

Príloha k čiaske 3/1997
Spravodajcu ÚGKK SR

KATASTRÁLNY BULLETIN

číslo 3/1997

Katastrálny bulletin

číslo 3/1997

Schválila predsedkyňa Redakčnej rady Katastrálneho bulletinu
JUDr. Jaroslava Tomašovičová dňa 26.9.1997 číslo LPOO-2745/1997.

Otázka č. 1:

Okresný úrad, katastrálny odbor, prerušil konanie o návrhu na vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnosti do katastra nehnuteľností na základe kúpnej zmluvy, kde prevodca preukázal vlastnícke právo k predmetnej nehnuteľnosti právoplatným rozhodnutím okresného súdu v Českej republike a vyzval navrhovateľov, aby predložili rozhodnutie príslušného súdu v Slovenskej republike o uznaní rozhodnutia českého súdu na území Slovenskej republiky.

Je potrebné osobitné rozhodnutie súdu o tom, že sa uznáva právoplatné rozhodnutie súdu v Českej republike v majetkových veciach za účinné na území Slovenskej republiky?

Odpoveď:

V zmysle § 2 zákona č. 97/1963 Zb. o medzinárodnom práve súkromnom a procesnom v znení neskorších predpisov sa ustanovenia tohto zákona použijú, ak neustanoví niečo iné medzinárodná zmluva, ktorou je Slovenská republika viazaná.

Zmluva medzi Slovenskou republikou a Českou republikou o právnej pomoci poskytovanej justičnými orgánmi a úprave niektorých právnych vzťahov v občianskych a trestných veciach, oznámená Ministerstvom zahraničných vecí Slovenskej republiky č. 193/1993 Z. z. (ďalej len „Zmluva“), otázku spôsobu uznania majetkových rozhodnutí, ktoré nevyžadujú súdny výkon, nerieši. V článkoch 22 a 23 Zmluva rieši len otázky, ktoré rozhodnutia súdov sa uznajú a za akých podmienok.

Z tohto dôvodu sa na uznanie majetkového rozhodnutia, ktoré nevyžaduje súdny výkon, použije ustanovenie § 65 zákona č. 97/1963 Zb., t.j. že cudzie rozhodnutie sa uzná tým, že „slovenský orgán naň prihliadne, ako keby išlo o rozhodnutie slovenského orgánu“.

Uvedený zákon nevyžaduje uznanie súdom, a preto „uznanie“ vykoná

ten orgán, ktorý na jeho základe niečo koná, teda ten, ktorý má dôvod na rozhodnutie prihladiť. Napríklad, ak o dedičstve rozhodol právoplatne príslušný súd v Českej republike a predmetom dedičstva boli nehnuteľnosti na území Slovenskej republiky, okresný úrad, katastrálny odbor, vlastnícke právo k týmto nehnuteľnostiam zapíše záznamom do katastra nehnuteľností na základe rozhodnutia českého súdu. Okresný úrad, katastrálny odbor, musí však skúmať, či sú splnené podmienky uznania podľa článku 23 Zmluvy. Verejná listina musí mať náležitosti podľa § 42 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 zákona NR SR č. 222/1996 Z. z. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov, t.j. musí byť v štátnom jazyku alebo v úradne overenom preklade. V uvedenom prípade úradne overený preklad verejnej listiny obstará ten, kto má na veci právny záujem.

Otázka č. 2:

Vlastníctvo bytov bolo prevedené kúpnu zmluvou podľa zákona č. 52/1966 Zb. o osobnom vlastníctve bytov v znení neskorších predpisov. Pozemok pod domom bol prevedený kúpnu zmluvou podľa zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení zákona NR SR č. 151/1995 Z. z. v roku 1995. Aký právny režim platí pre výpočet ceny pozemku?

Odpoveď:

Ak boli byty prevedené do vlastníctva podľa zákona č. 52/1966 Zb. o osobnom vlastníctve bytov v znení neskorších predpisov, je pôvodný vlastník domu povinný v súlade s § 27 ods. 3 zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení zákona NR SR č. 151/1995 Z. z. usporiadať aj práva k pozemku.

Podľa § 18a ods. 2 zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. v znení zákona NR SR č. 151/1995 Z. z. ak sa prevádza spoluvlastnícky podiel k pozemku zastavaného domom a príslušného pozemku do vlastníctva vlastníka bytu, ktorý nadobudol byt do vlastníctva podľa zákona č. 52/1966 Zb., cena za 1 m² pozemku sa rovná maximálnej ročnej výške nájomného za 1 m² zistenej podľa § 17 ods. 1 vyhlášky Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 465/1991 Zb. o cenách stavieb, pozemkov, trvalých porastov, uhradách za

zriadenie práva osobného užívania pozemkov a náhradách za dočané užívanie pozemkov v znení neskorších predpisov. Toto ustanovenie osobitne a novým spôsobom rieši cenu pozemku pre vlastníkov bytov, ktorí nadobudli byt ešte podľa zákona č. 52/1966 Zb. Cena bytu kúpeného do osobného vlastníctva bola vyššia ako cena bytu podľa zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. V záujme hladkého prevodu spoluvlastníckeho podielu na pozemku je cena pozemku v týchto prípadoch nižšia, rovná sa maximálnemu ročnému nájomnému zistenému podľa osobitných predpisov a je 1 až 5 Sk za 1 m² pozemku.

Otázka č. 3:

Na katastrálny odbor okresného úradu bol predložený návrh na vklad vlastníckeho práva na základe kúpnej zmluvy k trom príľahlým pozemkom o celkovej výmere 1538 m² v prospech vlastníkov bytov v bytovom dome. Konajúcemu orgánu vznikla otázka, či predmetné pozemky spĺňajú z hľadiska veľkosti kritériá pre príľahlý pozemok?

Odpoveď:

Súčasťou zmluvy o prevode vlastníctva bytu je aj úprava práv k pozemku v súlade s § 5 ods. 1 písm. d) zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení zákona NR SR č. 151/1995 Z. z. To znamená, že ak je vlastníkom domu aj vlastníkom pozemku, podľa § 23 ods. 1 citovaného zákona prevedie spolu s bytom aj alikvótnu časť zastavaného a príľahlého pozemku. V zmluve o prevode vlastníctva k bytu musí byť aj prevod pozemku a cena zistená podľa § 18a citovaného zákona. Veľkosť príľahlého pozemku nie je vo všeobecne záväzných právnych predpisoch ustanovená a preto veľkosť príľahlého pozemku treba posudzovať jednotlivito a v pochybnostiach si prípadne vyžiadať stanovisko príslušného orgánu územného plánovania.

Otázka č. 4:

Za akých podmienok môže byť vodohospodársky objekt predmetom záložného práva?

Odpoveď:

Nakôľko podľa Občianskeho zákonníka záložné právo, ak ide o nehnuteľnosť, vzniká vkladom do katastra nehnuteľností, predmet záložného práva, pozemky a stavby, musia byť v záložnej zmluve označené údajmi katastra nehnuteľností (§ 42 zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení zákona NR SR č. 222/1996 Z. z. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov).

Pozemky a stavby sa evidujú v katastri nehnuteľností, t.j. v súbore geodetických informácií a v súbore popisných informácií, na základe listiny o vlastníctve nehnuteľnosti - „vodohospodárskeho objektu“ (stavba, pozemok).

Stavba - vodohospodársky objekt musí byť jednoznačne definovaná v súbore popisných informácií katastra nehnuteľností (musí obsahovať údaje o katastrálnom území, parcelné číslo parcely zobrazujúcej pozemok, na ktorom je stavba postavená, súpisné číslo podľa § 12 zákona NR SR č. 221/1996 Z. z. o územnom a správnom usporiadaní Slovenskej republiky, aj keď ide o zoskupené stavby, treba označiť každú stavbu, ktorá má vlastný vchod, prípadne „objekt“ jednoznačne definovať popisom). Stavba - vodohospodársky objekt musí byť definovaná v súbore geodetických informácií katastra nehnuteľností podľa § 8 ods. 1 písm. a) a b) zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. (ak objekt nie je jednoznačne definovaný, je potrebné vyhotoviť geometrický plán).

Pozemok musí byť určený údajmi podľa § 7 písm. b) zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. v súbore popisných informácií katastra nehnuteľností a podľa § 7 písm. a) zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. v súbore geodetických informácií katastra nehnuteľností.

V katastri nehnuteľností sa evidujú okrem iného pozemky a stavby podľa § 6 ods. 1 písm. b) a c) zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. V pochybnostiach, či ide o predmet evidovania v katastri nehnuteľností podľa § 6 ods. 1 písm. c) zákona NR SR č. 162/1995 Z. z., rozhoduje okresný úrad, katastrálny odbor.

Poznamenávame, že ak doposiaľ nie sú stavby a pozemky v katastri nehnuteľností evidované uvedeným spôsobom, je potrebné pre ich geometrické a polohové určenie vyhotoviť geometrický plán.

Otázka č. 5:

Je okresný úrad, katastrálny odbor, oprávnený vyznačiť plombu

