

Katastrálny bulletin

číslo 1/2003

Schválila predsedníčka Redakčnej rady Katastrálneho bulletinu
JUDr. Jaroslava Tomašovičová
6.2.2003 číslo LPO-404/2003.

Otázka č. 1:

Vyberie správa katastra správny poplatok za poskytnutie informácie z katastra nehnuteľnosti správcovi konkurznej podstaty pri zisťovaní majetku úpadcu?

O d p o v eď :

Áno, správa katastra vyberie správny poplatok vždy, ak nejde o subjekty oslobodené od správnych poplatkov. Podľa § 4 ods. 1 zákona NR SR č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch od správnych poplatkov sú oslobodené štátne orgány, obce, štátne fondy a rozpočtové organizácie, Slovenský pozemkový fond v konaniach, ktoré vykonáva v mene Slovenskej republiky, ďalej diplomatickí zástupcovia poverení v Slovenskej republiky za podmienky vzájomnosti. Z uvedeného vyplýva, že za poskytnutie informácie z katastrálneho operátu správcovi konkurznej podstaty sa vyberie správny poplatok.

Otázka č. 2:

Správa katastra prerušila konanie o návrhu na vklad na základe zmluvy o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti z dôvodu, že podpis splnomocnenca na splnomocnení zo dňa 30.10.2002 je overený v Nemecku. Je potrebné diplomatické alebo konzulárne overovanie – „super legalizácia“ zahraničných verejných listín pre konanie pred štátnymi orgánmi Slovenskej republiky?

O d p o v eď :

Dňom 18.2.2002 nadobudol platnosť pre Slovenskú republiku Dohovor o zrušení požiadavky vyššieho overenia zahraničných verejných listín publikovaný v Zbierke zákonov pod č. 213/2002. Dohovor bol schválený 5.10.1961 na Haagskej konferencii o medzinárodnom súkromnom práve. Zámerom zúčastnených štátov bolo zrušiť požiadavku diplomatického alebo konzulárneho overovania zahraničných verejných listín. Podľa Čl. 1 písm. d) cit. Dohovoru na účely tohto dohovoru sa za verejné listiny považujú úradné osvedčenia, ktoré sa umiestňujú na listiny podpísané súkromnými osobami, ako aj úradné osvedčenia potvrdzujúce registráciu listiny alebo skutočnosť, že listina existovala v určitom čase a úradné a notárske osvedčenia podpisov. Štáty, ktoré pristúpili k tomuto dohovoru navzájom uznávajú platnosť verejných listín osvedčených orgánmi príslušného štátu uvedených v „Zozname zmluvných strán podľa Čl. 6 Dohovoru o zrušení požiadavky vyššieho overenia zahraničných verejných listín“, ktorý je prílohou oznámenia Ministerstva zahraničných vecí Slovenskej republiky č. 213/2002 Z. z.

Ak je na konanie o povolení vkladu práva k nehnuteľnosti do katastra nehnuteľností predložené splnomocnenie s úradne overeným podpisom potvrdené „apostille“ orgánom cudzieho štátu uvedeného v zozname, vyššie overenie nie je potrebné.

Otázka č. 3:

Na liste vlastníctva je zapísaná poznámka, že nehnuteľnosti tvoria základné imanie vlastníka – obchodnej spoločnosti. Ako má správa katastra postupovať pri rozhodovaní o návrhu na vklad kúpnej zmluvy, ktorou vlastník tieto nehnuteľnosti predáva ?

O d p o v eď :

Zápis takejto poznámky na liste vlastníctva je nesprávny. Skutočnosť, že nehnuteľnosť patrí do základného imania obchodnej spoločnosti nie je predmetom zápisu podľa ustanovenia § 38 a 39 zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastrálnych nehnuteľnostiach a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov. Zo všeobecne záväzných právnych predpisov nevyplýva pre správu katastra povinnosť pri rozhodovaní o návrhu na vklad kúpnej zmluvy, predmetom ktorej je prevod nehnuteľnosti tvoriacej základné imanie obchodnej spoločnosti, prihliadať na skutočnosť, že nehnuteľnosť patrí do základného imania obchodnej spoločnosti.

Otázka č. 4:

Správca konkurznej podstaty predával celé bytové domy so súhlasom krajského súdu predajom mimo dražby. Vlastníkom týchto domov sa stala obchodná spoločnosť. Nový vlastník kúpnu zmluvou previedol tieto domy na ďalšiu obchodnú spoločnosť. Pri rozhodovaní o návrhu na vklad kúpnej zmluvy správa katastra žiada predložiť čestné vyhlásenie vlastníka- obchodnej spoločnosti o tom, že žiaden z nájomcov bytov nepožiadala o prevod bytu do vlastníctva v zmysle § 29 ods. 7 zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Toto čestné vyhlásenie bolo predložené. Postupovala správa katastra v súlade so zákonom ak následne povolila vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností?

O d p o v eď :

Podľa § 29 ods. 7 zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov vlastníkom domu, ktorý nadobudol dom do vlastníctva podľa osobitného predpisu, napr. zákona č. 328/1991 Zb. o konkurze a vyrovnaní, z vlastníctva taxatívne uvedených právnických osôb, alebo ak ide o byty alebo o ateliéry v domoch nadobudnutých podľa zákona č. 92/1991 Zb., nemôže previesť vlastníctvo domu podľa § 588 Občianskeho zákonníka, ak v dome požiadala nájomca o prevod vlastníctva bytu. Podľa nášho názoru je uvedená skutočnosť, t.j. že v dome nepožiadala nájomca o prevod vlastníctva bytu hmotnoprávnou podmienkou povolenia vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Pokiaľ správa katastra požiadala o čestné vyhlásenie prevodcu k vyššie uvádzanej skutočnosti a toto čestné vyhlásenie bolo doručené pred vydaním rozhodnutia o návrhu na vklad, postup správy katastra bol dostačujúci na zistenie splnenia uvedenej podmienky a vklad bol povolený správne.

Otázka č. 5:

Zmluvou o výstavbe domu boli jednotlivé byty prevedené do vlastníctva stavebníkov v rozostavanom bytovom dome. Pozemok, na ktorom je postavený dom, je vo vlastníctve inej fyzickej osoby, ktorá nemá vo vlastníctve byť v predmetnom bytovom dome. V zmysle § 23 zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. sa zriadilo vecné bremeno na pozemok,

ktorý je zapísaný na liste vlastníctva. Vlastník pozemku previedol vlastnícke právo k pozemku na inú fyzickú osobu, ktorá v predmetnom bytovom dome nemá vo vlastníctve byt. Postupovala správa katastra správne, keď povolila vklad vlastníckeho práva na základe kúpnej zmluvy?

O d p o v e d' :

Správa katastra postupovala správne, keď povolila vklad vlastníckeho práva k pozemku v prospech ďalšej fyzickej osoby, nakoľko žiadne ustanovenie zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov neobmedzuje zmluvnú voľnosť vlastníka pozemku zastavaného domom, v ktorom sú byty vo vlastníctve iných osôb, než vlastníka pozemku, nakladať so svojim pozemkom, a teda aj previesť ho na inú osobu, než sú vlastníci jednotlivých bytov v dome. Spolu s prevodom vlastníckeho práva prejde na nového vlastníka pozemku aj vecné bremeno k pozemku.

Otázka č. 6:

Na správu katastra bol doručený návrh na vklad záložnej zmluvy. O mesiac bol doručený návrh na vklad ďalšej záložnej zmluvy na tú istú nehnuteľnosť, v ktorej ako záložný veriteľ vystupovala iná osoba, ako v prvej záložnej zmluve. Správa katastra preskúmala návrh na vklad a predložené listiny z prvej záložnej zmluvy, nakoľko podmienky na povolenie vkladu záložného práva neboli splnené, konanie bolo prerušené. Následne správa katastra preskúmala návrh na vklad a predložené listiny záložnej zmluvy druhej v poradí; nakoľko podmienky na povolenie vkladu boli splnené, vklad bol povolený a záložné právo bolo do listu vlastníctva zapísané ako prvé v poradí. Postupovala správa katastra správne?

Odpoveď:

Nie, postup správy katastra bol v rozpore s ustanovením § 41 ods. 2 zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon). O návrhu na vklad záložného práva, ktorý bol doručený ako druhým v poradí, bude správa katastra konať až po právoplatnom ukončení konania o návrhu na vklad záložného práva, ktorý bol doručený ako prvý v poradí. Iný postup by bol v rozpore

so zákonom aj keby sledoval zachovanie lehoty na rozhodovanie o návrhu na vklad práva.

Otázka č. 7:

V osvedčeniach o dedičstve notári nerešpektujú § 23 ods. 1 zákona NR SR č. 180/1995 Z. z. Aký postup má správa katastra zaujať pri žiadosti o vykonanie záznamu tejto listiny?

O d p o v e d' :

Podľa § 23 ods. 1 zákona NR SR č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov „ak tento zákon neustanovuje inak, nemôže na základe právneho úkonu alebo rozhodnutia súdu o vyporiadaní spoluvlastníctva alebo rozhodnutia o dedičstve vzniknúť rozdelením jestvujúcich pozemkov uvedených v § 21 ods. 1 pozemok menší ako 2 000 m², ak ide o poľnohospodársky pozemok, alebo pozemok menší ako 5 000 m², ak ide o lesný pozemok“. Právnym úkonom je napr. kúpna zmluva alebo darovacia zmluva podľa Občianskeho zákonníka a rozhodnutie o dedičstve je uznesenie súdu o dedičstve v zmysle § 175g Občianskeho súdneho poriadku.

Pokiaľ verejná listina – osvedčenie o dedičstve vydané notárom v zmysle § 175zca Občianskeho súdneho poriadku je v rozpore s § 23 a 24 zákona NR SR č. 180/1995 Z. z. správa katastra nie je oprávnená vrátiť verejnú listinu, nakoľko nejde o chybu v písaní alebo počítaní alebo inú zrejmú nesprávnosť. Správa katastra v takomto prípade zapíše verejnú listinu a podľa § 27 zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastrálnych veciach a katastrálnych úradoch (katastrálny zákon) oznámi Notárskej komore, resp. Ministerstvu spravodlivosti SR, že osvedčením o dedičstve bol porušený zákon.

Otázka č. 8:

Pri zápise záložného práva k nehnuteľnosti sa v minulosti súčasne zapísalo, v zmysle návrhu, aj vecné bremeno spočívajúce

v zákaze nakladať s touto nehnuteľnosťou bez súhlasu veriteľa. Je zrejmé, že táto časť návrhu mala byť zamietnutá, ale nestalo sa tak. Ako postupovať pri výmaze tohto vecného bremena? Je potrebná nová zmluva o zrušení vecného bremena?

O d p o v eď :

Doručená kvitancia o zániku pohľadávky, ktorá je podkladom pre zánik záložného práva, je zároveň podkladom pre zánik vecného bremena zákazu nakladať s nehnuteľnosťou. Ak pohľadávka zanikla, záznamom sa zapíše zánik nielen záložného práva, ale aj zánik vecného bremena v zmysle § 151p ods. 1 s odkazom na § 578 Občianskeho zákonníka; vecné bremeno zaniklo zo zákona uplynutím času, na ktoré bolo obmedzené t.j. počas existencie záložného práva. Pokiaľ by bola neskôr predložená zmluva o zrušení vecného bremena, návrh na vklad by bolo treba zrejme zamietnuť z dôvodu, že vecné bremeno zaniklo so splatením pohľadávky.

Otázka č. 9:

Môže nadobúdať spoluvlastnícky podiel na pozemku zastavanom bytovým domom v zmysle zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. aj cudzozemec, ktorý vlastní byt v tomto dome napr. na základe dedičstva?

O d p o v eď :

Nie, devízový cudzozemec dnes nemôže nadobudnúť spoluvlastnícky podiel na pozemku zastavaného domom, ani vtedy, ak je vlastníkom bytu v tomto dome. V ustanovení § 19 zákona NR SR č. 202/1995 Z. z. Devízový zákon sú taxatívne vymenované podmienky, kedy môže cudzozemec nadobudnúť vlastnícke právo k nehnuteľnosti v tuzemsku. Podľa § 1 ods. 3 zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov ustanovenia Devízového zákona o podmienkach nadobúdania nehnuteľného majetku devízovými cudzozemcami nie sú týmto zákonom dotknuté.

V našom prípade bude môcť cudzozemec – vlastník bytu kúpiť spoluvlastnícky podiel na pozemku pod domom dňom nadobudnutia platnosti zmluvy o prístupí Slovenskej republiky k Európskym spoločenstvám a k Európskej únii.

Otázka č. 10:

Na základe akej listiny vydanej exekútorom podľa Exekučného poriadku sa v katastri nehnuteľností vyznačí poznámka, ktorá má obmedzujúci charakter, to znamená, že obmedzuje vlastníka pri nakladaní s nehnuteľnosťou?

Odpoveď:

Podľa § 134 zákona NR SR č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok), exekútor vydáva upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností. Podľa § 135 ods. 2 zašle upovedomenie aj katastrálnemu úradu. Táto skutočnosť sa zapíše do katastra nehnuteľností ako poznámka informatívneho charakteru. Po uplynutí 14 dňovej lehoty na podanie námietok, alebo potom, čo mu bolo doručené rozhodnutie súdu o námietkach, ktorým sa námietky zamietli podľa § 137 Exekučného poriadku vydá exekútor exekučný príkaz (príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľností). Exekútor je povinný doručiť exekučný príkaz katastrálnemu úradu do vlastných rúk. Na základe exekučného príkazu správa katastra vyznačí v časti B na liste vlastníctva poznámku obmedzujúceho charakteru, ktorá má za následok obmedzenie vlastníka disponovať s nehnuteľnosťou. Na túto skutočnosť správa katastra prihliada pri rozhodovaní o návrhu na vklad.

Zároveň týmto opravujeme odpoveď na otázku č. 2 v Katastrálnom bulletine 4/1997.

Otázka č. 11:

Ako správa katastra zapíše do katastra nehnuteľností dohodu veriteľov o zmene poradia ich záložných práv uzavretú podľa § 151k ods. 3 Občianskeho zákonníka?

Odpoveď:

Ak vznikne na nehnuteľnosti, ktorá je zálohom viac záložných práv môžu sa záložní veritelia dohodnúť o poradí ich záložných práv rozhodujúcom na ich uspokojenie. Takáto dohoda nadobúda účinnosť registráciou dohodnutého poradia v osobitnom registri. Ak ide o nehnuteľnosť týmto registrom je

kataster nehnuteľností. Dohoda o zmene poradia záložných práv nadobúda účinnosť zápisom v katastri nehnuteľností. Zmena poradia záložných práv sa zapíše do katastra nehnuteľností záznamom. Ako titul nadobudnutia sa vyznačí Z-.../02 dohoda o zmene poradia záložných práv. V časti C listu vlastníctva sa zmena vykoná tak, že záložné práva sa prepíšu v zmysle uzavretej dohody.

Otázka č. 12:

Má správa katastra pri rozhodovaní o návrhu na vklad práva do katastra nehnuteľností povinnosť skúmať či záloh prechádza na nadobúdateľa pri prevode nehnuteľnosti bez zaťaženia záložným právom ?

O d p o v eď :

Podľa § 151h ods. 1 Občianskeho zákonníka pri prevode alebo prechode zálohu pôsobí záložné právo voči nadobúdateľovi zálohu, ak zmluva o zriadení záložného práva neurčuje, že záložca môže záloh alebo časť zálohu previesť bez zaťaženia záložným právom alebo ak tento zákon alebo osobitný zákon neustanovuje inak. Pri prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, ktorá je zaťažená záložným právom, záložné právo prechádza na nadobúdateľa, ak vlastník nehnuteľnosti nepreukáže, že záložné právo zaniklo podľa § 151md ods. 1 písm. g) Občianskeho zákonníka.

VECNÝ REGISTER
otázok a odpovedí Katastrálneho bulletinu číslo 1/2003

Drobenie pozemkov 7
Exekučná činnosť 10
Konkurzné konanie 1
Osvedčenie 2
Správne poplatky 1
Vecné bremeno 8
Vlastnícke právo k bytom a k nebytovým priestorom 4, 5, 9
Záložné právo 6, 8, 10, 11, 12
Zápis poznámky 3
Zápis vkladom 6, 9
Zápis záznamom 8