

ÚRAD GEODÉZIE, KARTOGRAFIE A KATASTRA SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Príloha k čiastke 1/2001
Spravodajcu ÚGKK SR

KATASTRÁLNY BULLETIN

číslo 1/2001

BRATISLAVA 2001

Katastrálny bulletin

číslo 1/2001

Schválila predsedníčka Redakčnej rady Katastrálneho bulletinu
JUDr. Jaroslava Tomašovičová, 21.3.2001 č. LPOO-807/2001.

Otázka č. 1:

Správnemu orgánu bol doručený podnet okresného úradu, odboru pozemkového, poľnohospodárstva a lesného hospodárstva na opravu chyby v katastrálnom operáte podľa § 59 katastrálneho zákona. Ide o opravu chybnej výšky spoluvlastníckeho podielu osoby, ktorá bola na liste vlastníctva ako spoluvlastník zapísaná na základe rozhodnutia okresného úradu, odboru pozemkového, poľnohospodárstva a lesného hospodárstva podľa § 9 ods.4 zákona č. 229/1991 Zb. Správny orgán katastra na list vlastníctva omylom zapísal spoluvlastnícky podiel v inej výške, ako bola uvedená v rozhodnutí.

Je okresný úrad, odbor pozemkový, poľnohospodárstva a lesného hospodárstva účastníkom konania podľa § 59 katastrálneho zákona?

O d p o v e d':

Okresný úrad, odbor pozemkový, poľnohospodárstva a lesného hospodárstva nie je účastníkom konania o oprave chýb v katastrálnom operáte (vzhľadom na § 14 zákona č. 71/1976 Zb. o správnom konaní). Na chybný zápis v katastri nehnuteľností môže upozorniť ktokoľvek, kto sa o chybe dozvedel a správny orgán katastra aj bez návrhu (z vlastného podnetu) opraví údaje katastra, ak sú v rozpore s verejnou listinou, alebo inou listinou podľa § 59 ods. 1. 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).

Otázka č. 2:

Je právo držiteľa licencie podľa § 9 ods. 6 písm. a) zákona č. 70/1998 Z.z. o energetike vstupovať na cudzie pozemky a do objektov a zariadení v súvislosti so zriaďovaním, prevádzkou, opravami a údržbou rozvodových zariadení vecným bremenom, ktoré vzniká zo zákona? Zapisuje správny orgán katastra toto právo do katastra záznamom, ak áno, na základe akých listín a ku ktorým nehnuteľnostiam?

O d p o v e d':

Podľa § 151o ods. 1 Občianskeho zákonníka vecné bremená vznikajú písomnou zmluvou, na základe závetu v spojení s výsledkami konania o dedičstve, schválenou dohodou dedičov, rozhodnutím príslušného orgánu alebo zo zákona.

Priamo zo zákona vzniká vecné bremeno v tých prípadoch, keď to osobitný zákon ustanovuje. Jednotlivé zákony ustanovujú rôzne obmedzenia vlastníkov nehnuteľností najmä v súvislosti so vstupom na pozemky, s umiestňovaním rôznych zariadení, káblov, potrubí, značiek, signálov a pod. Predchádzajúca právna úprava (napr. elektrizačný zákon, plynárenský zákon, telekomunikačný zákon) ustanovoval, že takéto obmedzenia vlastníkov nehnuteľností a oprávnenia tam uvedených subjektov majú charakter práv z vecných bremien.

Súčasná právna úprava - zákon č. 70/1998 Z.z. o energetike v § 9 ods.6 upravuje oprávnenia držiteľa licencie podľa tohto zákona, avšak neustanovuje, že tieto oprávnenia majú povahu práva vyplývajúceho z vecného bremena. Teda ide o oprávnenie držiteľa licencie ustanovené

zákonom. V katastri nehnuteľností sa zapisujú vecné práva k nehnuteľnostiam ; uvedené oprávnenie nemá povahu práva z vecného bremena a teda do katastra nehnuteľností sa nezapisuje.

Otázka č. 3:

Ako postupovať pri prevode nebytového priestoru- garáže v dome, v ktorom sa nachádzajú len nebytové priestory ? Možno aplikovať ustanovenie § 5 zákona NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, alebo možno vylúčiť aplikáciu cit. zákona, nakoľko predmetný dom nemá charakter bytového domu ?

Odpoveď:

Podľa § 24 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov ustanovenia tohto zákona sa primerane vzťahujú aj na budovy , ktoré nemajú charakter bytového domu.

Teda ak vlastník budovy (domu s nebytovými priestormi) hodlá previesť garáž v garážovom dome zmluva musí mať náležitosti podľa § 5 cit. zákona. Pri prevode prvej garáže je prevodca povinný predložiť dokumentáciu, z ktorej je zrejmá poloha a plocha nebytového priestoru v dome, spoločných častí a spoločných zariadení domu a príslušenstva.

Otázka č. 4:

Je možné, aby manželvia uzavreli dohodu o zúžení bezpodielového spoluvlastníctva manželov podľa ust. § 143a Občianskeho zákonníka k domu, ktorý nadobudli do bezpodielového spoluvlastníctva manželov na základe výstavby ako vlastníctvo k novovytvorenej veci a na základe listiny o určení súpisného čísla stavbe bol vykonaný zápis do katastra nehnuteľností?

Odpoveď:

Podľa § 143a ods. 1 Občianskeho zákonníka manželvia si môžu dohodou rozšíriť alebo zúžiť zákonom určený rozsah bezpodielového spoluvlastníctva. Vzhľadom na význam dohody, dohoda musí mať formu notárskej zápisnice. Dohoda podľa cit. ustanovenia môže byť uzavretá len medzi manželmi, môže sa uzavrieť len počas trvania manželstva a môže byť uzavretá len do budúcnosti (pro futuro), teda nemôže sa vzťahovať na majetok, ktorý manželvia nadobudli pred jej uzavretím. Ak je predmetom takejto dohody nehnuteľnosť, dohoda nadobúda účinnosť až vkladom do katastra nehnuteľností. Za návrh na vklad bude vybraný správny poplatok podľa položky 11 a) bod 6 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov.

Teda v predmetnom prípade nie je možné dohodou upraviť, odchylne od zákonnej úpravy, majetkové vzťahy manželov.

Otázka č. 5:

Ako vykonať zápis vlastníckeho práva do katastra nehnuteľnosti pri vzniku neziskovej organizácie založenej podľa zákona č. 213/1997 Z.z. ? Aká verejná alebo iná listina je podkladom na zápis zmeny vlastníckeho práva v katastri nehnuteľností?

O d p o v e d' :

Zákon č. 213/1997 Z.z. neustanovuje spôsob nadobudnutia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam pri vzniku neziskovej organizácie. Sme toho právneho názoru, že z uvedeného dôvodu je potrebné vychádzať z ustanovenia § 132 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého sa vlastníctvo vecí nadobúda kúpou, darovacou alebo inou zmluvou, dedením, rozhodnutím štátneho orgánu alebo na základe iných skutočností ustanovených zákonom. Podkladom pre zápis vlastníckeho práva k nehnuteľnosti vloženej do neziskovej organizácie musí byť zmluva uzavretá podľa § 51 Občianskeho zákonníka. Nezisková organizácia nadobudne vlastníctvo k nehnuteľnosti vkladom do katastra nehnuteľností podľa § 133 ods. 2 Občianskeho zákonníka v spojení s § 28 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon). Zmluva musí obsahovať náležitosti podľa § 42 katastrálneho zákona.

Otázka č. 6:

Zmluvou o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti zabezpečil veriteľ svoju pohľadávku voči dlžníkovi. Zmluvou o postúpení pohľadávky veriteľ ako postupca postúpil túto pohľadávku postupníkovi. Postupník žiada o zápis vlastníckeho práva k nehnuteľnosti vo svoj prospech.

Áké doklady má predložiť veriteľ katastrálnemu odboru na zmenu vlastníctva k nehnuteľnosti špecifikovanej v zmluve o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva?

Odpoveď:

S postúpenou pohľadávkou podľa § 524 ods.2 Občianskeho zákonníka prechádzajú všetky práva s ňou spojené. Ide o prechod práva zo zákona a podľa § 34 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) sa do katastra nehnuteľností zapisujú všetky práva spojené s pohľadávkou záznamom v prospech postupníka, teda i vlastnícke právo k nehnuteľnosti, ktorým je zabezpečené splnenie pohľadávky.

Podkladom na zápis do katastra podľa § 35 ods. 2 katastrálneho zákona je návrh na vykonanie záznamu, ktorého prílohou je listina – zmluva o postúpení pohľadávky medzi veriteľom a postupníkom, ktorá obsahuje údaj o prechode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti označenej podľa údajov katastra.

Otázka č. 7:

Záložný veriteľ – banka, v prospech ktorej bolo v katastri nehnuteľností zapísané záložné právo, predložila správny orgán katastra potvrdenie o čiastočnom zaplatení úveru vrátane úrokov. V potvrdení uviedla, že zaplatením časti pohľadávky záložné právo zaniklo. Na základe tejto kvitancie správny orgán katastra vyznačil na liste vlastníctva zánik záložného práva. Postupoval správne?

Odpoveď:

Nie, správny orgán nepostupoval správne. Podľa § 151g Občianskeho zákonníka jedným zo spôsobov zániku záložného práva je zánik zabezpečenej pohľadávky. Toto právo zaniká zo zákona a podľa § 34 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) sa

zapisuje do katastra nehnuteľností záznamom. Kvitancia, v ktorej veriteľ uvádza, že pohľadávka bola zaplatená čiastočne a na základe zaplatenia časti pohľadávky záložné právo zaniklo, nie je spôsobilá na zápis do katastra. Takáto kvitancia o zániku záložného práva je v rozpore s ustanovením § 151g Občianskeho zákonníka a teda nemohla spôsobiť zánik záložného práva. Správny orgán katastra mal túto listinu vrátiť vyhotoviteľovi. Nesprávny postup pri zápise zániku záložného práva možno opraviť postupom podľa § 59 katastrálneho zákona.

Otázka č. 8:

Zakladá ustanovenie § 18 b ods. 5 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z.z. zákonné záložné právo k bytu? V akom prípade zapíšeme toto právo do katastra nehnuteľností?

O d p o v eď:

Nie, nezakladá. Podľa § 18b ods.5 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov kupujúci uhradí nesplatenú časť ceny bytu alebo nebytového priestoru zistenú podľa § 18 ods.1 cit. zákona v plnej výške, ak prevedie vlastníctvo k bytu alebo atelieru na inú osobu ako osobu blízku (manžela, deti, vnukov, rodičov) do 10 rokov od uzavretia zmluvy o prevode bytu alebo atelieru.

Táto podmienka sa vzťahuje len na prvého vlastníka, ktorý nadobudol byt do vlastníctva napr. od obce. Je záväzkom medzi prevodcom a nadobúdateľom a nevzťahuje sa na ďalší prevod bytu. Ak vlastník bytu z prvého prevodu zomrie resp. prevedie byt do vlastníctva osôb uvedených v cit. ustanovení, vtedy tento nadobúdateľ už nie je povinný uhradiť nesplatenú časť ceny bytu. Ustanovenie §18b ods.5 citovaného zákona nezakladá vznik záložného práva zo zákona.

V prípade, ak pôvodný vlastník domu v zmluve o prevode bytu alebo nebytového priestoru dojedná s nadobúdateľom na zabezpečenie uvedeného plnenia zmluvné záložné právo, takéto záložné právo zanikne len spôsobom uvedeným v 151g Občianskeho zákonníka.

Týmto stanoviskom upravujeme odpoveď na otázku č.12, Katastrálny bulletin 1/2000.

Iný režim zakladá ustanovenie § 15 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov podľa ktorého záložné právo k bytu a nebytovému priestoru v dome vzniká spoločenstvu vlastníkov voči vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome zo zákona. Záložné právo slúži na zabezpečenie pohľadávky, ktorá vznikne v súvislosti s právnymi úkonmi týkajúcimi sa bytu, ak si vlastník bytu pohľadávku riadne a včas nesplní.

Záložné právo, ktoré vzniká zo zákona sa zapisuje do katastra nehnuteľností záznamom podľa § 34 a § 35 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) na návrh spoločenstva resp. ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Teda podkladom pre zápis do katastra nehnuteľností bude písomný návrh účastníka na zápis záložného práva k nehnuteľnostiam (bytom alebo nebytovým priestorom) spolu so špecifikáciou bytov, ku ktorým sa toto záložné právo vzťahuje a s pohľadávkou, ktorú zabezpečuje. Správny poplatok z tohto úkonu sa nevyberá.

Pri prevode bytu alebo nebytového priestoru zákonné záložné právo prechádza na nadobúdateľa.

Otázka č: 9

Sme štátny podnik. Správny orgán katastra spája s nepredznačením SR pred obchodným menom štátneho podniku v označenej zmluvnej strany absolútnu neplatnosť právneho úkonu. Je názor správneho orgánu správny?

O d p o v e d' :

Podľa § 5 ods. 1 zákona č. 111/1990 Zb. o štátnom podniku v znení neskorších predpisov je štátny podnik právnickou osobou; vystupuje v právnych vzťahoch vo svojom mene nesie zodpovednosť vyplývajúcu z týchto vzťahov.

Podľa odseku 2 cit. ust. štátny podnik nezodpovedá za záväzky štátu alebo iných subjektov. Štát nezodpovedá za záväzky štátneho podniku, pokiaľ zákon neustanovuje inak.

Podľa § 6 ods. 1 prvej vety cit. zákona štátny podnik hospodári s vecami a majetkovými právami zverenými mu pri jeho založení, a ďalej s vecami a majetkovými právami nadobudnutými v priebehu jeho podnikania. Veci, s ktorými hospodári, sú v štátnom vlastníctve.

V zmysle § 6 ods. 2 uvedeného zákona podnik má právo majetok, s ktorým hospodári, držať, užívať ho a nakladať s ním v súlade s právnymi predpismi.

Podľa zákona č. 92/1991 Zb. o podmienkach prevodu majetku štátu na iné osoby v znení neskorších predpisov majetkom štátneho podniku na účely tohoto zákona je súhrn vecí a finančných prostriedkov, ku ktorým má podnik právo hospodárenia alebo ktoré sú v jeho vlastníctve, ako aj súhrn práv iných majetkových hodnôt a záväzkov podniku.

Každá právnická osoba vykonáva právne úkony pod obchodným menom. Podľa § 8 Obchodného zákonníka sa obchodným menom rozumie názov, pod ktorým podnikateľ vykonáva právne úkony pri svojej podnikateľskej činnosti.

V zmysle § 12 ods. 1 zákona č. 111/1990 Zb. v znení neskorších predpisov sa štátne podniky zapisujú do obchodného registra.

Z § 9 ods. 2 Obchodného zákonníka vyplýva, že obchodné meno právnických osôb, ktoré sa zapisujú do obchodného registra, je obchodné meno, pod ktorým sú zapísané v obchodnom registri.

Z uvedeného vyplýva, že štátny podnik je samostatnou právnickou osobou, má spôsobilosť na právne úkony a je nositeľom práv a povinností nezávisle od štátu. Pri uzatváraní právnych úkonov vystupuje vo vlastnom mene. Nie je správcom majetku štátu v zmysle zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu. V zmysle § 1 ods. 2 tohoto zákona sa na nakladanie s majetkom štátu nevzťahuje zákon o správe majetku štátu, ak nakladanie s takým majetkom upravuje zákon o štátnom podniku. Štátne podniky nemajú predznačenie „Slovenská republika“ v obchodnom mene, pod ktorým je štátny podnik zapísaný v obchodnom registri.

Možno konštatovať, že štátny podnik v zmluve nemá mať pred svojim obchodným menom predznačenie „Slovenská republika“ alebo skratku „SR“.

Otázka: č.10

Je potrebné overenie podpisov všetkých účastníkov na zmluve o výstavbe domu stavebníkmi

uzavretej podľa § 21 a nasl. zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov?

O d p o v e d':

Na zmluve o výstavbe nie je potrebné úradné overenie podpisov účastníkov zmluvy.

Ak je súčasťou tejto zmluvy i prevod vlastníckeho (spoluvlastníckeho) práva k pozemku, podpis prevodcu (prevodcov) na zmluve musí byť overený notárom alebo obecným úradom podľa § 42 ods.3 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon).

Ak je v zmluve o výstavbe dohodnutý prevod vlastníckeho práva k pozemku, označí sa tento právny úkon i v návrhu na vklad práva podľa § 30 ods.2 písm. c) katastrálneho zákona.

Otázka č. 11

Zapisuje sa daňové záložné právo k nehnuteľnosti do katastra nehnuteľností prednostne, mimo poradia doručených listín ?

O d p o v e d':

Podľa § 41 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) práva k nehnuteľnostiam sa zapisujú v poradí, v akom boli katastrálnemu odboru okresného úradu doručené návrhy na zápis do katastra nehnuteľností, ak osobitný predpis neustanovuje inak.

Podľa § 71 ods.3 zákona SNR č. 511/1992 o správe daní a poplatkov a o zmenách v sústave územných finančných orgánov v znení neskorších predpisov rozhodnutie o určení záložného práva sa s vyznačením jeho vykonateľnosti zašle, ak ide o nehnuteľnosť, na zápis do katastra nehnuteľností. Správca dane oznámi katastru nehnuteľností, kedy nadobudlo rozhodnutie o záložnom práve právoplatnosť. V citovanom zákone nie je ustanovená povinnosť prednostne zapísať daňové záložné právo do katastra nehnuteľností. Poradie zápisu daňového záložného práva sa riadi jeho doručením v zmysle § 41 ods.2 katastrálneho zákona.

Naopak, zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť podľa § 168 ods.3 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) okresný úrad katastrálny odbor je povinný zapísať do katastra nehnuteľností dňom doručenia. Zápis exekučného záložného práva zapíšeme mimo poradia doručených návrhov, lebo tak ustanovuje osobitný predpis, ktorým je Exekučný poriadok.

Otázka č. 12

Obec predáva garáže nájomcom podľa zákona NR SR č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov. Predmetné garáže tvoria radovú zástavbu, v ktorej každá garáž má svoje súpisné číslo a pozemok s parcelným číslom, na ktorom je garáž postavená .

Môžu byť tieto garáže prevádzané podľa citovaného zákona aj keď zmluvy neobsahujú vymedzenie spoluvlastníckeho podielu vlastníka nebytového priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach a príslušenstve ako ani popis spoločných častí a spoločných zariadení?

O d p o v e d':

Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov upravuje prevod vlastníctva bytov a nebytových priestorov. Medzi nebytové priestory patria aj garáže. Ustanovenie § 24 ods.1 cit. zákona sa primerane vzťahuje aj na budovy, ktoré nemajú charakter bytového domu. Z dôvodovej správy k zákonu jasne vyplýva, že toto ustanovenie sa primerane vzťahuje najmä na garážové domy.

Podľa stanoviska Ministerstva financií SR ako predkladateľa zákona ustanovenia zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov sa primerane použijú pri prevode vlastníctva garáže bez ohľadu na skutočnosť, či garáž je súčasťou bytového domu, alebo ide o samostatné garáže, alebo ide o garáže v garážovom dome. Zákon č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov je lex specialis pre úpravu vlastníctva a prevodu vlastníctva k bytom a nebytovým priestorom aj nadväzne na ust. § 125 ods.1 Občianskeho zákonníka.

Zmluva o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru je kúpnu zmluvou (§ 43 a § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka). Pre náležitosti kúpnej zmluvy o predaji bytov a nebytových priestorov platia všeobecné ustanovenia kúpnej zmluvy o predaji nehnuteľností. V záujme právnej istoty nadobúdateľov, byt alebo nebytový priestor musí byť v zmluve presne špecifikovaný. Ak garáž, ktorá je predmetom prevodu vlastníctva je v zmluve jenoznačne označená tak, aby nevznikli žiadne pochybnosti a to isté platí pre práva a povinnosti spojené s jej vlastníctvom , ustanovenie § 5 cit. zákona sa použije primerane.

Otázka č. 13

Obec ako vlastník dvoch domov prevádza byty do vlastníctva nájomcom podľa zákona NR SR č. 182/1993 Z.z.

Predmetné dva samostatne stojace objekty majú každý svoje súpisné číslo a stoja na samostatných parcelách, boli však postavené a kolaudované naraz ako jeden objekt. Majú spoločnú obstarávaciu cenu. Vlastník nepozná spôsob akým by mohol túto obstarávaciu cenu právoplatne rozdeliť na jednotlivé objekty , keďže nemusí byť pre obidva objekty zhodná. Z tohoto dôvodu vypočítal podiely na spoločných častiach a spoločných priestoroch a zariadeniach a príslušenstve a parcelách spoločne pre oba objekty a takto ich uviedol aj v zmluvách. To znamená, že dve stavby každá so samostatným súpisným číslom , majú spoločný výpočet podielov. Ako má okresný úrad katastrálny odbor v takomto prípade postupovať?

O d p o v e d' :

Okresný úrad katastrálny odbor by mal v predmetnom prípade návrh na vklad zamietnuť z dôvodu neurčitého predmetu prevodu. Ak ide o dve stavby je potrebné zmluvy o prevode bytov a nebytových priestorov vyhotoviť v súlade s § 5 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov pre každú budovu samostatne.

Naopak, ak podľa stavebného povolenia a kolaudačného rozhodnutia bola stavba realizovaná ako jeden objekt (aj keď s viacerými vchodmi) má byť označená jedným súpisným číslom.

Otázka č. 14:

Objekt CO- kryt, kotolňa alebo výmenníková stanica je nebytovým priestorom alebo patrí do spoločných zariadení domu ?

O d p o v e d':

Podľa § 2 ods. 5 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov spoločnými zariadeniami domu sa rozumejú tie zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu a to aj v prípade ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú najmä výtahy, práčovne, kotolne... . Podľa nášho názoru do tejto skupiny môžeme subsumovať i účelový objekt – CO –kryt v dome. Dôležité z hľadiska katastra nehnuteľností je, ako vlastník domu označí tento účelový objekt v zmluve (podľa § 5 ods.1 písm. h) cit. zákona).

Otázka č. 15:

Možno považovať stanovisko okresného úradu odboru životného prostredia za rozhodnutie v zmysle § 2 ods. 3 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov ?

O d p o v e d':

Nie, nemožno. Podľa § 2 ods.3 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov ide o rozhodnutie odboru životného prostredia okresného úradu o účele využitia stavby, miestnosti alebo súboru miestností v zmysle zákona č. 50/1976 o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

Otázka č.16:

Je osvedčenie notára o právne významnej skutočnosti listinou na zápis práva k nehnuteľnosti do katastra nehnuteľností?

O d p o v e d':

Osvedčenia notára o inej právne významnej skutočnosti podľa § 56 zákona SNR č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov nie je listinou na zápis práva do katastra nehnuteľností.

Verejnou listinou na zápis práva k nehnuteľnosti do katastra nehnuteľností je len osvedčenie vyhlásenia o vydržaní vlastníckeho práva k nehnuteľnosti alebo o vydržaní práva zodpovedajúceho vecnému bremenu vydaná podľa § 63 Notárskeho poriadku.

Otázka č.17:

Ako riešiť problém vo veci zápisu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe kúpnych zmlúv, ktorými boli odkúpené niektoré časti (diely) pôvodných pozemkov (parciel) E registra (mapy určeného operátu), patriace do novovytvorených parciel v záhradkovej osade. Zvyšná časť (ostatné diely) parciel sa právne rieši cestou okresného úradu (od januára 1999) podľa zákona č. 64/1997 Z.z. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkárskych osadách a vysporiadaní vlastníctva k nim. Predpokladá sa , že zvyšná časť parciel nebude doriešená okresným úradom do troch rokov od uzavretia predmetných kúpnych zmlúv a zmluvy stratia platnosť.

O d p o v e d':

Podľa § 30 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) účastník podá návrh na konanie o povolení vkladu práva zo zmlúv na diely parcel, odkúpených od pôvodných vlastníkov pozemkov. Katastrálny odbor okresného úradu konanie o vklade podľa § 23 katastrálneho zákona preruší z dôvodu odstránenia nedostatkov návrhu (nie sú predložené zmluvy ku všetkým dielom novovytvorenej parcely. Katastrálny odbor okresného úradu bude viesť pomocnú evidenciu o predložených zmluvách k príslušným dielom parcel, ktoré tvoria novú parcelu a po predložení všetkých zmlúv (vrátane dokumentácie projektu pozemkových úprav na zápis do katastra nehnuteľností) bude pokračovať v konaní o povolení vkladu a zápise projektu pozemkových úprav do katastra nehnuteľností, resp. vpisu pozemkov do listu vlastníctva

Trojročná lehota od uzavretia zmluvy (§ 47 ods.2 Občianskeho zákonníka) je zachovaná , ak v jej priebehu bol podaný návrh na povolenie vkladu práva okresnému úradu, katastrálnemu odboru, pričom nie je významné, že rozhodnutie bolo vydané až po uplynutí tejto lehoty.

Otázka č. 17:

Prechádza záložné právo zriadené k rozostavenej stavbe bytového domu na bytový dom respektive na byty a nebytové priestory v tomto dome?

Záložné právo zriadené na rozostavaný bytový dom nebolo prenesené na list vlastníctva, do ktorého boli vpísané byty a nebytové priestory na základe zmluvy o výstavbe domu stavebníkmi. Postupoval správny orgán správne?

O d p o v e d':

Správny orgán katastra môže vyznačiť zánik záložného práva v katastri nehnuteľností len na základe listiny, ktorá preukazuje jeden zo spôsobov zániku záložného práva v súlade s § 151g Občianskeho zákonníka.

Je pravda, že v našom prípade ide o transformáciu predmetu záložného práva, alebo ide o zánik zálohu?

Právne najčistejší je postup ak vlastník rozostavanej stavby – dlžník splatí pohľadávku viaznúcu na rozostavanej stavbe.

Vlastník rozostavanej stavby, s ktorou nakladal tým, že ju zaťažil záložným právom , musí rozostavanú stavbu vlastnícky vysporiadať, napr. previesť do vlastníctva účastníkov zmluvy o dostavbe domu stavebníkmi. Na základe zmluvy o prevode vlastníckeho práva k rozostavanej stavbe v prospech nadobúdateľov (stavebníkov) prejde na stavebníkov i záložné právo viaznuce na veci podľa § 151d ods. 2 Občianskeho zákonníka. V tomto prípade už nemôže ísť o zmluvu o výstavbe domu stavebníkmi, ale o zmluvu o dostavbe domu stavebníkmi na už existujúcej veci -rozostavanej stavbe.

Podľa § 151 d ods.2 Občianskeho zákonníka, ak niekto prevezme zmluvne vec na ktorej viazne záložné právo, pôsobí záložné právo voči nadobúdateľovi, ak pri uzavretí zmluvy nadobúdateľ o tom vedel, alebo musel vedieť. Ak záložné právo nezanikne musí správny orgán ťarchu zapísať na list vlastníctva vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

