

Katastrálny bulletin

číslo 4/2002

Schválila predsedníčka Redakčnej rady Katastrálneho bulletinu
JUDr. Jaroslava Tomašovičová
číslo LPOO-3687/2002 z 10.9.2002

Otázka č. 34:

Ako zapísať do katastra nehnuteľností prevod pivnice na základe kúpnej zmluvy?

Odpoveď:

Predmetom evidovania v katastri nehnuteľností sú nehnuteľné veci - stavby a pozemky a byty a nebytové priestory, ktoré sú podľa § 118 ods. 2 Občianskeho zákonníka predmetom občianskoprávných vzťahov. Pivnica nie je samostatným predmetom evidovania v katastri nehnuteľností. Podľa § 121 ods. 2 Občianskeho zákonníka pivnica je príslušenstvom bytu. Príslušenstvo veci môže byť prevedené na nového nadobúdateľa, a to buď súčasne s prevodom hlavnej veci, alebo nezávisle na tomto prevode. Ak je predmetom prevodu len príslušenstvo k veci, vlastnícke právo k nemu prejde už samotnou platnou zmluvou.

Spolu s evidovaním bytu alebo nebytového priestoru sa v katastri nehnuteľností eviduje aj podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu.

Zmena spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, ktorá vznikne prevodom pivnice sa zapíše do katastra nehnuteľností záznamom na návrh podľa § 35 ods. 2 zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov, ktorého prílohou bude zmluva o prevode pivnice a s tým súvisiaca zmena podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku. Veľkosť spoluvlastníckeho podielu podľa § 5 ods. 1 písm. b) zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (resp. na základe zmluvy o prevode časti bytu) je určená podielom podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v dome.

Je otázka, či sa prevod pivnice prejaví, vzhľadom na jej podlahovú plochu, na zmene spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku.

Podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach ako aj spoluvlastnícke a iné práva k pozemku podľa § 19 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov sa prevádza vždy spolu s bytom alebo nebytovým priestorom, teda nepredstavuje spoluvlastnícky podiel na samostatnej veci podľa Občianskeho zákonníka.

Otázka č. 35:

Ak obec predáva nehnuteľnosť a zároveň predkladá návrh na vklad je potrebné k návrhu na vklad práva predložiť i znalecký posudok?

O d p o v eď :

Podľa § 30 zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov prílohou k návrhu na vklad práva do katastra nehnuteľností je i znalecký posudok o cene nehnuteľnosti. Prílohy sú v tomto ustanovení uvedené demonštratívne. Obec je podľa § 4 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch oslobodená od platenia správneho poplatku a podľa § 8 ods.3 písm. f) a g) zákona Slovenskej národnej rady č. 318/1992 Zb. o dani z dedičstva, dani z darovania, dani z prevodu a prechodu nehnuteľností v znení zákona č. 107/2002 Z. z. s účinnosťou od 1.4.2002 sú obec a vyšší územný celok oslobodené i od platenia dane z prevodu a prechodu nehnuteľností. To v praxi znamená že, ak obec podáva návrh na vklad na základe zmluvy kde prevodcom je obec, posudok znalca o cene prevádzanej nehnuteľnosti nie je potrebné predkladať. Zistená cena znalcom je potrebná pre výpočet správneho poplatku podľa § 5 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch a tiež pre výber dane z prevodu nehnuteľnosti.

Otázka č. 36:

Je správny orgán katastra povinný poskytnúť správcovi konkurznej podstaty údaje o nehnuteľnostiach patriacich úpadcovi, ak je na liste vlastníctva vyznačená plomba?

O d p o v eď :

Podľa § 9d ods. 1 a 3 zákona č. 328/1991 Zb. o konkurze a vyrovnaní štátne orgány sú povinné oznámiť správcovi konkurznej podstaty na jeho písomnú žiadosť údaje potrebné na výkon správy. Túto povinnosť má najmä štátny orgán poverený evidenciou nehnuteľností.

V rámci súčinnosti orgánov štátnej správy na úseku katastra so správcom konkurznej podstaty na jeho požiadanie správa katastra je povinná poskytnúť informácie správcovi konkurznej podstaty pre zistenie majetku úpadcu. Ak vlastnícke právo úpadcu k nehnuteľnosti, zapísané v katastri nehnuteľností je dotknuté ďalšou právnou zmenou, a z tohoto dôvodu je na liste vlastníctva vyznačená plomba, správa katastra poskytne túto informáciu správcovi konkurznej podstaty formou verejnej listiny (§ 69 ods. 3 katastrálneho zákona).

V tomto prípade nejde o poskytnutie údajov z katastra nehnuteľností podľa § 69 ods. 2 katastrálneho zákona, ale o súčinnosť správy katastra ustanovenú v osobitnom zákone.

Otázka č. 37:

Aký vplyv má ustanovenie § 47 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. v prípade, ak dochádza k prevodu nehnuteľností, ku ktorým je zriadené predkupné právo ako vecné právo podľa § 603 ods.2 Občianskeho zákonníka ? Oznámi správa katastra zmenu vlastníckeho práva aj oprávneným osobám z iných vecných práv k nehnuteľnosti ?

O d p o v eď :

Podľa § 47 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. správa katastra oznámi účastníkom konania (§ 30 ods. 1 katastrálneho zákona) a tým fyzickým alebo právnickým osobám, ktorých právo k nehnuteľnosti bolo zápisom dotknuté, že vykonala zápis do katastra nehnuteľností. Zápisom prevodu alebo prechodu vlastníckych práv k nehnuteľnosti nie sú dotknuté iné vecné práva vzťahujúce sa k nehnuteľnosti ak osobitný predpis neustanovuje inak. Ide napr. o predkupné právo (§ 603 ods. 2 Občianskeho zákonníka), záložné právo resp. právo z vecného bremena. Z uvedeného vyplýva, že

správa katastra neoznamuje osobám oprávneným z iných vecných práv k nehnuteľnosti, že bol vykonaný zápis o zmene vlastníckeho práva k nej.

(Ak je predkupné právo v zmluve dohodnuté ako záväzkové právo zaväzuje len účastníkov zmluvy a správny orgán katastra pri rozhodovaní o návrhu na vklad na záväzkové vzťahy neprihliada.)

Otázka č. 38:

Ako postupovať pri vydaní preukazu na vstup na cudzie nehnuteľnosti a vstup do štátnej dokumentácie pre cudzieho štátneho príslušníka vykonávajúceho geodetické a kartografické činnosti na území Slovenskej republiky ?

O d p o v eď :

Na vydanie oboch preukazov pre zahraničné osoby platia rovnaké pravidlá, ako pre občanov Slovenskej republiky. Podľa § 60 ods.1 vyhlášky Úradu geodézie, kartografie a katastra SR č. 178/1996 Z. z. ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky o geodézii a kartografii sa preukazy na vstup na cudzie pozemky a preukazy na vstup do štátnej dokumentácie vydávajú po predložení dokladov preukazujúcich vykonávanie geodetických a kartografických činností. Vykonávanie geodetických a kartografických činností sa preukazuje živnostenským listom alebo výpisom z obchodného registra, v ktorom musia byť predmetné činnosti uvedené.

Preukazy vydáva tá správa katastra, v ktorej územnej pôsobnosti má žiadateľ sídlo (ak ide o právnickú osobu) alebo pobyť (ak ide o fyzickú osobu).

Otázka č. 39:

Ak podnet na opravu chyby v katastrálnom operáte, nie je dôvodný musí správa katastra vydať rozhodnutie o zamietnutí opravy chyby alebo neformálnym spôsobom oznámi navrhovateľovi nedôvodnosť podnetu?

O d p o v eď :

V odpovedi na túto otázku je potrebné rozlíšiť, či ide o návrh účastníka konania, alebo o návrh podaný osobou, ktorá nie je účastníkom konania podľa § 14 zákona č 71/1967 Zb. o správnom konaní (napr. geodetom).

Podľa § 59 ods. 5 zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) na opravu chýb v katastrálnom operáte sa vzťahujú všeobecné predpisy o správnom konaní, ak sa oprava týka údajov uvedených na liste vlastníctva. Podľa § 59 ods. 1 katastrálneho zákona konanie o oprave chýb v katastrálnom operáte možno začať na návrh účastníkov a z vlastného podnetu správneho orgánu.

Ak ide o návrh účastníka konania vydá správny orgán katastra rozhodnutie s náležitosťami podľa § 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní. Rozhodnutie je potrebné vydať aj v prípade, že návrh na opravu chyby správny orgán zamietne. Proti rozhodnutiu o oprave chyby v katastrálnom operáte je možné podať odvolanie a o odvolaní rozhoduje katastrálny úrad.

Ak podá návrh na opravu chyby iná osoba ako účastník konania podľa § 14 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní napr. geodet môže začať správa katastra o oprave chyby v katastrálnom operáte z vlastného podnetu. Ak je návrh nedôvodný, správa katastra konanie o oprave chyby z vlastného podnetu nezačne a túto skutočnosť listom oznámi navrhovateľovi.

Ak je návrh dôvodný, konanie o oprave chyby je začaté dňom, kedy správny orgán urobil voči účastníkovi konania prvý úkon. Ak začne konanie správny orgán a oznámi to účastníkom konania a následne odpadne dôvod konania podľa § 30 zákona o správnom konaní sa správny orgán konanie zastaví.

Otázka č. 40:

Vzťahujú sa právne účinky vkladu zo zmluvy o prevode bytov a nebytových priestorov ku dňu doručenia návrhu na vklad práva do katastra nehnuteľností na všetky prevody bytov a nebytových priestorov?

O d p o v eď :

Podľa ustanovenia § 28 ods.5 zákona č. 419/2002 Z. z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení 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 s účinnosťou od 1.9.2002 právne účinky vkladu zo zmluvy o prevode bytu a nebytového priestoru do vlastníctva nájomcu (teda len prvé prevody bytov a nebytových priestorov) vznikajú na základe právoplatného rozhodnutia o jeho povolení ku dňu doručenia návrhu na vklad. V súlade s § 79 e) cit. zákona konanie o návrhu na vklad zo zmluvy o prevode bytu a nebytového priestoru začaté do 1.9.2002 sa posudzuje a dokončí podľa tohto zákona.

Pri ďalších prevodoch bytov a nebytových priestorov platí všeobecná zásada nadobúdania vlastníckeho a iného práva, podľa ktorej právne účinky vkladu práva do katastra nehnuteľností nastávajú na základe právoplatného rozhodnutia o jeho povolení.

Otázka č. 41:

Ako postupuje správny orgán katastra pri zmene hranice katastrálneho územia a zmene názvu katastrálneho územia ?

O d p o v eď :

Podľa § 22 ods.1 zákona č. 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 katastrálnom konaní sa zapisujú práva k nehnuteľnostiam, rozhoduje sa o určení priebehu hraníc pozemkov, o zmenách hraníc katastrálnych území, o prešetrovaní zmien údajov katastra, o oprave chýb v katastrálnom operáte a o obnove katastrálneho operátu (do účinnosti zákona č. 255/2001 Z. z. aj o štandardizácii geografických názvov, o zmene názvov katastrálnych území, o určení priebehu hranice obce alebo hranice katastrálneho územia). Podľa § 22 ods. 3 katastrálneho zákona v katastrálnom konaní sa postupuje podľa všeobecných predpisov o správnom konaní, ak tento zákon neustanovuje inak. Zároveň § 80 katastrálneho zákona splnomocňuje Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky ustanoviť všeobecne záväzným právnym predpisom podrobnosti o katastrálnom konaní. Postup pri zmene hranice katastrálneho územia je upravený v Treťom oddieli § 58 a nasl. vyhlášky Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z. z. v znení vyhlášky ÚGKK SR č. 72/1997 Z. z. a vyhlášky ÚGKK SR č. 534/2001 Z. z. Postup pri zmene názvu katastrálneho územia upravuje zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 215/1995 Z. z. o geodézii a kartografii a jeho vykonávací predpis.

Otázka č. 42:

Kedy bude môcť cudzozemec nadobudnúť vlastnícke právo k nehnuteľnostiam v tuzemsku?

O d p o v eď :

Dňom nadobudnutia platnosti zmluvy o pristúpení Slovenskej republiky k Európskym spoločenstvám a Európskej únii podľa § 19a zákona č. 456/2002 Z. z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 202/1995 Z. z. Devízový zákon, ktorým sa mení a dopĺňa zákon Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov a ktorým sa mení zákon č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému pôdohospodárskemu majetku v znení neskorších predpisov cudzozemec môže nadobudnúť vlastnícke právo k nehnuteľnostiam v tuzemsku s výnimkou nadobudnutia vlastníctva k pôde, ktorá tvorí poľnohospodársky pôdny fond nachádzajúci sa mimo zastavaného územia obce a k pôde, ktorá tvorí lesný pôdny fond nachádzajúci sa mimo zastavaného územia obce.

Toto obmedzenie neplatí pre cudzozemca, ktorý je občanom Slovenskej republiky, alebo štátnym príslušníkom členského štátu Európskej únie a má právo na prechodný pobyt. Pre nadobudnutie vlastníckeho práva k pôde, ktorá tvorí pôdohospodársky pôdny fond musí cudzozemec splniť podmienku hospodárenia na tejto pôde v trvaní najmenej 3 roky od nadobudnutia účinnosti cit. ustanovenia t.j. dňom nadobudnutia platnosti zmluvy o pristúpení Slovenskej republiky k Európskym spoločenstvám a Európskej únii.

Otázka č. 43:

Akou formou sa zapíše do katastra nehnuteľností povinnosť užívateľa pozemku zachovať spôsob využitia pozemku v zriadennej záhradkovej osade podľa § 17 ods.2 zákona č. 64/ 1997 Z. z. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkových osadách a vyporiadaní vlastníctva k nim?

O d p o v eď :

Podľa § 17 ods.2 zákona č. 64/ 1997 Z. z. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkových osadách a vyporiadaní vlastníctva k nim pri zápise vlastníckeho práva k pozemku v zriadenej záhradkovej osade podľa rozhodnutia o vykonaní projektu pozemkových úprav zapíše správa katastra do katastra nehnuteľností aj povinnosť vlastníka zachovať doterajší spôsob využitia pozemku v zriadenej záhradkovej osade do času kým sa nerozhodne o jeho inom využití podľa stavebného zákona formou poznámky v súlade s § 39 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. Podľa tohto ustanovenia sa do katastra nehnuteľností zapisujú poznámky o právach k nehnuteľnostiam, ak to ustanoví katastrálny zákon alebo osobitné predpisy. V rozhodnutí o projekte pozemkových úprav táto povinnosť musí byť ku konkrétnemu pozemku uvedená.

VECŇY REGISTER**otázok a odpovedí Katastrálneho bulletinu číslo 4/2002**

Konkurzné konanie 36

Katastrálne konanie 41, 43

Oprava údajov katastra 39

Oprávnená osoba 38

Správne poplatky 35

Vlastnícke právo k bytom a k nebytovým priestorom 34, 40

Vlastnícke právo k nehnuteľnostiam 42

zápis vkladom 35, 37, 40

Zápis záznamom 37