



KATASTER NEHNUTEĽNOSTÍ

10



1. Kataster nehnuteľností

V zmysle § 1 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „katastrálny zákon“) **kataster nehnuteľností** (ďalej len „kataster“) je **geometrické určenie, súpis a popis nehnuteľností**.

Súčasťou katastra sú aj **údaje o právach k nehnuteľnostiam a to o vlastníckom práve, záložnom práve, vecnom bremene, o predkupnom práve, ak má mať účinky vecného práva, ako aj o právach vyplývajúcich zo správy majetku štátu, zo správy majetku obcí, zo správy majetku vyšších územných celkov, ako aj o nájomných právach k pozemkom, ak nájomné práva trvajú alebo majú trvať najmenej päť rokov** – ide o taxatívny výpočet práv k nehnuteľnostiam, ktoré sú predmetom evidovania v katastri, resp. práv k nehnuteľnostiam, ktoré sa evidujú v katastri, a teda **len tieto práva k nehnuteľnostiam sa evidujú v katastri; iné práva k nehnuteľnostiam nemôžu byť v katastri evidované**. Kataster teda predstavuje jednotnú evidenciu nehnuteľností a práv k nehnuteľnostiam.

Kataster tvoria katastrálne operáty usporiadané podľa katastrálnych území.

Katastrálnym operátom sa rozumie **súbor dokumentačných materiálov obsahujúcich údaje katastra z jedného katastrálneho územia**.

2. Nehnuteľnosť (pozemok a stavba)

Zákonodarca v Občianskom zákonníku vymedzil pojem „**nehnuteľnosť**“ tak, že sa ňou rozumiejú **pozemky a stavby spojené so zemou pevným základom**. Stavby podobne ako vodné toky a podzemné vody nie sú v zmysle Občianskeho zákonníka súčasťou pozemku.

Pojem „**pozemok**“ je definovaný v § 3 ods. 1 katastrálneho zákona a to tak, že sa ním rozumie **časť zemského povrchu oddelená od susedných častí hranicou územnej správnej jednotky, katastrálneho územia, zastavaného územia obce, hranicou vymedzenou právom k nehnuteľnosti, hranicou držby alebo hranicou druhu pozemku, alebo rozhraním spôsobu využívania pozemku**. Táto definícia vychádza z definície pojmu „pozemok“ v zákone č. 177/1927 Zb. o pozemkovom katastri a jeho vedení.

Pojem „**stavba**“ je definovaný v § 43 ods. 1 stavebného zákona a to tak, že sa ním rozumie **stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu**.

Kým definícia pojmu „pozemok“ obsiahnutá v katastrálnom zákone je nepochybne použiteľná na účely súkromnoprávných vzťahov, zatiaľ použiteľnosť definície pojmu „stavba“ v stavebnom zákone na účely súkromnoprávných vzťahov je v súdnej praxi spochybňovaná až odmietaná. Česká judikatúra dospela k záveru, že „ak občianskoprávne predpisy (napr. § 120 ods. 2 OZ) používajú pojem „stavba“, nemožno obsah tohto pojmu vykladať len podľa stavebných predpisov. Stavebné predpisy chápu pojem „stavba“ dynamicky, teda ako činnosť, prípadne súbor činností, smerujúcich k uskutočneniu diela (niekedy však aj ako toto dielo samotné). Naopak, pre účely občianskeho práva je pojem „stavba“ nutné vykladať staticky ako vec v právnom zmysle, teda ako výsledok určitej stavebnej činnosti, ktorý je spôsobilý byť

predmetom občianskoprávných vzťahov.“¹ V rámci súdnej praxe bolo taktiež konštatované, že „stavbou v zmysle občianskoprávnom nemôže byť stavebnou činnosťou vytvorená stavba či konštrukcia, u ktorej nemožno určiť jasnú hranicu, kde končí pozemok a kde začína samotná stavba.“²

Špecifickým druhom nehnuteľnosti je tzv. spoločná nehnuteľnosť. **Spoločnou nehnuteľnosťou** sa v zmysle zákona č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločnostiach v znení neskorších predpisov rozumie **jedna nehnuteľná vec, ktorá môže pozostávať z viacerých pozemkov a na ktorú sa vzťahovali osobitné predpisy.**

3. Zápis práv do katastra

Práva k nehnuteľnostiam sa do katastra zapisujú formou **vkładu** alebo formou **záznamu**. Vklad má konštitutívne účinky, t. j. **vkładom vznikajú, menia sa alebo zanikajú práva k nehnuteľnostiam** – v zmysle právneho názoru dlhodobo prezentovaného v rámci súdnej praxe podmienkou nastúpenia konštitutívnych účinkov vkladu je platnosť právneho titulu, na základe ktorého bol podaný návrh na vklad. **Záznam má evidenčné účinky, t. j. záznam nemá vplyv na vznik, zmenu alebo zánik práv k nehnuteľnostiam.** V tejto súvislosti je potrebné poznamenať, že ani zrušenie záznamu napríklad na základe protestu prokurátora nemá vplyv na vznik, zmenu alebo zánik práv k nehnuteľnostiam.

Vkładom sa do katastra zapisujú **práva k nehnuteľnostiam zo zmlúv** uvedené v § 1 ods. 1 katastrálneho zákona, pokiaľ zákon neustanovuje inak. Pojem „zmluva“ sa v katastrálnom zákone používa ako legislatívna skratka na označenie písomných vyhotovení zmlúv, dohôd a písomných vyhlásení vkladateľov o vložení nehnuteľnosti do majetku právnických osôb.

Práva k nehnuteľnostiam uvedené v § 1 ods. 1 katastrálneho zákona, ktoré vznikli, zmenili sa alebo zanikli zo zákona, rozhodnutím štátneho orgánu, príklopom licitátora na verejnej dražbe, vydržaním, prírastkom a spracovaním, práva k nehnuteľnostiam osvedčené notárom, ako aj práva k nehnuteľnostiam vyplývajúce z nájomných zmlúv, zo zmlúv o prevode správy majetku štátu alebo z iných skutočností svedčiacich o zverení správy majetku obce alebo správy majetku vyššieho územného celku sa do katastra zapisujú záznamom, a to na základe verejných listín a iných listín. **Záznamom sa zapisuje i zmena poradia záložných práv** z dohody záložných veriteľov o poradí ich záložných práv rozhodujúcim na ich uspokojenie.

Pri zápise práv do katastra sa uplatňuje **zásada priority zápisu práv**, ktorá predstavuje jednu zo základných zásad spravovania katastra. V zmysle tejto zásady, ktorá je normatívne upravená v § 41 ods. 2 katastrálneho zákona, sa **práva k tej istej nehnuteľnosti do katastra zapisujú v poradí, v akom sa okresnému úradu doručili** zmluvy, verejné listiny alebo iné listiny o vzniku, zmene alebo zániku práva k nehnuteľnosti na zápis do katastra.

V súvislosti so zápisom práv do katastra je potrebné zdôrazniť, že poznámkou sa práva k nehnuteľnostiam do katastra nezapisujú. To znamená, že na zápis poznámok sa nevzťahuje zásada

¹ Rozsudok Najvyššieho súdu ČR z 26. augusta 2003, sp. zn. 22 Cdo 1221/2002.

² Rozsudok Krajského súdu v Košiciach z 20. októbra 2010, sp. zn. 5Co 334/2009 citovaný podľa uznesenia Ústavného súdu Slovenskej republiky zo 14. septembra 2016, sp. zn. I. ÚS 531/2016.

priority zápisu práv do katastra. **Poznámka** teda môže byť zapísaná do katastra nehnuteľností aj počas prebiehajúceho konania o návrhu na vklad.

4. Orgány štátnej správy na úseku katastra

Orgánmi štátnej správy na úseku katastra sú **okresné úrady, katastrálne odbory**, ďalej **okresné úrady, odbory opravných prostriedkov, referáty katastra nehnuteľností** a napokon **Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky** ako ústredný orgán štátnej správy pre geodéziu, kartografiu a kataster. Okresné úrady, katastrálne odbory a okresné úrady, odbory opravných prostriedkov, referáty katastra nehnuteľností sú miestnymi orgánmi štátnej správy na úseku katastra.

Okresné úrady, katastrálne odbory okrem iných rozhodujú v katastrálnom konaní, zapisujú práva k nehnuteľnostiam do katastra a spravujú a aktualizujú katastrálne operáty v mene Úradu geodézie, kartografie a katastra.

5. Katastrálne konanie

Katastrálne konanie je osobitný druh správneho konania, v ktorom sa zapisujú práva k nehnuteľnostiam, rozhoduje o zmenách hraníc katastrálnych území, o prešetrovaní zmien údajov katastra, o oprave chyby v katastrálnom operáte a o obnove katastrálneho operátu. V katastrálnom zákone sa **postupuje podľa zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok)** v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“), **ak katastrálny zákon alebo iný zákon neustanovuje inak**. Správny poriadok sa neuplatňuje napríklad pri zápise práv do katastra nehnuteľností formou záznamu a pri zápise poznámok do katastra.

Na katastrálne konanie je **príslušný okresný úrad, katastrálny odbor v ktorého územnom obvode sa nachádza nehnuteľnosť**. Ak sa zápis práv k nehnuteľnostiam vkladom týka nehnuteľností nachádzajúcich sa v územnom obvode viacerých okresných úradov, je príslušný konať o celom návrhu ktorýkoľvek z príslušných okresných úradov, katastrálnych odborov. Okresný úrad, katastrálny odbor, ktorý o návrhu koná, bezodkladne upovedomí o začatí konania dotknutý okresný úrad. Okresný úrad, katastrálny odbor ktorý o povolení vkladu rozhodol, jedno vyhotovenie rozhodnutia o povolení vkladu zašle dotknutému okresnému úradu, katastrálnemu odboru.

Katastrálne konanie sa môže uskutočniť aj v elektronickej podobe.

Návrh na začatie katastrálneho konania musí obsahovať:

- a) identifikačné údaje navrhovateľa v rozsahu
 1. meno, priezvisko, rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo alebo ak ide o cudzinca iný identifikátor, miesto trvalého pobytu, adresu na doručovanie v tuzemsku, ak je odlišná od miesta trvalého pobytu, údaj o štátnej príslušnosti, ak ide o fyzickú osobu,
 2. názov, identifikačné číslo, sídlo, adresu na doručovanie, ak je odlišná od sídla, ak ide o právnickú osobu,

- b) názov okresného úradu, ktorému je návrh adresovaný,
- c) uvedenie predmetu návrhu,
- d) označenie právneho úkonu, na ktorého základe má vzniknúť, zmeniť sa alebo zaniknúť právo k nehnuteľnosti, ak ide o návrh na vklad,
- e) označenie nehnuteľností podľa § 42 ods. 2 písm. c),
- f) označenie veľkosti spoluvlastníckeho podielu vyjadreného zlomkom k celku,
- g) číslo úradného overenia geometrického plánu, ak sa pozemok rozdeľuje alebo zlučuje, alebo pri zriadení vecného bremena k časti pozemku alebo pri zápise údajov podľa § 46 ods. 2 až 4, 6 až 8,
- h) údaj o mieste a dátume zverejnenia povinne zverejňovanej zmluvy, ak ide o povinne zverejňovanú zmluvu,
- i) označenie príloh,
- j) žiadosť o zaslanie oznámenia o vykonaní záznamu, oznámenia o vykonaní poznámky alebo žiadosť o zaslanie oznámenia o výsledku prešetrenia zmien údajov katastra prostredníctvom elektronickej pošty na uvedenú elektronickú adresu alebo do elektronickej schránky, ak navrhovateľ žiada oznámiť vykonanie zápisu do katastra alebo oznámiť výsledok prešetrenia údajov katastra v elektronickej podobe,
- k) žiadosť o urýchlené konanie o vklade, ak navrhovateľ žiada o jeho urýchlenie.

5.1. Konanie o návrhu na vklad

Konanie o návrhu na vklad je osobitný druh správneho konania. V rámci tohto konania sa posudzuje splnenie podmienok na povolenie vkladu. Taktiež možno konštatovať, že konanie o návrhu na vklad je rozhodovací procesný postup, v ktorom okresný úrad, katastrálny odbor ako správny orgán posudzuje komplexne skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu. Výsledkom tohto rozhodovacieho procesného postupu je rozhodnutie o povolení vkladu, rozhodnutie o zamietnutí návrhu na vklad alebo rozhodnutie o zastavení konania o návrhu na vklad.

Konanie o návrhu na vklad sa môže začať len na návrh – toto konanie sa teda nemôže začať z podnetu správneho orgánu. **Účastníkom konania o návrhu na vklad je účastník právneho úkonu, na ktorého základe má vzniknúť, zmeniť sa alebo zaniknúť právo k nehnuteľnosti – v prípade konania o návrhu na vklad sa teda neuplatní všeobecná definícia účastníka správneho konania podľa správneho poriadku.**

Podľa § 31 ods. 1 katastrálneho zákona okresný úrad, katastrálny odbor preskúma zmluvu z hľadiska, či obsahuje podstatné náležitosti zmluvy, či je úkon urobený v predpísanej forme, či je prevodca oprávnený nakladať s nehnuteľnosťou, či sú prejavy vôle dostatočne určité a zrozumiteľné, či zmluvná voľnosť alebo právo nakladať s nehnuteľnosťou nie sú obmedzené, či zmluva neodporuje zákonu, či zákon neobchádza a či sa neprieči dobrým mravom. Pri rozhodovaní o vklade prihliada okresný úrad aj na skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu.

Podľa § 31 ods. 2 katastrálneho zákona, **ak ide o zmluvu o prevode nehnuteľnosti, ktorá bola vyhotovená vo forme notárskej zápisnice alebo autorizovaná advokátom**, okresný úrad posudzuje zmluvu iba z pohľadu, či je súladná s katastrálnym operátom a či sú splnené procesné podmienky na povolenie vkladu.

Splnenie podmienok na povolenie vkladu, resp. „podmienok na vklad“ práva do katastra nehnuteľností okresný úrad, katastrálny odbor skúma ku dňu rozhodovania o návrhu na vklad (t. j. ku dňu vydania rozhodnutia o návrhu na vklad). To znamená, že okresný úrad, katastrálny odbor pri rozhodovaní

o návrhu na vklad vychádza zo skutkového a právneho stavu ku dňu vydania rozhodnutia o návrhu na vklad.

Podľa § 31 ods. 3 katastrálneho zákona, ak sú podmienky na vklad splnené, okresný úrad, katastrálny odbor vklad povolí, inak návrh na vklad zamietne.

Proti rozhodnutiu o povolení vkladu nie je možné podať odvolanie, návrh na obnovu konania a ani ho nemožno preskúmať mimo odvolacieho konania. Proti rozhodnutiu o povolení vkladu je možné podať v zákonom stanovenej lehote **protest prokurátora** a tiež **správnu žalobu**.

Proti rozhodnutiu o zamietnutí návrhu na vklad je možné podať odvolanie a tiež je možné uplatniť aj mimoriadne opravné prostriedky.

Odvolanie proti rozhodnutiu o zamietnutí návrhu na vklad je možné podať **do 15 dní odo dňa jeho doručenia**, pričom odvolanie sa podáva na okresný úrad, katastrálny odbor, ktorý toto rozhodnutie vydal. Ak okresný úrad, katastrálny odbor podanému odvolaniu proti rozhodnutiu o zamietnutí návrhu na vklad v celom rozsahu nevyhoví, predloží ho spolu so spisovým materiálom na rozhodnutie Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, ktorý o danom odvolaní rozhodne do 6 mesiacov odo dňa predloženia odvolania a spisového materiálu.

5.2. Konanie o zázname

Ako to už bolo uvedené, **na vykonanie záznamu sa nevzťahuje správny poriadok**.

Okresný úrad, katastrálny odbor vykoná v zmysle katastrálneho zákona záznam bez návrhu, prípadne na návrh vlastníka alebo inej oprávnenej osoby.

V rámci „konania“ o zázname okresný úrad, katastrálny odbor posúdi, či je predložená verejná listina alebo iná listina bez chýb v písaní alebo počítaní a bez iných zrejmych nesprávností a či obsahuje náležitosti podľa tohto zákona. Ak je verejná listina alebo iná listina spôsobilá na vykonanie záznamu, okresný úrad vykoná záznam do katastra. Pri skúmaní splnenia podmienok na vykonanie záznamu okresný úrad, katastrálny odbor neskúma vecnú správnosť predloženej listiny.

Vykonanie záznamu ako aj odmietnutie vykonania záznamu predstavuje opatrenie okresného úradu, katastrálneho odboru. Proti tomuto opatreniu je možné podať protest prokurátora.

5.3. Oprava chyby v katastrálnom operáte

Chyby v katastrálnom operáte môžu vzniknúť z vlastnej činnosti okresného úradu, katastrálneho odboru alebo činnosťou iných subjektov a môžu mať veľmi rôznorodý charakter – môže ísť o chyby v súbore popisných informácií katastrálneho operátu ako aj o chyby v súbore geodetických informácií katastrálneho operátu. Samotný katastrálny zákon ani iný právny predpis neobsahuje výslovnú definíciu pojmu „chyba v katastrálnom operáte“.

Vychádzajúc z platnej právnej úpravy obsiahnutej v katastrálnom zákone je vo všeobecnosti možné konštatovať, že „chybou v katastrálnom operáte“ je

- a) údaj zapísaný v katastri nehnuteľností v rozpore s rozhodnutím o povolení vkladu, verejnou listinou alebo s inou listinou, na základe ktorej bol vykonaný zápis do katastra – o chybu však nejde, ak boli tieto údaje zapísané do katastra podľa § 42 ods. 6 katastrálneho zákona,
- b) chybne zobrazená hranica pozemkov v katastrálnej mape alebo v mape určeného operátu, ak nie je v súlade s hranicami vyznačenými v teréne a vyznačenie hraníc v teréne od vykonania originálneho merania nebolo polohovo zmenené,
- c) údaj o viacnásobnom vlastníctve,
- d) údaje zapísané do katastra v rozpore s § 36 ods. 2, § 39 alebo § 42 katastrálneho zákona,
- e) nesprávny údaj katastra zapísaný na základe rozhodnutia o schválení registra obnovenej evidencie pozemkov,
- f) výmera parcely registra „C“ katastra zapísaná v liste vlastníctva, ak nevyhovuje kritériu na posudzovanie rozdielov medzi výmerou parcely vypočítanou zo súradníc lomových bodov obvodu parcely a výmerou vedenou v súbore popisných informácií,
- g) nesprávna výmera parcely registra „E“ katastra.

Konanie o oprave chyby v katastrálnom operáte je osobitným druhom správneho konania a má nesporný charakter. Okresný úrad, katastrálny odbor nemôže teda v rámci konania o oprave chyby rozhodovať spor o existenciu určitého práva k nehnuteľnosti. Pokiaľ ide o jednotlivé prípady, kedy je okresný úrad, katastrálny odbor oprávnený vykonať opravu chyby v katastrálnom operáte, okresný úrad, katastrálny odbor opraví

a) údaje katastra uvedené v § 7, ak sú v rozpore s rozhodnutím o povolení vkladu, verejnou listinou alebo s inou listinou, na základe ktorej bol vykonaný zápis do katastra; to neplatí, ak boli údaje zapísané podľa § 42 ods. 6,

b) chybne zobrazené hranice pozemkov v katastrálnej mape alebo v mape určeného operátu, ak nie sú v súlade s hranicami vyznačenými v teréne a vyznačenie hraníc v teréne od vykonania originálneho merania nebolo polohovo zmenené,

c) údaj o viacnásobnom vlastníctve, ak s tým súhlasia všetky osoby zapísané v katastri ako vlastníci a iné osoby, ktorým svedčí vlastnícke právo k tej istej nehnuteľnosti podľa verejnej listiny alebo podľa inej listiny a nie sú zapísaní v katastri ako vlastníci tejto nehnuteľnosti, a nejde o opravu uvedenú v písmene a),

d) údaje zapísané do katastra v rozpore s § 36 ods. 2, § 39 alebo § 42, ak nedošlo od zápisu do katastra záznamom k zmene vlastníckeho práva,

e) údaje katastra zapísané na základe rozhodnutia o schválení registra obnovenej evidencie pozemkov, ak ich nie je možné opraviť v lehote podľa osobitného predpisu,¹⁷⁾

f) výmeru parcely registra "C" zapísanú v liste vlastníctva, ak nevyhovuje kritériu na posudzovanie rozdielov medzi výmerou parcely vypočítanou zo súradníc lomových bodov obvodu parcely a výmerou vedenou v súbore popisných informácií,

g) výmeru parcely registra "E".

Výpočet prípadov, kedy je okresný úrad, katastrálny odbor oprávnený vykonať opravu chyby v katastrálnom operáte, uvedený v § 59 ods. 2 katastrálneho zákona je taxatívny.

Okresný úrad, katastrálny odbor rozhodne o oprave chyby na návrh alebo aj bez návrhu, **teda konanie o oprave chyby** v katastrálnom operáte **sa môže začať na návrh alebo aj bez návrhu**. Okresný úrad, katastrálny odbor je povinný vydať rozhodnutie vo veci návrhu na opravu chyby aj vtedy, ak nevyhovie návrhu na opravu údajov uvedených v liste vlastníctva.

6. Verejnosť katastrálneho operátu

V zmysle § 68 ods. 1 katastrálneho zákona **každý má právo do katastrálneho operátu nahliadať a robiť si z neho pre svoju potrebu výpisy, odpisy, náčrty alebo kópie, ak § 68 odseky 2 a 3 katastrálneho zákona neustanovujú inak.** Predmetné ustanovenie katastrálneho zákona predstavuje premietnutie zásady formálnej verejnosti katastrálneho operátu do normatívneho textu katastrálneho zákona.

Verejnosť katastrálneho operátu má však určité obmedzenia a to pokiaľ ide o obsah zbierky listín, ako jednej so zložiek katastrálneho operátu. **Verejnosť zbierky listín je však obmedzená** a umožňuje sa len obmedzenému, v katastrálnom zákone presne špecifikovanému okruhu osôb. V zmysle § 68 ods. 3 katastrálneho zákona prístup k listinám uloženým v zbierke listín sa umožňuje len vlastníkovi alebo inej oprávnenej osobe, ich právnym predchodcom a právnym nástupcom. Prístup k listinám uloženým v zbierke listín sa umožňuje na účely plnenia úloh podľa osobitných predpisov aj osobe, ktorá vykonáva geodetické a kartografické činnosti, znalcovi z odboru geodézie a kartografie, súdu, prokuratúre, Policajnému zboru, notárovi, súdnemu exekútorovi, správcovi podľa osobitného predpisu, daňovému úradu, štátnemu zamestnancovi, ktorého služobným úradom je úrad, Národnému bezpečnostnému úradu, Slovenskej informačnej službe a Vojenskému spravodajstvu.