

KATASTRÁLNY BULLETIN

číslo 1/1994

Katastrálny bulletin

číslo 1/1994

Schválil predseda redakčnej rady Katastrálneho bulletinu
v. z. JUDr. Juraj Macko dňa 22.4.1944 č. LP-1129/1994

Otázka č. 1:

Ako zapísať návrh na vklad vlastníckeho práva podľa spoločenskej zmluvy zakladajúcej obchodnú spoločnosť s r. o., na základe ktorej zakladateľ akciová spoločnosť vnesla do novozaloženej obchodnej spoločnosti s r. o. ako nepeňažný vklad svoje nehnuteľnosti. Spoločnosť s r. o. už bola registrovaná v obchodnom registri. Návrh na vklad máme zapísať do registra V alebo do registra Z? Došlo zápisom novozaloženej spoločnosti s r. o. do obchodného registra k prevodu, prípadne k prechodu vlastníctva k nepeňažnému vkladu (nehnuteľnosti)?

V prípade, ak ide o vklad vlastníckeho práva, prichádza do úvahy vyrúbenie správneho poplatku z návrhu na vklad?

Je potrebné k spoločenskej zmluve pripojiť znalecký posudok (cena nepeňažného vkladu (nehnuteľnosti) je v spoločenskej zmluve uvedená)?

Odpoveď:

Nastolenú otázku upravuje § 60 Obchodného zákonníka (zákon č. 513/1991 Zb. v znení novely zák. č. 264/1992 Zb., Čl. VII), podľa ktorého vlastnícke právo k nehnuteľnosti nadobúda spoločnosť vkladom vlastníckeho práva do katastra nehnuteľnosti na základe písomného vyhlásenia vkladateľa s úradne overeným podpisom. Pôjde teda o vklad vlastníckeho práva a nie záznam, ktorý sa zapíše v registri V. K návrhu na vklad vlastníckeho práva je potrebné predložiť písomné vyhlásenie vkladateľa s úradne overeným podpisom o vklade nehnuteľností do základného imania spoločnosti s r. o. Katastrálny úrad, správa katastra preskúma v zmysle ust. § 5 ods. 1 zák. č. 265/1992 Zb. túto listinu (vyhlásenie vkladateľa) vo väzbe na spoločenskú zmluvu, keďže v týchto prípadoch ide o nadobúdanie vlastníctva na základe iných skutočností stanovených zákonom (viď ust. § 60 novelizovaného Obchodného zákonníka a ust. § 132 ods. 1 Občianskeho zákonníka). Z uvedeného vyplýva, že zápisom novozaloženej spoločnosti s r. o. do obchodného registra nedochádza k nadobudnutiu vlastníctva k nepeňažnému vkladu (nehnuteľnosti). K prechodu vlastníckeho práva dochádza vkladom do katastra nehnuteľností na základe písomného vyhlásenia vkladateľa s úradne overeným podpisom. Aj v týchto prípadoch sa vyrubuje správny poplatok z návrhu na vklad do katastra nehnuteľností analogicky podľa položky 36 písm. a) prílohy zákona č. 220/1992 Zb. v znení zák. č. 181/1993 Z. z. o správnych poplatkoch, pretože ide o vklad práva, t. j. úkon spojený s činnosťou správneho orgánu uvedenou v sadzobníku správnych poplatkov. Z hľadiska ust. § 1a platného zákona o správnych poplatkoch, t. j. z pohľadu správneho úkonu nie je rozhodujúcim spôsob nadobúdania vlastníckeho práva ale skutočnosť, že ide o vklad práva a nie záznam.

K návrhu na vklad je potrebné pripojiť znalecký posudok z dôvodu stanovenia základu správneho poplatku (viď odpoveď na otázku č. 2b). Pre stanovenie výšky správneho poplatku sa v týchto prípadoch nevychádza z hodnoty uvedenej v spoločenskej zmluve, pokiaľ nepeňažný vklad nebol v nej ohodnotený znaleckým dokazovaním.

Hodnota nepeňažného vkladu a spôsob ocenenia obsiahnutý v spoločenskej zmluve podľa Obchodného zákonníka nemusí byť vykonaný na základe znaleckého ohodnotenia. V spoločnosti s r. o. ako vyplýva z ust. § 109 ods. 3 Obchodného zákonníka ocenenie nepeňažných vkladov je vecou dohody spoločníkov v spoločenskej zmluve a nevyžaduje sa odborné (znalecké) ocenenie.

Otázka č. 2:

a) Je potrebný súhlas záložného veriteľa k povoleniu vkladu vlastníckeho práva obchodnej spoločnosti k nehnuteľnosti do katastra nehnuteľností v prípade, keď nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom vkladu do obchodnej spoločnosti sú zatažené záložnou zmluvou?

b) Musí byť k návrhu na vklad záložnej zmluvy pripojená úverová zmluva a znalecký posudok?

Odpoveď:

a) K povoleniu vkladu vlastníckeho práva obchodnej spoločnosti k takým nehnuteľnostiam do katastra nehnuteľností, ktoré sú zatažené záložnou zmluvou, sa vyžaduje súhlas záložného veriteľa. V takomto prípade nejde o zmenu vlastníctva k nehnuteľnosti na základe zmluvy, ale na základe iných skutočností stanovených zákonom (§ 60 Obchodného zákonníka, § 132 ods. 1 Obč. zákonníka – viď odpoveď na otázku č. 1). Z tohto dôvodu sa na uvedený prípad nevzťahuje ust. § 151d ods. 2 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého ten, kto vec, na ktorej viazne záložné právo, zmluvne prevzal, zodpovedá vedľa pôvodného dlžníka za splnenie zabezpečenej pohľadávky za predpokladu, že pri uzatváraní zmluvy o pohľadávke zabezpečenej záložným právom vedel alebo musel vedieť. V zákonom predvídanom prípade, pôsobí záložné právo voči nadobúdateľovi, čím je daná aj ochrana záložného veriteľa. V dotazovanom prípade, keďže ide o inú situáciu, súhlas záložného veriteľa sa vyžaduje.

b) K návrhu na vklad záložného práva sa nevyžaduje pripojenie úverovej zmluvy. Znalecký posudok sa vyžaduje vtedy, ak sa neposkytol úver. Poukazujeme na ust. § 5 ods. 1 zák. č. 320/1992 Zb. v znení zák. č. 181/1993 Z. z. o správnych poplatkoch a položku 36 písm. b) prílohy cit. zákona. V takomto prípade ide o ustanovenie základu poplatku percentuálnou sadzbou z ceny nehnuteľnosti zistenej na základe vyhl. č. 465/1991 Zb. v znení neskorších predpisov, čo je možné iba znaleckým dokazovaním (pre stanovenie výšky správneho poplatku sa nevychádza zo zmluvnej ceny). V prípade, ak sa úver poskytol na základe úverovej zmluvy, poplatok sa stanovuje zo sumy poskytnutého úveru, teda bez znaleckého dokazovania.

Otázka č. 3:

Mesto odpredáva stavebné pozemky za cenu odsúhlasenú mestským zastupiteľstvom, ktorá je nižšia ako cena stavebného pozemku podľa vyhl. č. 465/1991 Zb. Takúto cenu si mesto stanovilo všeobecne záväzným nariadením. Je dôvodom na prerušenie konania nesprávne určená hodnota nehnuteľnosti, ak je nižšia ako podľa vyhl. č. 465/91 Zb., ale neovplyvňuje výšku správneho poplatku? Ako k tejto otázke pristupovať vo vzťahu k daňovému úradu, ktorý žiada, aby v takýchto prípadoch vklad nebol povolený, pretože daňový úrad musí podľa zák. č. 318/92 Zb. vychádzať z ceny podľa vyhl. č. 465/91 Zb.?

Odpoveď :

Vyhl. č. 465/1991 Zb. o cenách stavieb, pozemkov, trvalých porastov, úhradách na zriadenie práva osobného užívania pozemkov a náhradách za dočasné užívanie pozemkov v znení neskorších predpisov sa vzťahuje na zisťovanie a dojednávanie cien a určuje spôsob zistenia alebo podmienky dojednania cien. V zmysle § 1 ods. 3 cit. vyhl. ceny pri zmluvných prevodoch medzi fyzickými i právnickými osobami sa dojednávajú dohodou s výnimkou prípadov tam uvedených. Zistená cena podľa tejto vyhl. nebráni dojednaniu inej ceny dohodou ako ceny zistenej. Je preto možné dojsť dohodou nižšiu cenu ako je cena zistená podľa cit. vyhl. Nemalo by však ísť o dojednávanie nižšej ceny na základe jej stanovenia všeobecne záväzným nariadením, pretože je to v rozpore s podstatou dojednávania ceny dohodou.

Dojednanie nižšej ceny ako zistenej nebráni vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, pretože ani nižšia cena ako cena stanovená cenovým predpisom v zmysle ust. § 589 Obč. zák. v zásade nespôsobuje neplatnosť kúpnej zmluvy. V tomto prípade nejde o cenový predpis povahy obligatórnej, maximálnej alebo minimálnej, ale o predpis, ktorý sa vzťahuje na zisťovanie a dojednávanie cien. Z týchto dôvodov takto dohodnutá cena nehnuteľnosti, nižšia ako zistená cena podľa vyhl. č. 465/91 Zb. v znení neskorších predpisov, nie je dôvodom na prerušenie konania. Správny poplatok sa vyrubuje z ceny nehnuteľnosti zistenej podľa vyhl. č. 465/91 Zb. v znení neskorších predpisov.

Z hľadiska daňového posúdenia dojednanie nižšej ceny ako zistenej nie je prekážkou zdaňovania podľa ceny nehnuteľnosti zistenej podľa cit. vyhl. Požiadavka daňového úradu, aby v takýchto prípadoch nebol vklad povolený, je neopodstatnená.

Otázka č. 4:

Osvedčenie podľa zákona č. 293/1992 Zb. – nadobudnutie vlastníctva vydržaním sa zapisuje záznamom. Má sa nejakým spôsobom rozlišovať na listine vlastníctva 10-ročná lehota v zmysle ustanovenia § 2 ods. 2 cit. zákona?

Odpoveď:

Áno, pretože k nadobudnutiu vlastníctva vydržaním podľa § 134 ods. 1 Občianskeho zákonníka dochádza až po uplynutí 10-ročnej nepretržitej držby pri splnení podmienok pre vydržanie vlastníctva. Vydanie osvedčenia podľa zákona č. 293/1992 Zb. o úprave

