

Katastrálny bulletin 4/2003  
Schválila predsedníčka Redakčnej rady Katastrálneho bulletinu  
dňa 30.9.2003 č. LPO-3538/ 2003

**Otázka č. 1:**

Je zmluva o budúcej kúpnej zmluve o prevode bytu podkladom pre vklad vlastníckeho práva k bytu do katastra nehnuteľností?

**O d p o v e d':**

Podľa § 4 zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov možno nadobudnúť vlastnícke právo k bytu a nebytovému priestoru v dome len na základe zmluvy (kúpnej, darovacej alebo inej) alebo zmluvy o výstavbe, vstavbe alebo nadstavbe domu alebo dedením alebo rozhodnutím štátneho orgánu. Zmluva o budúcej zmluve je predbežná zmluva, ktorá síce musí obsahovať podstatné náležitosti budúcej „hlavnej“ zmluvy, ale k uzavretiu hlavnej zmluvy dochádza až po uplynutí dohodnutej doby na základe návrhu a jeho akceptácie, pričom nie je vylúčené, aby sa zmluvné strany po vzájomnej dohode od pôvodne dohodnutého obsahu budúcej kúpnej zmluvy odchýlili. Ak však v dohodnutej dobe povinná strana návrh s dohodnutým obsahom na uzavretie budúcej hlavnej zmluvy neprijme, môže sa oprávnená strana domáhať svojho práva na súde. Zmluva o budúcej kúpnej zmluve o prevode bytu nie je podkladom pre vklad vlastníckeho práva k bytu do katastra nehnuteľností.

**Otázka č. 2:**

Možno povoliť vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnosti na základe zmluvy o prevode, ak je nadobúdateľom osoba s postavením zahraničného Slováka ?

**Odpoveď:**

Podľa § 2 ods. 2 zákona č. 70/1997 Z. z. o zahraničných Slovákoch a o zmene a doplnení iných zákonov postavenie zahraničného Slováka možno priznať osobe, ktorá nie je štátnym občanom SR. Podľa § 19 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 202/1995 Z. z. Devízový zákon a zákon ktorým sa mení a dopĺňa Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov sú taxatívne vymenované spôsoby nadobudnutia vlastníckeho práva v tuzemsku. Zahraničný Slováka pokiaľ nemá trvalý pobyt a nemá postavenie tuzemca na území Slovenskej republiky nie je z tohto titulu zvýhodnený voči iným cudzozemcom a vzťahujú sa naň podmienky ustanovenia § 19 Devízového zákona. Dňom nadobudnutia platnosti zmluvy o pristúpení Slovenskej republiky k Európskym spoločenstvám a Európskej únii nadobúda účinnosť zákon č. 456/2002 Z. z., ktorým sa mení dopĺňa Devízový zákon, čím dôjde k zmene doterajšej úpravy nadobúdania vlastníckeho práva k nehnuteľnosti v tuzemsku.

**Otázka č. 3 :**

Môže zmluva o zrušení podielového spoluvlastníctva k bytu obsahovať zároveň i kúpnu zmluvu o prevode tohto bytu?

**Odpoveď :**

Zmluva nemôže obsahovať uvedené dva právne úkony, zmluvu o zrušení a vyporiadani spoluvlastníctva k bytu a zároveň kúpnu zmluvu k tomuto bytu. Právne účinky zo zmluvy o zrušení a vyporiadani podielového spoluvlastníctva vznikajú podľa § 47 Občianskeho zákonníka v spojení s § 28 zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) právoplatným rozhodnutím správy katastra o povolení vkladu. Pokiaľ nie je rozhodnuté o zrušení podielového spoluvlastníctva nemôže spoluvlastník previesť právo na inú osobu, pretože by previedol viac práv ako má.

**Otázka č. 4 :**

Môže správa katastra zapísať zrušenie oprávnenia vyplývajúce z vecného bremena na základe jednostranného právneho úkonu?

**Odpoveď :**

Nie, nemôže. Podľa § 151p Občianskeho zákonníka vecné bremeno zanikne rozhodnutím príslušného štátneho orgánu alebo zo zákona alebo zmluvou. K zániku práva zodpovedajúceho vecnému bremenu zmluvou je treba vklad do katastra nehnuteľností. Z uvedeného vyplýva, že jednostranným právnym úkonom nie je možné vecné bremeno zrušiť.

**Otázka č. 5 :**

Je dôvodom na prerušenia konania o povolení vkladu podanie návrhu na vydanie predbežného opatrenia súdu, prípadne podanie určovacej žaloby či tu právo je alebo nie je?

**Odpoveď :**

Prerušiť konanie o vklade práva k nehnuteľnosti do katastra nehnuteľností je možné len z taxatívne uvedených dôvodov v § 31a zákona NR SR 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. Uvedené skutočnosti nie sú dôvodom na prerušenie konania. Jedným z dôvodov prerušenia konania podľa § 31a písm. a) katastrálneho zákona je i začatie konania o predbežnej otázke. Tieto návrhy nie sú ani predbežnou otázkou, od posúdenia alebo rozhodnutia ktorej závisí riešenie prejednávanej veci.

**Otázka č. 6 :**

Ako má postupovať správa katastra ak je na vklad predložená zmluva o vyporiadani bezpodielového spoluvlastníctva po 4 rokoch od podpísania zmluvy?

**Odpoveď :**

Podľa § 47 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ak sa do troch rokov od uzavretia zmluvy nepodal návrh na vklad práva do katastra nehnuteľností, platí, že účastníci od zmluvy odstúpili. Odstúpenie od zmluvy je podľa § 31b 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. dôvodom na zastavenie konania.

Podľa § 149 ods. 4 Občianskeho zákonníka ak do troch rokov od zániku bezpodielového spoluvlastníctva manželov nedošlo k jeho vyporiadaniu dohodou, alebo ak nebol podaný návrh na jeho vysporiadanie súdom, platí, pokiaľ ide o nehnuteľný majetok, že tento je v podielovom spoluvlastníctve bývalých manželov a že podiely oboch sú rovnaké. Toto právo vzniká zo zákona a zapisuje sa do katastra nehnuteľností záznamom na návrh bývalých manželov alebo jedného z nich. Ak je na vklad predložená zmluva o vyporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva po 4 rokoch od jej podpísania je potrebné návrh na vklad zamietnuť podľa § 31 ods. 3 katastrálneho zákona z dôvodu neplatnosti zmluvy.

**Otázka č. 7 :**

Ako má postupovať správa katastra v prípade, keď v katastrálnom konaní zistí duplicitné vlastníctvo a účastníci konania prejavia záujem riešiť situáciu mimosúdnou dohodou? Na základe akých dokladov a akou formou má správa katastra zapísať takto novoupravené vlastnícke právo k doteraz duplicitne evidovanej nehnuteľnosti?

**Odpoveď :**

Ak sa v katastrálnom konaní zistí duplicitné vlastníctvo a účastníci konania prejavia záujem riešiť situáciu mimosúdnou dohodou, dotknutí účastníci konania môžu uzatvoriť v zmysle § 51 Občianskeho zákonníka nepomenovanú (inominatnú ) zmluvu alebo dohodu o urovnaní podľa § 585 Občianskeho zákonníka. Predpokladom platnosti takejto zmluvy je, aby neodporovala obsahu alebo účelu zákona, inak by taká zmluva bola absolútne neplatná. Ďalším predpokladom platnosti zmluvy je, že podpisy účastníkov zmluvy musia byť úradne osvedčené. V zmysle § 28 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) správa katastra práva k nehnuteľnostiam z takejto zmluvy zapíše do katastra vkladom.

**Otázka č. 8 :**

Je možné drobiť poľnohospodársky pozemok mimo zastavaného územia obce bez územného rozhodnutia, ak stavebný úrad zašle správe katastra vyjadrenie, že uvedený pozemok je určený na účely výstavby ?

**Odpoveď :**

Podľa § 24 ods. 3 písm a) zákona Národnej rady Slovenskej republiky č.180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na zistenie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov, ak sa poľnohospodársky pozemok, mimo zastavaného územia obce rozdeľuje na účely výstavby je možné ho drobiť. Túto skutočnosť je potrebné preukázať vyjadrením stavebného úradu, že uvedené pozemky sú určené na výstavbu podľa územného plánu.

**Otázka č. 9 :**

Je potrebný súhlas obecného zastupiteľstva k návrhu na vklad zmluvy o zriadení vecného bremena, ak je obec povinnou osobou z vecného bremena?

**Odpoveď :**

Podľa § 9 ods. 2 písm. a) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o obecnom zriadení schváleniu obecným zastupiteľstvom podliehajú zmluvné prevody vlastníctva k nehnuteľnému majetku obce. Podľa písm. c) citovaného ustanovenia schváleniu obecným zastupiteľstvom podlieha aj nakladanie s majetkovými právami v určenej hodnote. S ohľadom na toto ustanovenie je potrebné vyžadovať pri zmluvnom zriadení vecného bremena aj súhlas obecného zastupiteľstva.

**Otázka č. 10:**

Je potrebné vyžadovať osvedčenie „Apostille“ podpisu občana Českej republiky, ktorý bol overený matrikou alebo notárom v Českej republike na kúpnu zmluvu, ktorá bude predložená na vklad do katastra?

**Odpoveď:**

Nie, Apostille sa nevyžaduje. Vo vzťahu k Českej republike sa postupuje podľa oznámenia Ministerstva zahraničných vecí SR č. 193/1993 Z.z a aplikuje sa postup podľa § 4 cit. oznámenia. Postup podľa oznámenia Ministerstva zahraničných vecí SR č. 213/2002 Z.z. sa nevyžaduje.