

Katastrálny bulletin**č. 2/2005**

Schválila predsedníčka Redakčnej rady JUDr. Jaroslava Tomašovičová
dňa 13. 2. 2005, číslo LPO – 2525/2005

Otázka č. 11:

Aký vplyv na zápis práv k nehnuteľnostiam v katastri nehnuteľností má odklad exekúcie podľa § 56 zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok)?

Odpoveď:

Oznámenie exekútora o tom, že súd povolil podľa § 56 zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) odklad exekúcie, a ani samotné rozhodnutie súdu o povolení odkladu exekúcie nie sú listinami na zápis do katastra nehnuteľností. Odklad exekúcie nie je skutočnosťou o nehnuteľnosti alebo o vlastníkovi, ktorá sa do katastra nehnuteľností zapisuje poznámkou podľa § 39 ods. zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon).

Otázka č. 12:

Vydá správa katastra zaplombovaný list vlastníctva záložnému veriteľovi na jeho požiadanie?

Odpoveď:

Podľa § 69 ods. 2 zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), správa katastra vydá výpis alebo kópiu z listu vlastníctva s označením, že na liste vlastníctva je plomba o zmene práva k nehnuteľnosti vlastníkovi alebo inej oprávnenej osobe, alebo osobe oprávnenej podľa osobitného predpisu. Záložný veriteľ je oprávnenou osobou v zmysle ustanovenia § 7 písm. c) zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon). Pojem „iná

oprávnená osoba“ je legislatívna skratka pre iné osoby oprávnené z práv k nehnuteľnostiam, ako sú správca majetku štátu, obce, alebo vyššieho územného celku, alebo iný oprávnený z práv k cudzím veciam. Záložný veriteľ je podľa Občianskeho zákonníka oprávnený zo záložného práva, a teda je aj inou oprávnenou osobou z práv k cudzej veci podľa katastrálneho zákona, a preto správa katastra vydá aj záložnému veriteľovi výpis alebo kópiu z listu vlastníctva, na ktorom je vyznačená plomba.

Otázka č. 13:

Môže účastník konania nahliadať do spisu a robiť si z neho kópie aj po právoplatnosti rozhodnutia?

Odpoveď:

Určenie osôb oprávnených na nahliadanie do spisu a ďalšie pravidlá pri nahliadaní upravuje ustanovenie § 23 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní. Oprávnenými na nahliadnutie sú účastníci konania, ich zástupcovia a tzv. zúčastnené osoby. Zúčastnená osoba je podľa správneho poriadku osoba odlišná od účastníka konania, o ktorej osobitný predpis ustanovil, že má právo zúčastniť sa konania za určitých podmienok a s procesnými právami, ktoré tiež určí. V § 30 ods. 1 zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), je odlišne od právnej úpravy správneho konania definovaný pojem účastníka konania o povolení vkladu práva do katastra nehnuteľností. Účastníkom konania je účastník právneho úkonu, na základe ktorého má vzniknúť, zmeniť sa alebo zaniknúť právo k nehnuteľnosti.

Spis tvoria všetky listiny, ktoré boli podkladom pre konanie a rozhodovanie správneho orgánu, a preto nahliadanie do spisu je možné v ktoromkoľvek momente konania, teda aj po právoplatnom skončení konania.

Pri nahliadaní do spisu treba v každom prípade dodržiavať zásadu ochrany osobných údajov. Nahliadanie sa uskutočňuje v prítomnosti zamestnanca správneho orgánu.

Otázka č. 14:

Je rozhodnutie o prerušení konania preskúmateľné súdom podľa § 247 O.s.p.?

Odpoveď:

Nie. Rozhodnutie o prerušení konania je procesným rozhodnutím, ktorým sa upravuje vedenie konania, a takéto rozhodnutia sú v zmysle ust. § 248 Občianskeho súdneho konania z preskúmania súdom vylúčené. V tomto zmysle je potrebné v poučení k rozhodnutiu o prerušení konania uviesť, že rozhodnutie je nepreskúmateľné súdom. Tento právny názor bol vyjadrený aj v uznesení Krajského súdu v Nitre č. 11S31/2005-18.

Otázka č. 15:

Spíňa náležitosti katastrálneho zákona taká zmluva, v ktorej nie je uvedený spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnosti, pričom táto sa predáva celá?

Odpoveď:

Ak je zo zmluvy zrejmé a nepochybné, že predmetom právneho úkonu je nehnuteľnosť ako celok (nie spoluvlastnícky podiel), hoci to v celom jej texte nie je spomenuté, má sa za to, že zmluva obsahuje všetky náležitosti § 42 ods. 2 katastrálneho zákona a § 39 vyhlášky ÚGKK SR č. 79/1996 Z. z., je dostatočne zrozumiteľná a určitá, a takú zmluvu je potrebné, ak sú splnené ostatné podmienky, povoliť.

Otázka č. 16:

Spoločnosť získala stavebné povolenie na základe nájomnej zmluvy, alebo zmluvy o budúcej zmluve, následne postavila bytový dom a uzatvorila nájomné zmluvy s nájomcami bytov. Vzniká v prípade predaja takýchto bytov na nájomcov vecné bremeno k zastavanému a príľahlému pozemku podľa zákona NR SR č. 182/1993 Z. z.?

Odpoveď:

Áno, vecné bremeno k pozemku zastavaného bytovým domom vzniká zo zákona. Ak vlastníkom domu nie je vlastníkom pozemku, vzniká k pozemku právo zodpovedajúce vecnému bremenu, ktoré sa zapíše do katastra nehnuteľností. Zákon NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov nerozlišuje pri prevode vlastníctva bytu na nájomcu medzi prevodom bytu z vlastníctva bytového družstva alebo inej právnickej alebo fyzickej osoby.

Otázka č. 17

Ako postupovať v prípade, ak účastník konania žiada o vrátenie správneho poplatku po zamietnutí alebo zastavení konania o návrhu na vklad? Je potrebné vydávať o tom rozhodnutie?

Odpoveď:

Podľa ustanovenia § 10 ods. 4 zákona NR SR č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch, ak sa úkon nevykonal, alebo ak sa konanie neuskutočnilo z dôvodov na strane poplatníka, správny orgán, ktorý poplatok vybral, môže na žiadosť poplatníka rozhodnúť o vrátení poplatku, najviac však vo výške 65% zo zaplateného poplatku. V prípade, že sa vklad zamietol alebo zastavil (okrem dôvodu späť vzatia návrhu), znamená to, že konanie sa uskutočnilo (aj keď so zamietavým výsledkom), a teda nie je daný dôvod na vrátenie ani 65 % zaplateného správneho poplatku. Rovnako by sa postupovalo, aj keby bol zamietnutý návrh na vklad so zaplateným rýchlostného správneho poplatku 8 000,-Sk .

Keďže zákon hovorí o vydaní rozhodnutia len ak sa poplatok vracia, v prípade, že sa žiadosti účastníka konania o vrátenie správneho poplatku nevyhovuje, rozhodnutie o jeho nevrátení sa nevydáva, ale účastník konania sa o tom vyrozumie len neformálnym listom so stručným odôvodnením.

Otázka č. 18:

Ak správa katastra nestihla rozhodnúť do 15 dní a účastníci konania následne vzali návrh na vklad späť, v akej výške vracia SK správny poplatok?

Odpoveď:

V tomto prípade je nutné oddeliť platenie správneho poplatku za urýchlené konanie, ktoré sa spravuje v prvom rade špeciálnym ustanovením Splnomocnenia k Položke 11 Sadzobníka správnych poplatkov, od poplatku za bežný návrh na vklad, ktorého režim (platenie aj vrátenie) sa spravuje všeobecnými ustanoveniami (§ 10) zákona NR SR č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch.

Ak správa katastra nerozhodla do 15 dní, rozhodnutím vráti rozdiel medzi poplatkom za urýchlené konanie a poplatkom za bežný návrh na vklad, t.j. 6000,- Sk v celej výške, a to cestou príslušného daňového úradu. V rozhodnutí o vrátení správneho poplatku sa musí uviesť spôsob úhrady poplatku.

Ak účastníci vzali návrh na vklad späť a požiadajú o vrátenie správneho poplatku, správa katastra môže, podľa voľnej úvahy, rozhodnúť o vrátení maximálne 65% z poplatku vo výške 2000,- Sk.

Ak nechce poplatok vrátiť, rozhodnutie sa nevydáva a účastníci sa vyrovnávajú len neformálnym listom so stručným odôvodnením.

Otázka č. 19:

Bola uzavretá kúpna zmluva a následne nový nadobúdateľ kúpenú nehnuteľnosť založil. Ako bude postupovať správa katastra, ak jej doručia obojstranné odstúpenie od kúpnej zmluvy?

Odpoveď:

Podľa § 38 vyhlášky ÚGKK SR. č. 79/1996 Z. z., predmetom zápisu v katastri je aj písomný prejav vôle účastníkov zmluvy odstúpiť od kúpnej zmluvy s úradne overenými podpismi. Správne by sa nemalo hovoriť o obojstrannom odstúpení od zmluvy, ale len o odstúpení od zmluvy so súhlasným stanoviskom zostávajúcich subjektov zmluvných strán.

Ak ide o odstúpenie od zmluvy, kde nasledoval ďalší právny úkon (záložné právo), podľa § 38 písm. h) citovanej vyhlášky, zapíše sa odstúpenie na základe návrhu, ktorého prílohou je rozsudok súdu v prípade, ak bolo právo k nehnuteľnosti dotknuté ďalším právnym úkonom,

Otázka č. 20:

Môže byť predmetom návrhu na vklad dohoda uzatvorená v zmysle § 16 ods. 5 zákona č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku o spôsobe náhrady, pričom predmetom tejto dohody je záväzok Slovenského pozemkového fondu, že oprávnenej osobe poskytne za pozemky, ktoré jej nemožno vydať, náhradu - bezodplatným prevodom?

Odpoveď:

Nie, takáto dohoda o spôsobe náhrady nie je vkladuschopnou listinou. Predmetom takejto dohody nie je samotné vydanie nehnuteľnosti, ale len záväzok Slovenského pozemkového fondu, že poskytne za pozemky, ktoré nemožno vydať náhradu - bezodplatným prevodom nehnuteľnosti (pozemkov).

V danom prípade sa jedná o zmluvu, ktorú v zmysle citovaných ustanovení vyžaduje zákon, pretože na ich základe sa vypracúvajú zmluvy o bezodplat-

nom prevode nehnuteľnosti. Práve v zmluve o spôsobe náhrady je povinnosťou zmluvných strán dohodnúť konkrétny spôsob náhrady, a v prípade, ak sa strany dohodnú na náhradných pozemkoch, je nutné ich presné určenie. Až takto následne uzatvorená zmluva o bezodplatnom prevode nehnuteľností je listinou, na základe ktorej môže správa katastra vykonať zápis vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

Otázka č. 21:

Bola správa katastra oprávnená zamietnuť návrh na vklad, ak prílohou návrhu bola darovacia zmluva, ktorá neobsahovala podstatné náležitosti podľa § 5 zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (predmetom prevodu bol byt)? Navrhovateľka namietala, že správny orgán ju nevyzval na odstránenie väd podania a zároveň poukázala, že dodatkom k darovacej zmluve boli tieto vady odstránené a teda správny orgán mal postupovať podľa § 57 ods. 1 (autoremedúra) zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní.

Odpoveď:

Áno, správa katastra konala správne ak zamietla návrh na vklad. Správa katastra konala v súlade so zákonom, keď pri rozhodovaní o návrhu na vklad skonštatovala, že darovacia zmluva neobsahuje podstatné náležitosti podľa § 5 cit. zákona. Svojou neurčitosťou, čo do predmetu zmluvy, je táto zmluva v zmysle § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka neplatným právnym úkonom.

Nemožno vziať do úvahy skutočnosť, že navrhovateľka dodatkom k darovacej zmluve doplnila túto zmluvu o chýbajúce podstatné náležitosti, nakoľko tento dodatok bol podpísaný až po vydaní napadnutého rozhodnutia, a nie je ho možné akceptovať pre účely posúdenia zákonnosti skôr vydaného rozhodnutia.

Otázka č. 22:

Je potrebné pre zápis vlastníckeho práva k novej stavbe do katastra nehnuteľností predložiť pre preukázanie rodného čísla vlastníka stavby, okrem iných listín, vždy len overenú kópiu rodného listu alebo občianskeho preukazu?

Odpoveď:

Nie, pre preukázanie rodného čísla na zápis vlastníckeho práva k novej stav-

be, postačuje aj predloženie občianskeho preukazu (resp. pasu), v ktorom je uvedené rodné číslo s tým, že si správa katastra podľa § 18 písm. j) katastrálneho zákona overí údaj uvedený v predloženom origináli dokladu. V prípade doručenia písomnosti poštou, je potrebné predložiť overené kópie listín.

Otázka č. 23:

Je možné urobiť na liste vlastníctva výmaz záložného práva, príp. vecného bremena, ak na základe povolenia vkladu nastane zhoda v osobe vlastníka a veriteľa, príp. osoby oprávnenej z vecného bremena?

Odpoveď:

Podľa § 584 Občianskeho zákonníka, ak akýmkoľvek spôsobom splynie právo s povinnosťou (záväzkom) v jednej osobe, zanikne právo i povinnosť (záväzok), ak zákon neustanovuje inak. Záložné právo je vecným právom, viaže sa k veci a prechádza na nadobúdateľa veci, v našom prípade na nadobúdateľa nehnuteľnosti. Ak sa záložný veriteľ stane vlastníkom zálohu, záložná zmluva zaniká splynutím. Správa katastra vykoná výmaz záložného práva záznamom, a to v zmysle § 151md ods. 3 Občianskeho zákonníka.

Otázka č. 24:

Do akého registra zaeviduje správa katastra uznesenie súdu o zastavení exekučného konania k nehnuteľnostiam, t. j. zrušenie poznámky?

Odpoveď:

Uznesenie súdu o zastavení exekučného konania sa zapíše do toho registra, kde je zapísaná poznámka, voči ktorej smeruje zastavenie exekučného konania.

Otázka č. 25

Pri prechode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, postupom podľa zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách, prechádza na vydražiteľa záložné právo viaznuce na draženej nehnuteľnosti?

Odpoveď:

Podľa ustanovenia § 31 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách, ak osobitný zákon neustanovuje inak, prechodom vlastníctva alebo iného práva k predmetu dražby nezanikajú záložné práva a majú účinky voči vydražiteľovi; to platí aj o právach vyplývajúcich zo zmlúv o obmedzení prevodu nehnuteľností.

Osobitným zákonom voči cit. zákonu je i Občiansky zákonník, a preto je potrebné existenciu záložného práva posudzovať tiež podľa ustanovenia § 151ma ods. 3 Občianskeho zákonníka v znení novely č. 526/2002 Z. z., podľa ktorého pri výkone záložného práva záložným veriteľom, ktorého záložné právo je v poradí rozhodujúcom na uspokojenie záložných práv registrované ako prvé (ďalej len "prednostný záložný veriteľ"), sa záloh prevádza nezaťažený záložnými právami ostatných záložných veriteľov. Ak výtťažok z predaja zálohu prevyšuje pohľadávku zabezpečenú v prospech prednostného záložného veriteľa, ostatní záložní veritelia majú právo, aby ich pohľadávky zabezpečené záložným právom k prevádzanému zálohu, boli po odpočítaní nevyhnutne a účelne vynaložených nákladov prednostným záložným veriteľom v súvislosti s výkonom záložného práva uspokojené z výtťažku z predaja zálohu podľa poradia rozhodujúceho na uspokojenie záložných práv.

Podľa § 151md ods. 3 Občianskeho zákonníka záložný veriteľ je povinný podať žiadosť o výmaz záložného práva bez zbytočného odkladu po zániku záložného práva; Ak bolo zrušené záložné právo zriadené rozhodnutím súdu alebo správneho orgánu, vykoná sa výmaz na základe rozhodnutia príslušného súdu alebo správneho orgánu, ktorý vydal rozhodnutie o zrušení záložného práva. Žiadosť o výmaz záložného práva je oprávnený podať aj záložca; záložca je povinný žiadosť doložiť písomným potvrdením o splnení záväzku, alebo inou listinou preukazujúcou zánik záložného práva vystavenou záložným veriteľom.

Otázka č. 26:

Vyberie správa katastra správny poplatok za poskytnutie informácie z katastra nehnuteľností, ak žiada o informáciu orgán životného prostredia pre určenie chránených území?

Odpoveď:

Správny orgán nevyberie správny poplatok za informácie z katastra nehnuteľností v súlade s Poznámkou bod 1/ podľa Položky 10 písm. a) až e) Sadzobníka správnych poplatkov, ktorý tvorí prílohu k zákonu NR SR č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov, ak ide

o úkony spojené s vyhlásením chránených území a ich ochranných pásiem a s realizovaním výskumu osobitne chránených častí prírody a krajiny pre potreby ochrany prírody.

VECNÝ REGISTER **otázok a odpovedí Katastrálneho bulletinu č. 2/2005**

Exekučná činnosť 11
Termíny poskytovania informácii 12
Správne konanie 13, 14
Zápis vkladom 15, 20, 21,
Vlastnícke právo k bytom a nebytovým priestorom 16
Správne poplatky 17, 18, 26
Odstúpenie od zmluvy 19
Záložné právo 25
Zápis záznamom 22, 23
Zápis poznámky 24
Záložné právo 26

Príloha č. 1 k čiastke 2/2005
Spravodajcu ÚGKK SR

KATASTRÁLNY BULLETIN
číslo 2/2005

BRATISLAVA 2005