

Katastrálny bulletin

č. 2/2009

Schválila predsedníčka redakčnej rady
Katastrálneho bulletinu JUDr. Jana **Dráčová**
pod č. LPO – 3276/2009 dňa 29. 5. 2009

Otázka č. 13:

Možno povoliť vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnosti na základe kúpnej zmluvy, ktorou správca konkurznej podstaty prevádza nehnuteľnosť, ktorá nie je vo vlastníctve úpadcu, ale nehnuteľnosť je zahrnutá do súpisu majetku?

Odpoveď:

Áno, možno. Podľa ustanovenia § 93 ods. 3 zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii v znení neskorších predpisov, kupujúci pri odplatnom prevode veci zapísanej do súpisu majetku úpadcu nadobudne vlastnícke právo aj vtedy, keď úpadca nebol vlastníkom tejto veci. Správca zodpovedá pôvodnému vlastníkovi veci za škodu, ktorá mu tým vznikla, ibaže preukáže, že konal s odbornou starostlivosťou.

Správa katastra podľa ustanovenia § 31 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, posudzuje oprávnenie prevodcu nakladať s nehnuteľnosťou preukázaním, že predávaná nehnuteľnosť je zahrnutá do súpisu majetku úpadcu. Ak sú podmienky splnené, správa katastra vklad povolí.

Otázka č. 14:

Možno pri zápise záznamom na základe zmluvy o postúpení pohľadávky, zabezpečenej prevodom vlastníckeho práva k nehnuteľnosti dlžníka, zapísať zmenu dočasného vlastníka (postupníka ako nového veriteľa pohľadávky z takto zabezpečenej zmluvy o úvere), v prípade, že splatnosť pohľadávky nastala po 1. 1. 2008? Neodporuje takýto ďalší prevod nehnuteľnosti ustanoveniu § 553b ods. 1 Občianskeho zákonníka v znení zákona č. 568/2007 Z. z.?

Odpoveď:

Podľa § 524 ods. 1 Občianskeho zákonníka, veriteľ môže svoju pohľadávku aj bez súhlasu dlžníka postúpiť písomnou zmluvou inému. S postúpenou pohľadávkou prechádza aj jej príslušenstvo a všetky práva s ňou spojené. V danom prípade postúpením pohľadávky na základe zmluvy medzi doterajším veriteľom - postupcom a postupníkom, postúpi pôvodný veriteľ svoju pohľadávku novému veriteľovi a všetky práva s ňou spojené. Z uvedeného vyplýva, že ide o prechod práva zo zákona a do katastra nehnuteľností sa zapíše podľa § 34 katastrálneho zákona záznamom.

V tomto prípade nejde o prevod práv k nehnuteľnosti, ktorý by bol v rozpore ustanovením § 553b ods. 1 Občianskeho zákonníka.

Otázka č. 15:

Je začatie konania o dovolaní generálneho prokurátora na Najvyššom súde SR, týkajúce sa práv k nehnuteľnostiam, dôvodom na vyznačenie informatívnej poznámky v katastri nehnuteľností o prebiehajúcim súdnom konaní podľa § 44a OSP?

Odpoveď:

Podľa § 44a Občianskeho súdneho poriadku, účastník konania je oprávnený podať na príslušnej správe katastra nehnuteľností návrh na zápis začatia súdneho konania, v ktorom sa uplatňujú vecné práva k nehnuteľnostiam, alebo súdneho konania o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby. Dovoľanie generálneho prokurátora na Najvyššom súde Slovenskej republiky je tiež konanie, v ktorom sa uplatňujú vecné práva k nehnuteľnostiam a je dôvodom pre vyznačenie informatívnej poznámky v katastri nehnuteľností.

Poznámka o začatí súdneho konania o práve k nehnuteľnosti sa vyznačí na liste vlastníctva, na ktorom je zapísaná nehnuteľnosť v prípade, ak žaloba smeruje proti osobe, ktorá nie je na liste vlastníctva ako vlastník.

Otázka č. 16:

Možno podľa § 93 zák. č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii v znení neskorších predpisov na základe speňaženia nehnuteľnosti správcom konkurznej podstaty priamym predajom kúpnu zmluvou, z listu vlastníctva po povolení vkladu vymazať automaticky záložné práva?

Odpoveď:

Podľa § 93 zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii v znení neskorších predpisov, ak sa speňažuje majetok tvoriaci oddelenú podstatu, speňažením majetku zanikajú všetky zabezpečovacie práva, ktoré sú v poradí rozhodujúcom na ich uspokojenie nasledujú po prednostnom zabezpečovacom práve vrátane prednostného zabezpečovacieho práva.

Podľa citovaného zákona všetky záložné práva viaznúce na prevádzanej nehnuteľnosti zanikajú len v prípade, ak ide o nehnuteľnosť tvoriacu *oddelenú podstatu*.

Uvedené sa vzťahuje len na konania o konkurze začaté za účinnosti cit. zákona.

Podľa § 151md ods. 3 Občianskeho zákonníka, záložný veriteľ je povinný podať žiadosť o výmaz záložného práva bez zbytočného odkladu po zániku záložného práva; ustanovenia § 151g ods. 2 až 4 sa použijú primerane. Ak bolo zrušené záložné právo zriadené rozhodnutím súdu alebo správneho orgánu, vykoná sa výmaz na základe rozhodnutia príslušného súdu alebo správneho orgánu, ktorý vydal rozhodnutie o zrušení záložného práva. Žiadosť o výmaz záložného práva je oprávnený podať aj záložca; záložca je povinný žiadosť doložiť písomným potvrdením o splnení záväzku alebo inou listinou preukazujúcou zánik záložného práva vystavenou záložným veriteľom.

Správa katastra vykonáva zápis záznamom podľa § 34 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, na základe verejných a iných listín. V zmysle § 36 katastrálneho zákona, správa katastra je oprávnená posudzovať, len či je predložená verejná listina alebo iná listina bez chýb v písaní alebo počítaní a bez iných zrejmych nesprávností a či obsahuje náležitosti podľa tohto zákona. Správa katastra nie je oprávnená posudzovať skutočnosť, ktoré záložné právo v zmysle zákona č. 7/2005 Z. z. je potrebné vymazať a ktoré nie.

Otázka č. 17:

Je potrebné v prípade zápisu prídellovej listiny zapísať aj záložné právo z dôvodu nedoplatku prídellovej ceny, tak ako je to uvedené v predmetnom prídele?

Odpoveď:

Záložné právo, ktoré je uvedené v prídellovej listine podľa zákona č. 142/1947 Zb. o revisii prvej pozemkovej reformy a zákona č. 46/1948 Zb. na nedoplatok prídellovej ceny je správa katastra povinná zapísať zároveň spolu s prídellovou listinou. Uvedené záložné právo bolo zriadené na základe § 26 zákona č. 90/1947.

Zánik pohľadávky možno preukázať napr. potvrdením Ministerstva financií SR o zaplatení prídellovej ceny.

Otázka č. 18:

Je potrebné k zmluve o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti vyššieho územného celku predložiť schválenie tohto prevodu zastupiteľstvom?

Odpoveď:

Áno, podľa ustanovenia § 9 ods. 3 písm. a) zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov, schváleniu zastupiteľstvom podliehajú zmluvné prevody vlastníctva nehnuteľného majetku vyššieho územného celku.

Otázka č. 19:

Ako má postupovať správa katastra pri zápise stavby postavenej pred rokom 1976, ktorou zároveň dochádza k zmene druhu pozemku z PPF na zastavanú plochu. Možno takúto stavbu zapísať aj bez rozhodnutia o zmene druhu pozemku, alebo je možné stavbu zapísať tak, že nedôjde k zmene druhu pozemku pod stavbou?

Odpoveď:

Podľa § 127 vyhlášky ÚGKK SR č. 79/1996 Z. z., ktorou sa vykonáva katastrálny zákon, údaje o práve k stavbe, ku ktorej kolaudačné rozhodnutie alebo užívacie povolenie nadobudlo právoplatnosť do 1. októbra 1976, sa do operátu katastra zapíšu na základe oznámenia obce, kedy bola stavba skončená, aké jej bolo pridelené súpisné číslo a kto bol jej stavebníkom.

Podľa § 11 písm. a) zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy, orgán ochrany poľnohospodárskej pôdy z vlastného podnetu alebo na základe žiadosti vlastníka, prípadne užívateľa rozhodne o zmene poľnohospodárskeho druhu pozemku, ak pred 25. júnom 1992 vplyvom ľudskej činnosti zmenil svoj charakter a nezodpovedá poľnohospodárskej pôde. Predmetné ustanovenie by malo slúžiť práve na prípady, keď boli v minulosti postavené stavby bez stavebného povolenia.

Pri zápise týchto stavieb žiadať preukázanie naplnenia zákonných ustanovení platných v čase vzniku stavby, alebo doloženie rozhodnutia podľa § 11 písm. a) zák. č. 220/2004 Z. z.

V opačnom prípade správa katastra stavbu zapíše, ale nie je oprávnená zmeniť druh pozemku pod stavbou.

Otázka č. 20 :

Možno vymazať vecné bremeno len na základe žiadosti oprávneného, že stratilo význam, opodstatnenie?

Odpoveď:

Podľa § 151p ods. 2 Občianskeho zákonníka vecné bremeno zanikne, ak nastanú také trvalé zmeny, že vec už nemôže slúžiť potrebám oprávnenej osoby alebo prospešnejšiemu užívaniu jej nehnuteľnosti; prechodnou nemožnosťou výkonu práva vecné bremeno nezaniká.

V tomto prípade môže ísť o množstvo praktických situácií z dôvodu vyschnutia studne, trvalého zaplavenia pozemku, zániku stavby, smrti oprávneného ak ide o vecné bremeno in personam atď.

Výmaz vecného bremena správa katastra vykoná záznamom na návrh oprávneného z vecného bremena a jeho vyhlásenie o zániku vecného bremena podľa § 151p ods. 2 OZ.

Za zánik vecného bremena však nemožno považovať situáciu, keď sa oprávnený len chce vzdať svojho práva (bez naplnenia zákonného dôvodu). V takomto prípade k zániku vecného bremena môže dôjsť len zmluvou o zrušení vecného bremena.

Otázka č. 21:

Pozemkovoknižné dokumenty sú uložené v archíve Krajského súdu v Bratislave z priestorových dôvodov. Na uvedený súd bola doručená žiadosť o nahliadanie do archívneho spisu. Súd však túto žiadosť nevybavil kladne, ale odporučil žiadateľa na príslušnú správu katastra. Žiadateľ sa obrátil so žiadosťou o nahliadnutie do pozemkovej knihy na správu katastra. Ako má správa katastra žiadosť vybaviť?

Odpoveď:

Podľa § 68 ods. 5 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, verejnoscť zbierky listín (§ 8 ods. 1 písm. c) katastrálneho zákona) je obmedzená a umožňuje sa len vlastníkom alebo iným oprávneným osobám, alebo osobe vykonávajúcej geodetické činnosti súvisiace s pozemkovými úpravami podľa osobitného predpisu alebo osobe, ktorá vyhotovuje geometrické plány alebo vytyčuje hranice pozemkov, alebo osobe vykonávajúcej znaleckú činnosť v odbore geodézie, kartografie a katastra alebo osobe, ktorá vyhotovuje cenové mapy.

Podľa § 8 ods. 1 katastrálneho zákona je súčasťou katastrálneho operátu aj zbierka listín, ktorá podľa písm. c) cit. ustanovenia obsahuje najmä písomné vyhotovenia zmlúv, dohôd a písomných vyhlásení vkladateľov o vložení nehnuteľnosti do majetku právnických osôb, písomné vyhotovenia rozhodnutí štátnych orgánov a notárskych osvedčení a iných listín, ktoré podľa zákona potvrdzujú práva k nehnuteľnostiam a dokumentáciu sídelných a nesídelných geografických názvov.

Podľa § 8 ods. 4 katastrálneho zákona, pozemkové knihy a železničná kniha sú archívne dokumenty s trvalou dokumentárnou hodnotou.

Výkladom uvedených ustanovení, nech už použijeme výklad gramatický, historický alebo systematický, možno dospieť k záveru, že do pozemkovej knihy môže nahliadať ktokoľvek. Pozemková kniha je archívnym dokumentom, ako aj listiny, na základe ktorých bol vykonaný zápis do pozemkovej knihy sú archívne, na ktoré sa obmedzenie zbierky listín katastrálneho operátu nevzťahuje.

Otázka č. 22:

Je súdny znalec oslobodený od správnych poplatkov podľa položky 10 sadzobníka správnych poplatkov, ktorý tvorí prílohu zákona č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov pri poskytovaní údajov z katastrálneho operátu pri výkone svojej činnosti na základe poverenia, resp. uznesenia súdu?

Odpoveď:

V zmysle § 4 ods. 1 zákona NR SR č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov, od poplatkov sú oslobodené štátne orgány, obce, vyššie územné celky a rozpočtové organizácie s výnimkou položky 10 a 11 sadzobníka správnych poplatkov, ak tento zákon neustanovuje inak.

V zmysle § 4 ods. 2 cit. zákona, od poplatkov sú okrem osôb uvedených v odseku 1 oslobodené aj súdy, notári pri výkone činnosti súdneho komisára podľa osobitného predpisu, exekútori pri výkone exekúcie podľa osobitného predpisu a Slovenský Červený kríž pri plnení úloh podľa osobitného predpisu.

Z uvedeného vyplýva, že oslobodené od platenia správnych poplatkov sú súdy a nie súdni znalci. Osobitnou položkou súdnych trov je tzv. „znalečné“ a tieto súdne trovy sú predmetom úhrady v zmysle Občianskeho súdneho poriadku. Súdny znalec si teda tieto trovy konania (tzv. trovy dôkazov) uplatní v rámci súdneho konania ako hotové výdavky.

Otázka č. 23:

Je doručenie výzvy oprávnenej osoby na vydanie nehnuteľností povinnej osobe podľa § 5 s poukazom na zákaz prevodu vlastníctva k nehnuteľnostiam podľa § 4 ods. 2 zákona č. 161/2005 Z. z. o navrátení vlastníctva k nehnuteľným veciam cirkvám a náboženským spoločnostiam a prechode vlastníctva k niektorým nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov, ktoré bolo preukázané správe katastra napr. osvedčením notára o právne významnej skutočnosti, dôvodom na zápis poznámky do katastra nehnuteľností?

Odpoveď:

Nie je. S poukazom na ustanovenie § 4 ods. 2 zákona č. 161/2005 Z. z. nemôže povinná osoba odo dňa účinnosti tohto zákona, t. j. od 1. 5. 2005 nehnuteľnosti previesť do vlastníctva iného a to až do navrátenia vlastníctva k týmto nehnuteľným veciam; takýto právny úkon je neplatný. Obmedzenie prevodu nehnuteľností podľa citovaného uznesenia vzniká zo zákona (ex lege) a nepodlieha podľa tohto osobitného predpisu zápisu poznámky do katastra nehnuteľností. Porušenie tejto zákonnej povinnosti zo strany povinnej osoby, ktorej bola doručená v prekluzívnej lehote výzva na vydanie predmetných nehnuteľností, zakladá okrem neplatnosti právneho úkonu aj nárok na náhradu, týmto konaním spôsobenej škody. Preukázanie skutočnosti, že bola povinnej osobe včas doručená výzva na vydanie nehnuteľností formou osvedčenia notára o inej právne významnej sku-

točnosti podľa § 56 zákona č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti v znení neskorších predpisov, nie je podkladom na zápis poznámky na liste vlastníctva.

Otázka č. 24:

Doručením protestu prokurátora správa katastra vyznačí v katastri nehnuteľností plombu tak, že obnoví plombu vkladu (príp. záznamu ak protest smeruje proti záznamu), voči ktorému protest smeruje a tým je plomba vyznačená ku dňu, kedy bol podaný pôvodný návrh na vklad a nie ku dňu, kedy bol doručený protest prokurátora. Takýmto postupom konanie o proteste prokurátora poruší poradie doručených listín, ktoré sa týkajú tej istej nehnuteľnosti a o ktorých ešte nie je rozhodnuté. Je takýto postup pri vyznačovaní plomby o začatí konania o proteste prokurátora správny?

Odpoveď:

Nie, takýto postup nie je správny. Podľa ustanovenia § 41 ods. 2 katastrálneho zákona, práva k tej istej nehnuteľnosti sa zapisujú v poradí, v akom sa správe katastra doručili zmluvy, verejné listiny alebo iné listiny o vzniku, zmene alebo zániku práva k nehnuteľnosti na zápis do katastra. Pre zabezpečenie tejto zásady správa katastra vyznačí plombu podľa § 44 ods. 2 katastrálneho zákona v poradí, v akom sa správe katastra doručili návrhy na zápis do katastra, t. j. i protest prokurátora. Plomba sa vyznačí na liste vlastníctva dňom doručenia protestu prokurátora, najneskôr nasledujúci deň po jeho doručení. V opačnom prípade by mohlo dôjsť k porušeniu zásady priority. Nastáva otázka, do akého registra má správa katastra protest prokurátora zaradiť. Podľa súčasnej právnej úpravy, keď nie je vytvorený osobitný register pre protesty prokurátora, je potrebné protest zaevidovať v príslušnom registri zápisov, proti ktorému protest smeruje.

VECNÝ REGISTER

otázok a odpovedí Katastrálneho bulletinu č. 2/2009

Zápis vkladom: 13, 16, 18

Zápis záznamom: 14, 17, 19, 20

Zápis poznámky: 15,23

Verejnost' katastrálneho operátu: 21

Vecné bremeno: 20

Správne poplatky: 22

Plomba: 24

Príloha č. 1 k čiastke 2/2009
Spravodajcu ÚGKK SR

KATASTRÁLNY BULLETIN
číslo 2/2009

B R A T I S L A V A 2009