

Katastrálny bulletin 2/2002
Schválila predsedníčka Redakčnej rady Katastrálneho bulletinu
JUDr. Jaroslava Tomašovičová
9.2.2002 číslo LPO – 1352 /2002

Otázka č. 1

Môže správa katastra overiť verejnú listinu alebo inú listinu zo zbierky listín a ak áno, ako je takýto úkon správy katastra spoplatnený?

O d p o v e d':

Nie, nemôže. Správa katastra podľa § 69 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) v znení neskorších predpisov vyhotovuje na požiadanie aj odpisy a kópie z katastrálneho operátu, ktoré nie sú verejnými listinami a poskytuje aj ďalšie údaje. V súlade s týmto ustanovením na požiadanie vlastníka, alebo inej oprávnenej osoby správa katastra vyhotoví zo zbierky listín, ktorá je súčasťou katastrálneho operátu, kópiu alebo odpis listiny, ktorá nie je verejnou listinou. Takúto kópiu alebo odpis listiny správa katastra nie je oprávnená osvedčiť.

Za tento úkon správa katastra vyberie správny poplatok podľa položky 2 písm. a) Sadzobníka správnych poplatkov, ktorý tvorí prílohu zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov.

Správa katastra podľa § 18 ods. 2 písm. j) 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 neskorších predpisov overuje kópie alebo rovnopisy verejných listín a iných listín, na základe ktorých sa má vykonať zápis v katastri, ako aj kópie geometrických plánov pre potreby správy a aktualizácie katastra v súlade s právnym stavom a so skutočným stavom. To znamená, že správa katastra overuje len také kópie alebo rovnopisy verejných alebo iných listín, ktoré sú potrebné na zápis vkladom alebo záznamom do katastra nehnuteľností.

Tento úkon správy katastra nie je uvedený v Sadzobníku správnych poplatkov, ktorý tvorí prílohu zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov, preto sa nespoplatňuje.

Otázka č. 2

Zapíše sa do katastra nehnuteľností právoplatný rozsudok súdu, ktorým súd zaväzuje povinného uzvrieť zmluvu o prevode vlastníctva bytu podľa zákona Národnej rady Slovenskej republiky č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov ?

O d p o v e d':

Nie. Právoplatný rozsudok súdu, ktorým súd zaväzuje povinného uzavrieť zmluvu o prevode vlastníctva bytu podľa § 29 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č.182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov nie je listinou na základe ktorej sa zapíše zmena vlastníckeho práva k bytu do katastra nehnuteľností a je potrebné uzavrieť kúpnu zmluvu, na základe ktorej sa prevod vlastníckeho práva k bytu zapíše do katastra nehnuteľností vkladom.

Ak obsah kúpnej zmluvy je uvedený vo výroku rozsudku, prípadne ak je vo výroku rozsudku uvedený odkaz na obsah pripojeného písomného vyhotovenia kúpnej zmluvy, ktorá je súčasťou rozsudku, takýto rozsudok súdu ukladajúci vyhlásenie vôle účastníka podľa § 161 ods. 3 O.s.p., nahrádza vyhotovenie kúpnej zmluvy a na návrh účastníka konania sa právo k nehnuteľnosti zapíše vkladom do katastra nehnuteľností.

Otázka č. 3

Akou formou zápisu (vkladom alebo záznamom) sa zapíše do katastra nehnuteľností predkupné právo štátu podľa § 11 ods. 4 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov ?

O d p o v e d' :

Podľa § 11 ods. 4 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov pri prevode nehnuteľných vecí štátu za nižšiu než primeranú cenu podľa § 8 ods. 4 písm. a) cit. zákona je kupujúci povinný dodržať účel dohodnutý v zmluve, najmenej počas piatich rokov od nadobudnutia vlastníckeho práva. Zmenu dohodnutého účelu pred uplynutím piatich rokov je kupujúci vždy povinný správcovi vopred oznámiť. V prípade predaja alebo iného scudzenia nehnuteľnej veci kupujúcim za nižšiu cenu než primeranú pred uplynutím piatich rokov od jej nadobudnutia, má štát predkupné právo na kúpu nehnuteľnej veci za cenu, za ktorú kupujúci nadobudol nehnuteľnú vec štátu od správcu.

Predkupné právo štátu na kúpu nehnuteľnej veci štátu je správca povinný dohodnúť v kúpnej zmluve ako časovo obmedzené vecné právo v trvaní piatich rokov od nadobudnutia vlastníckeho práva kupujúcim. Na návrh podľa § 35 ods. 2 katastrálneho zákona sa predkupné právo vyplývajúce zo zákona zapíše do katastra nehnuteľností záznamom.

Otázka č. 4:

Prihliada správa katastra pri rozhodovaní o návrhu na vklad práva do katastra nehnuteľností na relatívnu neplatnosť právneho úkonu?

O d p o v e d' :

Nie, správny orgán katastra pri rozhodovaní o návrhu na vklad práva na tzv. relatívnu neplatnosť právneho úkonu neprihliada.

Správa katastra skúma platnosť právneho úkonu na základe predložených listín, prípadne zo zápisov práv v katastri nehnuteľností a v prípade, že sa dozvie, z podnetu iného subjektu o možnej relatívnej neplatnosti právneho úkonu je povinná postupovať podľa zákona o správnom konaní a presne a úplne zistiť skutkový stav a právny stav vecí. Správa katastra pri rozhodovaní o návrhu na vklad práva ex offio neprihliada na relatívnu neplatnosť právneho úkonu. Pokiaľ ide o obmedzenie účastníka konania nakladať s nehnuteľnosťou zo zákona,

dôvodom na zamietnutie návrhu na vklad je také obmedzenie, s ktorým zákon spája neplatnosť právneho úkonu.

Ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa § 49a, § 140, § 145 ods. 1, § 479, § 589, § 701 ods.1 a § 775 Občianskeho zákonníka považuje sa právny úkon za platný, pokiaľ ten, kto je takýmto úkonom dotknutý sa neplatnosti právneho úkonu nedovolá.

V § 40a Občianskeho zákonníka sú uvedené odkazy na jednotlivé ustanovenia Občianskeho zákonníka, ktoré zakladajú tzv. relatívnu neplatnosť právneho úkonu. Právne úkony tvz. relatívne neplatné sa považujú za platné, pokiaľ sa ten, kto je takýmto úkonom dotknutý, sa neplatnosti právneho úkonu nedovolá.

Správa katastra preto pri konaní o povolení vkladu považuje tvz. relatívne neplatné úkony za platné. Správa katastra nie je ani orgánom u ktorého by sa mal neplatnosti právneho úkonu dovolávať ten, kto sa relatívne neplatným právnym úkonom cíti dotknutý.

Relatívnej neplatnosti sa podľa nášho názoru možno dovolávať voči účastníkom právneho úkonu a pokiaľ účastníci konania neplatnosť právneho úkonu neuznávajú, potom sa neplatnosti právneho úkonu možno dovolať na súde.

Správa katastra pri prevode nehnuteľnosti patriacej do bezpodielového spoluvlastníctva manželov vyžaduje na strane predávajúceho účasť oboch manželov. Ak na liste vlastníctva sú uvedení vlastníci obaja manželia je potrebné, aby účastníkmi konania na strane prevodcu boli obaja manželia. V prípade, že na strane predávajúceho je len jeden z manželov, je to dôvod na zamietnutie návrhu na vklad práva z dôvodu absencie oprávnenia prevodcu nakladať s nehnuteľnosťou a nesplnenie podmienky zmluvnej voľnosti strán podľa § 31 ods.1 katastrálneho zákona.

Pri posudzovaní návrhu na vklad zo zmluvy podľa ktorej nadobúda nehnuteľnosť do výlučného vlastníctva jeden z manželov počas trvania manželstva ide o relatívnu neplatnosť právneho úkonu podľa § 40a Občianskeho zákonníka, čiže právny úkon sa považuje za platný pokiaľ ten, kto je ním dotknutý sa jeho neplatnosti nedovolá.

Pri zákonom predkupnom práve sa súhlas oprávneného z predkupného práva podľa § 140 Občianskeho zákonníka nevyžaduje a jeho absencia nie je dôvodom na zamietnutie vkladu práva, pretože ide o tzv. relatívnu neplatnosť právneho úkonu.

Ak je zriadené zmluvné predkupné právo zapísané v katastri nehnuteľností, správa katastra pri rozhodovaní o návrhu na vklad na základe zmluvy o prevode vlastníckeho práva k takejto nehnuteľnosti na inú osobu ako osobu oprávnenú z predkupného práva skúma či oprávnený súhlasí s prevodom, ak nesúhlasí správa katastra návrh na vklad zamietne z dôvodu obmedzenia vlastníka nakladať z nehnuteľnosťou.

Otázka č. 5:

Ako postupovať pri rozhodovaní o návrhu na vklad vlastníckeho práva k bytu alebo nebytovému priestoru na základe zmluvy o výstavbe domu na pozemku, na ktorom je v katastri nehnuteľností zapísaná rozostavaná stavba vo vlastníctve zhotoviteľa stavby?

O d p o v eď:

Podľa § 6 ods. 1 písm. c) bod 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) v znení zákona č. 255/2001 Z. z. predmetom evidovania v katastri nehnuteľností sú aj rozostavané stavby v súvislosti so vznikom, zmenou alebo zánikom práva k nim. Podľa § 6 ods. 1 písm. f) katastrálneho zákona predmetom evidovania v katastri nehnuteľností sú aj práva k stavbám, bytom a nebytovým priestorom na základe zmluvy o výstavbe, vstavbe a nadstavbe domu podľa § 21 a 22 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových

priestorov. Súčasne evidovať v katastri nehnuteľností rozostavanú stavbu (budúci bytový dom) a byty na základe zmluvy o výstavbe (budúce byty) nie je možné z dôvodu duplicitného evidovania vlastníckeho práva k tej istej veci. Ak je teda predmetom evidovania v katastri nehnuteľností rozostavaná stavba (bytový dom) vo vlastníctve fyzickej osoby alebo právnickej osoby a na správu katastra je doručený návrh na vklad zmluvy o výstavbe domu stavebníkmi, ktorej účastníkom je vlastník rozostavanej stavby, ako vlastník minimálne jedného bytu alebo nebytového priestoru je možné za splnenia ostatných podmienok návrh na vklad vlastníckeho práva k bytom na základe zmluvy o výstavbe domu povoliť s tým, že sa zruší zápis rozostavanej stavby na liste vlastníctve a v katastri nehnuteľností sa zaeviduje vlastnícke právo k jednotlivým bytom na základe zmluvy o výstavbe. Takto dôjde k transformácii doterajšej veci (rozostavanej stavby) na iné veci (byty alebo nebytové priestory) a to obdobne ako pri prevode bytov v bytovom dome podľa zákona Národnej rade Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. (pri prvom prevode sa bytový dom prestal evidovať a začali sa evidovať jednotlivé byty).

Ak by vlastník rozostavanej stavby nebol účastníkom zmluvy o výstavbe je potrebné iným právnym spôsobom riešiť prevod vlastníckeho práva k rozostavanej stavbe na účastníkov zmluvy o výstavbe (napr. kúpnu zmluvou).

Ak bola rozostavaná stavba zaevidovaná v katastri nehnuteľností v súvislosti so vznikom záložného práva je nevyhnuté v zmluve o výstavbe domu sa vysporiadať s prechodom záložného práva.

Otázka č. 6:

Ako opraviť podiely na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu k bytom vo vlastníctve fyzických osôb alebo právnických osôb po povolení vkladu vlastníckeho práva k bytom a nebytovým priestorom v dome ak boli nesprávne vypočítané?

O d p o v eď :

Podľa § 5 ods. 1 písm. b) zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vymedzenie veľkosti spoluvlastníckeho podielu vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome na spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu na príslušenstve, na pozemku zastavanom domom a na príľahlom pozemku sa vypočíta z podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v dome. Ak pri výpočte plochy bytov dôjde k chybe v počítaní, ktorá má za následok nesprávne určený podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a návrh na vklad bol povolený, správa katastra podľa § 59 ods. 1 písm. c) katastrálneho zákona v súčinnosti s vlastníkmi bytov a nebytových priestorov rozhodnutím opraví údaje na liste vlastníctva spôsobené chybami v počítaní v písomnom vyhotovení právneho úkonu t.j. v zmluve.

Otázka č. 7

Vzťahuje sa povinnosť povolenia výnimky vládou SR podľa osobitných predpisov pri predaji pozemkov Slovenským pozemkovým fondom podľa Čl. IV bod 6 Zásad na uplatňovanie niektorých ustanovení zákona NR SR č. 180/ 1995 Z.z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom?

O d p o v eď :

Nie. Na predaj pozemkov v zmysle Čl. IV Zásad na uplatňovanie niektorých ustanovení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom, ktoré boli v úplnom znení zverejnené v čiastke 13/2001 Vestníka Ministerstva pôdohospodárstva Slovenskej republiky a schválené v čiastke 122 pod číslom 289/2001 Zbierky zákonov sa povinnosť udeľovania výnimiek povolených vládou Slovenskej republiky na návrh Ministerstva pôdohospodárstva SR podľa § 45 zákona

č. 92/1991 Zb. o podmienkach prevodu majetku štátu na iné osoby v znení neskorších predpisov nevzťahuje.

Postup v uvedenom predpise sa vzťahuje na nakladanie SPF s pozemkami podľa zákona NR SR č. 180/1995 Z.z.

Otázka č.8

Súčasťou znaleckého posudku, ktorý v konaní vyžadujú súdy je aj úradne overený geometrický plán. Vzťahuje sa oslobodenie od správneho poplatku za overenie takéhoto geometrického plánu podľa § 4 zákona NR SR č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch ?

O d p o v e d' :

Za úradné overenie geometrického plánu vyhotoveného súdnym znalcom pre súdne konanie sa správny poplatok nevyberie, ak znalec preukáže, že je súdom poverený na vyhotovenie znaleckého posudku pre konanie pred súdom. V takomto prípade je súdny znalec oslobodený aj od poplatkov za poskytnutie údajov zo všeobecnej dokumentácie podľa § 11 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii. Geometrický plán vyhotovený ako súčasť znaleckého posudku, mimo súdneho konania sa spoplatňuje podľa zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení zákona č. 468/2000 Z.z.

Otázka č. 9

Ako postupuje správa katastra, ak je na zápis záznamom predložená ďalšia verejná listina, alebo iná listina vzťahujúca sa k tej istej nehnuteľnosti v prospech inej osoby ako je zapísaná v katastri nehnuteľností?

O d p o v e d' :

V súlade s § 70 ods.1 a 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) v znení neskorších predpisov sú údaje katastra nehnuteľností podľa § 7 katastrálneho zákona hodnoverné a záväzné ak sa nepreukáže opak. Hodnoverné a záväzné sú aj údaje o vlastníckych a iných právach k nehnuteľnostiam, ak sa nepreukáže opak. Podľa § 71 ods. 3 katastrálneho zákona údaje katastra, ktorých hodnovernosť je vyvrátená, sa nesmú používať. Ak je na zápis do katastra nehnuteľností predložená verejná listina alebo iná listina , ktorá potvrdzuje vlastnícke právo