

Katastrálny bulletin č. 4/2001
Schválila predsedníčka Redakčnej rady Katastrálneho bulletinu
JUDr. Jaroslava Tomašovičová
18.12.2001 číslo LPO – 4240/2001

Otázka č. 51:

Kedy vzniká vlastníctvo k bytom a nebytovým priestorom ? Podaním návrhu na vklad práva k bytu stáva sa nadobúdateľ vlastníkom, resp. môže sa správať ako vlastník ?

O d p o v e d':

Podľa § 28 ods. 5 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., ak ide o prevod vlastníckeho práva k bytu alebo nebytového priestoru podľa § 5 a 16 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov do vlastníctva nájomcu (prvý prevod), právne účinky vkladu vznikajú ku dňu doručenia návrhu na vklad práva do katastra nehnuteľností. Podľa citovaného ustanovenia v spojení s § 79d katastrálneho zákona návrhy na vklad práva na základe zmluvy o prevode bytov a nebytových priestorov doručené do 31.12.2001 a ak rozhodnutie o povolení vkladu bude vydané za účinnosti novely katastrálneho zákona, právne účinky vkladu nastávajú ku dňu doručenia návrhu na vklad. V tomto prípade správa katastra pri rozhodovaní o povolení vkladu prihliada aj na skutkové a právne skutočnosti, ktoré existujú v čase doručenia návrhu na vklad práva a ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu.

To v praxi znamená, že ten, kto podal návrh na vklad, nemôže sa ešte správať ako vlastník, vlastníkom sa stáva až rozhodnutím o povolení vkladu práva a zápisom práva do katastra nehnuteľností. Môže nastať situácia, že návrh na vklad bude zamietnutý, alebo konanie o návrhu bude zastavené a teda účastník konania sa nestane vlastníkom.

O t á z k a č. 52 :

Podľa § 30 ods. 4 písm. e) zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov prílohou návrhu na vklad práva do katastra nehnuteľností je ocenenie nehnuteľnosti. Postačuje výpis o bonitovanej pôdno-ekologickej jednotke (BPEJ) alebo je potrebný aj posudok súdneho znalca?

O d p o v e d':

Vyhláška MF SR č. 465/1991 Zb. o cenách stavieb pozemkov, trvalých porastov, úhradách za zriadenie práva osobného využívania pozemkov a náhradách za dočasné užívanie pozemkov v znení neskorších predpisov, v prílohe č. 8 stanovuje jednotkovú cenu ornej pôdy v závislosti od BPEJ.

Cenu nehnuteľnosti, ak ide o druh pozemku orná pôda možno preukázať potvrdením o bonitovaných – pôdnoekologických jednotkách, ktoré slúžia na výpočet ceny. K takto zistenej cene pozemku nie je potrebný posudok znalca.

O t á z k a č. 53:

Je možné, aby bol záväzok vyplývajúci zo zmluvy o budúcej kúpnej zmluve vyznačený v časti C listu vlastníctva ako ťarcha spočívajúca na nehnuteľnostiach, alebo ho možno vyznačiť aspoň formou poznámky?

O d p o v e d':

Na základe zmluvy o budúcej zmluve nemožno vykonať zápis do katastra nehnuteľností. Ide o obligačný záväzok medzi zmluvnými stranami a takýto záväzok nie je predmetom evidovania v katastri nehnuteľností.

O t á z k a č. 54:

Postupoval správny orgán správne, keď vrátil listinu predloženú na zápis záznamom, ktorou všetci účastníci odstúpili od kúpnej zmluvy z dôvodu, že v pôvodnej kúpnej zmluve uzavretej medzi týmito zmluvnými stranami absentovala dohoda o možnosti odstúpiť od kúpnej zmluvy?

O d p o v e d':

Nie, správny orgán nepostupoval správne. Správny orgán katastra posúdi, či verejná listina alebo iná listina, v tomto prípade listina o odstúpení od zmluvy, predložená na zápis záznamom je bez chýb v písaní, počítaní a bez iných zrejmych nesprávností a či obsahuje náležitosti podľa § 42 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 v spojení s § 38 ods. 1 písm. h) výhlášky Úradu geodézie, kartografie a katastra SR č. 79/ 1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení vyhlášky č. 72/1996 Z.z. Teda, správny orgán skúma listinu len z hľadiska jej formálnych náležitostí, neskúma merito veci.

O t á z k a č.55:

Je banka, ktorá postupuje pohľadávku zabezpečenú záložným právom inej banke, povinná predložiť okresnému úradu, katastrálnemu odboru aj zmluvu o postúpení pohľadávky, alebo stačí len oznámenie postupcu o postúpení pohľadávky?

O d p o v e d':

Zmena v osobe veriteľa sa zapíše do katastra nehnuteľností záznamom na základe návrhu, ktorého prílohou je dohoda o postúpení pohľadávky.

O t á z k a č. 56:

Je Fond národného majetku SR oslobodený od platenia správnych poplatkov?

O d p o v e d':

Fond národného majetku Slovenskej republiky nie je oslobodený od platenia správnych poplatkov. Kto je oslobodený od platenia správnych poplatkov, ustanovuje § 4 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov. Oslobodenie od správnych poplatkov za jednotlivé úkony je uvedené v Sadzobníku správnych poplatkov, ktorý tvorí prílohu k zákonu. Podľa § 4 citovaného zákona sú od poplatkov oslobodené i štátne fondy. Fond národného majetku SR nie je štátnym fondom, je to právnická osoba zriadená zákonom.

O t á z k a č. 57:

Môže cudzovec nadobudnúť vlastníctvo k nehnuteľnosti vydržaním osvedčené notárom podľa § 63 zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov, ak právny predchodca zapísaný v pozemkovej knihe sa vystaňoval do cudziny pred 60 rokmi?

O d p o v e d':

Cudzovec nemôže nadobudnúť vlastníctvo k nehnuteľnosti osvedčením vyhlásenia o vydržaní vlastníckeho práva podľa § 63 zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov s poukazom na ustanovenie § 19 ods.1 písm. c) zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 202/ 1995 Z.z. Devízový zákon v znení neskorších predpisov. Predmetné nehnuteľnosti cudzovec môže nadobudnúť len dedením.

O t á z k a č. 58:

Možno zrušiť zápis stavby na liste vlastníctva, v súbore popisných informácií a v súbore geodetických informácií katastra nehnuteľností na základe potvrdenia obce o tom, že stavba vplyvom poveternostných podmienok spadla a obec nariadila odstránenie ruín?

O d p o v e d':

Zápis stavby v katastrálnom operáte nemožno zrušiť na základe takéhoto potvrdenia obce. Je potrebné postupovať v súlade s ustanoveniami § 88 ods. 2, § 90 ods.2 a § 105 ods. 2 písm. e) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, z ktorých vyplýva, že na odstránenie stavby je potrebné rozhodnutie okresného úradu, odboru životného prostredia o odstránení stavby. Toto rozhodnutie je listina na zrušenie zápisu stavby v katastri nehnuteľností. Ak stavba už neexistuje možno zápis stavby zrušiť na základe listiny o zrušení súpisného čísla stavby vydané obcou.

O t á z k a č. 59:

Vlastník nehnuteľnosti na liste vlastníctva nemá uvedené akademické tituly a žiada o ich doplnenie. Máme akademické a pedagogické tituly do listu vlastníctva dopĺňať?

O d p o v e d':

Ak vlastník žiada o doplnenie akademických alebo pedagogických titulov k menu a priezvisku postupujeme podľa ustanovenia § 55 a 56 vyhlášky Úradu geodézie, kartografie a katastra SR č. 79/ 1996 Z.z ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení vyhlášky č. 72/1997 Z.z. K žiadosti o zmenu je potrebné doložiť overenú kópiu diplomu.

O t á z k a č.60:

Na správny orgán katastra bol predložený návrh na vklad predkupného práva ako vecného práva k nehnuteľnosti dohodnutého v nájomnej zmluve medzi prenajímateľom a nájomcom. Do ktorého registra má správny orgán katastra zaevidovať návrh na vklad, do registra „V“ alebo registra „N“, resp. takýto návrh na vklad zamietnuť? Možno v zmluve o nájme nehnuteľnosti dohodnúť predkupné právo ako vecné právo k prenajatej nehnuteľnosti?

O d p o v e d':

Podľa § 602 Občianskeho zákonníka predkupné právo ako vedľajšie dojednanie pri kúpnej zmluve vzniká na základe dohody medzi predávajúcim a kupujúcim. Predkupné právo možno dohodnúť aj v prípade iného scudzenia veci ako predajom. Predkupné právo možno dohodnúť priamo v kúpnej zmluve, alebo i v samostatnej zmluve. Podľa § 603 ods.2 OZ predkupné právo ako vecné právo môže oprávnená osoba (predávajúci) nadobudnúť na základe zmluvy až vkladom do katastra nehnuteľností. Z toho vyplýva, že predkupné právo ako vecné právo sa môže vzťahovať len na nehnuteľnosť a tiež na byt a nebytový priestor.

V uvedenom prípade nedošlo k dohode o predkupnom práve v súvislosti so scudzením nehnuteľnej veci, teda ako vedľajšieho dojednanie pri kúpnej zmluve a k návrhu na vklad predložená nájomná zmluva nemá náležitosti zmluvy pre vznik predkupného práva ako vecného práva. Z uvedeného dôvodu treba návrh na vklad práva zamietnuť.

Aj v tomto prípade ale návrh na vklad práva sa zaeviduje v registri „V“.

O t á z k a č.62:

Správny orgán katastra žiada o doplatenie správneho poplatku podľa zákona č. 468/2000 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov, ktorý nadobudol účinnosť dňom 1. januára 2001, k podaniu zo dňa 2.1.2001. Postupoval správny orgán katastra správne ?

O d p o v e d':

Ak podávateľ nie je oslobodený od správnych poplatkov, správny orgán katastra postupoval správne, ak žiadal doplatenie správneho poplatku podľa Položky 11 písm. a) Sadzobníka správnych poplatkov, ktorý tvorí Prílohu zákona č. 468/2000 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov, podľa ktorého sa vyberie správny poplatok za návrh na vklad do katastra nehnuteľností zo zmluvy o prevode nehnuteľnosti z ceny nehnuteľnosti 0,1 % najmenej 500 Sk a najviac 10 000 Sk.

Pri vyberaní správnych poplatkov správny orgán katastra skúma, či podávateľ nie je oslobodený od správnych poplatkov podľa § 4 cit. zákona alebo iného zákona, napr. podľa §

28 zákona č. 42/1992 Zb. o úprave majetkových vzťahov a vyporiadaní majetkových nárokov v družstvách, podľa ktorého notárske a správne poplatky spojené s prevodom vlastníctva bytov a nebytových priestorov sa nevyrubujú.

Otázka č.63:

Ako treba postupovať v tom prípade, ak na katastrálny odbor je doručené rozhodnutie o dedičstve, pričom sa zistí, že táto listina obsahuje chyby v písaní a počítaní a iné zrejme nesprávnosti, napr. chybný podiel poručiťľa ? Ako postupovať, ak lehota na opravu nebude dodržaná a ako konať v období od vrátenia dedičstva na opravu do jeho spätného vrátenia na katastrálny odbor? Nie je vôbec výnimkou, že dedičstvá vrátené na opravu sa nevrátia opravené (doložka o oprave) aj niekoľko rokov a možno že sa nevrátia vôbec.

Odpoveď:

V zmysle § 42 ods.4 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, ak verejná listina alebo iná listina obsahuje chyby v písaní, počítaní alebo iné zrejme nesprávnosti, katastrálny úrad ju vráti vyhotoviteľovi a určí lehotu na opravu.

V zmysle § 21 ods. 3 katastrálneho zákona na podnet katastrálneho úradu a v súčinnosti s ním štátne orgány, organizácie, prípadne notári opravujú chyby v písaní, počítaní, ako aj iné zrejme nesprávnosti v týchto verejných a v iných listinách. Ak lehota na vykonanie opravy nie je dodržaná, možno vyhotoviteľa vyzvať na vrátenie listiny s určením ďalšej lehoty. V čase od doručenia listiny na zápis až do vrátenia opravenej listiny a uskutočnenia zápisu záznamom je na liste vlastníctva vyznačená plomba o zmene práva k nehnuteľnosti podľa § 44 katastrálneho zákona.

O t á z k a č. 64:

Je výmera parcely určená v digitálnej forme v rámci spracovania ROEP, ZRPS záväzným údajom katastra nehnuteľností?

O d p o v eď:

Nie, výmera parcely, aj keď je určená v digitálnej forme spracovaním registra obnovenej evidencie pozemkov, nie je záväzným údajom katastra nehnuteľností. Podľa ustanovenia § 70 ods.2 posledná veta 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 hodnoverným a záväzným údajom katastra je aj výmera parcely, ak je určená v digitálnej forme obnovou katastrálneho operátu novým mapovaním (teda nie v rámci ROEP resp. ZRPS) vykonaným po účinnosti katastrálneho zákona, t.j. po 1.1.1996.