

Príloha k čiastke 3/1999
Spravodajcu ÚGKK SR

KATASTRÁLNY BULLETIN
číslo 3/1999

Katastrálny bulletin

číslo 3/1999

Schválila predsedníčka Redakčnej rady Katastrálneho bulletinu
Mgr. Marta Koprlová 11. augusta 1999 č. LPOO-2316/1999.

Otázka č. 21:

Exekútorský úrad pristúpil k predaju nehnuteľnosti povinného predajom spoluvlastníckeho podielu na základe § 166 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov. Spoluvlastník veci zabránil predaju veci na dražbe tým, že do začiatku dražby zložil sumu vo výške podielu, ktorý sa má vydražiť, a to za cenu určenú znaleckým posudkom.

Vlastníctvo nového vlastníka preukazuje len zápisnica súdneho exekútora o využití predkupného práva a doklady o zaplatení určenej ceny. Na základe čoho sa vyznačí vlastníctvo takéhoto spoluvlastníka?

Odpoveď:

Listinou spôsobilou na vykonanie záznamu aj v prípade využitia predkupného práva spoluvlastníka vecí podľa § 166 ods. 2 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov je uznesenie súdu, ktorým sa uvedený úkon schvaľuje.

Otázka č. 22:

Podľa § 568 Občianskeho zákonníka, ak dlžník nemôže splniť svoj záväzok veriteľovi, pretože veriteľ je neprítomný, alebo je v omeškaní alebo dlžník má odôvodnené pochybnosti, kto je veriteľom, alebo veriteľ'a nepozná, nastávajú účinky splnenia záväzku, ak jeho predmet dlžník uloží do úradnej (súdnej) úschovy.

Zloženie ceny záložnému veriteľovi nie je splnením dlhu, ale na základe dohody veriteľ'a a dlžníka o zmene zabezpečenia veci namiesto záložného práva bude pohľadávka zabezpečená sumou peňazí v trhovej cene zálohu.

Na základe návrhu, ktorého prílohou bolo notárske osvedčenie o zložení ceny založenej veci do notárskej úschovy katastrálny odbor okresného úradu vykonal výmaz záložného práva, pričom zložená cena nepredstavovala celú výšku pohľadávky z titulu poskytnutého úveru. Bol takýto postup správny?

Odpoveď:

Nie, takýto postup nie je správny. Uloženie plnenia do notárskej úschovy podľa § 65 a nasl. zákona č. 323/1992 Zb. (Notársky poriadok), nespôsobuje zánik záväzku.

Jednou z foriem zániku záložného práva podľa § 151g Občianskeho zákonníka je aj zloženie ceny založenej veci záložcom záložnému veriteľovi. Na základe právnej skutočnosti, t. j. zloženia ceny zaniká záložné právo zo zákona, pokiaľ si účastníci záložnej zmluvy priamo v nej nedohodnú konkrétny spôsob zániku záložného práva.

Dlžník je oprávnený vložiť do úradnej (súdnej) úschovy plnenie s účinkami splnenia dlhu vtedy, keď to umožňujú podmienky uvedené v § 568 Občianskeho zákonníka, a to vtedy, keď dlh nemožno pre príčiny spočívajúce na strane veriteľa splniť a je nebezpečenstvo z omeškania.

Záložné právo môže zaniknúť len jedným zo spôsobov uvedených v ustanovení 151g Občianskeho zákonníka. Zánik záložného práva sa do katastra nehnuteľností zapíše záznamom na základe listiny, ktorá potvrdzuje alebo osvedčuje, že záložné právo zaniklo jedným zo spôsobov uvedených v ustanovení § 151g Občianskeho zákonníka (napr. písomné potvrdenie veriteľa, že pohľadávka bola splnená, prípadne zanikla (kvitancia), alebo vyhlásenie veriteľa a dlžníka s úradne overenými podpismi, že záložné právo zaniklo na základe konkrétnej právnej skutočnosti, alebo notárska zápisnica o vzdaní sa záložného práva záložným veriteľom).

V tejto súvislosti je potrebné zdôrazniť, že záložné právo nezaniká púhym premlčaním zabezpečenej pohľadávky (§151f ods. 1 Občianskeho zákonníka).

Otázka č. 23:

Konfiškovaný majetok bol rozdelený na prídelov v rokoch 1948-1949 a časť týchto prídelov je zapísaná na listoch vlastníctva. V rámci reštitučného konania bol celý konfiškovaný majetok vrátený reštituentovi. Pri dedičských konaniach sa tieto prídelov prejednali a v katastri nie je možný zápis. Ako v takýchto prípadoch postupovať?

Odpoveď:

V takýchto prípadoch treba postupovať podľa § 37 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 222/1996 Z. z., t. j. ak na vykonanie záznamu je predložená ďalšia verejná listina alebo iná listina potvrdzujúca vlastníctvo k tej istej nehnuteľnosti v prospech ďalšej osoby, katastrálny odbor okresného úradu nevykoná zápis záznamom a vyzve dotknutú osobu, aby podala na súde návrh na určenie práva k nehnuteľnosti a v katastri zapísaného vlastníka o tom upovedomí.

Vydaním rovnocenných verejných listín vznikne vlastnícke právo k tej istej nehnuteľnosti v prospech rôznych vlastníkov a vzniknutý spor o vlastníctvo je možné vyriešiť len súdnou cestou, napr. určovacou žalobou podľa § 80 c) Občianskeho súdneho poriadku. Do katastra nehnuteľností sa zapíše právoplatné rozhodnutie súdu o určení práva k nehnuteľnosti.

Otázka č. 24:

Má katastrálny odbor okresného úradu zapísať notársku zápisnicu, ktorou notár osvedčuje vyhlásenie o nadobudnutí časti pozemku v zastavanom území obce, ktorý je zastavaný rodinným domom a zameraný geometrickým plánom, keď pôvodný pozemok je vedený v pozemkovoknižnej vložke na spoločenstvo bývalých urbarialistov?

Združenie vlastníkov urbárskych lesov a pasienkov, ktoré vzniklo podľa zákona 181/1995 Z. z. si na vyššie uvedený pozemok uplatnilo reštitučný nárok.

Odpoveď:

Podľa § 36 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 222/1996 Z. z. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov, katastrálny odbor okresného úradu posúdi predloženú verejnú listinu (osvedčenie notára), či je bez chýb v písaní alebo počítaní a bez iných zrejmých nesprávností a či obsahuje náležitosti podľa zákona. Ak je uvedená listina spôsobilá na vykonanie záznamu, katastrálny odbor okresného úradu záznam vykoná.

V danom prípade vykoná záznam na základe osvedčenia notára a reštitučný nárok bude riešený náhradným plnením (§ 11 ods. 1 písm. d) zákona č. 229/1999 Zb.).

Otázka č. 25:

Kto a aký majetok pozemkového spoločenstva s právnou subjektivitou môže predávať?

Odpoveď:

Spoločenstvo s právnou subjektivitou hospodári so spoločnou nehnuteľnosťou, ktorá je vo vlastníctve jednotlivých vlastníkov podielov a v užívaní spoločenstva a s majetkom, ktorý je vo vlastníctve spoločenstva ako kapitál.

Zákon definuje majetok spoločenstva, ktorý vznikol v súvislosti s užívaním a hospodárením na spoločnej nehnuteľnosti (napr. zisky z nájmu, z predaja dreva atď.). Spoločenstvo môže tiež prijímať dary, príspevky a mať iný príjem, ktorý sa zahrňuje do majetku spoločenstva. Spoločenstvo nevytvára základné imanie v zmysle obchodného zákonníka.

Štatutárne orgány spoločnosti môžu nakladať iba s majetkom spoločenstva, ktorý je vo vlastníctve spoločenstva, t. j. ten, ktorý bol nadobudnutý hospodárením alebo užívaním spoločnej nehnuteľnosti.

So svojimi podielmi na spoločnej nehnuteľnosti nakladajú vlastníci vo svojom mene a v súlade so zmluvou o založení pozemkového spoločenstva podľa § 7 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 181/1995 Z. z. o pozemkových spoločenstvách.

Otázka č. 26:

V bytovom dome sa uvažuje so vstavbou bytu. Bol vyhotovený návrh zmluvy o vstavbe bytu, ktorá má celkom 66 účastníkov. Vzhľadom k tomu, že je nejednotnosť výkladu, čo do overenia podpisov účastníkov na zmluve, ktorý podpis má byť overený:

len podpis budúceho vlastníka,

podpisy všetkých účastníkov zmluvy,

podpisy účastníkov len na niektorých zmluvách s tým, že ostatní účastníci zmluvy obdržia zavkladovanú zmluvu bez overenia podpisov?

Odpoveď:

Podľa § 21 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov vlastníctvo bytov v dome môže vzniknúť aj na základe zmluvy o vstavbe domu stavebníkmi. Zmluvu o vstavbe bytu v bytovom dome uzatvára v zmysle § 22 ods. 2 citovaného zákona vlastník domu alebo vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome so stavebníkmi. Na účinnosť tejto zmluvy je potrebný zápis do katastra nehnuteľností podľa zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastrí nehnuteľností a zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 222/1996 Z. z. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Podľa § 28 ods. 1 katastrálneho zákona sa práva k nehnuteľnostiam zo zmlúv zapisujú do katastra vkladom, ak tento zákon neustanovuje inak. Podľa § 43 ods. 3 citovaného zákona podpisy prevodcov na zmluve musí overiť notár alebo okresný úrad (matrika). Z § 22 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov implicitne vyplýva, že v tomto prípade je prevodcom vlastník domu alebo vlastníci bytov a nebytových priestorov. Ich podpis teda musí byť overený. Stavebník je v tomto prípade nadobúdateľom, preto jeho podpis nemusí byť overený.

Ak sú overené podpisy na jednom exemplári zmluvy možno postupovať podľa § 18 písm. k) katastrálneho zákona a overiť potrebný počet kópií zmlúv.

Vlastníci bytov môžu splnomocniť svojho zástupcu konať v ich mene na základe plnej moci. Podpisy vlastníkov bytov na plnomocenstve musia byť úradne overené.

Otázka č. 27:

Je možné nadobudnúť vlastnícke právo k bytu nadstavbou rodinného domu, ak rodinný dom má viac bytov, príp. ako riešiť otázku nadobudnutia a zápisu vlastníckeho práva k nadstavbe alebo vstavbe rodinného domu do katastra nehnuteľností, ak nadstavba tvorí ďalší samostatný byt?

Odpoveď:

Podľa ustanovenia § 44 ods. 1 vyhlášky FMTIR č. 83/1976 Zb. o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu v znení neskorších predpisov rodinný dom je stavba, ktorá svojim stavebným usporiadaním zodpovedá požiadavkám na rodinné bývanie a v ktorej je viac ako polovica podlahovej plochy všetkých miestností určená na bývanie. Rodinný dom môže mať najviac tri samostatné byty a najviac dve podlažia a jedno podkrovie. Podľa § 118 ods. 2 Občianskeho zákonníka predmetom občiansko-právnych vzťahov môžu byť tiež byty a nebytové priestory.

Teda na základe zmluvy môže vlastník pôvodnej stavby (rodinného domu) súhlasiť s nadstavbou rodinného domu stavebníkom; v zmluve musí byť definovaná nadstavba - byt ako vlastníctvo stavebníka, režim spoluvlastníctva k spoločným priestorom v rodinnom dome a musia byť v nej upravené práva k pozemku, na ktorom je rodinný dom postavený.

Vzhľadom na to, že režim nadobudnutia vlastníctva k jednotlivým bytom, ktoré vznikli nadstavbou, vstavbou alebo výstavbou rodinného domu, nie je osobitne upravený, možno analogicky postupovať podľa ustanovení § 21 a § 22 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, t. j. v zmluve je potrebné definovať byty vlastníkov a spoluvlastnícky podiel na spoločných priestoroch a spoločných častiach v rodinnom dome a v nej upraviť práva k pozemku. Takáto inominantná zmluva je podkladom na zápis do katastra nehnuteľností vkladom.

Otázka č. 28:

Je možné zapísať do katastra notárske osvedčenie, ak sa podľa geometrického plánu osvedčuje časť pozemkovoknižnej parcely, evidovanej v súbore E na základe dedičstva po 1.1.1993, v neurčitom podiele?

Odpoveď:

Nie. Na rozdelenie pôvodných pozemkov (združených do väčších celkov) sa v zásade geometrický plán nemá vyhotovovať.

V prípade, že sa geometrický plán vyhotovuje pre účely zobrazenia v katastrálnej mape a zapísania do registra C katastra nehnuteľností sa postupuje podľa § 7 ods. 7 Smerníc na vyhotovovanie geometrických plánov a vytyčovanie hraníc pozemkov - S 74.20.73.43.00 a prílohy č. 22 týchto Smerníc.

Notárske osvedčenie nemôže osvedčovať len časť pôvodnej pozemkovoknižnej parcely bez toho, že by nebol vo verejnej listine stav na zápis do registra C katastra nehnuteľností. Podľa § 137 ods. 2 Občianskeho zákonníka ak nie je účastníkmi dohodnuté inak, sú podiely všetkých spoluvlastníkov rovnaké.

Otázka č. 29:

Ako sa dá zladit' verejnosť katastrálneho operátu a poskytovanie hromadných súborov informácií z automatizovaného informačného systému geodézie, kartografie a katastra na jednej strane a ochrana osobných údajov na druhej strane?

Odpoveď:

Podľa § 68 ods. 1 katastrálneho zákona je kataster nehnuteľností verejný. Každý má právo robiť si z neho výpisy, odpisy alebo náčrty. Obmedzená je len verejnosť zbierky listín za podmienok stanovených v ods. 2 citovaného ustanovenia. V tomto ustanovení sa premieta zásada verejnosti ako jedna zo základných zásad zákonnej úpravy katastra s uvedenou výnimkou.

Na druhej strane je zásadnou aj ochrana osobných údajov v informačných systémoch. Právo na ochranu osobných údajov je v zmysle čl. 19 ods. 3 a čl. 22 ods. 1 Ústavy dokonca základným ľudským právom. Zákonný rámec tohoto práva stanovuje najmä § 11 Občianskeho zákonníka a § 1 ods. 1 písm. b) v spojení s § 3 písm. b) a § 4 ods. 1 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 52/1998 Z. z. o ochrane osobných údajov. Ochranou osobných údajov podľa zákona č. 52/1998 Z. z. sa rozumie ochrana pred neoprávneným spracúvaním, napr. pred neoprávneným získavaním, zhromažďovaním, uchovávaním, vyhľadávaním alebo rozširovaním osobných údajov. Podľa § 4 citovaného zákona sa spracúvanie osobných údajov smie vykonávať iba so súhlasom dotknutej osoby. Tento súhlas sa nevyžaduje, ak

to ustanovuje osobitný predpis. Osobitným predpisom je tu aj katastrálny zákon a práve citovaný § 68 a § 69. Preto tieto ustanovenia katastrálneho zákona nie sú v rozpore s uvedenými právnymi predpismi chrániacimi osobné údaje v informačných systémoch.

Podľa § 21 ods. 1 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 215/1995 Z. z. o geodézii a kartografii sa za hromadné informácie považujú informácie v rozsahu jedného katastrálneho územia z automatizovaného informačného systému geodézie, kartografie a katastra. Takýmito informáciami môže byť napr. poskytnutie výpisu zo súboru popisných informácií týkajúcich sa všetkých nehnuteľností nachádzajúcich sa v jednom katastrálnom území. Hromadné informácie alebo ich časti poskytuje prevádzkovateľ na požiadanie pre iné fyzické osoby alebo právnické osoby.

Určitou výnimkou zo zásady verejnosti katastrálneho operátu je poskytovanie vybraných súborov popisných informácií alebo geodetických informácií na budovanie iných informačných systémov o nehnuteľnostiach. Tie sa poskytujú tretím osobám za podmienok stanovených v § 123 vyhlášky Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z. z. v znení vyhlášky Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 72/1997 Z. z.

Otázka č. 30:

V prípade, že správny orgán vracia poplatníkovi správny poplatok zaplatený kolkovými známkami, ktoré ešte neboli znehodnotenú, je povinný vydať o vrátení správneho poplatku rozhodnutie alebo neznehodnotenú kolkovú známku vráti poplatníkovi na ďalšie použitie?

Odpoveď:

Pri odpovedi na túto otázku si najprv treba odpovedať na to, kedy je správny poplatok kolkovými známkami zaplatený.

Podľa § 4 ods. 1 písm. d) vyhlášky č. 95/1995 Z. z. kolkové známky sa pri platení správneho poplatku používajú tak, že sa nalepí horný diel kolkovej známky vždy na písomné vybavenie a spodný diel vždy do spisu orgánu vyrubujúceho poplatok. Podľa ods. 2 citovaného ustanovenia obidva diely kolkovej známky znehodnotí odtlačkom úradnej pečiatky orgán, na ktorom sa kolkové známky použili.

Ak nedošlo k znehodnoteniu kolkovej známky horeuvedeným spôsobom, neprišlo ani k zaplateniu správneho poplatku a správny orgán je povinný

ný neznehodnotenú kolkovú známku vrátiť v zmysle § 10 ods. 3 zákona č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov bez toho, aby vydával o tom rozhodnutie.

V danom prípade nemožno aplikovať § 10 ods. 5 zákona o správnych poplatkoch, podľa ktorého preplatok zaplatený kolkovými známkami vráti na základe odpisu právoplatného rozhodnutia správneho orgánu o vrátení preplatku príslušný daňový úrad, pretože toto ustanovenie sa vzťahuje len na prípady, v ktorých už došlo k zaplateniu správneho poplatku kolkovými známkami niektorým zo spôsobov uvedených v § 4 ods. 1, a teda znehodnoteniu kolkových známok podľa § 4 ods. 2 citovaného vyhlásky.