

Príloha č. 2 k čiastke 2/1995  
Spravodajcu ÚGKK SR

## KATASTRÁLNY BULLETIN

číslo 2/1995

# Katastrálny bulletin

číslo 2/1995

Schválil predseda redakčnej rady Katastrálneho bulletinu  
v.z. JUDr. Juraj Macko dňa 11.5.1995 č. LP-2228/1995.

## Otázka č. 1:

Ako treba chápať a v praxi aplikovať ustanovenie § 47b zákona č. 92/1991 Zb. v znení neskorších predpisov - primerané použitie ustanovení zákona č. 427/1990 Zb. o prevodoch vlastníctva štátu k niektorým veciam na iné právnické alebo fyzické osoby pri verejných dražbách?

## Odpoveď:

Primeranosť použitia zákona č. 427/1990 Zb. na postup pri verejných dražbách bližšie ustanovuje smernica Ministerstva pre správu a privatizáciu národného majetku SR z 1.10.1992 č. 1/92 o postupe pri nakladaní s vecami v majetku štátnych organizácií v likvidácii. Podľa tejto smernice postup likvidátora pri verejných dražbách upraví zakladateľ štátnej organizácie dražobným poriadkom, v ktorom primerane zohľadní podmienky verejnej dražby. V súčinnosti so zakladateľskými rezortami spracovalo Ministerstvo pre správu a privatizáciu národného majetku SR vzorový dražobný poriadok pre dražbu vecí štátnych podnikov v likvidácii.

Podľa § 27 b a 27 c ods. 2 písm. e) Hospodárskeho zákonníka v súvislosti s § 761 ods. 3 Obchodného zákonníka za výkon svojej pôsobnosti zodpovedá likvidátor ako štatutárny orgán. Záujem štátu je chránený tým, že za výkon verejnej dražby v likvidácii zodpovedá likvidátor menovaný zakladateľom. Kompetenciu nariadiť likvidáciu štátneho podniku má jeho zakladateľ. Zakladateľ menuje likvidátora a navrhuje jeho zápis do obchodného registra. Moment prechodu vlastníckeho práva pri likvidácii štátneho podniku na verejnej dražbe je príklep licitátora. Podkladom pre zápis vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, ak ide o dražbu nehnuteľností štátneho podniku v likvidácii, je zápisnica z verejnej dražby, ktorá obsahuje údaje podľa § 58 vyhlášky SÚGKK č. 594/1992 Zb., podpísaná licitátorom, likvidátorom a vydražiteľom. Zápisnica je listinou spôsobilou na zápis do katastra nehnuteľností podľa § 7 zákona č. 265/1992 Zb.

**Otázka č. 2:**

Je postup katastrálneho úradu správny, ak prerušil konanie vo veci prevodu bytu podľa zákona NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov z dôvodu, že obec, ktorá je vlastníkom pozemku, nepreviedla na kupujúceho aj príslušný podiel k pozemku?

**Odpoveď:**

Áno, postup katastrálneho úradu je správny, nakoľko podľa § 13 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov s vlastníctvom bytu a nebytového priestoru v dome je nerozlučne spojené spoluvlastníctvo spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a spoluvlastníctvo alebo iné spoločné práva k pozemku. Ustanovenie § 23 ods. 1 zákona NR SR č. 182/1993 Z.z., ktorý obsahuje právnu úpravu práv k pozemku ustanovuje, že ak je vlastníkom domu aj vlastníkom pozemku, prevedie zmluvou o prevode vlastníctva bytu na vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome aj príslušný spoluvlastnícky podiel na pozemku a na príslušenstve pozemku. Citované ustanovenie slovom "prevedie" nedáva vlastníkovi domu možnosť previesť alebo nepreviesť spoluvlastnícky podiel k pozemku, ale ustanovuje to ako povinnosť.

Osobitne rieši práva k pozemku ust. § 23 ods. 3 citovaného zákona, ktorý ustanovuje povinnosť bytovému družstvu previesť vlastníctvo zastavaného pozemku a pozemku príslušeného k domu nadobudnuté podľa ods. 2 bezodplatne na vlastníka bytu alebo nebytového priestoru.

**Otázka č. 3:**

Podľa § 28 zákona č. 42/1992 Zb. sú prevody vlastníctva bytov a nebytových priestorov oslobodené od platenia správnych poplatkov; vzťahuje sa oslobodenie aj na prevod príslušného spoluvlastníckeho podielu k pozemku, prípadne na zriadenie práva zodpovedajúceho vecnému bremenu?

**Odpoveď:**

Oslobodenie od platenia správnych poplatkov sa vzťahuje aj na prevod príslušného spoluvlastníckeho podielu k pozemku, prípadne na zriadenie práva zodpovedajúceho vecnému bremenu, nakoľko podľa § 13 zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ktorý je špeciálnym zákonom upravujúcim spôsob a podmienky nadobudnutia vlastníctva bytov a nebytových priestorov je s vlastníctvom bytu a nebytového priestoru v dome nerozlučne spojené spoluvlastníctvo spoločných častí domu,

spoločných zariadení domu, príslušenstva a spoluvlastníctvo alebo iné spoločné práva k pozemku. Spolu s prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu a nebytového priestoru v dome prechádza aj spoluvlastníctvo spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ako aj spoluvlastnícke alebo iné spoločné práva k pozemku.

#### Otázka č. 4:

Ako postupovať pri návrhu na vklad zmluvy o prevode vlastníctva k bytu podľa zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ak je dohodnutá cena bytu nulová?

#### Odpoveď:

Podľa § 5 zákona č. 265/1992 Zb. o zápisoch vlastníckych a iných vecných práv k nehnuteľnostiam katastrálny úrad preskúma listinu z hľadiska oprávnenia účastníkov s predmetom zmluvy nakladať, či je úkon urobený v predpísanej forme, či zmluvné prejavy účastníkov sú dostatočne určité a zrozumiteľné a či zmluvná voľnosť nie je obmedzená. Nie je povinnosťou katastrálneho úradu preskúmať platnosť zmluvy, teda ani výšku dohodnutej ceny. Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov ustanovuje, že dohodnutá cena nesmie prevýšiť určenú cenu podľa cit. zákona, ale neurčuje jej spodnú hranicu. Cena stanovená zákonom je maximálna a môže byť aj nižšia a aj "nulová".

Uvedená otázka je konzultovaná s Ministerstvom financií SR.

#### Otázka č. 5:

Áká listina bude podkladom pre zápis do katastra nehnuteľností záložného práva, ktoré vzniklo zo zákona podľa § 28b zákonného opatrenia Predsedníctva Federálneho zhromaždenia č. 297/1992 Zb., ktorým sa dopĺňa zákon č. 42/1992 Zb. o úprave majetkových vzťahov a vysporiadaní majetkových nárokov v družstvách a mení a dopĺňa zákon č. 52/1966 Zb. o osobnom vlastníctve bytov v znení zákona č. 30/1978 Zb. a zákona č. 509/1991 Zb.?

#### Odpoveď:

Záložné právo, ktoré vzniká zo zákona, sa zapisuje do katastra nehnuteľností podľa § 7 zákona č. 265/1992 Zb. o zápisoch vlastníckych a iných vecných práv k nehnuteľnostiam záznamom na základe inej listiny, ktorá potvrdzuje právne vzťahy. Teda podkladom pre zápis do katastra nehnuteľ-

ností bude písomná žiadosť účastníka (banky alebo družstva) o zápis záložného práva k nehnuteľnostiam (bytovým domom alebo bytom) spolu so špecifikáciou bytov, ku ktorým sa toto záložné právo vzťahuje. (Na LV sa výška úveru z titulu pohyblivosti sumy nebude uvádzať). Správny poplatok sa nevyrubuje.

### Otázka č. 6:

- a) Aký vplyv má na plynutie 10-ročnej doby v zmysle § 2 ods. 2 zák. SNR č. 293/1992 Zb. o úprave niektorých vlatníckych vzťahov k nehnuteľnostiam, uplatnenie práva na súde inou osobou voči oprávnenému držiteľovi?
- b) Ako sa o uplatnení práva dozvie Katastrálny úrad?

### Odpoveď:

- a) Vzhľadom na to, že zákon SNR č. 293/1992 Zb. nemá ustanovenia týkajúce sa plynutia vydržacej doby, postupuje sa podľa § 134 ods. 4 Občianskeho zákonníka, ktorý ustanovuje, že pre plynutie (začiatok a trvanie) vydržacích dôb sa použijú primerane ustanovenia o plynutí premlčacej doby. Uplatnenie práva na súde inou osobou voči oprávnenému držiteľovi a riadne pokračovanie v začatom konaní má vplyv na zastavenie vydržacej doby a to tak, že vydržacia doba od uplatnenia práva po dobu konania neplynie, ale sa zastavuje. Po odpadnutí prekážky, ktorá spôsobila zastavenie vydržacej doby, môže plynúť vydržacia doba ďalej (ak iná osoba nebola úspešná pri uplatnení práva), pričom sa započítava čas, ktorý uplynul od začiatku plynutia vydržacej doby až do doby vyskytnutia prekážky. Obvykle však po skončení konania vydržacia doba ďalej neplynie, pretože ak došlo k priznaniu uplatneného vlastníckeho práva právoplatným rozhodnutím sa pôvodná vydržacia doba preruší.
- b) Podľa § 14 písm. a) zák. SNR č. 266/1992 Zb. o katastri nehnuteľností v Slovenskej republike vlastníci a iné oprávnené osoby sú povinné dbať, aby všetky údaje katastra týkajúce sa nehnuteľností, ako aj zmeny týchto údajov mohli byť v katastri riadne evidované, a ohlásiť každú zmenu katastrálnemu úradu do 30 dní odo dňa ich vzniku, zmeny alebo zániku rozhodujúcej skutočnosti; na fyzické osoby sa nevzťahuje povinnosť ohlasovať údaje o nehnuteľnostiach uvedené v rozhodnutiach štátnych orgánov a v iných verejných listinách.