

Katastrálny bulletin**č. 4/2005**

Schválila predsedníčka Redakčnej rady JUDr. Jaroslava Tomašovičová
dňa 13. 12. 2005 číslo LPO – 6230 /2005

Otázka č. 43:

Skúma správa katastra pri prevode vlastníctva nehnuteľnej veci z verejnej vysokej školy na nadobúdateľa aj skutočnosť, či bola zaplatená kúpna cena?

Odpoveď:

Podľa § 17 ods. 7 zákona č. 131/2002 Z. z. o vysokých školách a o zmene a doplnení niektorých zákonov pri prevode vlastníctva nehnuteľného majetku verejnej vysokej školy, je nadobúdateľ povinný dohodnutú cenu zaplatiť najneskôr pri podpísaní zmluvy. Podľa § 31 ods. 1 zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), správa katastra pri rozhodovaní o vklade posudzuje platnosť zmluvy, skúma podstatné náležitosti príslušného zmluvného typu, oprávnenie prevodcu nakladať s nehnuteľnosťou z hľadiska existencie jeho práva k nehnuteľnosti, hodnovernosť prejavu vôle, účinnosť a zrozumiteľnosť prejavu vôle účastníkov konania, označenie nehnuteľnosti podľa údajov katastra, ďalej zákonné obmedzenie práva nakladať s nehnuteľnosťou a iné hmotnoprávne podmienky platnosti právneho úkonu. Ak je povinnosť kupujúceho pri prevode vlastníctva nehnuteľného majetku verejnej vysokej školy zaplatiť dohodnutú cenu pri podpise zmluvy, ide o povinnosť, ktorá zaväzuje zmluvné strany. Je na účastníkoch zmluvy, aby návrh na vklad predložili až po zaplatení kúpnej ceny. Správa katastra preto nie je povinná skúmať splnenie tejto podmienky.

Otázka č. 44:

Môže Slovenský pozemkový fond scudzovať pozemky nezistených vlastníkov aj vtedy, ak nebol do katastra nehnuteľností zapísaný register obnovenej evidencie pozemkov?

Odpoveď:

Podľa § 13 zákona NR SR č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom, Slovenský pozemkový fond nakladá s pozemkami uvedenými v § 8 ods. 1 písm. c) a d), ktoré sa na základe registra zapíšu do katastra nehnuteľností podľa tohto zákona a podľa osobitných predpisov. Podľa § 14 tohto zákona a podľa osobitných predpisov fond nakladá aj s pozemkami, ktoré tvorili verejný majetok (neknihované pozemky) a ktoré sú vo vlastníctve štátu. Podľa § 16 tohto zákona a podľa osobitných predpisov fond nakladá aj s pozemkami, ktorých vlastníctvo nie je evidované podľa predpisov o katastri nehnuteľností v súbore geodetických informácií a v súbore popisných informácií alebo ak sa nepreukáže inak. Ide o pozemky, ktoré nie sú evidované na liste vlastníctva. Z uvedeného vyplýva, že Slovenský pozemkový fond nakladá aj s tými pozemkami, ktoré sú zapísané v pozemkovej knihe, ak ich vlastníci nie sú známi.

Otázka č. 45:

Je výpis z katastra nehnuteľností získaný z internetu verejnou listinou?

Odpoveď:

Výpis z katastra nehnuteľností získaný z internetu nie je verejnou listinou. Pojem verejná listina nie je zadaný v našom právnom poriadku. Niektoré zákony však tento pojem používajú. Ide o listinu vydanú príslušným štátnym orgánom alebo iným subjektom, ktorý je na jej vydanie zákonom splnomocnený. Táto listina slúži ako dôkazný prostriedok, čím sa odlišuje od súkromnej listiny. Výpis z katastra nehnuteľností získaný prostredníctvom internetu nespĺňa náležitosti verejnej listiny podľa § 69 zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), podľa ktorého správa katastra vyhotoví na požiadanie potvrdený výpis alebo potvrdenú kópiu zo súboru geodetických informácií, potvrdený výpis alebo potvrdenú kópiu zo súboru popisných informácií, z pozemkových kníh a zo železničnej knihy, ako aj

identifikáciu parcely. Potvrdený výpis alebo kópia, ako aj identifikácia parcely sú verejné listiny. Potvrdenie výpisu znamená opatrenie listiny odtlačkom okrúhlej pečiatky so štátnym znakom.

Otázka č. 46:

V katastri nehnuteľností je zapísaná rozostavaná stavba, ktorá sa nachádza už v štádiu skoro ukončených bytov. Na základe čoho sa zapíše vlastnícke právo do katastra nehnuteľností k jednotlivým rozostavaným bytom a nebytovým priestorom, nachádzajúcim sa v bytovom dome, je vždy potrebná zmluva o výstavbe, vstavbe alebo nadstavbe?

Odpoveď:

Nie, vlastnícke právo k rozostavaným bytom a nebytovým priestorom je možné zapísať aj na základe žiadosti vlastníka domu, ktorého prílohou je geometrický plán, rozhodnutie o určení súpisného čísla a dokumentácia, z ktorej je zrejmä poloha a plocha bytu a nebytového priestoru v dome, spoločných častí domu a príslušenstva. Ide o transformáciu rozostavanej stavby na jednotlivé rozostavané byty. Predkladaná dokumentácia je obdobná, ako keď sa k prvej zmluve o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome pripoja situačné plány jednotlivých poschodí domu s vyznačením jednotlivých bytov a nebytových priestorov v dome, ich čísiel a identifikácia pozemku.

Otázka č. 47:

Je správa katastra povinná skontrolovať v Centrálnom notárskom registri podpisov, či podpis predávajúceho bol skutočne osvedčený?

Odpoveď:

Podľa § 42 ods. 3 katastrálneho zákona podpis prevodcu na zmluve, podpis povinného z predkupného práva, podpis povinného v prípade vzniku vecného bremena alebo podpis oprávneného v prípade zániku vecného bremena na zmluve, podpisy spoluvlastníkov na zmluve o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva alebo pri vyporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva manželov musia byť osvedčené podľa osobit-

ných predpisov; ak sú tieto osoby zastúpené, ich podpis na splnomocnení musí byť tiež osvedčený.

Osvedčiť podpis môže notár alebo matrika. Podľa § 3 ods. 4 Notárskeho poriadku sú listiny a osvedčovacie doložky vyhotovené v rámci notárskej činnosti verejnými listinami. Vo všeobecnosti verejné listiny slúžia ako dôkazný prostriedok, správne orgány nemajú povinnosť ich preverovať, a preto ani správa katastra nemá podľa zákona povinnosť skontrolovať, či notár skutočne podpis predávajúceho osvedčil. Navyac obce, ktoré na matrike tiež osvedčujú podpisy, takýto register verejne prístupný nemajú.

Vzhľadom na to, že je možnosť, aby zamestnanec skontroloval v notárskom registri či bol podpis u notára osvedčený, je potrebné námatkovo zisťovať v notárskom registri či bol podpis osvedčený, a v prípadoch, ak existuje podozrenie z falšovania, preverenie vykonať vždy.

Otázka č. 48:

Vyberie správa katastra správny poplatok za poskytnutie údajov pre nájomné vzťahy podľa zákona č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku?

Odpoveď:

Nie, nevyberie. Poznámka č. 3 k položke 10 sadzobníka správnych poplatkov, ktorý tvorí prílohu k zákonu NR SR č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch ustanovuje, že poskytnutie údajov z katastra nehnuteľností podľa písm. a) položky 10 zahŕňa aj poskytnutie údajov pre nájomné vzťahy podľa zákona č. 229/1991 Zb.

Zákon č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku, úplné znenie zákon NR SR č. 11/1994 Z. z. bol pôvodne konštruovaný tak, že oslobodenie od správnych poplatkov sa vzťahovalo len k druhej časti zákona (§ 10 cit. zákona). Novelou uvedeného zákona, ktorá bola vykonaná zákonom SNR č. 93/1992 Zb. bol § 10 vyňatý z druhej časti zákona a vložený do štvrtej časti zákona (poslednej časti zákona § 21a). To znamená, že oslobodenie od správnych poplatkov sa vzťahuje nielen na druhú časť citovaného zákona, ale na zákon ako celok.

Otázka č. 49:

Správa katastra vydala rozhodnutie, ktorým zamietla návrh na vklad dohody o zmene poradia záložného práva z dôvodu, že zápis takejto dohody sa nevykonáva vkladom, pretože nejde o vznik, zmenu alebo zánik práva k nehnuteľnosti, ale záznamom v zmysle § 34 katastrálneho zákona, pretože ide o zmenu poradia záložných práv k nehnuteľnostiam. Postupovala správa katastra v súlade so zákonom?

Odpoveď:

Podľa rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky č1 SŽ-o-KS 131/04 zo dňa 26. 5. 2005 je takúto dohodu potrebné zapísať vkladom vzhľadom na to, že v § 34 katastrálneho zákona nie je takáto dohoda medzi právnymi skutočnosťami uvedená. Rovnaký režim zápisu zmeny poradia záložných práv, teda zápis vkladom, musí platiť aj v prípade, ak ide o zmenu poradia záložných práv jedného záložného veriteľa, ktorý má k nehnuteľnosti viac záložných práv, a to na základe jeho vyhlásenia o zmene poradia záložných práv.

Týmto meníme odpoveď na otázku č. 11 v Katastrálnom bulletine 1/2003.

Otázka č. 50:

Správa katastra rozhodnutím zamietla navrhovateľke návrh na vklad vlastníckeho práva z titulu darovacej zmluvy z dôvodu, že darovacia zmluva je podpísaná za darcu aj obdarovaného tou istou osobou. Ustanovenie § 22 ods. 2. Občianskeho zákonníka výslovne vylučuje zastupovanie tam, kde sú záujmy zástupcu v rozpore so záujmami zastúpeného. Takýto právny úkon je v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka absolútne neplatný, keďže odporuje zákonu. Navrhovateľka v odvolaní uviedla, že správa katastra nesprávne interpretovala ustanovenie § 22 ods. 2, pretože samotná možnosť existencie rozporu so záujmami zastúpeného nestačí, pretože rozpor musí existovať a správa katastra tento rozpor nepozná a nešpecifikuje ho vo svojom rozhodnutí. Postupovala správa katastra správne?

Odpoveď:

Áno. Zástupcom nemôže byť ten, koho záujmy sú v rozpore so záujmami zastúpeného. Samotná možnosť existencie rozporu so záujmami zastúpeného nestačí, pretože rozpor musí existovať. Pri posudzovaní rozporu ale treba vychádzať z povahy konkrétneho právneho úkonu, o ktorý

ide, ako aj z ďalších okolností (hlavne ochrana záujmov zastúpeného). V niektorých veciach je zastupovanie už z povahy samotnej veci vylúčené, najmä pri úkonoch, kde by bol zástupca so zastúpeným v antagonistickom postavení, napr. pri zmluve o prevode veci (kúpna, darovacia, výmenná zmluva), kde by predávajúci zastupoval nadobúdateľa alebo naopak, alebo pri právnych úkonoch, kde právu jedného z účastníkov zodpovedá povinnosť druhého účastníka.

Otázka č. 51:

Na základe akej listiny sa vykoná zápis vlastníckeho práva k draženému spoluvlastníckemu podielu v prospech spoluvlastníka postupom podľa § 166 Exekučného poriadku?

Odpoveď:

Podľa ustanovenia § 166 zákona NR SR č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) v znení zákona č. 341/2005 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok a o zmene a doplnení niektorých zákonov, spoluvlastník veci, ktorá je v podielovom spoluvlastníctve, môže zabrániť predaju veci, ak najneskôr do začiatku dražby zloží u exekútora v hotovosti alebo šekom na účet exekútora sumu vo výške podielu, ktorý sa má vydražiť. Nadobudnutie spoluvlastníckeho podielu podlieha schváleniu súdom. Z uvedeného vyplýva, že listinou na zápis zmeny vlastníckeho práva v prospech spoluvlastníka záznamom podľa § 34 katastrálneho zákona, bude listina o nadobudnutí spoluvlastníckeho podielu k nehnuteľnosti odsúhlasená súdom. Novela zákona nadobudla účinnosť 1. 9. 2005. Podľa § 238 Exekučného poriadku konania začaté pred 1. septembrom 2005 sa dokončia podľa práva platného do 31. augusta 2005.

Otázka č. 52:

Má správa katastra povinnosť vrátiť verejnú listinu alebo inú listinu vyhotoviteľovi, ak na jej základe bol vykonaný záznam do katastra nehnuteľností a následne na základe protestu prokurátora bol záznam vymazaný?

Odpoveď:

Ak právo, zapísané v katastri nehnuteľností na základe verejnej listiny alebo inej listiny, bolo z podnetu prokurátora, smerujúceho voči zápisu na základe predmetnej listiny na liste vlastníctva vymazané, správa katastra podľa ustanovenia § 42 ods. 4 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, vráti verejnú listinu alebo inú listinu vyhotoviteľovi alebo vlastníkovi na opravu chýb, pre ktoré je nezrozumiteľná alebo neurčitá. Správa katastra v zbierke listín ponechá predmetnú verejnú listinu, pretože pôvodný zápis bol na jej základe vykonaný a kópiu tejto verejnej listiny zašle vyhotoviteľovi.

Otázka č. 53:

Môže byť dohoda o zúžení alebo rozšírení zákonom určeného bezpodielového spoluvlastníctva manželov účinná aj do minulosti?

Odpoveď:

Podľa rozsudku Najvyššieho súdu SR z roku 2005, dohoda o zúžení alebo rozšírení zákonom určeného bezpodielového spoluvlastníctva manželov môže byť účinná len do budúcnosti. Ustanovenie § 143 Občianskeho zákonníka upravuje spôsob ako manželia nadobúdajú vlastníctvo po vzniku manželstva. Teda právna úprava jednoznačne pôsobí do budúcnosti. Ustanovenie § 143a Občianskeho zákonníka má doplnkový charakter ustanoveniu § 143 Občianskeho zákonníka a umožňuje manželom modifikovať tento právny režim dohodou manželov. Rozšírenie a zúženie bezpodielového spoluvlastníctva manželov sa týka modifikovania právneho režimu, spôsobu a rozsahu nadobúdania vlastníctva manželmi ich dohodou do doby, ktorá im vyhovuje. Dohodou o zúžení alebo rozšírení bezpodielového spoluvlastníctva manželov nie je možné meniť vlastníctvo už vzniknuté, je možné len regulovať právne vzťahy, ktoré vzniknú v budúcnosti.

VECNÝ REGISTER

otázok a odpovedí Katastrálneho bulletinu č. 4/2005

Zápis vkladom 43, 44, 49, 50, 53

Verejnosť katastrálneho operátu 45

Vlastnícke právo k bytom a nebytovým priestorom 46

Osvedčenie notára 47

Zápis záznamom 51, 52

Správne poplatky 48

Príloha č. 1 k čiastke 4/2005
Spravodajcu ÚGKK SR

KATASTRÁLNY BULLETIN
číslo 4/2005

BRATISLAVA 2005