

Katastrálny bulletin

č 2/2004

Schválila predsedníčka Redakčnej rady JUDr. Jaroslava **Tomašovičová**
dňa 14. 9. 2004 číslo LPO- 3541/2004

Otázka č. 16

Možno zapísať do katastra nehnuteľností zmluvné vecné bremeno, ktorého obsahom je zriadenie práva výstavby a stavby na pozemku vlastníka v prospech oprávneného ?

Môže byť súčasťou zmluvy o zriadení vecného bremena i dohoda o zriadení predkupného práva ?

Odpoveď:

Práva a povinnosti vzniknuté na základe zmluvy o zriadení vecného bremena môžu byť veľmi rozmanité, pričom zákon ich neuvádza ani ako príklad. Teda zmluvné strany sa môžu dohodnúť na obsahu práva vecného bremena, ak tento neodporuje zákonu. Otázka vecných bremien je upravená v § 151 n a nasl. Občianskeho zákonníka, ktoré ustanovujú, že vecné bremená obmedzujú vlastníka nehnuteľnej veci v prospech iného tak, že je povinný niečo strpieť, niečoho sa zdržať alebo niečo konať. Zápis vkladu práva vecného bremena k pozemku do katastra nehnuteľností na základe zmluvy o vecnom bremene, ktorého obsahom bude povinnosť vlastníka pozemku strpieť na svojom pozemku zriadenie stavby, je možný.

Účastníci zmluvy o zriadení vecného bremena k pozemku za účelom umožnenia stavby musia určito a jasne dohodnúť v zmluve podmienky, za ktorých sa vecné bremeno realizuje.

Predkupné právo ako vecné právo v zmysle § 602 a nasl. Občianskeho zákonníka vzniká na základe dohody medzi predávajúcim a kupujúcim ako vedľajšie dojednanie pri prevode nehnuteľnosti a nemôže byť súčasťou dohody o zriadení vecného bremena.

Otázka č. 17

Je možné na požiadanie vlastníka vydať výpis z listu vlastníctva ako verejnú listinu, ak je na liste vlastníctva vyznačená plomba?

Odpoveď:

Podľa ustanovenia § 69 ods. 2 katastrálneho zákona, správa katastra nevyhotoví potvrdený výpis alebo kópiu z listu vlastníctva k nehnuteľnosti, na ktorej je vyznačená plomba podľa § 44 ods. 1; výpis alebo kópiu z listu vlastníctva s označením, že na liste vlastníctva je plomba o zmene práva k nehnuteľnosti, správa katastra vydá vlastníkovi alebo inej oprávnenej osobe alebo osobe oprávnenej podľa osobitného predpisu. Správy katastra vyhotovujú na požiadanie aj odpisy a kópie z katastrálneho operátu, ktoré nie sú verejnými listinami, a poskytujú aj ďalšie údaje. Vzhľadom na vyššie uvedené, možno vydať vlastníkovi výpis alebo kópiu z listu vlastníctva s označením, že na liste vlastníctva je plomba o zmene práva k nehnuteľnosti vo forme verejnej listiny alebo neverejnej listiny.

Otázka č. 18

Možno zapísať do listu vlastníctva nájomnú zmluvu k pozemku uzavretú na dobu neurčitú? Na liste vlastníctva k predmetnému pozemku je zapísaná poznámka na základe upovedomenia o začatí exekúcie predajom nehnuteľností a predbežné opatrenie súdu o zákaze akéhokoľvek nakladania s nehnuteľnosťou. Majú tieto poznámky vplyv na zápis nájomnej zmluvy k pozemku?

Odpoveď:

Podľa § 1 ods. 1 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, súčasťou katastra nehnuteľností sú aj údaje o nájomných právach k pozemkom, ak nájomné práva trvajú alebo majú trvať najmenej 5 rokov. Nájomná zmluva uzavretá na dobu neurčitú môže trvať aj tridsať rokov. Nájomné právo k pozemku z takejto zmluvy možno zapísať do katastra nehnuteľností.

Nájomné právo ako záväzkové právo je možné vypovedať podľa dohody, resp. zo zákona i do troch mesiacov. Je na účastníkoch, aby v súlade s ustanovením § 19 písm. a/ katastrálneho zákona dbali, aby všetky zmeny údajov k nehnuteľnostiam mohli byť v katastri nehnuteľností riadne evidované.

Nájomné práva k pozemkom sa podľa § 34 katastrálneho zákona zapisujú do katastra nehnuteľností záznamom. Akékoľvek poznámky vyznačené na

liste vlastníctva k predmetným nehnuteľnostiam nemajú vplyv na zápis nájomnej zmluvy do katastra nehnuteľností.

Otázka č. 19

Ako má správa katastra postupovať v prípade, ak je na vklad práva predložená zmluva o prevode vlastníckeho práva k pozemku, ktorý patrí do poľnohospodárskeho pôdneho fondu alebo lesného pôdneho fondu, kde prevodcom je Slovenská republika, resp. právnická osoba, ktorá má k pozemku právo hospodárenia alebo právo správy alebo poľnohospodárske družstvo?

Odpoveď:

Podľa § 4 ods. 2 zákona č. 503/2003 Z. z. o navrátení vlastníctva k pozemkom a o zmene a doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov, povinná osoba je povinná s pozemkami, až do navrátenia vlastníctva k pozemkom oprávnenej osobe, nakladať so starostlivosťou riadneho hospodára a nemôže pozemok previesť odo dňa účinnosti tohto zákona do vlastníctva iného; takýto úkon je neplatný. Správa katastra skúma podľa § 31 ods. 1 katastrálneho zákona pri rozhodovaní o návrhu na vklad platnosť zmluvy, a to najmä oprávnenie prevodcov nakladať s nehnuteľnosťou, či je úkon urobený v predpísanej forme, či sú prejavy vôle hodnoverné, či sú dostatočne určité a zrozumiteľné a či zmluvná voľnosť, prípadne právo nakladať s nehnuteľnosťou nie sú obmedzené. Ak zistí, že predmetom prevodu nie sú pozemky, ktoré by mohli byť predmetom reštitúcie, vklad povolí, inak prihliada na to, že právo povinnej osoby je zo zákona obmedzené a je tu kvalifikovaný dôvod na zamietnutie návrhu na vklad práva do katastra nehnuteľností.

Otázka č. 20

Ako sa postupuje pri legalizácii splnomocnenia spísaného v štáte, ktorý nie je členom Haagskeho dohovoru z 5. októbra 1961?

Odpoveď:

Pri štátoch, ktoré nepristúpili k Haagskemu dohovoru, sa postupuje tak, že pravosť verejných listín je zabezpečená pečaťou tamajšieho ministerstva zahraničných vecí a následným úkonom superlegalizácie na slovenskom

veľvyslanectve v danej krajine.

Ak bolo plnomocenstvo spísané v zahraničí, je jednoduchšie, ak splnomocniteľ na slovenskom veľvyslanectve v zahraničí požiada o overenie pravosti jeho podpisu na plnomocenstve. Ide o jeden z notárskych úkonov, ktorými sú poverení konzulárni pracovníci podľa článku 5 písmeno f) Viedenského dohovoru o konzulárnych stykoch.

Otázka č. 21

Správca katastra bol doručený rozsudok súdu, ktorý vo svojom výroku určuje, že právny úkon – uzavretie kúpnej zmluvy zo dňa 4. 10. 1995 medzi firmou „A“ ako predávajúcim a firmou „B“ ako kupujúcim ohľadom nehnuteľností v zmluve uvedených je voči žalobcovi právne neúčinný. Správca konkurznej podstaty firmy „A“ požiadal o zápis uvedeného rozsudku do katastra nehnuteľností. Dňa 28. 2. 1997 firma „B“ však predala predmetné nehnuteľnosti ďalšiemu subjektu. Z výroku rozsudku vyplýva, že právny úkon je neúčinný voči žalobcovi, avšak správca konkurznej podstaty sa domáha zápisu v katastri nehnuteľností. Ako postupovať pri zápise takýchto rozsudkov?

Odpoveď:

Takéto rozsudky netvorí podklad a nie sú listinami spôsobilými na zápis zmeny vlastníctva v katastri nehnuteľností. Občiansky zákonník upravuje odporovateľnosť právnych úkonov v § 42a a 42b. Podľa § 42b ods. 4 Občianskeho zákonníka právny úkon, ktorému veriteľ s úspechom odporoval, je voči nemu právne neúčinný. Podľa rozsudku NS SR z 27. októbra 1997, sp. Zn. 1 Cdo 26/97, „kto od dlžníka nadobudne vlastníctvo k veci, nestráca ho ani v prípade, ak veriteľ právnomu úkonu dlžníka úspešne odporoval“. Z odôvodnenia: „neúčinnosť právneho úkonu iba voči ukrátenému veriteľovi je neúčinnosťou relatívnou, pretože s právnym úkonom sa inak správajú všetky právne následky, ku ktorým úkon smeroval. Teda ten, kto na základe takéhoto právneho úkonu nadobudol vlastníctvo k veci, zostáva jej vlastníkom aj vtedy, keď veriteľ právnomu úkonu úspešne odporoval“.

Otázka č. 22

Má správa katastra vrátiť správny poplatok vo výške 2000,-Sk na žiadosť účastníka konania, ktorý zobrať návrh na vklad vlastníckeho práva späť pred povolením vkladu, keď správa katastra vo veci konala, t. j. konanie prerušila a až po predložení požadovaných dokladov zistila, že je dôvod na zamietnutie návrhu na vklad?

Odpoveď:

Správa katastra môže na žiadosť vrátiť správny poplatok podľa § 10 zákona NR SR č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch z dôvodu, že úkon nebol vykonaný.

Otázka č. 23:

Aký vplyv má poznámka o tom, že hodnovernosť údajov o práve k nehnuteľnosti bola spochybnená, zapísaná na liste vlastníctva podľa § 39 ods. 2 katastrálneho zákona na rozhodovanie o návrhu na vklad k nehnuteľnostiam, ku ktorej je v katastri nehnuteľností evidované duplicitné vlastníctvo?

Odpoveď:

Ustanovenie § 39 ods. 2 zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) nadväzuje na ustanovenie § 36a, ako aj § 70 a 71 katastrálneho zákona. Ak je na liste vlastníctva zapísaná poznámka, že hodnovernosť údajov katastra o práve k nehnuteľnosti bola spochybnená, je to obmedzujúca poznámka a správa katastra na ňu prihliada pri rozhodovaní o povolení vkladu vlastníckeho alebo iného práva do katastra nehnuteľností.

Otázka č. 24:

Ako správa katastra zisťuje, či žiadateľ o poskytovanie informácií z katastra nehnuteľností je vlastníkom nehnuteľností?

Odpoveď:

V zmysle § 68 ods. 4 zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) vlastníkovi nehnuteľnosti sa z katastrálneho operátu sprístupní na nahliadnutie alebo sa poskytne na jeho žiadosť, okrem osobných údajov uvedených v ods. 2 aj jeho rodné číslo a údaj o cene poľnohospodárskych a lesných pozemkov. V zmysle § 69 ods. 1 druhá veta katastrálneho zákona potvrdený výpis alebo kópia z listu vlastníctva vydaná fyzickej osobe, ktorá je vlastníkom nehnuteľnosti, môže na jej žiadosť obsahovať okrem osobných údajov uvedených v § 68 ods. 2 aj jej rodné číslo.

Správa katastra je povinná pri poskytovaní predmetných údajov (rodné číslo,

cena pozemku) požiadať žiadateľa o preukázanie jeho totožnosti, prípadne splnomocnenia, bez osvedčenia podpisu. Po overení totožnosti správa katastra poskytne oprávnenému žiadateľovi (vlastníkovi) požadovaný údaj.

Otázka č. 25:

Môže byť povinnosť obdarovaného, dohodnutá v darovacej zmluve, bezplatne zabezpečiť starostlivosť, opateru, doopatrovanie a pochovanie darcu vecným bremenom?

Odpoveď:

Podľa § 151n a nasl. Občianskeho zákonníka podstatu vecného bremena tvorí určité právo oprávneného k nehnuteľnosti, ktorá je vo vlastníctve iného, a preto nie je možné zriadiť povinnosť bezplatne zabezpečiť starostlivosť, opateru, doopatrovanie a pochovanie darcu ako vecné bremeno. Ide o zaopatrovaciu zmluvu, teda záväzkový vzťah medzi účastníkmi zmluvy, darcom a obdarovaným, ktorý nemá charakter vecného bremena.

Otázka č. 26:

Je potrebný súhlas Ministerstva financií SR k prevodu bytu alebo nebytového priestoru, ktorý je vo vlastníctve štátu a v správe štátnej rozpočtovej organizácie (colné riaditeľstvo) na nájomcu ?

Odpoveď:

Nie, podľa § 1 ods.2 písm. b) zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov sa tento zákon nevzťahuje na prevod majetku štátu podľa osobitných predpisov. Týmto osobitným predpisom je aj zákon NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Podľa § 29 ods. 2 citovaného zákona sú štátne podniky, štátne podniky v likvidácii, štátne rozpočtové organizácie a štátne príspevkové organizácie a bytové družstvá povinné s nájomcom bytu, garáže alebo s nájomcom ateliéru uzatvoriť zmluvu o prevode vlastníctva bytu, garáže alebo ateliéru do dvoch rokov odo dňa, keď nájomca požiada o prevod vlastníctva bytu, garáže alebo ateliéru.

Vzhľadom na to, že zákon ukladá túto povinnosť vymenovaným organizáciám, súhlas Ministerstva financií SR by bol nadbytočný.

Otázka č. 27:

Ak sa dá účastník konania o vklade práva do katastra nehnuteľností zastupovať, musí byť podpís splnomocniteľa na dohode o splnomocnení osvedčený vždy, napr. i vtedy, ak je zastúpený nadobúdateľ?

Odpoveď:

Podľa ustanovenia § 30 ods. 4 písm. g/ zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych práv k nehnuteľnostiam /katastrálny zákon/, ak je účastník konania zastúpený na základe dohody o splnomocnení, v záujme právnej istoty účastníkov právneho vzťahu sa vyžaduje úradne osvedčený podpis splnomocniteľa. Uvedené je potrebné aplikovať v spojení s ustanovením § 42 ods. 3 zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. v znení zákona č. 173/2004 Z. z., a teda osvedčený podpis na splnomocnení sa vyžaduje, ak je splnomocniteľ prevodca, povinný z predkupného práva, povinný v prípade vzniku vecného bremena alebo oprávnený v prípade zániku vecného bremena, spoluvlastníkov na zmluve o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva a oboch manželov pri vyporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva manželov.

Z uvedeného je zrejmé, že podpis splnomocniteľa, ak je nadobúdateľom zo zmluvy o prevode vlastníckeho práva, nie je potrebné úradne osvedčiť. Úradne osvedčené podpisy účastníkov zmluvy o výstavbe, vstavbe a nadstavbe domu stavebníkmi sa taktiež nevyžadujú. Ak je účastníkom zmluvy štátny orgán, Fond národného majetku Slovenskej republiky, Slovenský pozemkový fond, obec alebo vyšší územný celok, osvedčenie podpisov sa nevyžaduje.

Otázka č. 28:

Má správa katastra skúmať, podľa akého právneho predpisu bol vyhotovený znalecký posudok?

Odpoveď:

Podľa § 15 ods. 1 zákona č. 554/2003 Z. z. o dani z prevodu a prechodu nehnuteľností a o zmene a doplnení zákona č. 36/1967 Zb. o znalcoch a tlmočníkoch v znení zákona č. 238/2000 Z. z. správa katastra zašle správcovi dane jedno vyhotovenie právoplatného rozhodnutia o povolení vkladu spolu s dokladom o stanovení všeobecnej hodnoty nehnuteľností (podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku účinnej od 1.9.2004) v lehote do 30 dní odo dňa zápisu do katastra nehnuteľností.

Podľa § 15 ods. 2 citovaného zákona správa katastra zašle správcovi dane oznámenie o vykonaní zápisu do katastra nehnuteľností záznamom verejnej listiny alebo inej listiny do 30 dní odo dňa tohto zápisu.

Ak ide o odplatný prevod alebo vklad nehnuteľností do obchodných spoločností a družstiev, je správa katastra povinná predložiť daňovému úradu znalecký posudok. Správa katastra akceptuje i znalecké posudky vyhotovené podľa doterajších predpisov vyhlášky MS SR č. 86/2002 Z. z., ktorá už bola zrušená, a to z dôvodu, že správa katastra nie je oprávnená skúmať, podľa akého všeobecne záväzného právneho predpisu bol vyhotovený znalecký posudok. K návrhu na vklad postačuje predloženie 1 vyhotovenia znaleckého posudku, ktoré sa zasiela správcovi dane, a to vzhľadom na to, že výška správneho poplatku za návrh na vklad je určená pevnou sumou podľa položky 11 písm. a) sadzobníka správnych poplatkov, ktorý je prílohou zákona NR SR č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch.

Oznámenie o vykonaní zápisu do katastra nehnuteľností záznamom sa zasiela správcovi dane vo forme jedného vyhotovenia výpisu z listu vlastníctva.

VECNÝ REGISTER

otázok a odpovedí Katastrálneho bulletinu č. 2/2004

Vecné bremeno 16, 25

Verejnosť katastrálneho operátu 17, 24

Nájomné právo 18

Zápis vkladom 19, 26, 27, 28

Náležitosti listiny 20, 27

Zápis záznamom 18, 21

Správne poplatky 22

Zápis poznámky 23

Vlastnícke právo k bytom a nebytovým priestorom 26

Príloha č. 1 k čiastke 3/2004
Spravodajcu ÚGKK SR

KATASTRÁLNY BULLETIN
číslo 2/2004

B R A T I S L A V A 2 0 0 4