

Príloha č. 4 k čiastke 4/1997
Spravodajcu ÚGKK SR

KATASTRÁLNY BULLETIN

číslo 4/1997

Katastrálny bulletin

číslo 4/1997

Schválila predsedkyňa Redakčnej rady Katastrálneho bulletinu
JUDr. Jaroslava Tomašovičová
dňa 10.12.1997 číslo LPOO-3597/1997.

Otázka č. 1:

Ako má postupovať katastrálny odbor okresného úradu pri rozhodovaní o návrhu na vklad práva k bytu alebo nebytovému priestoru v bytovom dome na základe kúpnej zmluvy uzavretej medzi doterajším vlastníkom a nájomcom ako nadobúdateľom, ak nadobúdateľ v čase rozhodnutia o návrhu na vklad už nežil?

Odpoveď:

Podľa ustanovenia § 7 Občianskeho zákonníka spôsobilosť fyzickej osoby mať práva a povinnosti vzniká narodením. Smrťou táto spôsobilosť zanikne. Okamihom narodenia má každá fyzická osoba spôsobilosť mať práva a povinnosti, t. j. má právnu subjektivitu. Okamihom smrti spôsobilosť fyzickej osoby mať práva a povinnosti zanikne.

Ak niektorý z účastníkov zmluvy nemá spôsobilosť byť účastníkom konania o vklade vlastníckeho práva k bytu alebo nebytovému priestoru do katastra nehnuteľností, resp. túto spôsobilosť stratil skôr, ako bolo rozhodnuté o vklade práva k nehnuteľnosti, katastrálny odbor okresného úradu konanie o vklade preruší až do právoplatného skončenia dedičského konania. Správny orgán v konaní pokračuje s dedičmi zomrelého účastníka, ktorí sú viazaní zmluvnými prejavmi vôle poručiteľa. Vzájomné prejavy vôle účastníkov zmluvy, ku ktorým je ešte potrebné vykonateľné rozhodnutie príslušného správneho orgánu podľa § 47 Občianskeho zákonníka, trvá i pre dediča zomrelého účastníka, ktorý vstupuje do jeho práv a záväzkov z občiansko-právneho vzťahu, ku ktorému došlo na podklade týchto zhodných prejavov vôle účastníkov. Smrť účastníka kúpnej zmluvy nie je dôvodom na zamietnutie návrhu na vklad práva.

Otázka č. 2:

Aké je postavenie a úlohy katastrálneho odboru príslušného okresného úradu pri dražbe nehnuteľností podľa zákona NR SR č. 233/1995 Z. z. o exekučnom poriadku?

Odpoveď:

V súčinnosti s exekútorom sú katastrálne odbory okresných úradov povinné oznámiť exekútorovi na jeho písomnú žiadosť údaje z katastra nehnuteľností potrebné na vykonanie exekúcie. Exekútor v súvislosti s požiadanim o súčinnosť predloží katastrálnemu odboru okresného úradu svoje poverenie na výkon exekúcie súdom [podľa § 34 v spojení s § 29 zákona NR SR č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov].

Exekútor musí upovedomiť oprávneného i povinného o začatí exekúcie, v ktorej je už označená exekúovaná nehnuteľnosť. Predmetnú nehnuteľnosť musí označiť údajmi podľa ustanovenia § 7, v spojení s § 70 a § 71 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 NR SR č. 222/1996 Z. z. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov a vyhlášky Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení vyhlášky ÚGKK SR č. 72/1997 Z. z. Označenie nehnuteľností podľa údajov katastra nehnuteľností má význam nielen pre začatie exekúcie, ale aj pre dražbu a najmä pre vydražiteľa, ktorý sa po splnení zákonom ustanovených podmienok stáva vlastníkom draženej nehnuteľnosti, čo sa následne zapíše do katastra nehnuteľností.

Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností podľa § 134 a 135 Exekučného poriadku exekútor doručí aj katastrálnemu odboru príslušného okresného úradu. Na základe upovedomenia o začatí exekúcie katastrálny odbor okresného úradu vyznačí na liste vlastníctva obmedzujúcu poznámku podľa § 39 katastrálneho zákona.

Ak je doručené katastrálnemu odboru okresného úradu ďalšie upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností, ktoré rieši pohľadávky iného oprávneného, pričom povinný a nehnuteľnosť v jeho vlastníctve sú v oboch prípadoch totožné, katastrálny odbor ho nezapíše ako poznámku podľa § 39 katastrálneho zákona, ale vráti ho vyhotoviteľovi s vyzožením, že exekúcia predajom nehnuteľností bola už začatá. Vo vyzožení uvedie číslo začatého exekučného konania s tým, že oprávnený môže uplatniť svoje nároky priamo na dražbe resp. u príslušného exekútora.

Udelenie príklepu podlieha schváleniu súdom (podľa § 148 v spojení s § 45 Exekučného poriadku). Rozhodnutie súdu o schválení príklepu (§ 148 Exekučného poriadku) je verejnou listinou, ktorá sa zapisuje do katastra nehnuteľností záznamom podľa § 34 katastrálneho zákona.

Otázka č. 3:

Zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť podľa § 167 Exekučného poriadku sa zapíše na list vlastníctva do časti „C - ľarchy“, alebo zápisom poznámky s obmedzujúcim účinkom?

Odpoveď:

Exekučný príkaz súdneho exekútora o zriadení exekučného záložného práva podľa § 167 a 168 zákona NR SR č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov je verejnou listinou, ktorá sa 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 zákona NR SR č. 222/1996 Z.z. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov zapíše do katastra nehnuteľností záznamom a vpisom do listu vlastníctva v časti „C - ľarchy“.

Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti podľa § 134 Exekučného poriadku sa zapíše formou poznámky podľa § 39 katastrálneho zákona. Táto poznámka má obmedzujúcu povahu.

Otázka č. 4:

Ako má katastrálny odbor okresného úradu v zmysle § 36 katastrálneho zákona posudzovať notárske osvedčenie vydané podľa § 63 zákona č. 323/1992 Zb. o notárskom poriadku a podľa § 2 a nasledovných zákona č. 293/1992 Zb.?

Odpoveď:

Podľa § 63 zákona SNR č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (notársky poriadok) notár osvedčuje vydržanie práva k nehnuteľnosti na základe vyhlásenia subjektu, že splnil podmienky pre nadobudnutie práva podľa ustanovení Občianskeho zákonníka (§ 134 vlastníctvo, § 151o vecné bremeno).

Katastrálny odbor okresného úradu podľa § 36 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 NR SR č. 222/1996 Z. z. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov posúdi, či osvedčenie je bez chýb v písaní alebo počítaní a bez iných zrejmych nesprávností a či listina obsahuje údaje katastra nehnuteľností.

Ten, kto sa domnieva, že jeho práva k nehnuteľnosti sú osvedčením dotknuté, môže sa domáhať svojho práva žalobou na súde proti subjektu, ktorého vyhlásenie o vydržaní bolo osvedčené. Katastrálny odbor okresného úradu nemá právomoc skúmať hmotné podmienky osvedčenia podľa zásad Občianskeho zákonníka.

Podľa § 2 a nasledovných zákona SNR č. 293/1992 Zb. o úprave niektorých vlastníckych vzťahov k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov notár osvedčuje oprávnenú držbu k nevidovaným vlastníckym vzťahom k nehnuteľnostiam.

Katastrálny odbor okresného úradu posúdi, či osvedčenie je bez chýb v písaní alebo počítaní a bez iných zrejmych nesprávností a či listina obsahuje údaje katastra nehnuteľností.

Ak správny orgán zistí, že v katastri nehnuteľností je po 1.1.1993 vykonaný zápis o právach k nehnuteľnosti podľa zákona č. 265/1992 Zb. o zápisoch vlastníckych a iných vecných práv k nehnuteľnostiam, alebo podľa zákona NR SR č. 162/1995 Z. z., postupuje podľa § 39 zákona NR SR č. 162/1995 Z. z., t. j. zápis osvedčenia vydaného podľa § 63 zákona SNR č. 323/1992 Zb. resp. podľa § 2 a nasledovných zákona SNR č. 293/1992 Zb. nevykoná, ale odkáže subjekt, v prospech ktorého bolo vydané osvedčenie, na podanie žaloby podľa § 80, písm. c) Občianskeho súdneho poriadku.

Otázka č. 5:

Ako sa majú v praxi katastrálnych odborov okresných úradov uplatňovať zásady vyhlášky č. 140/1996 Z. z. o postupe pri nakladaní s vecami v majetku štátneho podniku v likvidácii v konaní o vklade, ak ide o prevod na základe priameho predaja podľa § 299 Obchodného zákonníka záložným veriteľom ako zástupcom záložného dlžníka štátneho podniku v likvidácii?

Odpoveď:

Súhlas Ministerstva pre správu a privatizáciu národného majetku Slovenskej republiky s prevodom vecí mimo verejnej dražby zabezpečuje likvidátor štátneho podniku v likvidácii na základe vyjadrenia zakladateľa pre účely speňaženia majetku podniku v likvidácii iným spôsobom ako na verejnej dražbe. V prípadoch dražby sa postupuje podľa zákona č. 111/1990 Zb. o štátnom podniku v znení zákona NR SR č. 317/1996 Z. z. a jeho prílohy o dražobnom poriadku (likvidátor menuje licitátora, ktorý vedie dražbu a udeľuje príklep).

V prípade prevodu majetku štátneho podniku priamym predajom podľa § 299 Obchodného zákonníka, keď záložný veriteľ ako zástupca záložného dlžníka - štátneho podniku v likvidácii predáva za podmienok, vyplývajúcich zo záložnej zmluvy, majetok likvidovaného štátneho podniku, sa nevyžaduje súhlas Ministerstva pre správu a privatizáciu národného majetku Slovenskej republiky, lebo nejde o speňaženie majetku tohoto podniku podľa zásad vyhlášky Ministerstva pre správu a privatizáciu národného majetku Slovenskej republiky č. 140/1996 Z. z. o postupe likvidátora pri nakladaní s vecami v majetku štátneho podniku v likvidácii. Likvidátor v tomto prípade nezastupuje likvidovaný štátny podnik a citovaná vyhláška pre prípad takéhoto predaja nepredpisuje súhlas Ministerstva pre správu a privatizáciu národného majetku Slovenskej republiky na predaj.

Otázka č. 6:

Môžu stavebníci bytového domu na základe zmluvy o výstavbe bytového domu stavebníkmi stavať na pozemku vo vlastníctve obce so súhlasom obce?

Odpoveď:

Zmluva o výstavbe domu stavebníkmi podľa § 22 ods. 1 písm. d) zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení zákona NR SR č. 151/1995 Z. z. obsahuje i úpravu práv k pozemku určenému na stavbu domu, identifikáciu pozemku a jeho výmeru. Ak stavebníci-vlastníci domu nie sú vlastníčkmi pozemku, pôjde o stavbu na cudzom pozemku a práva stavebníkov k pozemku je potrebné upraviť s vlastníkom pozemku, napr. zmluvou o budúcej kúpnej zmluve, alebo zmluvou o zriadení vecného bremena podľa § 151o Občianskeho zákonníka a to za náhradu, alebo nájomnou zmluvou. Vecné bremeno by malo vlastníka pozemku zaťažovať len v nevyhnutnej miere, ktorej zodpovedá napr. aj priestor vymedzujúci prístupovú cestu k stavbe.

Otázka č. 7:

Ako stanoviť výšku finančnej úhrady vlastníka pozemkov podľa § 10 ods. 3 zákona NR SR č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom?

Odpoveď:

Výška príspevku podľa § 10 ods. 3 zákona NR SR č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom je závislá od výmery pozemkov, druhu pozemkov a od polohy pozemkov resp. ich účelového určenia.

Vlastník pozemkov je povinný zaplatiť príspevok podľa § 10 ods. 3 zákona vo výške 100,- Sk za každých začatých 5000 m² poľnohospodárskych pozemkov, alebo lesných pozemkov mimo zastavaného územia obce ak majú výmeru väčšiu ako 5000 m². Teda za poľnohospodárske a lesné pozemky s výmerou menšou ako 5000 m² sa príspevok neuhrádza.

Vlastník uhrádza príspevok 100,- Sk i za každých začatých 400 m², ak ide o stavebné pozemky, alebo pozemky, ktoré sa nachádzajú v zastavanom území obce a majú výmeru väčšiu ako 400 m². Teda za stavebné pozemky menšie ako 400 m² sa príspevok neuhrádza. Ak pozemky sú v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov, príspevok uhrádzajú manželia spoločne.

Podľa ustanovenia § 10 ods. 2 zákona je každý účastník povinný zaplatiť 100,- Sk na finančné zabezpečenie nákladov konania. Ak sú účastníkmi manželia, túto čiastku zaplatí manžel i manželka, t. j. spolu 200,- Sk.