

Katastrálny bulletin

č. 3/2007

Schválila predsedníčka Redakčnej rady Mgr. Iveta **Baloghová**
dňa 7. 12. 2007 číslo LPO – 7764/2007

Otázka č. 30:

Aké listiny sú potrebné na zápis záložného práva k bytu v bytovom dome zo zákona?

Odpoveď:

Dňom 1. 7. 2007 nadobudol účinnosť zákon 268/2007 Z. z., ktorým sa menia ustanovenia § 15 zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Záložné právo v prospech spoločenstva alebo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa zapisuje do katastra nehnuteľností záznamom podľa ustanovenia § 34 a 35 ods. 2 zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov na návrh, ktorého prílohou bude rozhodnutie vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o vzniku resp. zániku záložného práva zo zákona k bytu, označeného podľa údajov katastra nehnuteľností a s náležitosťami podľa § 151b Občianskeho zákonníka (napr. formou výpisu zo zápisnice zo schôdze vlastníkov). Návrh na zápis podáva správca domu alebo predseda spoločenstva.

Otázka č. 31:

Ako zapísať do katastra nehnuteľnosti apartmán v bytovom dome?

Odpoveď:

Podľa § 6 ods. 1 písm. d) zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov, v katastri nehnuteľností sa evidujú byty a nebytové priestory. Pojem byt je definovaný v zákone NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov ako vec určená na bývanie. Nakoľko katastrálny zákon nepozná pojem apartmán, zapíše do katastrálneho operátu apartmán ako byt – vec určená na bývanie, aj keď ide o sezónne bývanie, označený podľa údajov katastra t. j. číslom bytu, číslom poschodia v dome súp. č. stavby, na pozemku parc. č. a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a podiel na pozemku, resp. príslušenstvom pozemku, alebo iné právo k pozemku. Z uvedeného vyplýva, že apartmán zapíšeme do katastra ako byt.

Otázka č. 32:

Ako postupuje správa katastra pri zápise verejnej listiny, ktorou je udelenie príklepu na dražbe nehnuteľností súdnym exekútorom schváleného súdom z hľadiska § 36a zákona NR SR č. 162/1995 Z. z.?

Odpoveď:

Podľa § 36a zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov, ak je vlastnícke právo k nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva a na vykonanie záznamu je predložená ďalšia verejná listina alebo iná listina, ktorá nevychádza z údajov katastra, správa katastra nevykoná záznam a verejnú listinu alebo inú listinu vráti tomu, v koho prospech právo k nehnuteľnosti svedčí podľa listiny, alebo tomu, kto ju predložil a vyzve dotknuté osoby, aby uzavreli dohodu alebo podali na súde návrh na určenie práva k nehnuteľnosti; **záznam vykoná vždy, ak má verejná listina účinky právoplatného súdneho rozhodnutia o práve k nehnuteľnosti (rozsudok vo veci samej, dedičské rozhodnutie).** Podľa § 159 ods. 2 Občianskeho súdneho poriadku je výrok právoplatného rozsudku záväzný pre účastníkov a pre všetky orgány.

Podľa ustanovenia § 168 ods.2 OSP uznesenia súdu majú pre účastníkov podobnú záväznosť ako rozsudky súdu a sú prejavom autority súdu. Teda ak je správne orgánu predložená na zápis záznamom verejná listina – príklep licitátora na verejnej dražbe odsúhlasený súdom (súhlas vydaný uznesením súdu) má účinky právoplatného súdneho rozhodnutia a túto správa katastra zapíše bez výhrady. V prípade zápisu tejto verejnej listiny správa katastra poznámkou o spochybnení hodnovernosti údajov katastra nehnuteľností nevyznačuje.

Týmto nie je dotknutá povinnosť správy katastra oznámiť podľa § 47 katastrálneho zákona účastníkom konania a tým fyzickým osobám alebo právnickým osobám, ktorých právo k nehnuteľnosti bolo zápisom dotknuté, že vykonala zápis do katastra, a to do 15 dní odo dňa zápisu.

Otázka č. 33:

V zmysle § 19a ods. 2 písm. a) bod 2. zákona NR SR č. 202/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov, štátny príslušník členského štátu Európskej únie môže nadobudnúť vlastnícke právo k pôde, ktorá tvorí poľnohospodársky pôdny fond nachádzajúci sa za hranicou zastavaného územia obce, v prípade ak má na základe registrácie právo na prechodný pobyt a ak na nej hospodári najmenej 3 roky po nadobudnutí platnosti Zmluvy o pristúpení SR k EÚ.

Aké listiny je potrebné predložiť s návrhom na vklad práva na preukázanie splnenia podmienok pre nadobudnutie vlastníckeho práva cudzozemca k poľnohospodárskym pozemkom?

Odpoveď:

Na preukázanie splnenia podmienok ustanovených v § 19a ods. 2 písm. a) zákona č. 202/1995 Z. z., za ktorých môže cudzozemec nadobudnúť vlastnícke právo k nehnuteľnostiam tvoriacim poľnohospodársky pôdny fond mimo zastavaného územia obce, je potrebné predložiť:

a) overenú kópiu potvrdenia (preukazu o prechodnom pobyte) na území SR v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 48/2002 Z. z. o pobyte cudzincov a o zmene a doplnení niektorých zákonov a

b) originál alebo overenú kópiu nájomnej zmluvy, príp. inej zmluvy preukazujúcej, že cudzozemec na predmetných nehnuteľnostiach hospodári po stanovenú dobu.

Otázka č. 34:

Aké listiny je potrebné predložiť k návrhu na zápis práva záznamom o vyporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva manželov po zániku manželstva zo zákona?

Odpoveď:

Podľa § 38 písm. b) vyhlášky ÚGKK SR č. 79/1996 Z. z. na vykonanie záznamu na návrh podľa § 34 ods. 1 a § 35 ods. 2 zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov, ak právo k nehnuteľnosti vzniklo, zmenilo sa alebo zaniklo zo zákona, je spôsobilý návrh, ktorého prílohou je právoplatný rozsudok súdu o rozvode manželstva alebo jeho overená kópia, ak ide o zánik bezpodielového spoluvlastníctva manželov, ktorí do troch rokov neuzavreli dohodu o vyporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva alebo ak v tejto lehote nepodalí na súd návrh na vyporiadanie bezpodielového spoluvlastníctva.

Podľa § 35 ods. 1 katastrálneho zákona správa katastra vykoná záznam bez návrhu, prípadne na návrh vlastníka alebo inej oprávnenej osoby. V odseku 2 citovaného ustanovenia sú uvedené náležitosti, ktoré návrh na vykonanie záznamu v katastri musí obsahovať. Vzhľadom na to, že katastrálny zákon ani vykonávací vyhláška nestanovujú povinnosť podania návrhu na záznam do katastra všetkými vlastníkmi, príp. oprávnenými osobami, zastávame názor, že je postačujúce, ak návrh podá jeden z bývalých manželov.

Otázka č. 35:

Ak nehnuteľnosť v Slovenskej republike nadobúdajú kúpou dvaja cudzinci dvaja občania Spojeného kráľovstva, môžu túto nehnuteľnosť získať do podielového spoluvlastníctva na základe toho, že anglické právo bezpodielové spoluvlastníctvo manželov nepozná?

Odpoveď:

Áno. Podľa § 5 zákona č. 97/1963 Zb. o medzinárodnom práve súkromnom a procesnom, vecné práva k nehnuteľnostiam i k hnutel'ným veciam sa spravujú, pokiaľ v tomto zákone alebo v osobitných predpisoch nie je ustanovené inak, právom miesta, kde je vec.

Podľa § 21 ods. 1 cit. zákona, osobné a majetkové vzťahy manželov sa spravujú právom štátu, ktorého sú príslušníkmi. Ak sú manželia príslušníkmi rôznych štátov, spravujú sa tieto vzťahy právom platným v Slovenskej

republike. Podľa ods. 2 citovaného ustanovenia, dojednaná úprava manželského majetkového práva sa posudzuje podľa právneho poriadku, ktorý bol pre majetkové vzťahy manželov rozhodujúci v čase, keď k úprave došlo.

Z vyššie uvedeného vyplýva, že takúto nehnuteľnosť môžu nadobudnúť dvaja cudzinci (v tomto prípade dvaja občania Spojeného kráľovstva) do podielového spoluvlastníctva, nakoľko inštitút bezpodielového spoluvlastníctva manželov vo Spojenom kráľovstve neexistuje.

Otázka č. 36:

Je možné zmeniť vlastníka nehnuteľnosti, ktorý nadobudol nehnuteľnosť na základe zabezpečovacieho prevodu práva, pričom lehota na splatenie dlhu stále plynie, ak tento vlastník postúpi pohľadávku voči pôvodnému vlastníkovi tretej osobe?

Odpoveď:

Áno, podľa § 524 ods. 2 Občianskeho zákonníka s postúpenou pohľadávkou prechádza aj príslušenstvo a všetky práva s ňou spojené. K zmene vlastníka tu dochádza zo zákona prostredníctvom zmluvy o postúpení predmetnej pohľadávky krytej zabezpečovacím prevodom práva. Zmena práva sa zapíše do katastra záznamom. (Poznamenávame, že v liste vlastníctva budú ponechané oba tituly nadobudnutia).

Otázka č. 37:

Je potrebné zmluvy o nadstavbe, ak ich nepodpíšu všetci vlastníci bytov, posielat' všetkým vlastníkom bytov?

Odpoveď:

Vlastníci bytov, ktorí nepodpísali zmluvu o nadstavbe, nie sú účastníkmi zmluvy, správa katastra im zmluvu s vyznačením rozhodnutia o povolení vkladu nezasiela. Podľa § 47 zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších prespisov, je potrebné všetkým vlastníkom bytov zaslať upravený list vlastníctva, nakoľko ich práva boli zápisom dotknuté.

Otázka č. 38:

Možno zapísať zmenu práva k nehnuteľnosti na základe zápisnice o dobrovoľnej dražbe, ak je na liste vlastníctva zapísaná obmedzujúca poznámka zákaz nakladať s nehnuteľnosťou na základe predbežného opatrenia súdu?

Odpoveď:

Áno, možno. Zápisnica o dobrovoľnej dražbe je listina spôsobilá na zápis záznamom do katastra nehnuteľností. Správa katastra posúdi, či je listina bez chýb v písaní alebo počítaní a bez iných zrejmych nesprávností a či obsahuje náležitosti podľa katastrálneho zákona. Zákaz nakladať s nehnuteľnosťou obmedzuje vlastníka. Správa katastra pri zápise verejnej listiny alebo inej listiny, na základe ktorej právo vzniklo, zmenilo sa alebo zaniklo, nie je oprávnená prihliadať na iné právne skutočnosti.

Otázka č. 39:

Ako postupovať, ak dochádza k výkonu záložného práva prednostným záložným veriteľom prostredníctvom priameho predaja (bol doručený návrh na vklad) zaťaženej nehnuteľnosti záložným veriteľom, keď na nehnuteľnosti viazne obmedzujúca poznámka P1 exekučný príkaz na predaj nehnuteľnosti – exekučné konanie prebieha na základe vymáhania záložného práva pohľadávky záložného veriteľa, ktorý je zapísaný druhý v poradí. Má kataster takúto zmluvu zamietnuť?

Odpoveď:

Podľa § 151ma Občianskeho zákonníka ods. 6, pri výkone záložného práva záložným veriteľom, ktorý nemá postavenie prednostného záložného veriteľa, sa záloh prevádza zaťaženej záložným právom prednostného záložného veriteľa a ostatných záložných veriteľov, ktorí sú v poradí rozhodujúcim na uspokojenie záložných práv pred záložným veriteľom vykonávajúcim záložné právo.

Podľa ods. 8 citovaného ustanovenia, ak pohľadávka prednostného záložného veriteľa alebo niektorého z ostatných záložných veriteľov, ktorí sú v poradí rozhodujúcim na uspokojenie záložných práv pred záložným veriteľom vykonávajúcim záložné právo podľa odseku 6, je v čase výkonu záložného práva splatná, môže tento záložný veriteľ začať výkon záložného práva alebo uplatňovať uspokojenie svojej pohľadávky aj z výťažku z predaja zálohu.

Podľa ods. 9 cit. Ustanovenia, ak prednostný záložný veriteľ alebo iný záložný veriteľ, ktorý je v poradí rozhodujúcom na uspokojenie záložného práva pred záložným veriteľom vykonávajúcim záložné právo, začne výkon záložného práva podľa odseku 8, začatie výkonu záložného práva oznámi aj záložnému veriteľovi vykonávajúcemu záložné právo. Ak prednostný záložný veriteľ alebo iný záložný veriteľ, ktorý je v poradí rozhodujúcom na uspokojenie záložného práva pred záložným veriteľom vykonávajúcim záložné právo, oznámi začatie výkonu záložného práva záložnému veriteľovi vykonávajúcemu záložné právo pred uplynutím lehoty podľa odseku 2 cit. ustanovenia, nemôže záložný veriteľ vykonávajúci záložné právo pokračovať vo výkone záložného práva.

Z ustanovenia § 151ma ods. 9 Občianskeho zákonníka posledná veta, vyplýva, že exekútor by mal zastaviť exekúciu. Správa katastra v takomto prípade preruší konanie a vyzve exekútora o zaujatie stanoviska ku konaniu, prípadne k zrušeniu poznámky. Ak exekútor v stanovenej lehote exekučné konanie nezastaví a poznámka nebude zrušená, správa katastra vklad zamietne.

Otázka č. 40:

Čo je potrebné na preukázanie oprávnenia konať v mene spoločnosti, ak nehnuteľnosť nadobúda alebo predáva zahraničná právnická osoba, ktorá nie je zapísaná v obchodnom registri na Slovensku?

Odpoveď:

V takomto prípade je potrebný výpis z príslušného registra v cudzine (v prípade pochybností o pravosti registra je potrebné vyžiadať vyššie overenie k uvedenému dokumentu). Z predložených listín musí byť zrejmé, kto je oprávnený konať za spoločnosť. Ku všetkým listinám v cudzom jazyku (netýka sa to českého jazyka) je potrebný úradne osvedčený preklad.

Otázka č. 41:

Akú dôkazovú hodnotu má čestné vyhlásenie?

Odpoveď:

Správny orgán podľa § 39 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní môže namiesto dôkazu pripustiť Čestné vyhlásenie účastníka konania, ak osobitný zákon neustanovuje inak. Čestné vyhlásenie nepripustí, ak tomu bráni vše-

obecný záujem alebo ak by tým bola porušená rovnosť medzi účastníkmi konania. Čestným vyhlásením nemožno nahradiť znalecký posudok. V čestnom vyhlásení je účastník povinný uviesť pravdivé údaje. Správny orgán musí upozorniť účastníka konania na právne následky nepravdivého čestného vyhlásenia. (Stanovisko Konzultačného zboru Ministerstva vnútra SR pre aplikáciu správneho poriadku z 25. 10. 2007 č. 17)

Príloha č. 1 k čiaske 4/2007
Spravodajcu ÚGKK SR

VECNÝ REGISTER

otázok a odpovedí Katastrálenho bulletinu č. 3/2007:

Zápis záznamom: 30, 32, 34, 36, 38

Záložné právo: 30, 36, 39

Vlastníctvo bytov a nebytových priestorov: 31, 37

Vlastníctvo cudzozemcov: 33, 35, 40

Bezpodielové spoluvlastníctvo manželov: 36

Správne konanie: 41

KATASTRÁLNY BULLETIN
číslo 3/2007