

Príloha k čiastke 3/1999
Spravodajcu ÚGKK SR

KATASTRÁLNY BULLETIN
číslo 3/1999

Katastrálny bulletin

číslo 3/1999

Schválila predsedníčka Redakčnej rady Katastrálneho bulletinu
Mgr. Marta Koprlová 11. augusta 1999 č. LPOO-2316/1999.

Otázka č. 21:

Exekútorský úrad pristúpil k predaju nehnuteľnosti povinného predajom spoluvlastníckeho podielu na základe § 166 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov. Spoluvlastník veci zabránil predaju veci na dražbe tým, že do začiatku dražby zložil sumu vo výške podielu, ktorý sa má vydražiť, a to za cenu určenú znaleckým posudkom.

Vlastníctvo nového vlastníka preukazuje len zápisnica súdneho exekútora o využití predkupného práva a doklady o zaplatení určenej ceny. Na základe čoho sa vyznačí vlastníctvo takéhoto spoluvlastníka?

Odpoveď:

Listinou spôsobilou na vykonanie záznamu aj v prípade využitia predkupného práva spoluvlastníka vecí podľa § 166 ods. 2 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov je uznesenie súdu, ktorým sa uvedený úkon schvaľuje.

Otázka č. 22:

Podľa § 568 Občianskeho zákonníka, ak dlžník nemôže splniť svoj záväzok veriteľovi, pretože veriteľ je neprítomný, alebo je v omeškaní alebo dlžník má odôvodnené pochybnosti, kto je veriteľom, alebo veriteľ'a nepozná, nastávajú účinky splnenia záväzku, ak jeho predmet dlžník uloží do úradnej (súdnej) úschovy.

Zloženie ceny záložnému veriteľovi nie je splnením dlhu, ale na základe dohody veriteľ'a a dlžníka o zmene zabezpečenia veci namiesto záložného práva bude pohľadávka zabezpečená sumou peňazí v trhovej cene zálohu.

Na základe návrhu, ktorého prílohou bolo notárske osvedčenie o zložení ceny založenej veci do notárskej úschovy katastrálny odbor okresného úradu vykonal výmaz záložného práva, pričom zložená cena nepredstavovala celú výšku pohľadávky z titulu poskytnutého úveru. Bol takýto postup správny?

Odpoveď:

Nie, takýto postup nie je správny. Uloženie plnenia do notárskej úschovy podľa § 65 a nasl. zákona č. 323/1992 Zb. (Notársky poriadok), nespôsobuje zánik záväzku.

Jednou z foriem zániku záložného práva podľa § 151g Občianskeho zákonníka je aj zloženie ceny založenej veci záložcom záložnému veriteľovi. Na základe právnej skutočnosti, t. j. zloženia ceny zaniká záložné právo zo zákona, pokiaľ si účastníci záložnej zmluvy priamo v nej nedohodnú konkrétny spôsob zániku záložného práva.

Dlžník je oprávnený vložiť do úradnej (súdnej) úschovy plnenie s účinkami splnenia dlhu vtedy, keď to umožňujú podmienky uvedené v § 568 Občianskeho zákonníka, a to vtedy, keď dlh nemožno pre príčiny spočívajúce na strane veriteľa splniť a je nebezpečenstvo z omeškania.

Záložné právo môže zaniknúť len jedným zo spôsobov uvedených v ustanovení 151g Občianskeho zákonníka. Zánik záložného práva sa do katastra nehnuteľností zapíše záznamom na základe listiny, ktorá potvrdzuje alebo osvedčuje, že záložné právo zaniklo jedným zo spôsobov uvedených v ustanovení § 151g Občianskeho zákonníka (napr. písomné potvrdenie veriteľa, že pohľadávka bola splnená, prípadne zanikla (kvitancia), alebo vyhlásenie veriteľa a dlžníka s úradne overenými podpismi, že záložné právo zaniklo na základe konkrétnej právnej skutočnosti, alebo notárska zápisnica o vzdaní sa záložného práva záložným veriteľom).

V tejto súvislosti je potrebné zdôrazniť, že záložné právo nezaniká púhym premlčaním zabezpečenej pohľadávky (§151f ods. 1 Občianskeho zákonníka).

Otázka č. 23:

Konfiškovaný majetok bol rozdelený na prídelov v rokoch 1948-1949 a časť týchto prídelov je zapísaná na listoch vlastníctva. V rámci reštitučného konania bol celý konfiškovaný majetok vrátený reštituentovi. Pri dedičských konaniach sa tieto prídelov prejednali a v katastri nie je možný zápis. Ako v takýchto prípadoch postupovať?

Odpoveď:

V takýchto prípadoch treba postupovať podľa § 37 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 222/1996 Z. z., t. j. ak na vykonanie záznamu je predložená ďalšia verejná listina alebo iná listina potvrdzujúca vlastníctvo k tej istej nehnuteľnosti v prospech ďalšej osoby, katastrálny odbor okresného úradu nevykoná zápis záznamom a vyzve dotknutú osobu, aby podala na súde návrh na určenie práva k nehnuteľnosti a v katastri zapísaného vlastníka o tom upovedomí.

Vydaním rovnocenných verejných listín vznikne vlastnícke právo k tej istej nehnuteľnosti v prospech rôznych vlastníkov a vzniknutý spor o vlastníctvo je možné vyriešiť len súdnou cestou, napr. určovacou žalobou podľa § 80 c) Občianskeho súdneho poriadku. Do katastra nehnuteľností sa zapíše právoplatné rozhodnutie súdu o určení práva k nehnuteľnosti.

Otázka č. 24:

Má katastrálny odbor okresného úradu zapísať notársku zápisnicu, ktorou notár osvedčuje vyhlásenie o nadobudnutí časti pozemku v zastavanom území obce, ktorý je zastavaný rodinným domom a zameraný geometrickým plánom, keď pôvodný pozemok je vedený v pozemkovoknižnej vložke na spoločenstvo bývalých urbarialistov?

Združenie vlastníkov urbárskych lesov a pasienkov, ktoré vzniklo podľa zákona 181/1995 Z. z. si na vyššie uvedený pozemok uplatnilo reštitučný nárok.

Odpoveď:

Podľa § 36 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 222/1996 Z. z. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov, katastrálny odbor okresného úradu posúdi predloženú verejnú listinu (osvedčenie notára), či je bez chýb v písaní alebo počítaní a bez iných zrejmych nesprávností a či obsahuje náležitosti podľa zákona. Ak je uvedená listina spôsobilá na vykonanie záznamu, katastrálny odbor okresného úradu záznam vykoná.

V danom prípade vykoná záznam na základe osvedčenia notára a reštitučný nárok bude riešený náhradným plnením (§ 11 ods. 1 písm. d) zákona č. 229/1999 Zb.).

Otázka č. 25:

Kto a aký majetok pozemkového spoločenstva s právnou subjektivitou môže predávať?

Odpoveď:

Spoločenstvo s právnou subjektivitou hospodári so spoločnou nehnuteľnosťou, ktorá je vo vlastníctve jednotlivých vlastníkov podielov a v užívaní spoločenstva a s majetkom, ktorý je vo vlastníctve spoločenstva ako kapitál.

Zákon definuje majetok spoločenstva, ktorý vznikol v súvislosti s užívaním a hospodárením na spoločnej nehnuteľnosti (napr. zisky z nájmu, z predaja dreva atď.). Spoločenstvo môže tiež prijímať dary, príspevky a mať iný príjem, ktorý sa zahrňuje do majetku spoločenstva. Spoločenstvo nevytvára základné imanie v zmysle obchodného zákonníka.

Štatutárne orgány spoločnosti môžu nakladať iba s majetkom spoločenstva, ktorý je vo vlastníctve spoločenstva, t. j. ten, ktorý bol nadobudnutý hospodárením alebo užívaním spoločnej nehnuteľnosti.

So svojimi podielmi na spoločnej nehnuteľnosti nakladajú vlastníci vo svojom mene a v súlade so zmluvou o založení pozemkového spoločenstva podľa § 7 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 181/1995 Z. z. o pozemkových spoločenstvách.

