

Katastrálny bulletin

č. 2/2007

Schválila predsedníčka Redakčnej rady Mgr. Iveta **Baloghová**
dňa 25. 6. 2007 číslo LPO – 4220 / 07

Otázka č. 14:

Rozsudkom krajského súdu na základe žaloby prokurátora bolo zrušené rozhodnutie o povolení vkladu práva do katastra nehnuteľností (zmluva o zabezpečení záväzku prevodom vlastníckeho práva), avšak v čase od podania žaloby na krajský súd, až do doručenia predvolania správy katastra na pojednávanie, boli nehnuteľnosti dotknuté ďalšími 2 právnymi úkonmi (záložná zmluva a následne kúpna zmluva). Oba návrhy na vklad boli povolené. Ako má postupovať správa katastra pri vykonateľnosti rozsudku krajského súdu? Na liste vlastníctva je ako vlastník evidovaná úplne iná fyzická osoba. Súd ani prokurátor sa ďalšími právnymi úkonmi nezaoberali.

Odpoveď:

Krajský súd rozhodoval v konaní podľa skutkového stavu platného v čase povolenia vkladu práva do katastra nehnuteľností a nezaoberal sa ďalšími právnymi úkonmi v danej veci po povolení prvého vkladu. Správa katastra musí prihliadať na ďalší právny úkon vykonaný následne, t. j. aj na ďalšie rozhodnutie o povolení vkladu v prospech úplne inej osoby, keďže ten nebol predmetom preskúmania súdom na základe žaloby prokurátora a toto ďalšie rozhodnutie o povolení vkladu nebolo zrušené. Podľa ustanovenia § 34 ods.2 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, právo k nehnuteľnosti, ktoré vzniklo rozhodnutím súdu o neplatnosti právneho úkonu sa do katastra nezapíše, ak právo k nehnuteľnosti bolo dotknuté ďalšou právnou zmenou. Predmetné rozhodnutie súdu je potrebné vrátiť ako nezapisateľné.

Otázka č. 15:

Ako postupovať v prípade, ak je na zápis záznamom predložená, v poradí posledná, verejná listina (podiel 1/24-ina), ktorej zápisom sa prekročí vlastnícky celok. Ani po prešetrení predchádzajúcich záznamov nie je zrejmé, ktorý zápis je chybný (postupovalo sa podľa doručených listín). Akým spôsobom urobiť zápis do listu vlastníctva, nakoľko podiel je prejednaný dedičstvom, akú poznámku vyznačiť pri ostatných vlastníkoch?

Odpoveď:

V prípade, ak je predložená verejná listina na zápis záznamom, v ktorej je prejednaná nehnuteľnosť v podiele a zápisom listiny sa zároveň prekračuje celok vlastníctva (100%) evidovaný na liste vlastníctva a táto listina vychádza z údajov katastra, správa katastra takúto listinu zapíše, ak spĺňa podmienky stanovené katastrálnym zákonom. Podľa ustanovenia § 36a, katastrálneho zákona, časť vety za bodkočiarkou, tzn. ak má verejná listina účinky právoplatného súdneho rozhodnutia o dedičstve. V tomto prípade sa poznámka o tom, že hodnovernosť údajov katastra o práve k nehnuteľnosti bola spochybnená v zmysle § 39 ods. 2 katastrálneho zákona, nevyznačí. Podľa nášho názoru by mala správa katastra následne po zápise uvedenej listiny opätovne prešetriť zápis všetkých listín, na základe ktorých boli jednotlivé podiely na liste vlastníctva zapísané.

Otázka č. 16:

Ako má postupovať správa katastra v prípade, ak sa zasiela rozhodnutie účastníkovi konania doporučené do vlastných rúk a zásielka sa vráti ako nedoručená s vyznačením pošty, že nebola doručená z dôvodu, že adresát požiadal o doposielanie?

V uvedenom prípade neprevzal rozhodnutie ani druhý účastník konania (zásielka nebola prevzatá v odbernej lehote). Ako správa katastra bude počítať plynutie lehôt (či už pri prerušení, zastavení alebo zamietnutí konania)?

Odpoveď:

V prvom prípade (oznámenie pošty o tom, že účastník požiadal o doposielanie) je potrebné, aby sa správa katastra v zmysle článku 8 Poštových podmienok písomne obrátila na príslušné regionálne pracovisko (regionálne poštové centrum) Slovenskej pošty, a. s. so žiadosťou o oznámenie adresy účastníka, na ktorú mu majú byť písomnosti doposielané

a predmetnú písomnosť účastníkovi opätovne zaslať na novú adresu. Upozorňujeme, že poskytnutie takejto informácie je Slovenskou poštou, a. s. spoplatnené s tým, že úhrada príslušnej čiastky podľa predloženej faktúry sa realizuje pri prevzatí zásielky na dobierku.

V prípade, že účastník konania neprevzal zásielku určenú do vlastných rúk v odbernej lehote, považuje sa takáto zásielka v zmysle § 24 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. za doručení 3. dňom odo dňa jej uloženia, a to aj v prípade, ak sa adresát o jej uložení nedozvedel (zákonná fikcia doručenia).

Ohľadom plynutia lehôt sa uvádza, že lehota začína plynúť (na odstránenie nedostatkov pri prerušení konania, na podanie odvolania pri zastavení a zamietnutí) po opätovnom zaslaní písomnosti na novú adresu účastníka a jej účinnom doručení účastníkovi, t. j. jej prevzatím, resp. uplynutím 3 dní od uloženia zásielky na pošte v zmysle § 24 ods. 2 SP.

Otázka č. 17:

Ako postupovať v prípade, ak exekútor SK doručí listinu, z ktorej je zrejma zmena priezviska povinnej, príp. zmena právnej formy obchodnej spoločnosti? Je potrebné listinu vrátiť a žiadať doložiť listinu preukazujúcu zistenú zmenu (z dôvodu, že listina vlastne nevychádza, resp. nie je v súlade s údajmi katastra) alebo možno listinu zapísať s tým, že vlastne obsahuje označenie účastníka práv k nehnuteľnostiam, i keď ten údaj nie je úplne v súlade s tým, čo správa katastra eviduje na liste vlastníctva? Exekútori argumentujú, že nemajú možnosť zohnať napr. sobášny list alebo inú listinu.

Odpoveď:

Správa katastra vykoná zápis. Pokiaľ verejná listina doručená na správu katastra exekútorom obsahuje náležitosti uvedené v § 42 ods. 2 písm. a) zákona NR SR č. 162/1995 Z. z., ale tieto údaje sú v rozpore so stavom evidovaným na liste vlastníctva, správa katastra nemá možnosť z tohto dôvodu vrátiť listinu späť vyhotoviteľovi, nakoľko tá obsahuje všetky potrebné údaje na zápis do katastra nehnuteľností.

V prípade pochybností pri právnickej osobe má možnosť správa katastra overiť si tieto údaje na verejne prístupnom Obchodnom registri cez internet. V prípade fyzickej osoby je identifikátorom rodné číslo.

Otázka č. 18:

V prípade upovedomení o začatí exekúcií, resp. exekučných príkazov má správa katastra trvať na tom, aby boli uvedené všetky identifikačné údaje v súlade s § 42 ods. 2 písm. a) zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov aj u manželky povinného, ak zaťažené nehnuteľnosti patria do bezpodielového spoluvlastníctva?

Odpoveď:

Nie, správa katastra nemá oprávnenie požadovať, aby exekútor v uvedených verejných listinách označoval údajmi podľa § 42 ods. 2 písm. a) aj manžela povinného. Táto skutočnosť je daná objektívnou nemožnosťou exekútora takéto údaje o manželovi povinného subjektu zistiť, nakoľko ide o osobu odlišnú od osoby povinného (proti ktorému sa vedie exekučné konanie) a na poskytnutie, príp. spracovanie osobných údajov takejto osoby nemá exekútor splnené zákonné predpoklady stanovené zákonom č. 428/2000 Z. z. o ochrane osobných údajov.

Otázka č. 19:

Podľa § 42 ods. 2 písm. a) zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov zmluva, verejná listina alebo iná listina má obsahovať rodné číslo účastníkov práv k nehnuteľnostiam. Cudzinci ale také rodné číslo, ako občania SR nemajú. V niektorých štátoch majú osobné identifikačné čísla a pod. Má správa katastra vyžadovať uvádzanie týchto osobných identifikačných čísel v zmluvách, alebo v listinách doručených na zápis do katastra?

Odpoveď:

Zákonná povinnosť označenia účastníkov práv k nehnuteľnostiam aj rodným číslom vychádza z požiadavky jednoznačného identifikovania subjektov vecných práv pre účely katastra nehnuteľností. Ak je na zápis do katastra nehnuteľností predložená zmluva, verejná listina alebo iná listina, ktorej účastník je občanom štátu, v ktorom sa fyzickým osobám neprideluje rodné číslo, ale iný identifikačný znak (napr. číslo soc. poistenia, príp. iné), je podľa nášho názoru vhodné, aby bol účastník konania označený aj týmto identifikačným znakom (okrem mena, priezviska, rod. priezviska, dátumu narodenia a miesta trvalého pobytu).

Ak cudzinec uvedený v zmluve, verejnej listine alebo inej listine, ako účastník konania (ktorý nemá rodné číslo) osobným identifikačným číslom označený nie je, správa katastra nemôže požadovať jeho poskytnutie. Táto požiadavka zo strany správneho orgánu by nemala opodstatnenie, okrem iného ani z dôvodu, že prípadné poskytnutie požadovaného osobného identifikačného čísla cudzinca by nenaplnilo dikciu zákona, ktorá výlučne požaduje označenie účastníka rodným číslom (nie iným identifikačným číslom). Ak je teda účastník konania – cudzinec v zmluve, verejnej listine a inej listine dostatočne identifikovaný vyššie uvedenými 5 znakmi, nie je potrebné požadovať od neho uvedenie jeho osobného identifikačného čísla.

Otázka č. 20:

Možno za podpis účastníka konania na zmluve o prevode nehnuteľností považovať aj vypísanie mena tlačeným (paličkovým) písmom?

Odpoveď:

Áno možno, žiaden právny predpis neustanovuje predpísanú formu podpisu účastníkov konania.

Otázka č. 21:

Koho je možné ustanoviť za opatrovníka pri doručovaní verejnou vyhláškou podľa správneho poriadku a aký je postup?

Odpoveď:

Ak správny orgán ustanovuje účastníkovi konania opatrovníka (v prípadoch ustanovených v § 16 Správneho poriadku), vydá o tom rozhodnutie, ktoré musí spĺňať náležitosti podľa § 47 Správneho poriadku.

Toto rozhodnutie vyvesí po dobu 15 dní na úradnej tabuli správneho orgánu a na obci. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia. Po uplynutí lehoty sa rozhodnutie zakladá do spisu a supluje funkciu doručky.

Správny poriadok neupravuje kritériá pre výber opatrovníka. Za opatrovníka možno ustanoviť prakticky akúkoľvek osobu, ktorá má spôsobilosť na právne úkony. Spravidla to bude osoba, u ktorej je možné predpokladať najefektívnejšie zastupovanie záujmov účastníka, napr. rodinný príslušník, starosta obce, ale aj zamestnanec správneho orgánu. V prípade, že si opatrovník neplní povinnosti vyplývajúce z tejto čestnej funkcie, možno rovnakým spôsobom ustanoviť nového opatrovníka.

Otázka č. 22:

V roku 1995 bolo na zápis záznamom doručené osvedčenie o dedičstve, pričom poručiteľ zomrel dňa 10. 3. 1993. Následne boli predmetné nehnuteľnosti na základe osvedčenia notára o vydržaní vlastníckeho práva zapísané v prospech inej osoby. Správny orgán však po rokoch zistil, že toto osvedčenie vyhlásenia o vydržaní nemalo byť v katastri zapísané. Ako má správny orgán postupovať?

Odpoveď:

V tomto prípade je vhodné požiadať prokurátora o postup podľa zákona 153/2001 Z. z. o prokuratúre, aby dal podnet proti nesprávnemu úradnému postupu správneho orgánu katastra.

Ak však medzitým došlo k prevodu alebo prechodu vlastníckeho práva na tretie osoby, správny orgán vyznačí podľa § 39 ods. 2 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 poznámku, že hodnovernosť údajov katastra nehnuteľností bola spochybnená a vyzve dotknuté osoby, aby uzavreli dohodu alebo podali návrh na súd o určenie práva k nehnuteľnosti.

Otázka 23:

Predávajúca je podielovou spoluvlastníčkou rodinného domu a pozemkov, ktoré predáva kupujúcim. Technickým podkladom kúpnej zmluvy je geometrický plán, ktorým dochádza k rozdeleniu pozemkov, ktoré ale nie sú predmetom prevodu. Predávajúca však prevádza na kupujúcich svoj spoluvlastnícky podiel k novovytvorenému pozemku, ktorý vznikol podľa geometrického plánu.

Je potrebný k zápisu geometrického plánu súhlas aj ostatných spoluvlastníkov?

Odpoveď:

V súlade s § 67 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, k zápisu geometrického plánu je potrebný aj súhlas ostatných spoluvlastníkov.

Otázka č. 24:

Ako postupovať, keď podnet na opravu chyby v katastri nehnuteľností podáva vyhotoviteľ geometrického plánu, a to buď žiada opraviť chybnú výmeru, alebo niekedy aj chybný údaj (vlastníci, parcely) na liste vlastníctva?

Odpoveď:

V danom prípade postupuje správny orgán podľa ust. § 59 ods. 3 Katastrálneho zákona a v rámci prešetrovania rozhodne, či ide o opravu chyby alebo o zmenu zistenú prešetrovaním údajov katastra.

Otázka č. 25:

Skúma správa katastra pri vklade práva na základe zmluvy o nadobudnutí majetku uzatvorenej zakladateľom alebo spoločníkom podľa § 59a Obchodného zákonníka aj splnenie podmienok podľa tohto ustanovenia?

Odpoveď:

Nie, správa katastra splnenie podmienok podľa ustanovenia § 59a Obchodného zákonníka pri rozhodovaní o vklade práva neskúma. Splnenie podmienok pre účinnosť zmluvy je povinnosťou zmluvných strán. Nesplnenie tejto povinnosti nespôsobuje neplatnosť zmluvy. Správny orgán pri rozhodovaní o vklade posudzuje platnosť zmluvy podľa § 31 ods.1 Katastrálneho zákona. Správny orgán katastra ani nemá možnosť posúdiť, či predložená zmluva podlieha režimu podľa § 59a Obchodného zákonníka.

Otázka č. 26:

Poľnohospodársky pozemok nachádzajúci sa mimo zastavaného územia obce nemá výmeru väčšiu ako 2 000 m². Spoluvlastníkmi parcely sú dve osoby v podiele ½ - íca. Geometrickým plánom bola pôvodná parcela rozdelená na dve rovnaké časti a zmluvou o vyporiadaní podielového poluvlastníctva jednu časť nadobudol jeden zo spoluvlastníkov a druhú časť druhý zo spoluvlastníkov pôvodnej parcely. Ide o drobenie?

Odpoveď:

Áno. Podľa § 23 zákona NR SR č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov, ak tento zákon neustanovuje inak, nemôže na základe právneho úkonu alebo rozhodnutia súdu o vyporiadaní spoluvlastníctva alebo rozhodnutia o dedičstve vzniknúť rozdelením jestvujúcich pozemkov uvedených v § 21 ods. 1 pozemok menší ako 2 000 m², ak ide o poľnohospodársky pozemok, alebo pozemok menší ako 5 000 m², ak ide o lesný pozemok. Existujúce pozemky s výmerou menšou ako 2 000 m² resp. 5 000 m² sa môžu prevádzať v celku. Ich ďalšie drobenie je vylúčené. Účelom zákona je predchádzať drobeniu poľnohospodárskych a lesných pozemkov a zabrániť vzniku pozemkov s menšou výmerou ako je v zákone stanovená.

Otázka č. 27:

Pri porealizačnom zameraní stavby bolo zistené, že stavba s príslušenstvom zasiahla do susedného pozemku. Susedný pozemok sa nachádza už mimo zastavaného územia obce. Geometrickým plánom boli vytvorené nové parcely, ktorých výmera je menšia ako 2 000 m² (konkrétne do 10 m²) na majetkoprávne usporiadanie presahujúce časti pozemku. Ide o drobenie? Ako potom vysporiadať predmetné zásahy ?

Odpoveď:

V prípade, že druh pozemku novovytvorenej parcely je stavebný pozemok, ustanovenia § 22 a § 23 zákona NR SR č. 180/1995 Z. z. upravenej v III. časti zákona zákaz drobenia pozemkov, sa naň nevzťahujú. V tomto prípade platí výnimka upravená v ust. § 24 ods. 3 citovaného zákona, v zmysle ktorého sa podľa § 22 a 23 nepostupuje, ak

- a/ sa pozemok uvedený v § 21 ods. 1 rozdeľuje na účely výstavby alebo na iné účely, na ktoré by ho bolo možné vyvlastniť, alebo sa pozemok rozdeľuje podľa projektu pozemkových úprav,
- b/ ide o bezplatný prevod alebo prechod pozemkov podľa osobitného predpisu,
- c/ sa odčleňuje časť pozemku od pozemku, ktorý je uvedený v § 1 ods. 1, a táto časť sa pričleňuje k susednému pozemku, pričom sa nevytvára samostatný nový pozemok,
- d/ ide pozemok, na ktorom sa majú zriadiť záhrady.

Z uvedeného vyplýva, že v uvedenom prípade nejde o drobenie.

Otázka č. 28:

V mimo zastavanom území obce sa plánuje realizovať stavba (napr. cesta). Geometrickým plánom boli vytvorené nové parcely, ktorých výmera je menšia ako 2 000 m². Pre parcely, kde bude umiestnená stavba platí výnimka zo zákona, ale geometrickým plánom boli vytvorené aj iné parcely (zbytkové parcely), na ktorých stavba nebude, ale tiež majú výmeru menšiu ako 2 000 m². Ide o drobenie?

Odpoveď:

Aj v tomto prípade možno použiť výnimku z drobenia upravenú v ust. § 24 ods. 3 písmeno a/ zákona NR SR č. 180/1995 Z. z., v zmysle ktorej sa podľa ustanovení týkajúcich sa drobenia (§ 22 a 23 citovaného zákona) nepostupuje, ak:

sa pozemok uvedený v § 21 ods. 1 rozdeľuje na účely výstavby alebo na iné účely, na ktoré by ho bolo možné vyvlastniť, alebo ak sa pozemok rozdeľuje podľa projektu pozemkových úprav.

Nakoľko pôvodným účelom, na ktorý boli tieto parcely určené bola výstavba cesty, nepôjde o drobenie v prípade vzniknutých tzv. zbytkových parciel.

Otázka č. 29:

Ak je rozostavaný byt zapísaný na liste vlastníctva, uzatvára nový vlastník so stavebníkom zmluvu o výstavbe podľa § 22 ods. 4 zákona NR SR č. 182/1995 Z. z. alebo „klasickú zmluvu“ o prevode vlastníctva bytu podľa § 5 zákona č. 182/1995 Z. z. a § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka?

Odpoveď:

Ak je rozostavaný byt zapísaný na liste vlastníctva v prospech stavebníka – vlastníka rozostavaného bytu postupujeme podľa § 20 zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, teda kúpnu zmluvou podľa Občianskeho zákonníka s náležitosťami § 5 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

VECNÝ REGISTER

otázok a odpovedí Katastrálenho bulletinu č. 2/2007:

Zápis vkladom: 25, 29

Zápis záznamom: 14, 15, 22

Doručovanie: 16, 17, 21

Podpis účastníka: 21

Drobenie pozemkov: 26, 27, 28

Exekučná činnosť: 18

Geometrický plán: 23

Náležitosti listiny: 24

Rodné číslo: 19

Vlastnícke právo k bytom a nebytovým priestorom: 29

Príloha č. 1 k čiaske 2/2007
Spravodajcu ÚGKK SR

KATASTRÁLNY BULLETIN
číslo 2/2007