

KATASTRÁLNY BULLETIN

číslo 3/1998

Katastrálny bulletin

číslo 3/1998

Schválila predsedníčka Redakčnej rady Katastrálneho bulletinu
JUDr. Jana Krekovičová dňa 28. septembra 1998 č. LPOO-2531/1998.

Otázka č. 29:

Možno založiť ideálnu časť prístupovej komunikácie, ktorá vedie k objektu záložného práva?

Odpoveď:

Žiadne ustanovenie nebráni tomu, aby predmetom záložného práva bol ideálny spoluvlastnícky podiel k veci. Dokonca i vtedy, keď záložca bude vlastníkom celej veci, avšak záložné právo zriadi len k ideálnemu podielu. Práva ostatných spoluvlastníkov sú chránené tak, že spoluvlastník veci môže zabrániť predaju veci pri výkone rozhodnutia, ak najneskôr do začiatku dražby zloží na súde odhadnutú cenu podielu, ktorý má byť vydražený (§ 338 ods. 2 O.s.p.).

Otázka č. 30:

Štátny fond rozvoja bývania poskytuje štátnu podporu na výstavbu rodinných domov a bytov vo forme úveru. Počas výstavby sa záväzok zabezpečuje dvomi ručiteľmi. V zmluve o úvere sa dlžník zaväzuje, že po skolaudovaní stavby bude táto nehnuteľnosť predmetom záložného práva. Je možné tento záväzok dlžníka zapísať do katastra, a ak áno, tak akou formou, a na základe akých listín?

Odpoveď:

Nie, záväzkový vzťah sa do katastra nehnuteľností nezapisuje. Ak vznikne zmluvné záložné právo k stavbe resp. k bytu ako vecné právo, zapíše sa do katastra nehnuteľností na základe rozhodnutia okresného úradu, katastrálneho odboru o návrhu na vklad práva do katastra nehnuteľností na základe zmluvy o záložnom práve.

Otázka č. 31:

Ak čiastočný výpis z listu vlastníctva na byt v časti C obsahuje text „ostatné ťarchy nevyžiadané“, je vylúčené, aby nejaká z týchto nevyžiadaných ťarch sa týkala tohto bytu, čiže softvér vždy priradí ku konkrétnemu bytu aj príslušné ťarchy?

O d p o v eď :

Áno, ak byt, ku ktorému je vyžiadany výpis z listu vlastníctva v časti „C“ listu vlastníctva obsahuje text „Ostatné ťarchy nevyžiadané“, znamená to, že predmetný byt nie je zaťažený záložným právom.

V súčasnosti sa spracúva úprava počítačového programu smerujúca k zmene tohto textu. Na čiastočnom výpise z listu vlastníctva k bytu, na ktorom ku dňu vydania výpisu neviazne žiadna ťarcha, sa uvedie exaktný text „Bez ťarch“.

Otázka č. 32:

Prechádzajú záložné práva na vydražiteľa pri dražbe súdnym exekútorom?

O d p o v eď :

Nie, záložné práva neprechádzajú na vydražiteľa, pretože dražbou zanikajú, pokiaľ ich vydražiteľ výslovne neprevezme. Podľa § 153 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov na vydražiteľa prechádzajú iba vecné bremená a nájomné práva.

Otázka č. 33:

Účinnosťou vyhlášky Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon o katastrí nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení vyhlášky ÚGKK SR č. 72/1997 Z. z. podľa § 15 ods. 2 „časť C listu vlastníctva neobsahuje údaje o výške dlhu“ v súvislosti so vpisom záložného práva.

Treba osobitne takéto listy vlastníctva, do ktorých originálov bola výška dlhu vpísaná pred účinnosťou tejto vyhlášky, osobitne upraviť, napr. začiernením? Možno vydať kópiu z takéhoto originálu listu vlastníctva?

O d p o v e d' :

Originály listov vlastníctva, do ktorých pred účinnosťou vyhlášky Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení vyhlášky ÚGKK SR č. 72/1997 Z. z., bola vpísaná výška dlhu v súvislosti so záložným právom, sa neupravujú a to ani v prípade, že v dôsledku zániku záložného práva bol predmetný text vodorovnou čiarou preškrtnutý, ale ostal čitateľný.

Vzhľadom na absenciu retroaktivity v našom právnom poriadku kópie z takýchto originálov listov vlastníctva možno vydávať bez úpravy predmetného textu.

Otázka č. 34:

V roku 1992 bola registrovaná štátnym notárstvom kúpna zmluva, ktorej predmetom prevodu boli pozemky a stavby. Iba jedna zo stavieb je zapísaná v katastri nehnuteľností, ostatné nie sú zapísané, pretože im nebolo udelené súpisné číslo. Na nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom kúpnej zmluvy zriadil súdny exekútor exekučné záložné právo a to aj na stavby, ktoré nie sú zapísané na liste vlastníctva (z dôvodu absencie súpisného čísla). Je možné na takéto stavby zapísať exekučné záložné právo, a ak áno, ako?

O d p o v e d' :

Nie. Právo k nehnuteľnosti možno evidovať v katastri nehnuteľností len v prípade, ak je v katastri evidovaná nehnuteľnosť, ku ktorej sa právo viaže.

Podľa § 12 ods. 1 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 221/1996 Z. z. o územnom a správnom usporiadaní Slovenskej republiky každá stavba musí mať súpisné číslo. Na základe oznámenia obce, aké bolo stavbe určené súpisné číslo, sa stavba vpíše do listu vlastníctva.

Inak nie je možné exekučné záložné právo k predmetným stavbám zapísať do katastra nehnuteľností.

Otázka č. 35:

Zamestnanec okresného úradu rozhodujúci o návrhu na vklad do katastra nehnuteľností oznámil v zmysle § 11 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní vedúcemu katastrálneho odboru okresného úradu i vedúcemu katastrálneho odboru krajského úradu, že sa dozvedel o skutočnostiach nasvedčujúcich jeho vylúčenie zo správneho konania.

Ktorý správny orgán podľa § 12 Správneho poriadku rozhodne, či je dotýčny zamestnanec z konania vylúčený?

Odpoveď:

Ak sa zamestnanec okresného úradu, katastrálneho odboru, dozvie o skutočnostiach nasvedčujúcich jeho vylúčenie z prejednávania a rozhodovania vo veci podľa § 11 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní, bez meškania to oznámi bezprostredne nadriadenému vedúcemu, t.j. vedúcemu oddelenia práv k nehnuteľnostiam, a ak taký nie je, vedúcemu katastrálneho odboru okresného úradu. O tom, či je zamestnanec z konania vylúčený, rozhoduje orgán, ktorému boli dôvody vylúčenia oznámené, v našom prípade vedúci oddelenia práv k nehnuteľnostiam, a ak taký nie je, vedúci katastrálneho odboru okresného úradu.

Konanie o vylúčení nemá vo všetkých prípadoch rovnakú povahu. O správne konanie ide, ak skutočnosti nasvedčujúce vylúčenie zamestnanca uplatnil účastník konania. V takomto prípade orgán rozhoduje o vylúčení rozhodnutím, ktoré sa musí účastníkovi oznámiť. V prípadoch, keď dôvody vylúčenia uplatnil len zamestnanec správneho orgánu, nejde o správne konanie, ale rozhodnutie vo veci, ktorá súvisí s podriadenosťou zamestnanca. Oprávnenie najbližšieho nadriadeného vedúceho vylúčiť zamestnanca z konania založené správnym poriadkom, je tu odvodené zo vzťahu služobnej nadriadenosti, ktorý v sebe zahŕňa aj právo odňať zamestnancovi konkrétnu vec a prikázať ju inému zamestnancovi. Príslušný orgán preto v takýchto prípadoch nerozhoduje formou rozhodnutia. Ide o interné opatrenie, ktoré sa účastníkovi konania neoznamuje.

Orgán, ktorý rozhodol o vylúčení zamestnanca, je povinný urobiť opatrenia na zabezpečenie riadneho uskutočnenia ďalšieho konania. Ak bol vylúčený zamestnanec okresného úradu rozhodujúci o návrhu na vklad, poverí vedúci oddelenia práv k nehnuteľnostiam iného zamestnanca uskutočnením ďalšieho konania, u ktorého niet dôvodov na vylúčenie. Ak bol vylúčený vedúci správneho orgánu, poverí sa uskutočnením konania jeho zástupca.

Otázka č. 36:

Podľa § 10a ods. 1 písm. e) zákona č. 92/1991 Zb. o podmienkach prevodu majetku štátu na iné osoby v znení neskorších predpisov „rozhodnutie o privatizácii podniku obsahuje prípadnú skutočnosť, že s prevodom privatizovaného majetku je spojený vznik nového záväzku nadobúdateľa s uvedením jeho rozsahu.“ Takýmto novým záväzkom môže byť napr. zákaz vzniku záložného práva na nadobudnutú nehnuteľnosť na X rokov.

Ak súbežne s návrhom na vklad vlastníckeho práva je doručené orgánu štátnej správy katastra i podanie na zápis poznámky o predmetnej skutočnosti, je povinnosťou správneho orgánu vykonať jej zápis do katastra nehnuteľností (vpis do listu vlastníctva)?

Odpoveď:

Nie. Takúto skutočnosť katastrálny odbor okresného úradu odmietne zapísať ako poznámku do katastra nehnuteľností (vpísať do listu vlastníctva). Do katastra nehnuteľností sa zapisujú iba poznámky ustanovené v § 39 ods. 1 katastrálneho zákona, alebo poznámky, ktorých zápis do katastra je ustanovený osobitným predpisom. (Ak ide o záväzkový vzťah, pozri odpoveď na otázku č. 31.)

Otázka č. 37:

Ako má postupovať katastrálny odbor okresného úradu, ak mu je predložená na zápis do katastra nehnuteľností záznamová listina (napr. rozhodnutie o dedičstve), ktorá obsahuje údaje z „hluchého“ listu vlastníctva a je potrebné vyhotoviť

- a) identifikáciu parciel
- b) geometrický plán?

Odpoveď:

K bodu a)

Katastrálny odbor okresného úradu vyhotoví potrebnú identifikáciu parciel a vráti listinu vyhotoviteľovi ako nezapísateľnú s priloženou identifikáciou parciel a s poučením, aby si vyhotoviteľ listiny na základe tejto identifikácie parciel vyhotovil dodatok k svojej vlastnej listine. Zápis do katastra nehnuteľností bude vykonaný až po predložení listiny, ktorá bude obsahovať údaje podľa § 42 ods. 2 katastrálneho zákona.

K bodu b)

Katastrálny odbor okresného úradu vráti listinu vyhotoviteľovi ako nezapisateľnú s poučením, aby si vlastník nechal vyhotoviť geometrický plán a aby na základe tohto geometrického plánu bol vyhotovený dodatok k predmetnej listine. Zápis do katastra nehnuteľností bude vykonaný až po predložení listiny s údajmi katastra nehnuteľností a geometrickým plánom.

Otázka č. 38:

Ako zapísať do listu vlastníctva vlastníctvo k bytu, ktorý je v bytovom dome súpisné číslo XXY a pivnicu, ktorá je súčasťou vedľajšieho bytového domu súpisné číslo YYX, v prospech jedného vlastníka?

Odpoveď:

Podľa § 2 ods. 7 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov v spojení s § 121 ods. 2 Občianskeho zákonníka podlahovou plochou bytu sa na účely tohto zákona rozumie podlahová plocha všetkých miestností bytu a miestností, ktoré tvoria príslušenstvo k bytu. Príslušenstvo k bytu tvoria vedľajšie miestnosti a priestory (napr. pivnica), určené na to, aby sa s bytom užívali.

Na liste vlastníctva, kde je zapísaný bytový dom súpisné číslo XXY, sa zapíše vlastník a jeho vlastnícke právo k bytu a na liste vlastníctva, kde je zapísaný bytový dom súpisné číslo YYX, sa zapíše pivnica ako príslušenstvo k predmetnému bytu a spoluvlastnícky podiel tohto vlastníka na spoločných častiach a spoločných priestoroch tohto bytového domu vyjadrený zlomkom k celku, ktorý je úmerný podlahovej ploche pivnice. Na liste vlastníctva, kde je zapísaný byt vlastníka, sa poznamená náväznosť na list vlastníctva, kde je vpísané príslušenstvo bytu t.j. pivnica.

Otázka č. 40:

Kto je právnym nástupcom zahraničných právnych subjektov Rímskokatolíckej cirkvi?

Odpoveď:

Ministerstvo kultúry Slovenskej republiky, cirkevný odbor, nám listom č. MK-239/98-320 z 28. mája 1998 predložil stanovisko, v ktorom uvádza, že právnym nástupcom zahraničných právnych subjektov - Ostrihomskej arcidiecézy a Pannonhalského opátstva je Rímsko-katolícka cirkev Arcibiskup-

stvo Bratislava - Trnava.

Skutočnosti právneho nástupníctva však nemajú vzťah k zákonu č. 282/1993 Z. z. o zmiernení niektorých majetkových krívd spôsobených cirkvám a náboženským spoločnostiam a náš právny názor, vyjadrený v odpovedi na otázku č. 3 v Katastrálnom bulletine č. 3/1995, je nezmenený.