

Katastrálny bulletin

č. 2 /2016

Schválila predsedníčka Redakčnej rady Katastrálneho bulletinu

JUDr. Odeta Poldaufová dňa 27.09. 2016

Otázka č. 1

Na liste vlastníctva je ako vlastníčka stavby, v ktorej sa nachádzajú nebytové priestory, zapísaná fyzická osoba. Na základe rekonštrukcie a prestavby pôvodnej stavby zapísanej na liste vlastníctva bolo na predmetnej stavbe nadstavané tretie podlažie, pričom podľa kolaudačného rozhodnutia bola stavebníkom nadstavby právnická osoba odlišná od vlastníka pôvodnej stavby.

Bude k zápisu už existujúcich nebytových priestorov vo vlastníctve fyzickej osoby a k zápisu nových štyroch nadstavaných bytov do vlastníctva právnickej osoby postačovať žiadosť o zápis spolu s prílohami – kolaudačným rozhodnutím, technickou dokumentáciou celého objektu, výpočtom spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach a spoločných zariadeniach prislúchajúcich k nebytovým priestorom a k bytom a zápis vykonať záznamom, alebo je potrebné vyžadovať zmluvu o nadstavbe uzavretú medzi fyzickou osobou a právnickou osobou a zápis vykonať vkladom?

Odpoveď:

Podľa § 46 ods. 5 katastrálneho zákona pri zápise údajov o práve k bytom alebo nebytovým priestorom, ktoré vznikli na základe zmluvy o výstavbe, vstavbe alebo k nadstavbe domu, sa predkladá zmluva o výstavbe spolu s geometrickým plánom a zápis listiny podľa osobitného právneho predpisu, zmluva o vstavbe alebo nadstavbe domu spolu s kolaudačným rozhodnutím; ako vlastníka bytu alebo nebytového priestoru sa zapíše osoba uvedená v zmluve. Ako to vyplýva z § 21 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov zmluva a jej zmeny sa zapisujú do katastra nehnuteľností. V zmysle poznámky pod čiarou k § 21 ods. 3 citovaného zákona sa zápis do katastra nehnuteľností uskutočňuje formou záznamu.

Na základe predmetných údajov a s poukazom na citované zákonné ustanovenia možno uviesť, že v danom prípade je k zápisu do katastra nehnuteľností záznamom potrebné predložiť zmluvu o nadstavbe uzatvorenú medzi vlastníkom domu (fyzickou osobou) a stavebníkom (právnickou osobou) obsahujúcu náležitosti podľa § 22 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z., pričom prílohu bude tvoriť kolaudačné rozhodnutie.

Vecný register:

Byty - (stavebníkom nadstavby bola právnická osoba odlišná od vlastníka pôvodnej stavby)

Záznam - (stavebníkom nadstavby bola právnická osoba odlišná od vlastníka pôvodnej stavby)

Zmluva o vstavbe, nadstavbe a výstavbe (byty) - (stavebníkom nadstavby bola právnická osoba odlišná od vlastníka pôvodnej stavby)

Otázka č. 2

Môže okresný úrad, katastrálny odbor poskytnúť informácie, ktoré sa nachádzajú v spise správneho orgánu, požadované podľa zákona NR SR č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov (zákona o slobode informácií)?

Odpoveď:

Zákon o slobode informácií je obecným právnym predpisom poskytujúcim spoločnú úpravu, ktorá sa použije vždy, keď neexistuje úprava špeciálna, napr. na určitom úseku verejnej správy. Vo vzťahu k iným zákonom teda pôsobí ako *lex generalis*; príslušný špeciálny zákon deroguje jeho postavenie len v takom rozsahu, v ktorom sám problematiku poskytovania informácií upravuje.

Osobitné zákony môžu výslovne stanoviť, že niektoré druhy informácií sa verejnosti na základe zákona o slobode informácií nesprístupňujú alebo že sú prístupné výlučne iba určitému okruhu osôb (napr. zberka listín katastra nehnuteľností). V takom prípade má osobitná úprava v týchto zákonoch prednosť pred zákonom o slobode informácií. Tieto informácie sa nesprístupňujú na základe zákona o slobode informácií, ale podľa osobitných zákonov (napr. katastrálny zákon).

Ustanovenie § 23 zákona NR SR č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) upravuje nazeranie do spisu a poskytovanie informácií zo spisu. Podľa zákona o správnom konaní do spisu môžu nazerat' a dostať z neho kópie, prípadne dostať z neho informácie iným spôsobom, iba určité vymedzené osoby. Podľa § 23 ods. 1 správneho poriadku majú právo nazerat' do spisov, dostať kópie spisov alebo dostať informáciu zo spisov iným spôsobom účastníci konania, ich zástupcovia a zúčastnené osoby. Podľa § 23 ods. 2 prvá veta správneho poriadku správny orgán môže povoliť nazrieť do spisov, poskytnúť kópiu spisov alebo poskytnúť informáciu zo spisov iným spôsobom aj iným osobám, pokiaľ preukážu odôvodnenosť svojej požiadavky. Ustanovenie § 23 správneho poriadku o nazeraní do úradného spisu a poskytovaní informácií zo spisu pre účastníkov konania a iné osoby nevylučuje uplatňovanie zákona o slobode informácií a sprístupňovanie informácií zo spisu žiadateľom o informácie podľa zákona o slobode informácií. Oba zákony sa uplatňujú súbežne a každý sa týka iného okruhu osôb aj iného rozsahu sprístupňovaných informácií. Aj postavenie účastníka konania a žiadateľa o informácie je rozdielne. Žiadateľ podľa zákona o slobode informácií má právo na užší okruh informácií ako účastník správneho konania podľa zákona o správnom konaní. Účastník konania má napríklad prístup aj k osobným údajom, ktoré sa nachádzajú v spise. Ide o dva odlišné režimy sprístupňovania informácií zo spisu. Žiadateľ o informácie na základe zákona o slobode informácií teda má právo na sprístupnenie informácií pochádzajúcich zo správneho konania (napr. rozhodnutí vydaných v správnom konaní alebo iných dokumentov nachádzajúcich sa v úradnom spise), napriek tomu, že nebol účastníkom tohto správneho konania, avšak pri vylúčení informácií chránených podľa § 8 až 11 zákona o slobode informácií. Žiadateľ o informácie nemusí pri žiadaní o informácie zo správneho konania preukazovať odôvodnenosť svojej požiadavky ani oprávnený záujem.

Možnosť sprístupniť informácie zo správneho konania a zo spisu vedeného v rámci správneho konania potvrdil aj Najvyšší súd SR v rozsudku sp. zn. 6 SžI 1/2010 zo dňa 16. júna 2010, v ktorom je uvedené: „Právna norma ustanovená v § 3 zákona o slobode informácií je hmotnoprávnou úpravou práva na prístup k informáciám, ktoré majú povinné osoby k dispozícii. Právna úprava ustanovená v § 23 ods. 2 správneho poriadku má procesnoprávny charakter a oprávňuje správny orgán konajúci vo veci, aby povolil nazrieť do spisov, urobiť si výpis, poskytnúť kópiu alebo informáciu zo spisov iným spôsobom aj iným osobám ako účastníkom konania, ak preukážu odôvodnenosť svojej požiadavky. Odvolací súd súhlasí s tvrdením žalovaného, že aj na konanie v danom prípade sa vzťahujú ustanovenia správneho poriadku, a preto pokiaľ by iná osoba v predmetnej správnej veci, teda vo veci žiadosti žalobcu o sprístupnenie požadovanej informácie, žiadala nazrieť do spisu v tejto veci podľa § 23 ods. 2 správneho poriadku, správny orgán prvého stupňa by konal, resp. žalovaný rozhodoval o tom, či tejto osobe by povolil nazrieť do administratívneho spisu. Nie je možné

však odmietnuť právo žiadateľa na poskytnutie informácie žiadanej podľa zákona o slobode informácií z dôvodov aplikácie ustanovenia § 23 ods. 2 správneho poriadku.“

Vecný register:

Poskytovanie informácií (zákon č. 211/2000 Z. z.) – (poskytnutie informácie zo spisu správneho orgánu, podľa zákona NR SR č. 211/2000 Z. z.)

Otázka č. 3

Na okresný úrad, katastrálny odbor bola doručená žiadosť o zápis geometrického plánu (GP) na vymedzenie rozsahu duplicitného vlastníctva, ktorý podáva vlastník len jednej z dotknutých parciel. Prílohou žiadosti je originál tohto GP.

Na listoch vlastníctva, na ktorých sú evidované vlastnícke vzťahy k pozemkom, ktoré sú predmetom GP, nie je zapísaná poznámka, že hodnovernosť údajov katastra je spochybnená.

Môže katastrálny odbor zapísať takýto geometrický plán bez súhlasu vlastníkov pozemkov, ktoré sú predmetom GP?

V prípade, žeby na dotknutých listoch vlastníctva bola takáto poznámka vyznačená, zapíše takýto geometrický plán bez súhlasu vlastníkov pozemkov, ktoré sú predmetom GP?

Odpoveď:

Katastrálny bulletin č. 3/2006 v otázke č. 42 rieši situáciu tak, že v prípade ak bola geometrickým plánom vytvorená nová parcela, ktorá vymedzuje rozsah duplicitného vlastníctva, ustanovenia zákona nepodmieňujú zápis takéhoto geometrického plánu do katastra súhlasom druhého vlastníka. Týmto geometrickým plánom nie sú dotknuté vlastnícke práva druhého duplicitného vlastníka. Z uvedeného dôvodu vyplýva, že nič nebráni zápisu geometrického plánu vymedzujúceho duplicitu pozemku.

Duplicitný vlastnícky vzťah vzniká, ak k jednému pozemku existujú minimálne dve verejné alebo iné listiny, v prospech viacerých vlastníkov. Ak takáto situácia v katastri nehnuteľností už nastala, je možné vyhotoviť GP na vymedzenie duplicitného vlastníctva, aby vlastníci neboli obmedzení v nakladaní s časťami pozemkov, na ktorých sa nevzťahuje duplicita. Z vyššie uvedených skutočností vyplýva, že súhlas vlastníkov na zápis GP nie je potrebný, nakoľko duplicitné vlastníctvo už existuje.

Poznámku o duplícite vlastníctva na list vlastníctva treba zapísať na základe geometrického plánu.

Vecný register:

GP – (zápis geometrického plánu (GP) na vymedzenie rozsahu duplicitného vlastníctva)

Dvojité vlastníctvo (duplicita) – (zápis geometrického plánu (GP) na vymedzenie rozsahu duplicitného vlastníctva)

Poznámka - (zápis geometrického plánu (GP) na vymedzenie rozsahu duplicitného vlastníctva)

Otázka č. 4

Je potrebný súhlas vlastníka pozemku k zápisu geometrického plánu, vyhotoveného na zameranie stavby k jej zápisu do katastra nehnuteľností na základe potvrdenia obce o vlastníctve stavby (stavba pred 01.10.1976) resp. oznámenia obce o zápise stavby do registra stavieb (stavba po 01.10.1976), ak vlastníkom stavby je iný ako vlastníkom pozemku?

Odpoveď:

Nie, takýto súhlas nie je potrebný.

Podľa ustanovenia § 46 ods. 3 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) pri zápise údajov uvedenej v § 6 ods. 1 písm. c) v 1. bode sa ako vlastník zapíše osoba uvedená v rozhodnutí o pridelení súpisného čísla (listine podľa osobitného predpisu), ak sa nepreukáže niečo iné. Právo k nehnuteľnosti sa do katastra zapíše na návrh, ktorého prílohou je údaj o rodnom čísle, ak ide o fyzickú osobu, alebo údaj o identifikačnom čísle, ak ide o právnickú osobu, a rozhodnutie o určení súpisného čísla (listina podľa osobitného predpisu). K návrhu sa pripája geometrický plán, ak stavba alebo pozemok zastavaný stavbou nie sú evidované v súbore geodetických informácií.

Podľa ustanovenia § 31 ods. 1 vyhlášky č.461/2009 Z.z. 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 postavená, aké jej bolo pridelené súpisné č. a kto bol jej stavebníkom.

Vecný register:

GP – (súhlas vlastníka pozemku k zápisu geometrického plánu)

Zápis stavby – (súhlas vlastníka pozemku k zápisu geometrického plánu)

Otázka č. 5

V zmysle § 4 ods. 10 zákona č. 140/2014 Z. z. o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku mladý poľnohospodár nemôže poľnohospodársky pozemok prenajať, predat' ani darovať tri roky od nadobudnutia vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku.

Môže okresný úrad, katastrálny odbor z vlastnej iniciatívy, pri zápise nadobudnutia vlastníctva k nehnuteľnosti vkladom, zapísať aj poznámku resp. informáciu o tomto zákaze vyplývajúcom z predmetného ustanovenia zákona?

Odpoveď:

Áno, okresný úrad, katastrálny odbor je oprávnený na zápis tejto obmedzujúcej poznámky v prospech vlastníka, nakoľko tento zákaz nakladať s nehnuteľnosťami uvedeným spôsobom vyplýva priamo zo zákona č. 140/2014 Z. z.

V zmysle § 4 ods. 10 zákona č. 140/2014 Z. z. na osobu, ktorá je mladým poľnohospodárom, alebo nadobúdateľa, ktorý je mladým poľnohospodárom, sa nevzťahuje ustanovenie o povinnosti vykonávať poľnohospodársku výrobu ako podnikanie najmenej tri roky. Mladý poľnohospodár nemôže poľnohospodársky pozemok prenajať, predat' ani darovať tri roky od nadobudnutia vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku.

V zmysle článku 2 ods. 1 písm. n) nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 1305/2013 zo 17. decembra 2013 o podpore rozvoja vidieka prostredníctvom Európskeho poľnohospodárskeho fondu pre rozvoj vidieka (EPFRV) a o zrušení nariadenia Rady (ES) č. 1698/2005 (Ú.v. EÚ L 347, 20.12.2013) v platnom znení mladý poľnohospodár je osoba, ktorá nemá v čase podania žiadosti viac ako 40 rokov, má primerané zručnosti a spôsobilosti

potrebné na výkon zamestnania a prvýkrát zakladá poľnohospodársky podnik ako najvyšší predstaviteľ uvedeného podniku.

Ak je nadobúdateľom poľnohospodárskeho pozemku mladý poľnohospodár, okresný úrad, katastrálny odbor bude vyznačovať skutočnosť, že nehnuteľnosť bola nadobudnutá mladým poľnohospodárom do časti listu vlastníctva „Iné údaje“, ak táto skutočnosť vyplýva z:

a) čestného vyhlásenia o splnení podmienky podľa § 4 ods. 10 zákona č. 140/2014 Z. z., t.j. že je mladým poľnohospodárom (v prípade, ak mladý poľnohospodár nadobúda poľnohospodársky pozemok v obci, v ktorej vykonáva poľnohospodársku výrobu ako podnikanie) alebo

b) z osvedčenia (v prípade, ak mladý poľnohospodár nadobúda poľnohospodársky pozemok v obci susediacej s obcou, kde vykonáva poľnohospodársku výrobu ako podnikanie, alebo v inej obci)

Okresný úrad, katastrálny odbor vymaže poznámku po 3 rokoch a to na návrh vlastníka.

Vecný register:

Iné údaje - (katastrálny odbor bude vyznačovať skutočnosť, že nehnuteľnosť bola nadobudnutá mladým poľnohospodárom do časti listu vlastníctva „Iné údaje“)

Poľnohospodárska pôda (v zmysle zákona č. 140/2014 Z.z. o nadobúdaní poľnohospodárskej pôdy) - (katastrálny odbor bude vyznačovať skutočnosť, že nehnuteľnosť bola nadobudnutá mladým poľnohospodárom do časti listu vlastníctva „Iné údaje“)

Poznámka - (katastrálny odbor bude vyznačovať skutočnosť, že nehnuteľnosť bola nadobudnutá mladým poľnohospodárom do časti listu vlastníctva „Iné údaje“)

Otázka č. 6

Čo je potrebné doložiť k zmene druhu pozemku pri zápise stavby postavenej pred 01.10.1976, pričom sa má zmeniť druh pozemku – vodné plochy na zastavané plochy. Dá sa vykonať zápis vlastníckeho práva k stavbe aj bez zmeny druhu pozemku?

Odpoveď:

Podľa § 31 vyhlášky č. 461/2009 Z. z. 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 postavená, aké jej bolo pridelené súpisné číslo a kto bol jej stavebníkom.

V zmysle § 13 ods. 3 zákona č. 138/1973 Zb. o vodách (vodný zákon) platného do 01. 10. 1976 orgány vydávajúce podľa iných predpisov povolenia na stavby nevydali povolenie, pokiaľ im žiadateľ nepredložil súhlas vodohospodárskeho orgánu.

Z vyššie uvedených skutočností vyplýva, že ak vlastník stavby nie je zároveň vlastníkom pozemku, príslušný okresný úrad, katastrálny odbor stavbu zapíše na základe oznámenia obce a zároveň zmení druh pozemku, na ktorom je stavba postavená.

Vecný register:

Druh pozemku – (zápis vlast. pr. k stavbe, ak vlastník stavby nie je zároveň vlastníkom pozemku)

Zápis stavby – (zápis vlast. pr. k stavbe, ak vlastník stavby nie je zároveň vlastníkom pozemku)

Otázka č. 7

Po doplnení údajov k vlastníkovi (typ vlastníka 3, zomrelý resp. žijúci vlastník, ktorého známe je len meno a priezvisko, ale miesto jeho pobytu nie je známe) na LV, listinou zaevidovanou v registri R sú doplnené údaje tak, že je k jeho menu a priezvisku doplnený identifikátor a adresa (typ vlastníka 0), s poukázaním na *Usmernenie ÚGKK SR č.KO 2952/2005 zo dňa 25.4.2005*.

Má sa zrušiť údaj o správcovstve SPF resp. Lesov SR (ďalej len „Fond“)?

Odpoveď:

V zmysle § 20 ods. 1 zákona č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov oprávnenia fondu k pozemkom uvedeným v § 16 ods. 1 písm. b) a c) (aj pozemky s nezisteným vlastníkom) ustanovené v § 17 a 18 zanikajú doručením výpisu z katastra nehnuteľností, ktorým vlastník preukáže vlastníctvo k týmto pozemkom.

Napriek uvedenému, v prípade žijúceho vlastníka, ktorému boli doplnené všetky identifikačné údaje, možno zrušiť údaj o správcovstve fondu, nakoľko sa už jedná o známeho vlastníka.

V prípade doplnenia údajov o poručiteľovi (mŕtvej osobe evidovanej na LV) nedochádza k zmene neznámeho vlastníka na známeho vlastníka. Občiansky zákonník pri úprave dedičského práva síce vychádza zo zásady, že dedičstvo prechádza na dedičov okamihom smrti poručiteľa, napriek tomu však zachováva princíp úradnej ingerencie pri nadobudnutí dedičstva, čo je odôvodnené aj požiadavkou právnej istoty pri zmene vlastníckych vzťahov. To znamená, že transformácia neznámeho vlastníka na známeho bez predloženia právoplatného dedičského rozhodnutia nie je možná.

Vecný register:

SPF - (transformácia neznámeho vlastníka na známeho bez predloženia právoplatného dedičského rozhodnutia nie je možná)

Otázka č. 8

Akým spôsobom sa má vyznačiť plomba na listoch vlastníctva, kde sú evidované byty s usporiadaným vlastníckym právom k pozemku pod bytovým domom?

Odpoveď:

V tomto prípade je potrebné plombu vyznačiť tak k bytu ako aj k príslušnému podielu pozemku pod bytovým domom.

Podľa § 44 ods. 1 katastrálneho zákona okresný úrad najneskôr v pracovný deň nasledujúci po dni, keď mu bola doručená zmluva, verejná listina alebo iná listina na zápis vkladom alebo záznamom, alebo ak sa začalo katastrálne konanie o oprave chyby v katastrálnom operáte alebo konanie o proteste prokurátora, vyznačí plombu o zmene práva k nehnuteľnosti alebo o začatí katastrálneho konania o oprave chyby alebo o začatí konania o proteste prokurátora na liste vlastníctva alebo v pozemkovej knihe, alebo v železničnej knihe; túto plombu zruší vykonaním vkladu alebo záznamu, alebo právoplatným rozhodnutím o zamietnutí návrhu na vklad, alebo právoplatným rozhodnutím o zastavení konania, alebo právoplatným rozhodnutím o oprave chyby v katastrálnom operáte alebo právoplatným rozhodnutím, ktorým sa nevyhovuje protestu prokurátora.

Podľa § 44 ods. 2 katastrálneho zákona plomba sa vyznačí v poradí, v akom sa správe katastra doručili návrhy na zápis do katastra.

Podľa § 25 ods. 1 vyhlášky č. 461/2009 Z. z., ak sa plomba týka iba niektorej nehnuteľnosti alebo iba niektorého práva k nehnuteľnosti, plomba sa vyznačí k tejto nehnuteľnosti alebo k tomuto vlastníkovi.

Zo znenia § 25 vyhlášky č. 461/2009 Z. z. vyplýva, že plomba sa vyznačuje k nehnuteľnosti alebo k vlastníkovi. Ak sú vlastníci bytov vlastníkmi podielov na pozemku zastavanom bytovým domom, pri nakladaní s bytom sa nakladá aj s podielom na tomto pozemku. Vzhľadom k tejto skutočnosti je pri nakladaní s bytom potrebné vyznačiť plombu aj k pozemku zastavanému bytovým domom. Tento záver platí pre všetky situácie, kedy sa vyznačuje plomba.

Vecný register:

Plomba – (spôsob vyznačenia plomby)

Byty (zákon č. 182/1993 Z. z.) – (spôsob vyznačenia plomby)

Otázka č. 9

Postupuje správny orgán správne, ak plombuje všetky nehnuteľnosti dotknuté právnym úkonom v časti A listu vlastníctva aj v časti B listu vlastníctva (byty a nebytové priestory)?

Odpoveď:

Áno, platná právna úprava umožňuje vyznačiť plombu v tomto prípade v časti A listu vlastníctva aj v časti B listu vlastníctva.

Podľa § 44 ods. 1 katastrálneho zákona okresný úrad najneskôr v pracovný deň nasledujúci po dni, keď mu bola doručená zmluva, verejná listina alebo iná listina na zápis vkladom alebo záznamom, alebo ak sa začalo katastrálne konanie o oprave chyby v katastrálnom operáte alebo konanie o proteste prokurátora, vyznačí plombu o zmene práva k nehnuteľnosti alebo o začatí katastrálneho konania o oprave chyby alebo o začatí konania o proteste prokurátora na liste vlastníctva alebo v pozemkovej knihe, alebo v železničnej knihe; túto plombu zruší vykonaním vkladu alebo záznamu, alebo právoplatným rozhodnutím o zamietnutí návrhu na vklad, alebo právoplatným rozhodnutím o zastavení konania, alebo právoplatným rozhodnutím o oprave chyby v katastrálnom operáte alebo právoplatným rozhodnutím, ktorým sa nevyhovuje protestu prokurátora.

Podľa § 44 ods. 2 katastrálneho zákona plomba sa vyznačí v poradí, v akom sa okresnému úradu doručili návrhy na zápis do katastra.

Podľa § 25 ods. 1 vyhlášky č. 461/2009 Z. z., ak sa plomba týka iba niektorej nehnuteľnosti alebo iba niektorého práva k nehnuteľnosti, plomba sa vyznačí k tejto nehnuteľnosti alebo k tomuto vlastníkovi.

Vecný register:

Plomba – (spôsob vyznačenia plomby)

Byty (zákon č. 182/1993 Z. z.) - (spôsob vyznačenia plomby)

Otázka č. 10

Je možné zapísať na základe kolaudačného rozhodnutia, stavebného povolenia a dohody o úprave spoluvlastníckych podielov uzavretej so všetkými vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, ktorou sa menia spoluvlastnícke podiely k spoločným častiam a zariadeniam bytového domu novú bytovú jednotku, ktorá vzniká z časti spoločných častí a zariadení a jednej izby z už existujúceho bytu?

Je možné, aby si vlastník bytu č. 1 a novovytvoreného bytu (ten istý vlastník) v dohode o úprave spoluvlastníckych podielov uzavreť so všetkými vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v bytovom dome upravil aj spoluvlastnícke podiely k týmto svojim dvom bytom (teda sám sebe previedol izbu z bytu č. 1 do novovytvoreného bytu)?

Odpoveď:

Áno, na základe kolaudačného rozhodnutia a dohody o vstavbe a o úprave spoluvlastníckych podielov uzavreť so všetkými vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, ktorou sa menia spoluvlastnícke podiely k spoločným častiam a zariadeniam bytového domu je možné zapísať do katastra novú bytovú jednotku, ktorá vzniká z časti spoločných častí a zariadení a jednej izby z už existujúceho bytu.

Áno, vlastník pôvodného bytu č. 1 a novovytvoreného bytu si môže v dohode o vstavbe a o úprave spoluvlastníckych podiel uzavreť so všetkými vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v bytovom dome upravil aj spoluvlastnícke podiely k týmto svojim dvom bytom.

V danom prípade ide v zásade o zápis údajov o práve k bytu, ktorý vznikol na základe zmluvy (dohody) o vstavbe. Pokiaľ ide o prílohy návrhu na zápis do katastra nehnuteľností, je potrebné vychádzať z § 46 ods. 5 katastrálneho zákona.

Pokiaľ ide o otázku možnosti prevodu izby z pôvodného bytu č. 1 do novovytvoreného bytu, pričom tieto byty patria jednej osobe, je potrebné uviesť, že takýto prevod možný nie je. Nie je možné previesť predmet svojho vlastníctva na seba samého. Predmet vlastníctva možno previesť z jedného vlastníka na iného vlastníka.

Vecný register:

Byty (zákon č. 182/1993 Z. z.) – (zápis novej bytovej jednotky a úprava spoluvlastníckych podielov)

Zmluva o vstavbe, nadstavbe a výstavbe (byty) - (zápis novej bytovej jednotky a úprava spoluvlastníckych podielov)

Otázka č.11

Okresnému úradu, katastrálnemu odboru bol doručený návrh na vykonanie opravy chyby v katastrálnom operáte, pričom žiadateľ žiada, aby správny orgán zrušil zápis vlastníka evidovaného v liste vlastníctva. Správny orgán šetrením zistil, že zápisy na predmetných listoch vlastníctva sú vykonané v súlade s doručenými listinami - titulom právoplatného osvedčenia o dedičstve.

Môže v uvedenom prípade správny orgán zastaviť konanie podľa § 30 písm. e) zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov?

Odpoveď:

Okresný úrad, katastrálny odbor návrh na opravu chyby zamietne, nakoľko nie sú splnené podmienky na opravu chyby v katastrálnom operáte.

Podľa § 59 ods. 1 písm. a) 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 *okresný úrad aj bez návrhu opraví údaje katastra, ak sú v rozpore s verejnou listinou alebo s inou listinou, alebo s výsledkami prešetrovania zmien údajov katastra, alebo s výsledkami revízie údajov katastra.*

Podľa § 59 ods. 3 katastrálneho zákona, *ten, koho práv, záujmov chránených právom alebo povinnosťou sa údaje katastra týkajú, môže kedykoľvek požiadať o odstránenie chýb v katastrálnom operáte.*

Podľa § 59 ods. 5 katastrálneho zákona *na opravu chýb v katastrálnom operáte sa vzťahujú všeobecné predpisy o správnom konaní, ak sa oprava týka údajov uvedených v liste*

vlastníctva; to neplatí, ak ide o opravu výmery pozemku evidovaného v mape určeného operátu.

Podľa judikatúry súdov SR, v rámci konania o oprave chýb v katastrálnom operáte nie je možné rozhodovať o otázkach týkajúcich sa vlastníctva, vlastníckych sporov k nehnuteľnostiam, ako aj určovať, či právo alebo právnych vzťah je alebo nie je, resp. vysloviť neplatnosť verejných listín a iných listín, nakoľko táto právomoc nepatrí správne mu orgánu, ale patrí do právomoci súdu. Formou opravy chyby nemožno zmeniť pôvodné iné rozhodnutie tak, že by na základe opravy malo dôjsť k zmene právnej situácie založenej týmto rozhodnutím.

Správny orgán vydá rozhodnutie o zamietnutí návrhu na opravu chyby s náležitosťami podľa správneho poriadku.

Vecný register:

Oprava (zmena) údajov katastra (+ oprava chyby) - (údaje v LV nie sú zapísané v rozpore s verejnou listinou, ako ukončiť konanie, ktoré začalo na návrh)

Správne konanie - (údaje v LV nie sú zapísané v rozpore s verejnou listinou, ako ukončiť konanie, ktoré začalo na návrh)

Otázka č. 12

Okresnému úradu, katastrálnemu odboru bola doručená žiadosť o vyznačenie spoločnej nehnuteľnosti na základe zmluvy o pozemkovom spoločenstve, spolu s rozhodnutím pozemkového a lesného odboru o zápise do registra pozemkových spoločenstiev. Následne bol doručený list spoluvlastníka nehnuteľnosti, ktorá bola zahrnutá do spoločnej nehnuteľnosti, v ktorom nesúhlasí s vykonaním zápisu, nakoľko predmetná nehnuteľnosť nemala byť zahrnutá do spoločnej nehnuteľnosti.

Je okresný úrad, katastrálny odbor povinný skúmať pri vyznačení kódu spoločnej nehnuteľnosti, či pozemky majú, resp. nemajú byť zahrnuté do spoločnej nehnuteľnosti alebo má len vyvodzovať tieto údaje zo zmluvy o pozemkovom spoločenstve?

Odpoveď:

Okresný úrad, katastrálny odbor neskúma, či pozemky majú, resp. nemajú byť zahrnuté do spoločnej nehnuteľnosti.

Podľa § 4 ods. 1 zákona č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov *spoločenstvo podľa tohto zákona sa zakladá zmluvou o pozemkovom spoločenstve uzavretou vlastníckmi spoločnej nehnuteľnosti. O založení spoločenstva rozhodujú vlastníci spoločnej nehnuteľnosti nadpolovičnou väčšinou hlasov počítanou podľa veľkosti spoluvlastníckych podielov; o založení spoločenstva a voľbe členov orgánov spoločenstva sa vyhotoví notárska zápisnica. Vlastník podielu spoločnej nehnuteľnosti, ktorý nechce byť členom spoločenstva, môže pri zakladaní spoločenstva ponúknuť svoj podiel na predaj inému vlastníckovi podielu spoločnej nehnuteľnosti.*

Podľa § 4 ods. 2 zákona o pozemkových spoločenstvách *spoločenstvo vzniká dňom zápisu do registra pozemkových spoločenstiev, ktorý vykonáva príslušný okresný úrad, pozemkový a lesný odbor.*

Podľa § 26 ods. 4 zákona o pozemkových spoločenstvách o zápise spoločenstva do registra sa nevydáva rozhodnutie. Okresný úrad vyznačí zápis v spise a navrhovateľovi vydá potvrdenie, v ktorom sa uvedú zákonom predpokladané údaje.

Podľa § 5 ods. 1 písm. c) zákona o pozemkových spoločenstvách *zmluva o spoločenstve musí byť písomná a musí obsahovať o. i. katastrálne územie, čísla listov vlastníctva alebo iných listín na ktorých je v katastri nehnuteľností zapísaná spoločná nehnuteľnosť, parcelné čísla, druh a výmeru pozemkov patriacich do spoločnej nehnuteľnosti.*

Z uvedeného vyplýva, že zo zmluvy o pozemkovom spoločenstve musia požadované údaje o nehnuteľnostiach vyplývať a potvrdenie o založení pozemkového spoločenstva, resp. výpis z registra potvrdzuje skutočnosť, že pozemkové spoločenstvo vzniklo v súlade so zákonom, pričom je v kompetencii vlastníkov pri založení spoločenstva definovať rozsah spoločnej nehnuteľnosti.

Listiny, ktoré je potrebné predložiť, aby bol na list vlastníctva vyznačený kód spoločnej nehnuteľnosti a zapísaná poznámka, že ide o spoločnú nehnuteľnosť, sú žiadosť pozemkového spoločenstva o zápis, zmluva o pozemkovom spoločenstve a výpis z registra pozemkových spoločenstiev (resp. potvrdenie), ktorý vydá príslušný okresný úrad, pozemkový a lesný odbor, pričom katastrálny odbor neskúma, či pozemky majú, resp. nemajú byť zahrnuté do spoločnej nehnuteľnosti. Okresný úrad, katastrálny odbor v tomto prípade plní funkciu evidenčného orgánu.

Zápis, že ide o pozemkové spoločenstvo sa uvedenie v časti LV „Iné údaje“ a v LV sa vyznačí kód spoločnej nehnuteľnosti, pričom, ak sú pozemky tvoriace spoločnú nehnuteľnosť evidované na viacerých listoch vlastníctva, musí byť v nich napísaný vzájomný odkaz na všetky ostatné listy vlastníctva, kde sú zapísané ďalšie pozemky tvoriace jednu spoločnú nehnuteľnosť.

Vecný register:

Urbár - (zápis o pozemkovom spoločenstve do LV)

Otázka č. 13

Ako postupovať v prípadoch keď:

1. Obec /mesto/ nadobúda nehnuteľnosť, pričom v zásadách hospodárenia je ustanovené, že má povinnosť schvaľovať nadobúdanie nehnuteľnosti (v akejkoľvek hodnote). Zastupiteľstvo schválilo nadobudnutie predmetu prevodu dňa 16.12.2015, zmluva bola uzatvorená dňa 01.07.2016 a zverejnená dňa 02.07.2016.

2. Obec /mesto/ predáva nehnuteľnosť. Zastupiteľstvo schválilo nadobudnutie predmetu prevodu dňa 16.12.2015, zmluva bola uzatvorená dňa 01.07.2016 a zverejnená dňa 02.07.2016.

Bol dodržaný postup podľa § 47a ods. 4 Občianskeho zákonníka?

Odpoveď:

Áno, postup podľa § 47a ods. 4 Občianskeho zákonníka bol dodržaný.

Právna teória rozlišuje dva právne inštitúty: uzavretie zmluvy a platnosť zmluvy. Čas uzavretia zmluvy a čas nadobudnutia platnosti zmluvy sú spravidla totožné, avšak nie je to pravidlo, nakoľko zákon môže stanoviť aj výnimky.

Skutočnosť, kedy je zmluva uzavretá, upravuje Občiansky zákonník v § 44 ods. 1.

Podľa § 44 ods. 1 Občianskeho zákonníka zmluva je uzavretá okamihom, keď prijatie návrhu na uzavretie zmluvy nadobúda účinnosť.

Podľa § 43c ods. 2 prvá veta Občianskeho zákonníka včasné prijatie návrhu nadobúda účinnosť okamihom, keď vyjadrenie súhlasu s obsahom návrhu dôjde navrhovateľovi.

Podľa § 46 ods. 2 Občianskeho zákonníka pre uzavretie zmluvy písomnou formou stačí, ak dôjde k písomnému návrhu a k jeho písomnému prijatiu. Ak ide o zmluvu o prevode nehnuteľností, musia byť prejavy účastníkov na tej istej listine.

Podľa § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka ak zákon ustanovuje povinné zverejnenie zmluvy, zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

Podľa § 47a ods. 3 Občianskeho zákonníka ak sa do troch mesiacov od uzavretia zmluvy alebo od udelenia súhlasu, ak sa na jej platnosť vyžaduje súhlas príslušného orgánu, zmluva nezverejnila, platí, že k uzavretiu zmluvy nedošlo.

Skutočnosť, kedy zmluva nadobúda platnosť, nie je priamo zákonom upravená, ale vyplýva z teórie a z judikatúry. Platnosť zmluvy je okolnosťou, ktorá závisí od splnenia náležitostí právneho úkonu. Jednou takou náležitosťou je aj súhlas Ministerstva financií SR podľa § 11 ods. 4 zákona č. 279/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov.

Rozhodnutím ako predpokladom nadobudnutia účinnosti zmluvy možno rozumieť len také rozhodnutie, ktoré bolo vydané po predchádzajúcom súdnom alebo správnom konaní. Nie sú nimi vyjadrenia alebo schválenia rôznych orgánov a organizácií, ktoré nie sú výsledkom predchádzajúceho konania súdneho alebo správneho, aj keď sú predpokladom platnosti zmluvy, napr. súhlas devízového orgánu.

Na účinnosť kúpnej zmluvy, na základe ktorej dochádza k prevodu nehnuteľnosti vo vlastníctve štátu, je potrebný súhlas Ministerstva financií SR.

V prípade zmlúv, ktorými sa disponuje s majetkom štátu, dochádza k dvojakému odkladu platnosti, resp. účinnosti zmluvy. Súhlas nadriadeného orgánu alebo zriaďovateľa je podmienkou, aby táto zmluva nadobudla vôbec platnosť, napr. podľa § 9 ods. 2 zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu sa na platnosť zmluvy o prevode správy nehnuteľných vecí vyžaduje súhlas Ministerstva financií SR. Na platnosť zmluvy o prevode nehnuteľných vecí štátu sa vyžaduje súhlas zriaďovateľa, ak to zriaďovateľ určí svojim opatrením. Z hľadiska účinnosti zmluvy podľa §47 ods. 1 Občianskeho zákonníka však táto zmluva vyžaduje ešte povinné zverejnenie podľa § 5a o slobodnom prístupe k informáciám.

V § 47 ods. 4 Občianskeho zákonníka je riešená situácia, keď sa povinne zverejňovaná zmluva nezverejní podľa § 5a zákona o slobodnom prístupe k informáciám, a keď takáto zmluva nenadobudla účinnosť podľa § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka. Ak povinne zverejňovaná zmluva nebola zverejnená najneskoršie do troch mesiacov od jej uzavretia alebo od udelenia súhlasu, ak sa na platnosť zmluvy vyžaduje súhlas podľa zákona č. 278/1993 Z.z., potom platí nevyvrátiteľná právna domnienka, že k uzavretiu zmluvy nedošlo. Trojmesačná lehota na zverejnenie zmluvy začína plynúť od uzavretia zmluvy, resp. od udelenia súhlasu, ak sa takýto súhlas vyžaduje podľa zákona, napr. zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu.

V uvedenom prípade bola obec/mesto kupujúcim a v zásadách hospodárenia je uvedené, že predmetný úkon musí schváliť mestské zastupiteľstvo. Mestské zastupiteľstvo schválilo právny úkon v decembri, pričom kúpna zmluva bola uzatvorená v júni a v centrálnom registri zmlúv bola zverejnená v júli. Návrh na vklad tejto zmluvy je potrebné povoliť, nakoľko schválenie právneho úkonu obecným zastupiteľstvom nemožno chápať ako schválenie právneho úkonu v súlade so zákonom č. 278/1993 Z.z. a uzavretá zmluva bola zverejnená v súlade so zákonom č. 211/2000 Z.z.

Vecný register:

Obec – (zmluva schválená obecným zastupiteľstvom, podpísaná a zverejnená po uplynutí 3 mesiacov od schválenia obecným zastupiteľstvom v zmysle § 47a ods. 4 OZ)

Otázka č. 14

Na liste vlastníctva je zapísaná stavba ako budova. Podielový spoluvlastník po súhlase druhého spoluvlastníka uskutočnil prestavbu budovy na rodinný dom s dvoma bytovými jednotkami, stavba bola skolaudovaná ako „prestavba budovy na rodinný dom“. Na základe prestavby vznikli dve samostatné bytové jednotky na poschodí so samostatným vstupom.

a) Môžu byť v rodinnom dome dve bytové jednotky?

b) Čo je potrebné doložiť k žiadosti o zápis rodinného domu s dvoma bytovými jednotkami v prípade existujúcej stavby, ktorá bola skolaudovaná ako prestavba budovy na rodinný dom?

c) Kto bude účastníkom zmluvy o výstavbe, vstavbe alebo nadstavbe, keď stavebník je zároveň spoluvlastníkom budovy?

Odpoveď:

V prípade, ak bude uzavretá zmluva o vstavbe a nadstavbe podľa zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov sa postupuje nasledovne:

K písm. a)

Áno, v rodinnom dome môžu byť dve bytové jednotky.

Podľa § 43b ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov rodinný dom je budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovia.

K písm. b)

K zápisu samostatných bytových jednotiek v rodinnom dome do katastra nehnuteľností je potrebné spolu s návrhom predložiť:

- zmluvu o výstavbe, vstavbe alebo nadstavbe s náležitosťami špecifikovanými v zákone č. 182/1993 Z. z.,
- kolaudačné rozhodnutie,
- znalecký posudok alebo odborný posudok, technická dokumentácia
- geometrický plán, ak sa pozemok rozdeľuje alebo zlučuje.

Príslušný okresný úrad, katastrálny odbor vykoná zápis záznamom podľa § 34 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

K písm. c)

Účastníkom zmluvy o výstavbe, vstavbe alebo nadstavbe bude stavebník č. 1 a stavebník č. 2 na jednej strane a vlastník č. 1 a vlastník č. 2 na strane druhej.

V prípade, ak bude uzavretá inominátna zmluva, postup bude nasledovný:

K písm. a)

Áno, v rodinnom dome môžu byť dve bytové jednotky.

Podľa § 43b ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov rodinný dom je budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovia.

K písm. b)

K zápisu samostatných bytových jednotiek v rodinnom dome do katastra nehnuteľností je potrebné spolu s návrhom predložiť:

- nepomenovanú zmluvu v zmysle § 51 zákona č. 40/1964 Zb. občiansky zákonník v znení neskorších predpisov s náležitosťami špecifikovanými v zákone č. 182/1993 Z. z., ktorú uzatvorí vlastník č. 1 s vlastníkom č. 2,
- kolaudačné rozhodnutie,
- znalecký posudok, alebo odborný posudok, technická dokumentácia
- geometrický plán, ak sa pozemok rozdeľuje alebo zlučuje.

Príslušný okresný úrad, katastrálny odbor vykoná zápis vkladom podľa § 28 a nasl. zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

Vecný register:

Byty (zákon č. 182/1993 Z. z.) (rozdelenie stavby budovy na 2 bytové jednotky)

Rodinný dom – rozdelenie na byty (rozdelenie stavby budovy na 2 bytové jednotky)

Záznam - (rozdelenie stavby budovy na 2 bytové jednotky)

Otázka č.15

Aký je postup okresného úradu, katastrálneho odboru a odvolacieho orgánu v prípade odvolania proti rozhodnutiu o zamietnutí vkladu, ak odvolanie bolo podané oneskorene, t.j. po uplynutí 15 – dňovej lehoty od oznámenia rozhodnutia.

Môže odvolací orgán zamietnuť oneskorené odvolanie rozhodnutím?

Odpoveď :

Okresný úrad, katastrálny odbor je povinný v prípade oneskoreného odvolania postupovať v súlade s § 57 ods. 2 správneho poriadku a predložiť ho odvolaciemu orgánu najneskôr do 30 dní odo dňa, keď mu odvolanie došlo a upovedomiť účastníka o tejto skutočnosti. Okresný úrad, katastrálny odbor o takomto podaní nie je oprávnený rozhodovať v rámci autoremedúry. Podľa § 60 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov odvolací orgán je povinný preskúmať i oneskorené odvolanie z toho hľadiska, či neodôvodňuje obnovu konania alebo zmenu alebo zrušenie rozhodnutia mimo odvolacieho konania.

Oneskorené odvolanie je teda procesným úkonom, ktorý nie je spôsobilý vyvolať právne účinky ako riadne odvolanie, a nemá preto schopnosť zabrániť tomu, aby napadnuté rozhodnutie správneho orgánu nadobudlo právoplatnosť. Vzhľadom na vyššie uvedené oneskorené odvolanie z právneho hľadiska nemožno kvalifikovať ako odvolanie a z tohto dôvodu odvolací orgán nemôže takéto podanie vybaviť postupom určeným pre preskúmanie neprávoplatných rozhodnutí. Odvolací orgán takéto podanie posudzuje výlučne ako podnet na preskúmanie právoplatných rozhodnutí, a teda či nie je dôvod pre uplatnenie mimoriadneho opravného prostriedku. Ak takýto dôvod nie je, odvolací orgán vyrozumie o tejto skutočnosti účastníka listom (Košíčiarová, Správny poriadok. Komentár, 1. Vydanie, Heuréka, 2004.).

Vecný register:

Správne konanie - (oneskorené odvolanie proti rozhodnutiu o zamietnutí návrhu na vklad)

Otázka č.16

Na LV je evidovaný ako vlastník vodnej plochy, vodného toku fyzická osoba. Ako má postupovať okresný úrad, katastrálny odbor pri rozhodovaní o vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností (t.j. o následnom prevode vlastníctva takéhoto pozemku)?

Má okresný úrad, katastrálny odbor v zmysle § 32 zákona č. 71/1967 Zb. zisťovať správcu vodného toku?

(Podľa názoru okresnej prokuratúry si má okresný úrad, katastrálny odbor vyžiadať stanovisko správcu vodného toku pred povolením vkladu).

Odpoveď:

Nie, správny orgán nie je povinný zisťovať ani vyžadovať stanovisko správcu vodného toku, pričom záleží od okolností konkrétneho prípadu. V zmysle § 32 ods. 2 Správneho poriadku platí, že rozsah a spôsob zisťovania podkladov pre rozhodnutie určuje správny orgán.

Podľa § 31 ods. 1 zákona č. 162/1995 z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov (ďalej katastrálny zákon) okresný úrad, katastrálny odbor preskúma zmluvu z hľadiska, či obsahuje podstatné náležitosti zmluvy, či je úkon urobený v predpísanej forme, či je prevodca oprávnený nakladať s nehnuteľnosťou, či sú prejavy vôle dostatočne určité a zrozumiteľné, či zmluvná vôľa alebo právo nakladať s nehnuteľnosťou nie sú obmedzené, či zmluva neodporuje zákonu, či zákon neobchádza a či sa neprieči dobrým mravom. pri rozhodovaní o vklade prihliada okresný úrad, katastrálny odbor aj na skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu.

V zmysle § 70 ods. 2 katastrálneho zákona sú údaje katastra, a to údaje o právach k nehnuteľnostiam hodnoverné a záväzné, ak sa nepreukáže opak. Záväzným údajom katastra nie je druh pozemku evidovaného ako parcela registra „E“. Podľa § 71 ods. 3 katastrálneho zákona údaje katastra, ktorých hodnovernosť je vyvrátená, sa nesmú používať. V zmysle uvedeného sa opak hodnovernosti preukazuje inou verejnou alebo inou listinou, ktorá potvrdzuje alebo osvedčuje vlastnícke alebo iné práva k nehnuteľnosti.

Kataster slúži ako informačný systém pod čo spadá evidovanie nehnuteľností a práv viazucich sa k nehnuteľnostiam. Vychádzajúc z Ústavy SR, že vodné toky sú vo vlastníctve štátu, preto štátu prostredníctvom jeho správcu vodného toku prináleží právo ako aj povinnosť usporiadať vlastnícke právo podľa v súčasnosti platnej legislatívy v oblasti vodného hospodárstva. Podľa článku 4 ods. 1 Ústavy SR platí, že nerastné bohatstvo, jaskyne, podzemné vody, prírodné liečivé zdroje a vodné plochy sú vo vlastníctve Slovenskej republiky.

Vo všeobecnom ponímaní nemožno spochybníť fakt, že vodné toky majú byť vo vlastníctve štátu, avšak toto vlastníctvo ku konkrétnej nehnuteľnosti v prospech štátu musí byť deklarované nadobúdacím titulom napr. vyvlastnením a pod. Ústava SR naproti tomu garantuje vlastnícke právo (i vo vzťahu k zapísanému vlastníkovi /FO/na LV), keď v druhej hlave v článku 20 ods. 1 zakotvuje, že každý má právo vlastníť majetok. Vlastnícke právo všetkých vlastníkov má rovnaký zákonný obsah a ochranu. Pokiaľ by mal byť vlastníkom pozemku štát: Slovenská republika, musel by k tomu predchádzať právny úkon smerujúci k zápisu do katastra, resp. musel by existovať právny titul, ktorý by platne a hodnoverné preukazoval vlastnícke právo štátu k predmetnej nehnuteľnosti z minulosti či už vyvlastním alebo výkupom a tento bol doručený na zápis do operátu katastra nehnuteľností alebo do predošlej evidencie nehnuteľností.

Vecný register:

Vlastníctvo štátu – (vodné toky - na LV je evidovaný ako vlastník vodnej plochy, vodného toku fyzická osoba)

Vklad – (vodné toky - na LV je evidovaný ako vlastník vodnej plochy, vodného toku fyzická osoba)

Otázka č.17

Je záložný veriteľ, ktorý postupuje pohľadávku zabezpečenú záložným právom inej osobe, povinný predložiť okresnému úradu, katastrálnemu odboru aj zmluvu o postúpení pohľadávky, alebo stačí len to, ak postúpenie pohľadávky katastrálnemu odboru okresného úradu oznámi?

Odpoveď:

Áno, je povinný. Len oznámenie záložného veriteľa o postúpení pohľadávky nestačí na zápis do katastra nehnuteľností.

Podľa § 524 ods. 1 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“), veriteľ môže svoju pohľadávku aj bez súhlasu dlžníka postúpiť písomnou zmluvou inému.

Podľa § 524 ods. 2 OZ, s postúpenou pohľadávkou prechádza aj jej príslušenstvo a všetky práva s ňou spojené.

Medzi práva spojené s pohľadávkou možno zaradiť všetky zabezpečovacie práva, ako sú najmä záložné právo, ručenie, práva zo zmluvnej pokuty a zabezpečovací prevod práva. Z § 524 OZ vyplýva, že všetky tieto akcesorické práva prechádzajú z postupcu na postupníka dňom účinnosti dohody o postúpení pohľadávky. Takáto dohoda nadobúda účinnosť dňom jej uzavretia medzi postupcom a postupníkom, pokiaľ sa strany nedohodli inak.

Podľa § 526 ods. 1 OZ, postúpenie pohľadávky je povinný postupca bez zbytočného odkladu oznámiť dlžníkovi. Dokiaľ postúpenie pohľadávky nie je oznámené dlžníkovi alebo dokiaľ postupník postúpenie pohľadávky dlžníkovi nepreukáže, zbaví sa dlžník záväzku plnením postupcovi.

Podľa § 526 ods. 2 OZ, ak postúpenie pohľadávky oznámi dlžníkovi postupca, nie je dlžník oprávnený sa dožadovať preukázania zmluvy o postúpení.

Podľa § 528 ods. 1 OZ, ak splnenie postúpenej pohľadávky je zabezpečené záložným právom, ručením alebo iným spôsobom, je postupca povinný o postúpení pohľadávky bez zbytočného odkladu podať správu osobe, ktorá zabezpečenie záväzku poskytla.

Z § 34 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 (ďalej len „katastrálny zákon“) vyplýva, že práva k nehnuteľnostiam uvedené v § 1 ods. 1, ktoré vznikli, zmenili sa alebo zanikli zo zákona, sa do katastra zapisujú záznamom, a to na základe verejných listín a iných listín.

Podľa § 5 ods. 2 katastrálneho zákona, záznam je úkon okresného úradu plniaci evidenčné funkcie, ktoré nemajú vplyv na vznik, zmenu ani na zánik práv k nehnuteľnostiam.

V § 2 katastrálneho zákona sa uvádza, že kataster slúži ako informačný systém, najmä na ochranu práv k nehnuteľnostiam.

Postúpenie pohľadávky podľa § 524 OZ zakladá nový záväzok len medzi postupcom a postupníkom. Obsah pôvodného záväzku sa postúpením nemení a samotným uzavretím zmluvy o postúpení sa nemení ani postavenie dlžníka. Jeho postavenie sa mení až tým, že mu postúpenie postupca alebo postupník (§ 526 OZ) oznámi a to v tom, že namiesto pôvodnému veriteľovi musí dlh splniť postupníkovi (Najvyšší súd SR, sp. zn. 1 Obdo V 82/2005).

Dlžník nielenže nemá povinnosť, ale ani právo zisťovať platnosť zmluvy o postúpení pohľadávky (Najvyšší súd SR, sp. zn. 1 Obo 1/2009).

Katastrálny zákon a ani vykonávacia ÚGKK SR č. 461/2009 Z.z. v znení neskorších predpisov, neupravuje, aké listiny má okresný úrad, katastrálny odbor vyžadovať na zápis práva alebo skutočností spojených s právami k nehnuteľnostiam. Ani platná judikatúra na túto otázku neodpovedá. Vždy to však musí byť listina, ktorá spĺňa všetky náležitosti § 42 ods. 1 až 3 katastrálneho zákona a jasne preukazuje právo alebo údaje, ktoré sa do katastra majú zapísať.

Z toho, čo bolo uvedené vyplýva, že treba rozlišovať medzi postavením záložného dlžníka (jeho právami a povinnosťami spojenými s postúpením pohľadávky) a postavením (kompetenciou) správneho orgánu pri zápisoch práv k nehnuteľnostiam.

Pre dlžníka (týka sa aj záložného dlžníka), Občiansky zákonník v § 526 ods. 2 výslovne ustanovil, že tento nemá právo dožadovať sa preukázania zmluvy o postúpení; stačí, ak mu túto skutočnosť postupca (záložný veriteľ oznámi).

Iné je postavenie správneho orgánu na úseku katastra v tejto veci. Toto jeho postavenie vyplýva z jeho funkcie ako štátneho orgánu chrániaceho práva fyzických osôb a právnických osôb k nehnuteľnostiam. Je v záujme štátu viesť čo najpresnejšiu evidenciu práv k nehnuteľnostiam na základe relevantných listín.

Okresný úrad, katastrálny odbor nielenže eviduje údaje spojené s právami k nehnuteľnostiam, ale je aj správcom systému spravujúcim všetky časti katastrálneho operátu (§ 18 v spojení s §

8 katastrálneho zákona), ďalej zodpovedá za hodnovernosť údajov zapísaných v katastri (§ 70 katastrálneho zákona), je zároveň ochrancom týchto práv (§ 2 katastrálneho zákona). Na splnenie tejto úlohy môže vyžadovať všetky potrebné listiny, teda aj tie, ktoré zákon výslovne neuvádza, pokiaľ zákon nestanovuje inak. Uviesť všetky potrebné listiny spôsobilé na zápis práv k nehnuteľnostiam záznamom do katastrálneho zákona alebo do vykonávacej vyhlášky je nemožné.

V danom prípade musí mať okresný úrad, katastrálny odbor preukázané, že k postúpeniu pohľadávky spojenej s konkrétnym záložným právom zapísaným do katastra naozaj prišlo, pričom túto listinu skúma len v intenciách § 36 katastrálneho zákona.

(Týmto dopĺňujeme odpoveď na podobnú otázku uverejnenú v Katastrálnom bulletine č. 4/2001 pod č. 55).

Vecný register:

Postúpenie pohľadávky – (predloženie dohody o postúpení pohľadávky okresnému úradu, katastrálnemu odboru)

Záložné právo – (predloženie dohody o postúpení pohľadávky okresnému úradu, katastrálnemu odboru)

Otázka č.18

Rozhodnutie o prerušení konania je od 1.7.2016 preskúmateľné súdom po nadobudnutí právoplatnosti. V prípade, ak účastníci odstránia chybu skôr, ako okresný úrad, katastrálny odbor obdržal doručenkou o doručení rozhodnutia o prerušení konania, je možné, aby tento okresný úrad, katastrálny odbor pokračoval v konaní a vklad povolil, alebo musí počkať na doručenkou, vyznačiť právoplatnosť na rozhodnutí o prerušení konania a potom vklad povoliť?

Odpoveď:

V zmysle § 3 ods. 4 správneho poriadku sú správne orgány povinné vec vybaviť včas a bez zbytočných prieťahov. Správne orgány dbajú aj na to, aby konanie prebiehalo hospodárne a bez zbytočného zaťažovania účastníkov konania a iných osôb.

Konanie sa prerušuje dňom oznámenia rozhodnutia o prerušení konania účastníkovi konania. Ak v konaní vystupuje viac účastníkov, tak dňom oznámenia poslednému z nich. Podkladom o doručení bude doručenkou, ktorá sa zakladá do spisu.

Podľa § 29 ods. 4 správneho poriadku správny orgán v konaní pokračuje z vlastného podnetu alebo na podnet účastníka konania, len čo pominuli prekážky, pre ktoré sa konanie prerušilo, prípadne len čo uplynula lehota uvedená v odseku 2 (t.j. 30 dni). Lehoty na vydanie rozhodnutia pokračujú v plynutí dňom nasledujúcim po dni, keď nastala rozhodujúca skutočnosť (t.j. odstránenie nedostatkov podania).

Na základe vyššie uvedeného okresný úrad, katastrálny odbor pokračuje v konaní, len čo účastníci odstránili nedostatky podania bez ohľadu na to, či rozhodnutie o prerušení konania nadobudlo právoplatnosť. Doručenkou o prevzatí rozhodnutia o prerušení konania sa následne založia do spisu.

Vecný register:

Doručovanie – (účastník konania odstráni chybu skôr ako sa katastrálnemu odboru vráti doručenkou o prerušení konania)

Prerušenie konania – (účastník konania odstráni chybu skôr ako sa katastrálnemu odboru vráti doručenkou o prerušení konania)

Otázka č. 19

Je možné povoliť vklad vlastníckeho práva na základe Dohody o vyporiadaní BSM v prípade, ak je na LV zapísaná poznámka: „Poznamenáva sa začatie výkonu záložného práva v prospech ...banky“, pričom za ňou je zapísaná poznámka: „Poznamenáva sa predbežné opatrenie zdržať sa výkonu záložného práva“?

Odpoveď:

Áno, je možné povoliť vklad vlastníckeho práva na základe Dohody o vyporiadaní BSM.

Podľa § 1511 ods. 1 Občianskeho zákonníka začatie výkonu záložného práva je záložný veriteľ povinný písomne oznámiť záložcovi a dlžníkovi, ak osoba dlžníka nie je totožná s osobou záložcu, a pri záložných právach registrovaných v registri záložných práv aj zaregistrovať začatie výkonu záložného práva v tomto registri, ak tento zákon alebo osobitný zákon neustanovuje inak. V písomnom oznámení o začatí výkonu záložného práva záložný veriteľ uvedie spôsob, akým sa uspokojí alebo sa bude domáhať uspokojenia zo zálohu.

Podľa § 1511 ods. 2 Občianskeho zákonníka *po oznámení o začatí výkonu záložného práva nesmie záložca bez súhlasu záložného veriteľa záloh previesť*. Porušenie zákazu nemá účinky voči osobám, ktoré nadobudli záloh od záložcu v bežnom obchodnom styku v rámci predmetu podnikania záložcu okrem prípadu, keď nadobúdateľ vedel alebo vzhľadom na všetky okolnosti mohol vedieť, že sa začal výkon záložného práva.

Podľa § 1511 ods. 4 Občianskeho zákonníka ak je záložné právo zapísané v katastri nehnuteľností, záložný veriteľ je povinný jedno vyhotovenie oznámenia o začatí výkonu záložného práva zaslať príslušnému okresnému úradu, katastrálnemu odboru, ktorý začatie výkonu záložného práva vyznačí v katastri nehnuteľností.

V uvedenom prípade bol síce začatý výkon záložného práva, avšak následne bola do katastra nehnuteľností zapísaná poznámka, ktorá má za následok zdržanie sa výkonu záložného práva záložným veriteľom.

Vecný register:

Záložné právo – (začatie výkonu záložného práva a predbežné opatrenie (zdržanie sa výkonu záložného práva))

Predbežné opatrenie – (začatie výkonu záložného práva a predbežné opatrenie (zdržanie sa výkonu záložného práva))

Otázka č. 20

Na základe čoho je možné doplniť identifikačné údaje v prípade neznámeho vlastníka zapísaného na liste vlastníctva v k. ú. pred pozemkovými úpravami (teda po ROEP) bez dátumu narodenia a miesta trvalého pobytu, ak žiadateľ nemá k dispozícii zachovanú listinu a ani v archíve taká listina nie je (napr. dedičské konanie – odkázať ho na súd, aby rozhodol o tom, že vlastníctvo vedené zatiaľ na neznámeho vlastníka je jeho, alebo jeho právneho predchodcu, resp. je možné katastrálnemu odboru predložiť notárske osvedčenie o inej právne významnej skutočnosti, ktoré notár vydal na základe listín alebo iných dôkazov o oprávnenosti zápisu identifikačných údajov?)

Odpoveď:

Identifikačné údaje neznámeho vlastníka je v súlade s § 42 ods. 2 katastrálneho zákona potrebné doplniť len na základe zmlúv, verejných listín alebo iných listín. V tejto súvislosti je potrebné si uvedomiť, že údaje zapísané v katastri nehnuteľností sú v zmysle § 70 hodnovernými a záväznými údajmi, ak sa nepreukáže opak. Je preto nevyhnutné, aby žiadateľ

predložil na zápis identifikačných údajov listiny spĺňajúce vyššie uvedenú požiadavku na ich právnu relevanciu. Okrem verejných listín alebo iných listín preukazujúcich vlastnícke právo k nehnuteľnostiam môže pritom ísť napr. aj o overené fotokópie rodných listov, sobášnych listov, úmrtných listov a pod., t. j. o všetky listiny, na základe ktorých je možné aj za pomoci údajov obsiahnutých v pozemkovoknižnej vložke identifikovať osobu neznámeho vlastníka vedeného v liste vlastníctva.

Pokiaľ ide o osvedčenie notára o inej právne významnej skutočnosti vydané podľa § 56 zákona č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov, toto nie je listinou spôsobilou na zápis práv do katastra nehnuteľností (odpoveď na ot. č. 1 v KB 1/2001 a list ÚGKK SR č. LO – 7100/2011 zo dňa 20.10.2011 – doplnenie údajov neznámych vlastníkov)

Vecný register:

Neznámy vlastník - (doplnenie identifikačných údajov do listu vlastníctva)

Otázka č. 21

Na základe čoho je možné doplniť identifikačné údaje v prípade neznámeho vlastníka zapísaného na liste vlastníctva v k. ú. po zápise projektu pozemkových úprav bez dátumu narodenia a miesta trvalého pobytu, ak žiadateľ nemá k dispozícii zachovanú listinu a ani v archíve taká listina nie je? Ide o prípad keď už nedisponujeme ani informáciou o titule nadobudnutia.

Odpoveď:

Požiadateľ o zápis identifikačných údajov neznámeho vlastníka do listu vlastníctva bolo možné v rámci konania o obnove evidencie pozemkov a právnych vzťahov k nim (ROEP), resp. po zápise registra do katastra nehnuteľností až do zápisu projektu pozemkových úprav. Po zápise projektu pozemkových úprav nebude možné predloženú verejnú listinu alebo inú listinu akceptovať z dôvodu jej rozporu s údajmi katastra v časti týkajúcej sa označenia nehnuteľností. Iné listiny uvedené v odpovedi na predchádzajúcu otázku už tiež nebude možné uplatniť z dôvodu absencie informácie o titule nadobudnutia.

Vecný register:

Neznámy vlastník - (doplnenie identifikačných údajov do listu vlastníctva)

Otázka č. 22

Okresnému úradu, katastrálnemu odboru bolo doručené uznesenie súdu o nariadení neodkladného opatrenia. Postupoval okresný úrad, katastrálny odbor správne, ak vrátil predmetnú listinu súdu a žiadal vyznačiť doložku vykonateľnosti?

Odpoveď:

Nie, okresný úrad, katastrálny odbor nepostupoval správne.

Podľa § 331 ods.2 zák.č.160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“) uznesenie o neodkladnom opatrení súd odošle najneskôr do troch dní od jeho vyhotovenia.

Podľa § 331 ods.3 CSP ak je uznesenie, ktorým bolo nariadené neodkladné opatrenie, podkladom na zápis do osobitného registra, je súd povinný odoslať uznesenie v lehote podľa

odseku 2 aj príslušnému orgánu, ktorý osobitný register vedie. Uvedená lehota bola ustanovená v záujme rýchlej a neodkladnej potreby úpravy pomerov medzi stranami.

Podľa § 332 ods.1 CSP neodkladné opatrenie je vykonateľné doručením, ak osobitný predpis neustanovuje inak.

Z uvedeného vyplýva, že okresný úrad, katastrálny odbor zaregistruje uznesenie súdu o neodkladnom opatrení do registra „P“ a podľa § 43 ods.1 písm.c) zák.č.162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) vykoná zápis v deň doručenia verejnej listiny, najneskôr však v nasledujúci pracovný deň.

Vecný register:

Poznámka – (uznesenie súdu o nariadení neodkladného opatrenia)

Otázka č. 23

Okresnému úradu, katastrálnemu odboru bolo doručené uznesenie súdu, ktorým zriadil podľa § 343 CSP záložné právo (zabezpečovacie opatrenie) k nehnuteľnostiam žalovaného.

Má okresný úrad, katastrálny odbor uznesenie súdu zapísať aj bez doložky právoplatnosti?

Do akého registra sa uznesenie zaregistruje a v akej lehote je potrebné vykonať zápis v katastri nehnuteľností?

Odpoveď:

Uznesenie súdu, ktorým sa zriaďuje záložné právo podľa § 343 CSP sa zapíše sa do katastra podľa § 34 katastrálneho zákona do registra Z. Nie je potrebné, aby uznesenie súdu obsahovalo doložku právoplatnosti, nakoľko sa jedná o zabezpečovacie opatrenie, na ktoré sa primerane vzťahujú ustanovenia § 331 a nasl. CSP. Pri zápise uznesenia súdu je potrebné dodržať § 41 ods.2 katastrálneho zákona, teda poradiť zápisov.

Vecný register:

Záznam – (Uznesenie súdu, ktorým sa zriaďuje záložné právo (zabezpečovacie opatrenie) § podľa 343 CSP)

Otázka č.24

Je katastrálny odbor v konaní o povolení vkladu povinný skúmať, či bol daný súhlas príslušného orgánu podľa § 82 a § 84 zákona č. 7/2005 Z.z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov v prípade, ak ide o povolenie vkladu na základe zmluvného vzťahu, v ktorom je zmluvnou stranou správca konkurznej podstaty?

Spôsobuje v tomto prípade absencia súhlasu príslušného orgánu absolútnu neplatnosť právneho úkonu?

Odpoveď:

Uvedená otázka bola zodpovedaná v Katastrálnom bulletine č. 1/2014 v odpovedi č. 6., v ktorej je uvedené, že takýto súhlas nie je potrebné vyžadovať a dostačuje, ak je v zmluve, ktorá tvorí prílohu návrhu na vklad obsiahnuté, že správca tento súhlas dostal, pričom sa odkazuje na objektívnu zodpovednosť správcu konkurznej podstaty voči veriteľovi.

Podľa § 84 ods. 1 zákona o konkurze a reštrukturalizácii správca je povinný vo veciach, v ktorých je príslušný orgán oprávnený uložiť správcovi záväzný pokyn, požiadať príslušný orgán o uloženie pokynu, ako postupovať pred tým, ako urobí prvý právny úkon v tejto veci. V týchto veciach môže správca urobiť prvé právne úkony, až keď príslušný orgán uloží správcovi pokyn, ako postupovať alebo až keď súd rozhodne, ako postupovať.

Podľa publikovaného právneho názoru odborníka na konkurzné právo (Milan Ďurica: Zákon o konkurze a reštrukturalizácii. Komentár. C.H.Beck, s.r.o., Bratislava, 2015) záväzný pokyn príslušného orgánu je formou dohľadu nad správcom pri správe a speňažovaní majetku. Záväzným pokynom príslušný orgán právne relevantným spôsobom vyjadruje svoju vôľu pri správe alebo speňažení majetku alebo pri inom postupe správcu v konkurznom konaní, ktorým je správca viazaný, ak súd nerozhodne inak. Obsahom záväzného pokynu je predovšetkým súhlas s uzavretím zmluvy alebo podmienok na jej uzavretie, resp. nesúhlas s jej uzavretím alebo určenie iného postupu správcu. Pokiaľ ide o nerešpektovanie záväzného pokynu alebo odporúčania príslušného orgánu, toto podľa publikovaného právneho názoru nemá vplyv na platnosť úkonu vykonaného správcom. Považuje sa však za porušenie povinnosti správcu, a preto po splnení ostatných predpokladov môže byť dôvodom na odvolanie správcu.

Podľa § 31 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov okresný úrad preskúma zmluvu z hľadiska, či obsahuje podstatné náležitosti zmluvy, či je úkon urobený v predpísanej forme, či je prevodca oprávnený nakladať s nehnuteľnosťou, či sú prejavy vôle dostatočne určité a zrozumiteľné, či zmluvná voľnosť alebo právo nakladať s nehnuteľnosťou nie sú obmedzené, či zmluva neodporuje zákonu, či zákon neobchádza a či sa neprieči dobrým mravom. Pri rozhodovaní o vklade prihliada okresný úrad aj na skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu.

Z citovaného ustanovenia katastrálneho zákona vyplýva, že v konaní o povolení vkladu je okresný úrad oprávnený, ale zároveň tiež povinný skúmať, či je prevodca oprávnený nakladať s nehnuteľnosťami, ktoré sú predmetom prevodu, a či jeho právo nakladať s týmito nehnuteľnosťami nie je obmedzené. Je teda zrejmé, že povinnosťou správcu v konaní o povolení vkladu musí byť preukázanie skutočnosti, že na predaj konkrétneho majetku má oprávnenie vo forme záväzného pokynu príslušného orgánu alebo rozhodnutia súdu, pričom v záväznom pokyne alebo v rozhodnutí súdu by malo byť určené, akým spôsobom a ktorý majetok je konkrétny správca oprávnený speňažovať.

V súlade s uvedeným sa mení odpoveď na otázku č. 6 uverejnenú v Katastrálnom bulletin č. 1/2014 a to v časti týkajúcej sa potreby doloženia listiny preukazujúcej udelenie súhlasu príslušného orgánu s uzavretím predloženej zmluvy vo forme samostatnej prílohy návrhu na vklad.

Vecný register:

Konkurz a reštrukturalizácia - (povinnosťou správcu v konaní o povolení vkladu musí byť preukázanie skutočnosti, že na predaj konkrétneho majetku má oprávnenie vo forme záväzného pokynu príslušného orgánu alebo rozhodnutia súdu)

Otázka č. 25

Môže okresný úrad, katastrálny odbor po doručení žiadosti o prešetrenie údajov katastra, resp. vykonanie zmeny v katastri vrátiť listiny, ktoré boli prílohou žiadosti (originály, kópie, neúplné výpisy z LV, pozemkovoknižných vložiek,..) aj napriek § 3 ods. 2 Vyhlášky ÚGKK SR č. 22/2010 Z.z., ktorou sa vydáva Spravovací poriadok pre katastrálne úrady a správy katastra a § 23 ods. 1, 2, 3, 4 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní?

Odpoveď:

Áno, okresný úrad, katastrálny odbor po prešetrení údajov katastra, alebo vykonaní zmeny v katastri na žiadosť žiadateľa môže po vyhotovení overenej fotokópie listín, ktoré sú prílohou podania tieto listiny vrátiť žiadateľovi späť.

Podľa § 57 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov (ďalej aj „katastrálny zákon“) na prešetrovanie a vykonávanie zmien údajov katastra sa nevzťahujú všeobecné predpisy o správnom konaní; nepoužijú sa ani ustanovenia § 23 až 25.

Podľa § 3 ods. 2 Vyhlášky ÚGKK SR č. 22/2010 Z.z., ktorou sa vydáva Spravovací poriadok pre katastrálne úrady a správy katastra (ďalej aj „Spravovací poriadok“) podateľňa nesmie prijatie písomného podania odmietnuť; nesmie tiež písomné podanie ani jeho prílohy už prijaté vrátiť, ak zákon alebo táto vyhláška neustanovuje inak.

Podľa § 18 ods. 2 Spravovacieho poriadku úkony podľa odseku 1 vykonávajú správy katastra pre svoju potrebu alebo pre potrebu inej správy katastra.

Vecný register:

Listiny – (vrátenie listín)

Otázka č. 26

Podľa zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) je v § 3 ods. 15 rozostavaná stavba na evidovanie v katastri zadefinovaná ako stavba, na ktorú nebolo vydané kolaudačné rozhodnutie a pridelené súpisné číslo a je aspoň v takom stupni rozostavanosti, že už z predloženého znaleckého posudku je zrejmé stavebnotechnické a funkčné usporiadanie jej prvého nadzemného podlažia. Na okresný úrad katastrálny odbor bola doručená záložná zmluva, ktorej predmetom zálohu bol rozostavaný rodinný dom. Z fotodokumentácie doloženého znaleckého posudku rozostavanosť rodinného domu spočívala vo vystavaní obvodových múrov bez vnútorných priečok.

Má okresný úrad katastrálny odbor prerušiť konanie s poukazom na § 3 ods. 15 katastrálneho zákona, alebo návrh na vklad do katastra nehnuteľností povoliť?

Odpoveď:

Okresný úrad katastrálny odbor návrh na vklad povolí. Podľa § 43 stavebného zákona - zákona č. 50/1976 Zb. stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu. Pevným spojením so zemou sa rozumie spojenie pevným základom, upevnenie strojnými súčiastkami alebo zvarom o pevný základ v zemi alebo o inú stavbu, ukotvenie pilótami alebo lanami s kotvou v zemi alebo na inej stavbe, pripojenie na siete a zariadenia technického vybavenia územia, alebo umiestnenie pod zemou. Čiastočné vystavanie obvodových múrov bez vnútorných priečok postačuje na zápis stavby do katastra nehnuteľností. Stavebnotechnické a funkčné usporiadanie prvého nadzemného podlažia je zrejmé z projektovej dokumentácie overenej v stavebnom konaní, ktorá tvorí spolu s fotodokumentáciou prílohu znaleckého posudku.

Vecný register:

Znalecký posudok – (rozostavaný rodinný dom)

Záložné právo - (rozostavaný rodinný dom)