

Katastrálny bulletin

č. 1/2007

Schválila predsedníčka Redakčnej rady **JUDr. Helena Kresáneková**
dňa 29. 3. 2007 číslo LPO – 1926/2007

Otázka č. 1:

Je potrebné k zmene druhu pozemku záhrada na trvalý trávnatý porast rozhodnutie pozemkového úradu?

Odpoveď:

Pri zmene druhu pozemku zo záhrady na trvalý trávny porast sa postupuje podľa zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy. Zmenu druhu pozemku v rámci poľnohospodárskej pôdy podľa § 3 ods. 2 zákona č. 220/2004 Z. z. zo záhrady na trvalý trávny porast vykoná správa katastra na základe žiadosti vlastníka, alebo inej oprávnenej osoby, bez rozhodnutia pozemkového úradu. Správa katastra žiadosti o zmeny druhov pozemkov neposudzuje iba eviduje.

Pri zmene druhu pozemku v rámci poľnohospodárskej pôdy podľa § 3 ods. 2 zákona č. 220/2004 Z. z. zo záhrady, ornej pôdy a chmeľnice na iný druh poľnohospodárskeho pozemku sa rozhodnutie pozemkového úradu nevyžaduje.

Pri zmene druhu pozemku v rámci poľnohospodárskej pôdy podľa § 9 ods. 1 zákona č. 220/2004 Z. z. z trvalého trávnatého porastu, vinice a ovocného sadu na iný druh poľnohospodárskeho pozemku sa rozhodnutie pozemkového úradu vyžaduje.

Otázka č. 2:

Možno povoliť vklad práva k nehnuteľnosti, na ktorej viazne daňové záložné právo?

Odpoveď:

Podľa § 71 ods. 7 zákona č. 511/1992 Zb. v znení neskorších predpisov, právne úkony týkajúce sa predmetu záložného práva po vydaní rozhodnutia o zriadení záložného práva môže daňový dlžník vykonať len po predchádzajúcom súhlase správcu dane. To neplatí, ak ide o výkon záložného práva prednostným záložným veriteľom podľa osobitného predpisu v mene a na účet záložného dlžníka alebo v mene záložného veriteľa a na účet daňového dlžníka; túto skutočnosť je prednostný záložný veriteľ povinný vopred oznámiť správcovi dane.

Účinnosťou zákona č. 219/1999 Z. z., t. j. dňom 1. 9. 1999, ktorým sa novelizoval zákon č. 511/1992 o správe daní a poplatkov a o zmenách v sústave územných finančných orgánov, daňové záložné právo má postavenie obmedzenia dispozičného práva vlastníka nehnuteľnosti podmieňujúcim platnosť nakladania s predmetom zálohu až po predchádzajúcom súhlase správcu dane.

Podľa § 31 ods. 2 zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov, správa katastra pri rozhodovaní o vklade práva prihliada na skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu. Z uvedeného vyplýva, že vklad práva do katastra nehnuteľností k nehnuteľnosti, na ktorej viazne daňové záložné právo, je možno povoliť len po predchádzajúcom súhlase správcu dane.

Tento právny názor je vyjadrený i v rozsudku Najvyššieho súdu 3Sžo KS 40/2006.

Týmto opravujeme stanovisko vyjadrené v otázke č. 3 Katastrálneho bulletinu č. 1/2005 a v otázke č. 50 Katastrálneho bulletinu č. 3/2001.

Otázka č. 3:

Ako má postupovať správa katastra v prípade uplatnenia predkupného práva spoluvlastníkom, ktorý namieta skutočnosť, že dotknutá nehnuteľnosť mu nebola ponúknutá na predaj, pričom predloží aj doručenkou, ktorou preukazuje, že sa domáhal uplatnenia svojho predkupného práva u povinného?

Odpoveď:

Pokiaľ sa oprávnený z predkupného práva dovolal neplatnosti právneho úkonu mimosúdneho konania prejavom vôle adresovaným ostatným účastníkom právneho úkonu, nevyžaduje sa už výrok súdu o neplatnosti právneho úkonu. Právne účinky dovolania nastanú okamihom, keď prejav oprávneného dôjde ostatným účastníkom právneho úkonu. Týmto sa stáva právny úkon neplatným. Oprávnený z predkupného práva preukáže správe katastra doručenie svojho prejavu vôle všetkým účastníkom konania (napr. doručenka, doručenie do vlastných rúk, osobné prevzatie). Pri rozhodovaní o návrhu na vklad práva správa posúdi túto zmluvu podľa ustanovenia § 31 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 neskorších predpisov.

Otázka č. 4:

Akým spôsobom sa dá zápis bytovky zapísanej pred platnosťou zákona č. 182/1993 Z. z. do súladu s týmto zákonom, vkladom na základe zmluvy alebo záznamom na základe žiadosti 2/3 všetkých vlastníkov?

Odpoveď:

Na základe § 27 ods.2 a 3 zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov, vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, ktorým vlastnícke právo k bytu a nebytovému priestoru v dome vzniklo, alebo vznikne podľa doterajších predpisov, sa odo dňa účinnosti tohto zákona považujú za vlastníkov podľa tohto zákona. Vlastníci domov, ktorí previedli celé obytné domy, všetky byty alebo časť bytov a nebytových priestorov v dome do vlastníctva fyzických osôb, sú povinní do 31. decembra 1998 uviesť právne vzťahy do súladu s ustanoveniami § 6, 7, 8, 9, 10 a § 23. Vlastníci domov môžu podať návrh na súd, aby vlastníkom bytov alebo nebytových priestorov uložil splnenie týchto povinností.

Ak nebol súlad uskutočnený do zákonom stanoveného termínu, je možné právne vzťahy uviesť do súladu so súčasnou právnou úpravou na základe zmluvy vlastníkov bytov, ktorá sa do katastra nehnuteľností zapíše vkladom.

Otázka č. 5:

Ako postupovať, ak v rámci konania o vklade vlastníckeho práva z kúpnej zmluvy, predávajúci spolu s osobou, od ktorej túto nehnuteľnosť predtým nadobudol, obojstranne odstúpiť od zmluvy, ktorou predávanú nehnuteľnosť súčasný predávajúci nadobudol?

Odpoveď:

Predávajúci sa v kúpnej zmluve zaviazal, že predmetnú nehnuteľnosť za určitú cenu predáva nadobúdateľovi. Kúpna zmluva je podpisom oboch účastníkov – zmluvných strán platná. Podľa § 31 ods. 1 katastrálneho zákona, správa katastra skúma oprávnenie prevodcu nakladať s nehnuteľnosťou. Podľa § 31 ods. 2 katastrálneho zákona, pri rozhodovaní o vklade práva správa katastra prihliada na skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu. Podľa § 41 ods. 2 katastrálneho zákona, práva k nehnuteľnostiam sa zapisujú v poradí v akom sa správe katastra doručili návrhy na zápis do katastra. Skutkové a právne skutočnosti sa vyznačujú v katastri poznámkou. Doručenie ďalšieho návrhu na zmenu práva k nehnuteľnosti nemožno považovať za skutočnosti, na ktoré je povinná správa katastra prihliadať. Správa katastra najskôr rozhodne o návrhu na vklad a následne ďalšiu doručенú listinu vráti ako nezapisateľnú podľa § 34 ods. 2 katastrálneho zákona.

Otázka č. 6:

Ako postupovať, ak je prerušené konanie o vklade práva z dôvodu predbežného opatrenia zákaz nakladať s nehnuteľnosťou, ak je na správu katastra doručené obojstranné odstúpenie od zmluvy, ktoré bolo uzavreté pred účinnosťou predbežného opatrenia zákazu nakladať a ktorým predávajúci odstúpil od predchádzajúcej zmluvy, ktorou nehnuteľnosť nadobudol?

Odpoveď:

Predovšetkým je potrebné zachovať poradie zápisov podľa § 41 ods. 2 katastrálneho zákona. V konaní o vklade práva sa postupuje podľa § 31 ods. 2 zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov, podľa ktorého správa katastra pri rozhodovaní o vklade práva prihliada na skutko-

vé a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu. Predbežné opatrenie zákaz nakladať s nehnuteľnosťou je kvalifikovaným dôvodom na zamietnutie návrhu na vklad práva. Samozrejme je potrebné vychádzať z obsahu predbežného opatrenia. Doručenie ďalšieho návrhu na zmenu práva k nehnuteľnosti nemožno považovať za skutočnosti, na ktoré je povinná správa katastra prihliadať. Správa katastra najskôr rozhodne o návrhu na vklad a následne ďalšiu doručенú listinu vráti ako nezapísateľnú podľa § 34 ods. 2 katastrálneho zákona.

Otázka č. 7:

Zaniká záložné právo, ak záložná zmluva bola uzatvorená na dobu určitú, uplynutím tejto doby?

Odpoveď:

Záložné právo ako akcesorické právo vzniká na základe viacerých právnych skutočností. Jednou z právnych skutočností, s ktorými zákon spája vznik záložného práva je i záložná zmluva. V čase rozhodovania o vzniku záložného práva musí byť záložná zmluva platná a účinná.

Podľa ust. § 151md ods.1 Občianskeho zákonníka záložné právo zaniká

- a) zánikom zabezpečenej pohľadávky,
- b) zánikom všetkých vecí, práv alebo iných majetkových hodnôt, na ktoré sa záložné právo vzťahuje,
- c) ak sa záložný veriteľ vzdá záložného práva,
- d) uplynutím času, na ktorý bolo záložné právo zriadené,
- e) vrátením veci záložcovi, ak záložné právo vzniklo odovzdaním veci,
- f) ak záložca previedol záloh v bežnom obchodnom styku v rámci výkonu predmetu podnikania, alebo ak bol v čase prevodu alebo prechodu zálohu nadobúdateľ zálohu pri vynaložení náležitej starostlivosti dobromyseľný, že nadobúda záloh nezaťažený záložným právom,
- g) ak záložca previedol záloh a zmluva o zriadení záložného práva určuje, že záložca môže záloh alebo časť zálohu previesť bez zaťaženia záložným právom,
- h) iným spôsobom dohodnutým v zmluve o zriadení záložného práva alebo vyplývajúcim z osobitného predpisu.

Z uvedeného vyplýva, že i keď zanikne záložná zmluva uzavretá na dobu určitú, uplynutím tejto doby, ako obligačný záväzok, záložné právo, ktoré vzniklo na základe predmetnej zmluvy zaniká len z dôvodu taxatívne vymenovaného v cit. ustanovení Občianskeho zákonníka.

Otázka č. 8:

Vzťahuje sa na predaj ideálneho spoluvlastníckeho podielu k spoločnému dvoru ustanovenie § 140 OZ, podľa ktorého majú podieloví spoluvlastníci k prevádzanému podielu predkupné právo?

Odpoveď:

Inštitút spoločný dvor je osobitným, špecifickým druhom spoluvlastníctva k pozemku. Podiel na spoločnom dvore sa viaže k nehnuteľnosti - k stavbe, a nie ku konkrétnemu vlastníkovi. S prevodom stavby sa prevádza i podiel zo spoločného dvora. Dôvodom pre takýto postup je zabezpečenie riadneho

užívania stavby. Na prevod podielu k spoločnému dvoru sa nevzťahuje ustanovenie § 140 Občianskeho zákonníka. Z uvedeného dôvodu nie je možné nakladať so spoluvlastníckym podielom k spoločnému dvoru bez stavby, ku ktorej sa viaže.

Otázka č 9:

Prináleží spoluvlastnícky podiel na spoločnom dvore k hospodárskej budove patriacej k domu?

Odpoveď:

Hospodárska budova je príslušenstvom hlavnej stavby - domovej nehnuteľnosti, ku ktorej sa viaže podiel na spoločnom dvore. Ak došlo k prevodu hospodárskej budovy, resp. jej prestavbe, nový vlastník môže získať podiel na spoločnom dvore len dohodu – prevodom podielu od všetkých vlastníkov spoločného dvora.

Otázka č 10:

Možno zriadiť vecné bremeno právo prechodu cez „ideálny spoluvlastnícky podiel na spoločnom dvore“ v prospech ďalšieho vlastníka domu, ktorý nenadobudol podiel na spoločnom dvore?

Odpoveď:

So spoločným dvorom môžu nakladať, a teda aj zriadiť vecné bremeno – právo prechodu alebo prejazdu len všetci podieloví spoluvlastníci spoločného dvora. Ideálny podiel k nehnuteľnosti nie je možné reálne označiť a teda nie je možné k nemu zriadiť vecné bremeno.

Otázka č 11:

Má katastrálny úrad vydať rozhodnutie, pokiaľ je odvolanie proti rozhodnutiu správy katastra v prvom stupni podané oneskorene alebo je odvolanie neprípustné (odvolanie proti rozhodnutiu, pri ktorých zákon nepripúšťa riadny opravný prostriedok alebo odvolanie podané niekým, kto nie je účastníkom konania)?

Odpoveď:

Katastrálny úrad preskúma takéto odvolanie z hľadiska, či neodôvodňuje obnovu konania alebo zmenu alebo zrušenie rozhodnutia mimo odvolacieho konania v zmysle § 60 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov. Pokiaľ áno, začne druhostupňový orgán takéto konanie z vlastného podnetu. V opačnom prípade odvolanie vybaví neformálnym spôsobom a nevydáva vo veci rozhodnutie podľa § 59 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov.

Otázka č 12:

Môže správa katastra povoliť vklad práva (záložného, vlastnickeho, či už na základe zabezpečovacieho prevodu práva alebo kúpnej zmluvy), pokiaľ s nehnuteľnosťou, ktorá je v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov, nakladá len jeden z manželov?

Odpoveď:

Podľa názoru súdu, v tomto prípade Krajského súdu v Nitre, pri rozhodovaní o odvolaní proti rozhodnutiu správy katastra o zamietnutí návrhu na vklad ide v prípade vzniku záložného práva len o relatívnu neplatnosť právneho úkonu (§ 145 ods. 1 s odkazom na § 40a Občianskeho zákonníka), na ktorú

správa katastra neprihliada. Správa katastra je povinná prerušiť konanie a poučiť účastníka konania o možnosti vyplývajúcej z § 40a Občianskeho zákonníka. V prípade ich nečinnosti vklad povoliť.

Otázka č 13:

Môže správa katastra povoliť vklad práva do katastra nehnuteľností na základe zmluvy (v ktorej sú obsiahnuté dva právne úkony), v ktorej nakladá s nehnuteľnosťou osoba, ktorá sa stane vlastníkom nehnuteľnosti až po povolení vkladu vlastníckeho práva na základe tejto zmluvy?

Napr. a/ obdarovaný v darovacej zmluve zriaďuje vecné bremeno v prospech tretej osoby, ktorá nie je darcom, alebo b/ v zmluve o zriadení záložného práva záložný veriteľ, ktorý sa stane oprávneným zo záložného práva až povolením vkladu záložného práva z tejto zmluvy, sa dohodol na zmene poradia záložného práva s iným záložným veriteľom už vedeným na liste vlastníctva. Prípád pod b/ sa stáva pravidelne pri Štátnom fonde rozvoja bývania.

Odpoveď:

- a) Podľa nášho názoru správa katastra môže povoliť vklad obidvoch právnych úkonov na základe jednej zmluvy so spoplatnením oboch právnych úkonov.
- b) Podľa nášho názoru správa katastra môže povoliť vklad obidvoch právnych úkonov na základe jednej zmluvy so spoplatnením obidvoch právnych úkonov.

VECNÝ REGISTER

otázok a odpovedí Katastrálneho bulletinu č. 1/2007:

Zápis vkladom: 2, 3, 5, 6, 8, 11, 12

Druhy pozemkov: 1

Spoluvlastníctvo: 8, 9

Predkupné právo: 3

Vecné bremeno: 10

Vlastnícke právo k bytom a nebytovým priestorom: 4

Záložné právo: 2, 7

Príloha č. 1 k čiaske 1/2007
Spravodajcu ÚGKK SR

KATASTRÁLNY BULLETIN
číslo 1/2007