

tlačený formát najobľúbenejšieho
realitného internetového portálu

realitysk

1,00 €

číslo:
2013.01

ročník:
02 (XIX)

časopis o ľuďoch a realitách

STAVEBNÉ SPORENIE JE STABILNÝ PILIER EKONOMIKY



ŠTÁTNA PRÉMIA NA STAVEBNOM
SPORENÍ SA ZVÝŠILA



„ZELENÍ“ PRIEKOPNÍCI
BUDÚCNOSTI



CENY REALÍT BUDÚ
V ROKU 2013 STAGNOVAŤ



Právna poradňa

- problémy spôsobené chybou v katastri
- podozrenie na nezákonne nadobudnutú nehnuteľnosť

Dnes radí:
JUDr. Leo Vojčík

z advokátskej kancelárie Vojčík & Partners, s.r.o.,
ktorá je partnerom právnej poradne portálu **Reality.sk**.



Moja mama zdedila pred viac ako 10 rokmi parcely ornej pôdy po tete, ktoré si dala previesť na katastrálnom úrade. Pracovníčka úradu jej pridala jednu parcelu navyše, tá patrila menovkyni tety. Pani teraz podala na mamu žalobu, že si privlastnila jej roľu. Mama napísala na súd, že sa parcely vzdáva a že o tejto chybe nevedela. Advokátka žalobkyne napísala, že mama musí napísať darovaciu zmluvu a uhradiť všetky poplatky. Ako máme postupovať, má jej to darovať alebo čakať na súd? Ďakujem za radu.

Tým, že vaša matka napísala na súd, že sa parcely vzdáva, prakticky pred súdom uznala nárok uplatnený žalobou podľa § 153a, ods. 1 zákona č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok v znení neskorších predpisov (ďalej len „OSP“). Súd by mal teraz vydať rozsudok na základe uznania nároku, v ktorom určí, že výlučným vlastníkom predmetného pozemku je žalobkyňa, pričom ako náhle bude tento rozsudok právoplatný, príslušná Správa katastra na jeho podklade vykoná zmenu záznamom (ktorý nie je spoplatnený) a ako vlastníka predmetného pozemku zapíše na List vlastníctva žalobkyňu.

To znamená, že nie je nevyhnutne potrebné, aby vaša mama spísala so žalobkyňou akúkoľvek darovaciu zmluvu. Žalobkyňa spísaním darovacej zmluvy chce pravdepodobne urýchliť celé konanie, vzhľadom na to, že súd nemá v zákone stanovenú žiadnu lehotu na rozhodnutie vo veci a dĺžka súdneho konania spravidla závisí najmä od množstva celkovej agendy, ktorú príslušný súd nesie, ako aj od viacerých ďalších aspektov. Vaša mama sa teda môže sama rozhodnúť, či počká na rozhodnutie súdu, alebo spíše darovaciu zmluvu so žalobkyňou. V prípade uzavretia darovacej zmluvy bude potrebné uhradiť náklady na správny poplatok vo výške 66 €, nakoľko na základe tejto darovacej zmluvy bude podaný návrh na vklad vlastníckeho práva k pozemku v prospech žalobkyne do katastra nehnuteľností, ktorý je spoplatnený vyššie uvedeným poplatkom.

Ohľadom trov súdneho konania si vás dovoľujeme upozorniť, že účastníkovi, ktorý mal vo veci plný úspech, súd prizná náhradu trov potrebných na účelné uplatňovanie alebo bránenie práva proti účastníkovi, ktorý vo veci úspech nemal. Ako sme uviedli vyššie, súd v prípade vašej matky pravdepodobne rozhodne na základe uznania nároku, čím žalobkyňa dosiahne vo veci plný úspech a súd jej prizná náhradu trov konania, ktoré bude musieť zaplatiť vaša matka.

Avšak podľa § 143 OSP má odporca, ktorý nemal úspech vo veci (teda vaša matka), právo na náhradu trov konania proti navrhovateľovi (teda proti pani, ktorá podala na vašu matku žalobu), ak svojím správaním odporca nedal príčinu na podanie návrhu na začatie konania. Z toho, čo ste uviedli, vyplýva, že vaša matka nedala svojím správaním príčinu na podanie návrhu na začatie konania, keďže parcelu získala chybou katastrálneho úradu, a preto by si náhradu trov mohla uplatniť aj vaša matka. OSP navyše v § 150 uvádza, že ak sú tu dôvody hodné osobitného zreteľa, nemusí súd výnimočne náhradu trov konania celkom alebo sčasti priznať. To znamená, že súd môže rozhodnúť aj tak, že žiadnemu účastníkovi konania náhradu trov neprizná a vaša matka trovy nebude musieť zaplatiť.

Je nejaká lehota na prešetrenie nadobudnutia vlastníctva? Mám totiž podozrenie, že môj brat nadobudol nezákonne nehnuteľnosť, ktorá mala byť predmetom dedičstva. Dá sa na základe prístupu k informáciám vyžiadať údaje z katastra? Mám na mysli opis konkrétnych listín, na základe ktorých bolo vlastníctvo na brata zapísané. Vopred vám ďakujem za odpoveď.

Podľa § 68 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastrálnom úrade a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v platnom znení (ďalej len „katastrálny zákon“) je katastrálny operát verejný. Každý má právo doň nahliadať a robiť si z neho výpisy, odpisy alebo náčrty. Verejnosť zbierky listín je však obmedzená. Zbierka listín obsahuje najmä písomné vyhotovenia zmlúv, dohôd a písomných vyhlásení vkladateľov o vložení nehnuteľnosti do majetku právnických osôb, písomné vyhotovenia rozhodnutí štátnych orgánov a notárskych osvedčení a iných listín, ktoré podľa zákona potvrdzujú práva k nehnuteľnostiam. Nahliadať do Zbierky listín sa umožňuje len vlastníkom, ich právnym predchodcom alebo iným oprávneným osobám, alebo osobe vykonávajúcej geodetické činnosti súvisiace s pozemkovými úpravami podľa osobitného predpisu, alebo osobe, ktorá vyhotovuje geometrické plány alebo vytyčuje hranice pozemkov, alebo osobe vykonávajúcej znaleckú činnosť v odbore geodézie, kartografie a katastra, alebo osobe, ktorá vyhotovuje cenové mapy. Inou oprávnenou osobou podľa § 7 katastrálneho zákona je osoba odlišná od vlastníka nehnuteľnosti, ktorá je oprávnená z práv k nehnuteľnosti. Podľa § 100 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov sa vlastnícke právo nepremlčuje.

Zákon teda neustanovuje žiadnu lehotu „na prešetrenie nadobudnutia vlastníctva“. Určenia vlastníckeho práva sa možno domáhať na súde podľa § 80 písm. c) zákona č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok v platnom znení (ďalej len „OSP“), a to žalobou o určenie či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem. V prípade podania žaloby na súd, je potrebné preukázať naliehavý právny záujem žalobcu na určení vlastníckeho práva. Pre úspech na súde navyše musí byť preukázané aj tvrdenie, že došlo k nezákonnému nadobudnutiu vlastníckeho práva k predmetnej nehnuteľnosti. Pre úplnosť uvádzame, že miestne príslušným súdom je okresný súd, v obvode ktorého sa daná nehnuteľnosť nachádza a poplatok za podanie návrhu na súd je 6 % z predmetu konania (teda z ceny nehnuteľnosti), najmenej však 16,50 eur a najviac 16 596,50 eur.

Ak by súd rozhodol, že váš brat nenadobudol vlastnícke právo k nehnuteľnosti, resp. že nie je vlastníkom danej nehnuteľnosti, a táto nehnuteľnosť mala byť predmetom dedičstva, je možné ďalej postupovať podľa § 175x OSP. Ustanovenie § 175x OSP uvádza, že ak sa objaví po právoplatnosti uznesenia, ktorým sa konanie o dedičstve skončilo, alebo po vydaní osvedčenia o dedičstve nejaký porúčiteľov majetok, súd na návrh vykoná o tomto majetku konanie o dedičstve.