

## Katastrálny bulletin

č. 2/2008

Schválila predsedníčka Redakčnej rady  
Katastrálneho bulletinu Mgr. Iveta **Baloghová**  
dňa 30. 5. 2008 pod č. LPO – 6373/2008

### Otázka č. 14:

**Ako postupuje správa katastra, ak k návrhu na vklad predložená zmluva o prevode nehnuteľností nespĺňa podmienky technickej jednoty zmluvy v súlade s § 46 ods. 2 Občianskeho zákonníka?  
Je potrebné aby podmienky technickej jednoty spĺňala i zmluva o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti?**

### Odpoveď:

Z rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo dňa 5. 10. 2006 sp. zn. 3 SŽ –o-KS 55/2006 vyplýva, že technická jednota zmluvy o prevode nehnuteľností je procesnou podmienkou katastrálneho konania o zápise práv k nehnuteľnostiam vkladom. Splnenie tejto technickej podmienky je správa katastra povinná skúmať v rámci posudzovania platnosti zmluvy o prevode nehnuteľností podľa § 31 ods. 1 zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. katastrálny zákon v znení neskorších predpisov. Ak by uvedená požiadavka podľa ustanovenia § 46 ods. 2 Občianskeho zákonníka nebola splnená, správa katastra konanie preruší podľa § 31a písm. c) katastrálneho zákona a vyzve účastníkov na odstránenie nedostatku technickej jednoty zmluvy.

Rovnako postupuje správa katastra i pri posudzovaní zmluvy o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti podľa § 553 Občianskeho zákonníka, i keď ide o dočasné nadobudnutie vlastníctva k nehnuteľnosti na dobu splatenia pohľadávky.

**Otázka č. 15:**

**Predmetom prevodu je príľahlý pozemok, ktorý je rozdelený geometrickým plánom tak, že bol vytvorený pozemok okolo bytového domu ako dvor a zvyšok pozemku bol rozdelený na záhrady, resp. pozemky pod garážami. Môžu sa spoluvlastníci v bytovom dome dohodnúť tak, že jednotlivé záhrady, resp. pozemky pod garážami sa prevedú do výlučného vlastníctva jednotlivým vlastníkom bytov s tým, že len novovytvorený pozemok ako dvor zostane v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov ako príľahlý pozemok?**

**Odpoveď:**

Podľa § 13 ods. 1 zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, s vlastníctvom bytu a nebytového priestoru v dome je nerozlučne spojené spoluvlastníctvo spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a spoluvlastníctvo alebo iné spoločné práva k pozemku. Podľa odseku 2 citovaného ustanovenia spoluvlastníci spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku sa nemôžu dožadovať zrušenia spoluvlastníctva podľa Občianskeho zákonníka.

Podľa § 23 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z., prvá veta s vlastníctvom bytu alebo nebytového priestoru v dome je nerozlučne spojené aj spoluvlastníctvo alebo iné spoločné právo k pozemku, na ktorom je dom postavený, a k príľahlému pozemku.

Z uvedeného vyplýva, že predaj príľahlých pozemkov vytvorených geometrickým plánom na základe dohody vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome nie je možný, nakoľko takáto dohoda (ktorou sa fakticky ruší podielové spoluvlastníctvo), by bola v rozpore s citovaným ustanovením § 13 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z.

Predmetný návrh na vklad je potrebné zamietnuť pre rozpor s kogentnými ustanoveniami zákona č. 182/1993 Z. z.

**Otázka č. 16:**

**Ak je predložený geometrický plán na zmenu konfigurácie stavby, ku ktorej je evidované vlastnícke právo v operáte katastra nehnuteľností, je potrebné k zápisu žiadať aj kolaudačné rozhodnutie o prístavbe, prestavbe?**

**Odpoveď:**

Ak došlo k prestavbe alebo pristavbe stavby evidovanej v katastri nehnuteľností, zápisom geometrického plánu dochádza nie len k zmene v súbore geodetických informácií ale aj v súbore popisných informácií, pôjde i o zmenu výmery pozemku, na ktorom je stavba postavená. Kolaudačné rozhodnutie sa môže vyžiadať ako dôkazný prostriedok v prípade pochybnosti správnosti zápisu.

**Otázka č. 17:**

**Na správu katastra bol doručený návrh na vklad na základe kúpnej zmluvy, predmetom ktorej bol predaj podniku v konkurze. Na liste vlastníctva sú vyznačené ťarchy - záložné práva v prospech banky a daňové záložné práva. Možno povoliť vklad a vymazať všetky ťarchy, alebo je potrebný súhlas daňového úradu?**

**Odpoveď:**

Podľa ust. § 67 zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene niektorých zákonov, majetok podliehajúci konkurzu tvorí konkurznú podstatu, ktorá sa člení na všeobecnú podstatu a jednotlivé oddelené podstaty zabezpečených veriteľov. Podľa ust. § 28 ods. 2 veriteľ, ktorého pohľadávka voči úpadcovi je zabezpečená zabezpečovacím právom – zabezpečený veriteľ – má v konkurze právo, aby jeho zabezpečená pohľadávka bola podľa poradia rozhodujúceho na jej uspokojenie za podmienok ustanovených týmto zákonom uspokojený z výťažku zo speňazenia majetku, ktorým bola zabezpečená. Pod zabezpečovacím právom podľa zákona o konkurze sa rozumie o. i. záložné právo. Tento zákon nerozlišuje medzi daňovým a inými záložnými právami. Každý veriteľ, teda aj zabezpečený veriteľ (v tomto prípade daňový úrad), ktorého pohľadávka voči úpadcovi vznikla pred vyhlásením konkurzu, má v konkurze právo, aby jeho pohľadávka (ak bola riadne a včas uplatnená ) bola za podmienok ustanovených týmto zákonom uspokojená z výťažku zo speňazenia majetku podliehajúceho konkurzu (§ 28 cit. zákona), a teda nie je potrebný súhlas daňového úradu ako záložného veriteľa. Nesúhlas s prevodom by bol prekážkou ukončenia konkurzu.

Podľa § 93 ods.2 citovaného zákona ak sa speňazuje majetok tvoriaci oddelenú podstatu, speňazením majetku zanikajú všetky zabezpečovacie práva, ktoré v poradí rozhodujúcom na ich uspokojenie nasledujú po prednostnom zabezpečovacom práve vrátane prednostného zabezpečovacieho práva.

**Otázka č. 18:**

**Navrhovateľ žiada, aby zoskupeným stavbám, kde bolo pridelené súpisné číslo hlavnej stavbe, bolo po spresnení geometrického plánu na zameranie stavieb, parcelných čísel k jednotlivým stavbám, v operáte katastra vyznačené to isté súpisné číslo ku všetkým stavbám, ktoré tvorili jeden areál. Má správa katastra návrh vrátiť späť, prípadne vyzvať na doplnenie a žiadať predložiť listiny, v ktorých budú určené súpisné čísla každej stavbe, príp. súpisné číslo sa vyznačí len hlavnej stavbe a ostatné sa zapíšu opisným spôsobom?**

**Odpoveď:**

Súpisným číslom treba označiť každú samostatnú stavbu, ktorá má vlastný vchod. Ak ide o zoskupené stavby, súpisným číslom treba označiť každú stavbu, ktorá má vlastný vchod. Podľa ustanovenia § 2c zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení noviel, súpisné číslo stavbám určuje obec. Podľa ust. § 4 vyhl. Ministerstva vnútra č. 31/2003 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o označovaní ulíc a iných verejných priestranstiev a o číslovaní stavieb súpisné číslo sa určuje každej budove.

Z uvedených ustanovení vyplýva, že každá stavba spojená so zemou pevným základom má mať pridelené samostatné súpisné číslo, aj ak ide o stavbu, ktorá je súčasťou zoskupených stavieb. Na základe oznámenia obce o tom, že sa konkrétnej stavbe neprideluje súpisné číslo, správa katastra stavbu zapíše opisným spôsobom s údajmi pozemku, na ktorom je stavba postavená.

**Otázka č. 19:**

**Ktorá verejná listina alebo iná listina je podkladom na zápis zákonného záložného práva do katastra nehnuteľností spoludedičov na základe § 23 zák. č. 180/1995 Z. z.?**

**Odpoveď:**

Podľa § 23 ods. 6 zák. č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov, pohľadávky dedičov alebo spoluvlastníkov, ktoré vzniknú v dôsledku realizácie opatrení proti drobeniu pozemkov z vyporiadania dedičstva zákon zabezpečuje zvýšenú ochranu, a to

- a) predĺženou premlčacou lehotou - premlčujú sa v lehote desiatich rokov,
- b) zákonným zriadením predkupného práva k predmetnému pozemku,
- c) zákonným zriadením záložného práva k predmetnému pozemku s vylúčením prípadnej prednosti mladšieho záložného práva.

Záložnému veriteľovi patrí predkupné právo k pozemku, ku ktorému sa viaže záložné právo.

Z uvedených ustanovení vyplýva, že takéto záložné právo správa katastra zapíše na základe dedičského rozhodnutia. Zákon nevyklučuje ani možnosť, aby o zápis uvedených práv požiadali priamo dedičia aj v prípade, ak vznik týchto práv neustanovuje dedičské rozhodnutie. Z návrhu na zápis záznamom musí byť zrejmé, že pohľadávka dedičov vznikla podľa ustanovenia § 23 zák. č. 180/1995 Z. z.

#### **Otázka č. 20:**

**Musí byť v kúpnej zmluve cena vyjadrená v peniazoch?**

#### **Odpoveď:**

Kúpna cena je úhrada za predmet kúpy určená v peniazoch. Kúpna cena musí byť ustálená sumou peňazí, alebo iným spôsobom, na základe ktorého možno cenu dostatočne určiť. Dôležité je, aby cena bola zo zmluvy dostatočne určitá a to už v čase podpisu zmluvy.

Cenu je potrebné dojednať podľa zákona o cenách, inak je zmluva neplatná podľa § 40a Občianskeho zákonníka.

#### **Otázka č. 21:**

**Možno povoliť vklad zmluvy o kúpe nehnuteľnosti, kde predávajúci sú viacerí podieloví spoluvlastníci, pričom v zmluve je určená kúpna cena spolu a nie je v nej určené, akým spôsobom bude kúpna cena medzi predávajúcimi rozdelená?**

#### **Odpoveď:**

Návrh na vklad na základe kúpnej zmluvy možno povoliť, ak na strane predávajúcich sú podieloví spoluvlastníci nehnuteľnosti, ktorá je predmetom prevodu a kúpna cena je určená jednou sumou spolu. Je predpoklad, že kúpnu cenu si rozdelia úmerne podľa veľkosti spoluvlastníckych podielov.

Ak v kúpnej zmluve je viac predávajúcich, pričom každý je vlastníkom inej nehnuteľnosti a spoločná je len osoba kupujúceho, má byť vyjadrená kúpna cena za každú nehnuteľnosť jednotlivo, lebo sa v podstate jedná o viac právnych vzťahov dotýkajúcich sa viacerých nehnuteľností. Kúpna cena by bola určiteľná i v prípade, ak by bola určená jednotková cena za m<sup>2</sup> za všetky pozemky.

**Otázka č. 22:**

**Pri prepise údajov z pozemkovoknižnej vložky na list vlastníctva je potrebné zapisovať aj služobnosti a vecné bremená ?**

**Odpoveď:**

Pri prepise údajov z pozemkovoknižných vložiek na listy vlastníctva je potrebné zapísať aj služobnosti a vecné bremená.

V prípade, ak došlo k opomenutiu zápisu takéhoto vecného bremena a v súčasnosti oprávnený podá návrh na opravu chyby, pričom povinný toto právo odmieta, napr. z dôvodu, že nehnuteľnosť nadobudol bez tiarch alebo z dôvodu, že už právo z vecného bremena nikto nevyužíva, je potrebné návrh na opravu podľa § 59 ods.1 písm.a) zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. zamietnuť.

**Otázka č. 23:**

**Ak je predmetom záložného práva - zálohom byt v rodinnom dome, je potrebné aby záložná zmluva obsahovala aj spoluvlastnícky podiel na pozemku, na ktorom rodinný dom stojí?**

**Odpoveď:**

Na byty v rodinných domoch sa zákon NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, použije analogicky. Podľa nášho právneho názoru, mal by vlastník bytu i v rodinnom dome mať určené právo k pozemku, napr. vecné bremeno k pozemku na ktorom dom stojí a príslušenstvu pozemku.

Pozemok pod rodinným domom nemusí byť vždy v spoluvlastníctve vlastníka bytu v rodinnom dome. Skutočnosť, či vlastník založí alebo nezaloží aj podiel na pozemku pod domom, je na dohode vlastníka a záložného veriteľa, t. j. kataster túto skutočnosť neskúma.

## **VECNÝ REGISTER**

### **otázok a odpovedí Katastrálneho bulletinu č. 2/2008**

Cena nehnuteľností: 20

Konkurzné konanie: 17

Vlastnícke právo k bytom a nebytovým priestorom: 15, 23

Výpis z pozemnoknižnej vložky: 22

Záložné právo: 19

Zápis vkladom: 14, 20, 21

Zápis záznamom: 16,18,19

**Príloha č. 1** k čiastke 2/2008  
Spravodajcu ÚGKK SR

**KATASTRÁLNY BULLETIN**  
**číslo 2/2008**

B R A T I S L A V A 2008