

**Katastrálny bulletin**

číslo 5/2002

**Schválila predsedníčka Redakčnej rady Katastrálneho bulletinu  
JUDr. Jaroslava Tomašovičová  
číslo LPOO-5143/2002 z 10.12.2002**

**Otázka č. 44:**

**Ako postupovať, ak chce vlastník bytu odkúpiť od vlastníka susedného bytu 1 izbu?**

**O d p o v eď :**

Predmetom evidovania v katastri nehnuteľností sú nehnuteľné veci - stavby a pozemky a byty a nebytové priestory, ktoré sú podľa § 118 ods. 2 Občianskeho zákonníka predmetom občianskoprávných vzťahov. Podľa § 2 ods.1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, bytom sa rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky. Izba (miestnosť) nie je samostatným predmetom evidovania v katastri nehnuteľností. Ak je predmetom prevodu len jedna izba ( miestnosť ) vlastnícke právo k nej prejde už samotnou platnou zmluvou. Spolu s evidovaním bytu alebo nebytového priestoru sa v katastri nehnuteľností eviduje aj spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu.

Zmena spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, ktorá vznikne prevodom jednej izby ( miestnosti ) sa zapisuje do katastra nehnuteľností záznamom na návrh podľa § 35 ods. 2 zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov, ktorého prílohou bude zmluva o prevode a s tým súvisiaca zmena podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku. Veľkosť spoluvlastníckeho podielu podľa § 5 ods. 1 písm. b) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov je určená podielom podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v dome (teda jej veľkosť vyplýva zo zákona).

Prevod jednej izby ( miestnosti ) sa prejaví, vzhľadom na jej podlahovú plochu, na zmene spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku. Podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach ako aj spoluvlastnícke a iné práva k pozem-

ku podľa § 19 zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov sa prevádza spolu s bytom alebo nebytovým priestorom, teda nepredstavuje spoluvlastnícky podiel na samostatnej veci.

**Otázka č. 45:**

**V súvislosti s novelizáciou ustanovenia § 27 Obchodného zákonníka podľa ktorého zápis zmeny štatutárnych orgánov spoločnosti v Obchodnom registri plní len deklaratórnu funkciu a nie konštitutívnu funkciu, vzniká otázka, či k návrhu na vklad je potrebné vyžadovať výpis z Obchodného registra alebo postačuje zápisnica z valného zhromaždenia na ktorom došlo k zmene konateľov spoločnosti alebo spôsobu ich konania ?**

**O d p o v eď :**

Podľa § 30 ods. 4 písm. f) zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) prílohou návrhu na vklad zo zmluvy o prevode nehnuteľností, ktorej účastníkom je právnická osoba je výpis o obchodného registra alebo z iného registra. Podľa § 27 ods. 4 Obchodného zákonníka zapísané údaje sú účinné voči tretím osobám odo dňa ich zverejnenia. (Obsah listín ktorých zverejnenie zákon ustanovuje, je účinný voči tretím osobám, keď bolo uloženie listín zverejnené. ...)

**Otázka č. 46:**

**Je možné zriadiť vecné bremeno (právo doživotného užívania) v prospech nehnuteľnosti) v prospech spoluvlastníka nehnuteľnosti ?**

**O d p o v eď :**

Nie, v prospech spoluvlastníka nehnuteľnosti nie je možné zriadiť vecné bremeno . Oprávnený z vecného bremena nemôže byť zároveň podielový spoluvlastník nehnuteľnosti, pretože by došlo k splnutiu práv vyplývajúcich zo spoluvlastníctva k veci a oprávnenia z vecného bremena. Spoluvlastníctvo k veci je ideálne vlastníctvo k celku vyjadrené určitým podielom.

**Otázka č. 47:**

**Je povinná správa katastra pri zápise záznamom skúmať či predloženú kvitanciu o zániku pohľadávky podpísal štatutárny orgán alebo iná oprávnená osoba?**

**O d p o v eď :**

Áno. Správa katastra pri zápise verejnej listiny alebo inej listiny do katastra nehnuteľností záznamom podľa § 34 katastrálneho zákona skúma náležitosti podľa § 42 katastrálneho zákona. Správny orgán skúma či za organizáciu koná štatutárny orgán, resp. ním poverená osoba. Podľa § 20 ods. 1 Občianskeho zákonníka právne úkony právnickej osoby vo všetkých veciach robia tí, ktorí sú na to oprávnení zmluvou o zriadení právnickej osoby, zakladateľskou listinou alebo zákonom. (štatutárne orgány). Podľa § 20 ods. 2 Občianskeho zákonníka za právnickú osobu môžu robiť právne úkony aj iní jej zamestnanci alebo členovia, pokiaľ je to určené vo vnútorných predpisoch právnickej osoby alebo je to vzhľadom na ich pracovné zaradenie obvyklé. Tieto skutočnosti musia byť preukázané napr. výpisom z obchodného registra alebo vnútorným predpisom právnickej osoby alebo splnomocnením. Napr. pri zápise potvrdenia (kvitancia) veriteľa o zániku pohľadávky, správa katastra skúma či ju podpísal štatutár alebo iná oprávnená osoba konajúca za organizáciu.

**Otázka č. 48:**

**Ako má správa katastra postupovať v prípade, ak návrh na vklad zo zmluvy, podľa ktorej nadobúdateľom je právnická osoba s uvedením odštepného závodu (bez právnej subjektivity) a zmluvu podpísal riaditeľ odštepného závodu ?**

**O d p o v eď :**

Pri rozhodovaní o návrhu na vklad zo zmluvy, kde nadobúdateľom je právnická osoba s uvedením odštepného závodu (bez právnej subjektivity) správa katastra posudzuje existenciu nadobúdateľa z výpisu z Obchodného registra ( § 30 ods. 4 písm. f) katastrálneho zákona). Po rozhodnutí o povolení vkladu do listu vlastníctva zapíšeme nadobúdateľa v súlade s listinou (t.j. právnickú osobu s uvedením odštepného závodu).

**Otázka č. 49:**

**Možno zapísať do katastra nehnuteľností rozostavanú stavbu na základe listiny o určení súpisného čísla?**

**O d p o v eď :**

Podľa §2c zákona č. 205/2002 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení na účely prevodu vlastníctva k stavbe a poistenia stavby môže obec určiť stavebníkovi súpisné číslo a orientačné číslo aj bez kolaudačného rozhodnutia. Z uvedeného vyplýva, že obec môže určiť súpisné číslo i rozostavanej stavbe. Podľa § 46 ods. 4 zákona č. 255/2001 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) údaje o práve k rozostavanej stavbe zapisujú do katastra nehnuteľností na základe právoplatného stavebného povolenia, geometrického plánu a znaleckého posudku o cene rozostavanej stavby. Rozostavaná stavba sa podľa § 6 ods. 1 písm. c) bod 2. zapisuje do katastra nehnuteľností v súvislosti so vznikom, zmenou alebo zánikom práva k nej. Katastrálny zákon je k zákonu o obecnom zriadení lex specialis a teda práva k rozostavanej stavbe možno zapísať len na základe ustanovení katastrálneho zákona.

---

**VECNÝ REGISTER**  
**otázok a odpovedí Katastrálneho bulletinu číslo 5/2002**

Vecné bremeno 46  
Vlastnícke právo k bytom a k nebytovým priestorom 44  
Záložné právo 47  
Zápis vkladom 45, 46, 48  
Zápis záznamom 47, 49