

# Spory o vlastnícke právo k nehnutelnostiam a kataster nehnutelností

JUDr. Marián Fečík  
Generálna prokuratúra Slovenskej republiky

Seminár pre Justičnú akadémiu  
Omšenie 22. – 23. apríl 2013

© Marián Fečík, 2013

Obsah prednášky :

## **A. Súdne konanie a kataster nehnuteľností**

1. Súdne rozhodnutia a ich zápisy do katastra nehnuteľností
2. Záväznosť rozhodnutia súdu a jeho zápis záznamom do katastra nehnuteľností
3. Duplicita vlastníctva a kataster nehnuteľností
4. Porovnanie súdneho konania, vkladového konania a konania o oprave chyby v katastrálnom operáte
5. Hranica pozemku jej nejasnosť a spornosť
6. Účinky začatia súdneho konania na vkladové konanie

2

## **B. Právne inštitúty a terminológia pozemkového práva**

1. Právne inštitúty
2. Parcely registra „C“ a „E“
3. Geometrický plán
4. Diely parciel

3

## **C. Špecifické otázky týkajúce sa katastra nehnuteľností**

1. Pozemkové spoločenstvo a spoločná nehnuteľnosť
2. Slovenský pozemkový fond (SPF)
3. Zastavané územie obce
4. Virtuálne byty
5. Odstúpenie od zmluvy
6. Tri druhy špecifických zmlúv a ich zápis do katastra nehnuteľností
7. Uups alebo, čo zákonodarcovi ušlo 😊

4

## A.1. Súdne rozhodnutia a ich zápis do katastra nehnuteľností

Podľa § 34 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) „Práva k nehnuteľnostiam uvedené v § 1 ods. 1, ktoré vznikli, zmenili sa alebo zanikli ..... rozhodnutím štátneho orgánu ..... sa do katastra zapisujú záznamom, a to na základe verejných listín a iných listín.“

Záznamom sa zapisujú nielen práva k nehnuteľnostiam vyplývajúce z **konštitutívnych** súdnych rozhodnutí, napr. rozhodnutie o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva podľa § 142 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“), rozhodnutie o prikázaní stavby do vlastníctva podľa § 135c ods. 5 OZ, ale i z **deklaratórnych** súdnych rozhodnutí, napr. rozhodnutie súdu o určení vlastníckeho práva podľa § 80 písm. c/ Občianskeho súdneho poriadku (ďalej len „OSP“).

5

Pre vykonanie záznamu je rozhodujúci **výrok** rozhodnutia (§ 159 ods. 2, § 159a OSP). Vymedzenie nehnuteľnosti vo výroku rozhodnutia by malo byť nezameniteľné a vychádzať z § 42 ods. 2 písm. c/ katastrálneho zákona (uznesenie NS SR sp.zn. 7 Cdo 122/11 z 28.5.2012).

Záznam sa vykonáva i na základe „**zrušujúcich**“ **súdnych rozhodnutí** (nález ÚS SR sp.zn. I. ÚS 62/00 z 19.6.2003, inak rozsudok NS SR sp.zn. 10 Sžr 3/2011 z 20.11.2011).

Záznam sa vykoná aj na základe **rozhodnutí súdu o neplatnosti právneho úkonu a neplatnosti dobrovoľnej dražby**, teda rozhodnutí neurčujúcich priamo vlastníka a to v zmysle návodu obsiahnutého v § 34 ods. 2 katastrálneho zákona tak, že sa zapíše sa stav pred týmto právnym úkonom, resp. dobrovoľnou dražbou.

6

Rozhodnutie súdu sa síce **nezapisuje vkladom** do katastra nehnuteľností, môže však byť **prílohou zmluvy**, ak **nahrádza prejav vôle** zmluvnej strany.

Podľa rozsudku NS SR 1 sp.zn. Cdo 109/2004 z 1.5.2005 je vylúčené, aby súd pri rozhodovaní o nahradení prejavu vôle (§ 161 ods. 3 OSP) neurčité, prípadne chýbajúce podstatné náležitosti budúcej zmluvy napravoval výkladom prejavu vôle účastníkov zmluvy o budúcej zmluve v zmysle § 35 OZ.

Rozhodnutie súdu môže byť tiež listinou, na základe ktorej sa vyznačí **poznámka** do katastra nehnuteľností.

Pôjde napr. o predbežné opatrenie súdu obmedzujúce dispozičné oprávnenie vlastníka nehnuteľností, uznesenie súdu o vyhlásení konkurzu alebo i rozhodnutie súdu o neúčinnosti právneho úkonu, viď uznesenie NS SR sp.zn. 2 Sžo 135/2007 z 19.2.2008.

7

## A. 2. Záväznosť rozhodnutia súdu a jeho zápis záznamom do katastra nehnuteľností

Záväznosť rozhodnutia sa vzťahuje na :

- orgány, t.j. i správu katastra (§ 159 ods. 2 OSP)
- účastníkov konania (§ 159 ods. 2 OSP)
- pre účastníkov zmluvy (§ 159a OSP)

Záväznosť rozhodnutia znamená pre :

- správu katastra povinnosť vykonať príslušný zápis do katastra nehnuteľností
- účastníkov konania nastúpenie prekážky res iudicata
- účastníkov zmluvy povinnosť strpieť zápis v katastri nehnuteľností

8

## Správa katastra vykoná zápis na základe

- 1. rozhodnutia súdu o určení práva k nehnuteľnosti** v zmysle § 80 písm. c/ OSP (rozsudok NS SR sp.zn. 2 Cdo 163/2005 z 1.5.2009),
  - naliehavý právny záujem na určení práva možno preukázať len, ak účastníkom konania je i osoba, v ktorej prospech svedčí zápis v katastri nehnuteľností, pretože len vtedy rozhodnutie súdu prispeje k odstráneniu stavu právnej neistoty a spornosti.
  - v praxi do úvahy prichádzajú tri prípady rozhodnutí :
    - nedošlo k žiadnemu prevodu
    - došlo k prevodu ale rozhodnutie je záväzné podľa § 159a OSP
    - došlo k prevodu a pre osobu, v ktorej prospech svedčí zápis v katastri nehnuteľností sa nevzťahuje záväznosť podľa § 159a OSP

9

- 2. rozhodnutia súdu o určení neplatnosti právneho úkonu a dobrovoľnej dražby**, pričom ak došlo k ďalšej právnej zmene, len ak je rozhodnutie záväzné (§ 159a OSP) aj pre osoby, ktorých sa táto zmena týka (§ 34 ods. 2 katastrálneho zákona)
- 3. na základe rozhodnutia súdu že nehnuteľnosť patrí do dedičstva** (viď uznesenie NS SR sp.zn. 3 Cdo 154/2010 z 16.12.2010 publikované v Zbierke stanovísk NS a rozhodnutí súdov SR č. 3/2011 pod č. 32), ak v katastri nehnuteľností nie je zapísané vlastnícke právo inej osoby na základe titulu, ktorý mal nastať až po smrti poručiteľa. Dopady toho rozhodnutia na vykonanie zápisu do katastra nehnuteľností znamenajú, že ak po smrti poručiteľa došlo ku právnej skutočnosti, s ktorou je spojený vznik vlastníctva, musí v podstate prebehnúť (1) súdne konanie o určení, že vec patrí do dedičstva, v prípade úspechu ktorého sa však rozsudok nezapíše do katastra, ale je len podkladom pre (2) dedičské konanie, po skončení ktorého sa môže uskutočniť nové (3) súdne konanie o určení vlastníctva medzi dedičom ako žalobcom a v katastri zapísaným vlastníkom ako žalovaným.

10

### A.3. Duplicitné vlastníctvo v katastri nehnuteľností

úplne – k tej istej nehnuteľnosti sú zapísaní v celosti dvaja rôzni vlastníci

čiastočné – reálne, k časti určitého pozemku sú zapísaní rozdielni vlastníci, jeden v rámci parcely registra „C“, druhý v rámci parcely registra „E“

– ideálne, ak pri spoluvlastníctve je súčet podielov väčší ako 1/1

Ak je v katastri nehnuteľností už zapísané duplicitné vlastníctvo, vyznačí sa o tom na dotknutých listoch vlastníctva poznámka (§ 39 ods. 2 katastrálneho zákona, § 29 ods. 3 vykonávacej vyhlášky ÚGKK SR č. 461/2009 Z.z.).

Zápis duplicitného vlastníctva je prekážkou nakladania s nehnuteľnosťou zo strany vlastníka (rozsudok Krajského súdu v Českých Budejoviciach sp. zn. 10 Ca 370 /2001-20 z 20.2.2002) ako i exekútora alebo správcu konkurznej podstaty (uznesenie NS SR sp.zn. 4 Obo 173/2007 z 28.5.2008).

11

Úlohou katastra nehnuteľností je predovšetkým chrániť práva k nehnuteľnostiam (§ 2, § 71 ods. 1 katastrálneho zákona).

Prejavom tejto ochrany je i zabraňovanie zápisu duplicitného vlastníctva, čo je účelom ustanovenia § 36a katastrálneho zákona, podľa ktorého „*Ak je vlastnícke právo k nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva a na vykonanie záznamu je predložená ďalšia verejná listina alebo iná listina, ktorá nevychádza z údajov katastra, správa katastra nevykoná záznam a vráti verejnú listinu alebo inú listinu tomu, v koho prospech právo k nehnuteľnosti svedčí podľa listiny, alebo tomu, kto ju predložil a vyzve dotknuté osoby, aby uzavreli **dohodu** alebo podali **na súde návrh na určenie práva k nehnuteľnosti**; ~~záznam vykoná vždy, ak má verejná listina účinky právoplatného súdneho rozhodnutia 10f) o práve k nehnuteľnosti.~~“*

10f) § 152 ods. 1, § 159, § 167 ods. 2 a § 175zca ods. 4 Občianskeho súdneho poriadku.

12

#### **A.4. Porovnanie súdneho konania, vkladového konania a konania o oprave chyby v katastrálnom operáte**

Súd v súdnom (sporovom) konaní **rozhoduje o platnosti zmluvy**. Jedine súd je oprávnený rozhodnúť občianskoprávny (vlastnícky, resp. vecnoprávny) spor (§ 7 ods. 1 OSP).

Správa katastra vo vkladovom (nesporovom) konaní **skúma platnosť zmluvy** (§ 31 ods. 1 katastrálneho zákona). Nerozhoduje síce o jej platnosti, ale keď dôjde k záveru o jej neplatnosti, musí vklad zamietnuť (§ 31 ods. 3 katastrálneho zákona).

Správa katastra v konaní o oprave chyby v katastrálnom operáte skúma **súlad zápisu v katastri** s verejnou alebo inou **listinou, ktorá bola podkladom pre jeho vykonanie** (§ 59 ods. 1 písm. a/ katastrálneho zákona).

13

Skutočnosti skúmané správou katastra vo vkladovom konaní :

V zásade **nesporový** charakter má skúmanie (1) podstatných náležitosti zmluvy, (2) predpísanej formy úkonu, (3) oprávnenia prevodcu nakladať s nehnuteľnosťou, (4) dostatočnej určitosti a zrozumiteľnosti prejavov vôle, (5) neobmedzenosti zmluvnej voľnosti alebo práva nakladať s nehnuteľnosťou.

**Aplikačnými problémami** je sprevádzané posudzovanie (6) súladu so zákonom a (7) neobchádzanie zákona a to i v dôsledku nejednotnej judikatúry, v rámci ktorej možno za príklad „rigidného“ prístupu označiť napr. rozsudok NS SR sp.zn. 2 Cdo 250/07 z 16.12.2008 a za príklad „benevolentného“ prístupu rozsudok NS SR sp.zn. 6 Sžo 191/2010 z 24.11.2010. Ústavne konformným by mal byť prístup „favor contractus“, viď nálež ÚS SR sp.zn. I. ÚS 242/07-29 zo dňa 3.7.2008 podľa ktorého *„základným princípom výkladu zmlúv je priorita výkladu, ktorý nezakladá neplatnosť zmluvy, pred takým výkladom, ktorý neplatnosť zmluvy zakladá, ak sú možné obidva výklady.“*

Určitou **výnimkou** je (8) nepriečenie sa dobrým mravom, ktoré má i svoj sporový rozmer, tento je však judikatúrou akceptovaný, resp. vyžadovaný (viď rozsudok NS SR sp. zn. 8 Sžo 30/2007 z 10.1.2008 alebo naposledy rozsudok NS SR sp.zn. 10 Sžr 53/2011 z 28.9.2011).

14

Správa katastra v **konaní o oprave chyby** skúma **chronológiu zápisov** v postupnosti od novšieho k zápisu k staršiemu, zatiaľ čo v súdnom konaní sa postupuje s odkazom na zásadu *nemo plus iuris...* opačne a to od namietaného právneho aktu po súčasný zápis.

Konanie o oprave chyby je **nesporové** a jej predmetom **nemôže byť riešenie vlastníckych a iných vecnoprávných sporov** (napr. rozsudok NS SR sp.zn. 8 Sžo 247/2010 zo dňa 20.10.2011, sp.zn. 3 Sžo 169/2010 z 2.6.2011, sp.zn. 2 Sžo 182/2008 z 22.4.2009).

Oprava chýb je **vylúčená**, ak medzitým došlo k ďalším právnym zmenám (rozsudok NS SR sp.zn. 1 Sžr 101/2011 z 17.1.2012).

15

### **A.5. Hranica pozemku jej nejasnosť a spornosť**

Ak je hranica pozemku **nejasná**, avšak nedošlo porušeniu vlastníckeho práva, možno tento stav odstrániť vypracovaním geometrického plánu na zameranie pozemku, prípadne i opravou chyby v katastrálnom operáte uskutočnenou neformálne mimo správneho konania v zmysle § 59 ods. 1 písm. b/ katastrálneho zákona. Do 15.4.2004 existovalo v § 48 katastrálneho zákona i osobitné katastrálne konanie o určení priebehu hranice pozemkov, ktorým sa rekonštruovala pôvodná hranica pozemku (viď rozsudky NS SR sp.zn. 1 Cdo 11/97 z 26.8.1997, sp. zn. 2 Sž-o-KS 54/2005 z 10.5.2006).

Ak je hranica pozemku **sporná**, jedná sa o vlastnícky spor. Podľa uznesenia NS ČR sp.zn. 22 Cdo 2028/2008 z 2.3.2010 „*ak vznikne medzi vlastníckmi susedných nehnuteľností spor o hranice pozemku alebo parcely, nemôže sa žalobca u súdu domáhať opravy výmery parcely v katastri nehnuteľností alebo určenia priebehu hranice medzi parcelami alebo pozemkami. V takomto prípade je treba sporný pozemok (jeho časť) vymedziť zásadne geometrickým plánom, vlastníctvo takto identifikovaného pozemku môže byť predmetom súdneho konania.*“

16



Podľa § 3 ods. 2 druhá veta katastrálneho zákona „*Za hranicu susedných pozemkov vymedzenú vlastníckym právom sa považuje hranica podľa skutočnej držby, ak ju vlastníci susedných pozemkov uznávajú a ak nie je medzi nimi sporná.*“

Uvedené ustanovenie je nutné chápať reštriktívne a to tak, že pokiaľ bola na mieste samom vyznačená hranica pozemkov v rozpore so súborom geodetických informácií katastra nehnuteľností, pričom dotknuté pozemky boli a sú v takejto podobe (dlhodobo) nespornovo užívané a prevádzané, možno považovať takúto hranicu za vlastnícku (viď i rozsudok NS SR sp.zn. 3 Cdo 184/2007 z 30.6.2008).

Dané ustanovenie však neznamená, že sa vlastníci môžu kedykoľvek neformálne dohodnúť na inej hranici susediacich pozemkov a žiadať jej zápis do katastra nehnuteľností len na základe geometrického plánu, t.j. bez prevodnej zmluvy.

17

## A.6. Účinky začatia súdneho konania na vkladové konanie

Ak je predmetom súdneho sporu **vlastníctvo alebo iné vecné právo zapísané v katastri nehnuteľností**, nie je to dôvod na prerušenie vkladového konania, pretože takýmto zápisom je viazaná i správa katastra v zmysle § 71 ods. 2 katastrálneho zákona (materiálna publicita).

Ak je predmetom súdneho sporu **vlastnícke právo**, ktoré sa odvodzuje len zo zápisu z **pozemkovej knihy** alebo **iná otázka**, ktorá by mohla mať vplyv na platnosť zmluvy (napr. príčetnosť), správa katastra musí vkladové konanie prerušiť z dôvodu začatia konania o predbežnej otázke (§ 31a písm. a/ katastrálneho zákona).

Začatie súdneho konania, v ktorom sa uplatňujú vecné práva k nehnuteľnostiam, alebo súdneho konania o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, vrátane konania o mimoriadnom opravnom prostriedku, je dôvodom na vyznačenie informatívnej poznámky v zmysle § 44a OSP, ktorá má vplyv na rozsah účinkov výroku súdneho rozhodnutia v zmysle § 159a OSP.

18

## B.1.Právne inštitúty a terminológia pozemkového práva

**Pozemková kniha** prvý moderný register pozemkov (nehnuteľností) zakladaný od roku 1855. Najprv vedená na systéme personálnych fólií pozostávala z pozemnoknižných zápisníc (protokolov) a od roku 1886 vedená v systéme reálnych fólií s pozemnoknižnými vložkami. **Konštitutívny** charakter mala do 31.12.1950 a **evidenčne** sa viedla sa do 31.3.1964.

**Pozemkový kataster** bol konštituovaný zákonom č. 177/1927 Sb. o pozemkovom katastru a jeho vedení. (Katastrálny zákon.) a viedol evidenciu **užívateľov** pozemkov v pozemkových (katastrálnych) hárkoch a prioritne slúžil pre fiskálne účely.

**Evidencia nehnuteľností** (zákon č. 22/1964 Zb. o evidencii nehnuteľností) predstavuje register nehnuteľností vedený od 1.4.1964 do 31.12.1992, zápisy do nej mali len **evidenčný** charakter.

19

**Pozemkové úpravy** sú upravené v zákone č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, obvodných pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách, a ich podstatou je nové racionálne priestorové usporiadanie pozemkov a nehnuteľností na určitom území vykonané vo verejnom záujme spočívajúcom v ochrane životného prostredia alebo podpore poľnohospodárstva a lesného hospodárstva (v rozsudku NS SR sp.zn. 1 Sžr/29/2012 z 13.11.2012 si súd opakovane mylí pozemkové úpravy a ROEP).

**Špecifické pozemkové úpravy** sú obsiahnuté aj v zákone č. 64/1997 Z.z. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkových osadách a vyporiadaní vlastníctva k nim, a ich predmetom je vyporiadenie pozemkov v záhradkových osadách.

**Zjednodušený register pôvodného stavu (ZRPS), register pôvodného stavu (RPS), register vlastníckych práv (RVP)** predstavujú súčasť úvodných podkladov pozemkových úprav a zjednodušene povedané predstavujú prepis doposiaľ nevyporiadaných vlastníckych práv z pozemkovej knihy do katastra nehnuteľností.

20

**Register obnovenej evidencie pozemkov (ROEP)** je upravený v I. časti zákona č. 180/1995 Z.z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom, jeho predmetom je zistenie údajov o pozemkoch a právnych vzťahov k nim, ak tieto pozemky nie sú alebo sú neúplne evidované v katastri nehnuteľností. Podstatou zistenie vlastníckych vzťahov a ich zápis na základe rozhodnutia o schválení ROEPu do katastra nehnuteľností.

- Schválenie ROEPu má dopad aj na zastupovanie neznámych vlastníkov zapísaného v katastri nehnuteľností v súdnom a administratívnom konaní. Po ROEPe neznámeho vlastníka zo zákona zastupuje SPF, resp. príslušný správca lesov pri lesnom pozemku (§ 34 ods. 14 zákona č. 330/1991 Zb., § 16 ods. 2 zákona č. 180/1995 Z.z.). Pred ROEPom by súd alebo správny orgán mali ustanoviť neznámemu vlastníkovi zapísanému v katastri nehnuteľností opatrovníka (§ 29 ods. 2 OSP, § 16 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb.).
- V rámci ROEPu je správny orgán (správa katastra, obvodný pozemkový úrad) oprávnený vydať tri druhy rozhodnutí, ktorými potvrdzuje nadobudnutie vlastníctva k pozemku vydržaním (§ 11, § 11a, § 12 zákona č. 180/1995 Z.z.).

21

## B.2. Parcely registra „C“ a „E“

Kataster nehnuteľností v zmysle § 7 písm. b/ katastrálneho zákona obsahuje aj údaje o parcelách registra „C“ evidovaných na katastrálnej mape a údaje o parcelách registra „E“ evidovaných na mape určeného operátu.

Na základe uvedeného možno teda uviesť, že :

Parcela registra „C“

1. je zobrazená na **katastrálnej mape**,
2. toto zobrazenie je pritom ako geometrické určenie nehnuteľnosti (§ 3 ods. 4 katastrálneho zákona) **záväzným a hodnoverným údajom** katastra nehnuteľností (§ 70 katastrálneho zákona),
3. určenie tohto pozemku je **na tvári miesta v zásade možné** bez ďalšieho, nakoľko jeho hranice sú v teréne (zväčša) zreteľné,

Parcela registra „E“

1. je zobrazená na **mape určeného operátu**,
2. eviduje sa len, ak sú k nej **založené právne vzťahy**,
3. vo vzťahu ku parcelám zobrazeným na katastrálnej mape (parcelám registra „C“) je buď **zlúčená** do väčšieho celku alebo **rozdelená** do viacerých parciel,
4. jej hranice v teréne väčšinou **nie sú zreteľné**.

22

**Určený operát** je najvhodnejší operát bývalých pozemkových evidencií stanovený určený správou katastra na evidovanie tých pozemkov, ktoré nie sú zobrazené na katastrálnej mape a na evidovanie práv k týmto pozemkom.

**Mapa určeného operátu** je mapa bývalej pozemkovej evidencie zobrazujúca pozemky, ktoré nie sú zobrazené na katastrálnej mape. Pozemky evidované ako parcely registra „E“ sú zobrazené na mape určeného operátu.

**Rozlišovanie** medzi parcelami registra „C“ a „E“ je spojené i s **rozdielnymi právnymi účinkami**, pretože **druh pozemku** parcely registra „E“ nie je záväzným údajom katastra a **oprava chyby** v katastrálnom operáte spočívajúca v nesprávnej **výmere** pozemku sa totiž pri parcele registra „C“ uskutočňuje na základe rozhodnutia vydaného v správnom konaní a pri parcele registra „E“ neformálne na základe protokolu mimo rámca správneho konania (§ 59 ods. 5 katastrálneho zákona).

23

V zmysle § 42 ods. 2 písm. c/ katastrálneho zákona stanovujúceho náležitosti vymedzenia nehnuteľnosti v zmluve a vo verejnej a inej listine (teda i v rozhodnutiach súdov a iných orgánov verejnej moci, resp. orgánov verejnej správy) sa **musí pri pozemkoch uvádzať, či sa jedná o parcelu registra „C“ alebo „E“**.

Dualita parcel registra „C“ a „E“ je najväčším **systemovým nedostatkom** súčasného katastra nehnuteľností a jeho materiálnej publicity. Vlastník parcely „E“ totiž bez ďalšieho nemusí vedieť presne označiť svoj pozemok na mieste samom.

Dualitu parcel registra „C“ a „E“ neodstraňuje ani ROEP. Ten má za následok aspoň vypracovanie vektorovej mapy určeného operátu.

Jedine **pozemkové úpravy** majú za následok vytvorenie stavu pozostávajúceho výlučne z parcel registra „C“.

24

**Výmera a druh pozemku** parcely registra „E“ nemajú na jednej strane povahu záväzného údaju katastra nehnuteľností, na druhej strane sú to **určujúce kritéria** pri iných právnych vzťahoch a to :

- **dani** z pozemkov (§ 5 zákona č. 582/2004 Z.z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady),
- **drobení** pozemkov (§ 21 zákona č. 180/1995 Z.z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom, pozri i uznesenie NS SR sp.zn. 4 M Cdo 19/2010 z 28.2.2011),
- **nadobúdanie** týchto pozemkov **devízovými cudzozemcami** (§ 19a zákona č. 202/1995 Z.z. Devízový zákon, vid' rozhodnutie Komisie EÚ č. 2011/241/EÚ z 14.4.2011 predĺžení do 30.4.2014).

25

### B.3. Geometrický plán

Podľa § 67 ods. 1 katastrálneho zákona je **technickým podkladom** :

1. právnych úkonov – viacstranných – prevodných zmlúv, predmetom ktorých je rozdelenie alebo zlúčenie nehnuteľnosti (pozemkov),
  - zmluvy o zriadení vecného bremena k časti nehnuteľnosti (pozemku),
  - zmluvy o výstavbe,
  - jednostranných – predmetom ktorých je zameranie pozemku alebo novej stavby,
  - predmetom ktorých je rozdelenie alebo zlúčenie pozemkov,
2. verejných a iných listín (napr. i súčasťou rozhodnutia súdu).

26

**Zápis** geometrického plánu do katastra nehnuteľností sa uskutočňuje v zmysle § 67 ods. 1 katastrálneho zákona pri :

- **vklade**, ak bol geometrický plán prílohou zmluvy,
- **zázname**, ak bol geometrický plán súčasťou alebo prílohou rozhodnutia súdu alebo iného orgánu alebo ak bol zapisovaný na základe žiadosti vlastníka pozemku alebo inej oprávnenej osoby, resp. pri zmluve o výstavbe,
- **zápisom** na základe žiadosti vlastníka, tzv. „R“ listina na základe . (§ 9 ods. 1 písm. l/ vyhlášky Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 22/2010 Z.z., ktorou sa vydáva Spravovací poriadok pre katastrálne úrady a správy katastra).

Geometrický plán sa môže zapísať **len ako celok**, teda nie len jeho časť.

Geometrický plán je podľa § 30 ods. 4 písm. d/ katastrálneho zákona expressis verbis určený ako **príloha návrhu na vklad** a to v podstate od novely katastrálneho zákona účinnej od 1.9.2002 (zákon č. 419/2002 Z.z.).

Nepriloženie geometrického plánu ku zmluve nespôsobuje jej absolútnu neplatnosť ale je **odstrániteľným nedostatkom**, ktorý môže byť zhojený na základe výzvy správy katastra navrhovateľovi (viď rozsudok NS SR sp.zn. 3 SŽ-o-KS 55/2006 z 5.10.2006).

27

Pri geometrickom pláne treba rozlišovať chronologicky po sebe idúce nasledujúce momenty :

1. **Vyhotovenie** geodetom (§ 5 ods. 1 zákona č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii).
2. **Autorizačné overenie** geometrického plánu príslušným autorizovaným geodetom podľa § 7 ods. 1 zákona č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii a § 67 ods. 4 katastrálneho zákona. Vyhotovenie a autorizácia geometrického plánu môžu v podstate spĺňať v jeden moment, ak je vyhotoviteľ geometrického plánu súčasne držiteľom autorizačného oprávnenia.
3. **Úradné overenie** geometrického plánu správou katastra v zmysle § 9 zákona č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii a § 67 ods. 5 katastrálneho zákona (k tomu pozri nálezh Ústavného súdu Českej republiky sp.zn. I. ÚS 28/99 z 2.4.2000).
4. **Prevedenie - zápis** geometrického plánu do stavu katastra nehnuteľností. K tomu dochádza spôsobom závislým od toho, či je geometrický plán podkladom pre nejakú vkladovú, záznamovú alebo „R“ listinu. Následkom prevedenia geometrického plánu je premietnutie ním vytvoreného stavu do katastra nehnuteľností, t.j. pokiaľ ide o súbor geodetických informácií do stavu zakresleného v katastrálnej mape.

Až povolením vkladu, vykonaním záznamu alebo zápisom „R“ listiny spojených so zápisom geometrického plánu týkajúceho sa vytvorenia novej parcely (formálne) **vzniká** daný pozemok ako **vec** v právnom zmysle slova.

28

Technické podrobnosti vyhotovovania geometrických plánov upravuje smernica č. S 74.20.73.43.00 schválená Úradom geodézie, kartografie a katastra SR dňa 28.11.1997.

Je treba vedieť najmä, že na geometrickom pláne :

- doterajší stav sa zobrazuje tenkou plnou čiernou čiarou,
- nový stav sa zobrazuje tenkou plnou červenou čiarou,
- parcela registra „E“ sa môže zobraziť uvedeným parcelného čísla v zátvorke a jej hranice sa vyznačia tenkou čiarkovanou čiernou čiarou,
- tenká červená bodkočiarkovaná čiara zobrazuje hranice vytvoreného vecného bremena k (časti) pozemku,
- zlučka (akoby písmeno „S“) znamená, že čiara na ktorej je vyznačená netvorí hranicu pozemku,
- dve krátke červené čiary vedené kolmo na inú čiaru znamenajú, že sa jedná o rušenú čiaru,
- bodka znamená stavbu (červená bodka novú stavbu).

29

## B.4. Diely parciel

**Pozemkom** sa rozumie časť zemskeho 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 (§ 3 ods. 1 katastrálneho zákona).

**Parcelou** sa rozumie geometrické určenie a polohové určenie a zobrazenie pozemku v katastrálnej mape, v mape určeného operátu alebo v geometrickom pláne s vyznačením jej parcelného čísla (§ 3 ods. 3 katastrálneho zákona).

**Diel parcely** možno teda vymedziť ako **časť parcely, ktorá je ako diel označená v geometrickom pláne, ktorým sa tento diel pričleňuje k inej parcele alebo s iným dielom alebo dielmi vytvára novú parcelu** (porovnaj rozsudky Najvyššieho súdu Českej republiky sp.zn. 22 Cdo 2271/2006 z 27.6.2007 a sp.zn. 30 Cdo 3109/2005 z 28.2.2006).

**Základnou zásadou** je, že pozemok označený v geometrickom pláne ako **diel parcely môže byť predmetom právneho úkonu (nakladania)**, avšak **predmetom evidencie** v katastri nehnuteľnosti môže byť **len pozemok označený ako parcela**, teda nie časť (diel) tejto parcely.

30

Pri právnych úkonoch týkajúcich sa dielov parcel, resp. nakladaní s nimi je však nutné dodržiavať nasledovné právne podmienky :

1. ak sa diel pričleňuje k už existujúcej parcele, potom **nadobúdateľ** dielu musí byť **totožný** s vlastníkom parcely, s ktorou má diel vytvoriť novú parcelu.
2. ak sa z viacerých dielov má vytvoriť nová parcela, tak potom nadobúdatelia všetkých dielov musia byť **rovnakí** a v zásade by sa nadobudnutie všetkých dielov malo zrealizovať **v jednej zmluve, resp. zmluvnej listine**.
3. ak sa diel pričleňuje k už existujúcej parcele alebo aj keď z viacerých dielov má vzniknúť nová parcela, vždy sa musí jednať o diel vyčlenený z parcely, ktorá bola vlastnícky **vyporiadaná v celosti**.
4. pri nakladaní s dielmi je potrebné **zohľadniť existenciu iných vecných práv** viaznúcich na parcelách, z ktorých sa diely vyčlenili ako i na parcelách, ku ktorým sa diely mali pričleniť. Vecné bremeno sa totiž môže viazať len k určitej geometrickým plánom vyčlenenej časti pozemku, avšak ak sa týka celého pozemku, na ktorý sa vždy vzťahujú záložné právo i predkupné vecné právo, tak potom takéto nakladanie nie je bez ďalšieho možné.
5. nakladanie s dielmi tiež nie je možné, ak by do novovytvorenej parcely mali splynúť diely odčlenené z parcel nachádzajúcich sa v **rozdielnych katastrálnych územiach**, resp. s odlišnou príslušnosťou k **zastavanému územiu** obce. Bez ďalšieho tiež nemožno zlúčiť diely odčlenené z parcel s **rozdielnym druhom pozemku**.

31

## C.1. Pozemkové spoločenstvo a spoločná nehnuteľnosť

**Od 1.5.2013 nadobudne účinnosť nový zákon o pozemkových spoločenstvách, ktorý nahradí predchádzajúci zákon č. 181/1995 Z.z.**

Nový zákon prináša viacero zmien :

- zrušia sa pozemkové spoločenstvá bez právnej subjektivity (§ 31 ods. 10)
- budú existovať pozemkové spoločenstvá so spoločnou nehnuteľnosťou (historické založené podľa uhorských predpisov (§ 2 ods. 1 písm. a/), založené podľa slovenských právnych predpisov (§ 2 ods. 1 písm. b/ a c/) a pozemkové spoločenstvo založené vlastníckmi spoločne obhospodarovaných nehnuteľností (§ 2 o (§ o pozemkových spoločenstvách (ďalej len „zákon o pozemkových spoločenstvách“) v § 2 ods. 1 písm. d)
- vznik spoločenstva bude spojený s jej zápisom do registra (§ 4 ods. 2) vykonaným bez vydania rozhodnutia (§ 26 ods. 4).

32



Nový zákon sa bude **vzťahovať na nakladanie** s spoločnou nehnuteľnosťou aj pri tých spoluvlastníkoch, ktorých pozemkové spoločenstvo **zaniklo** (§ 1 ods. 2), čím sa zabezpečí jej **nedeliteľnosť spoločnej nehnuteľnosti**.

**Spoločnú nehnuteľnosť tvoria všetky pozemky nachádzajúce sa v podielovom spoluvlastníctve členov pozemkového spoločenstva** vymedzeného v § 2 ods. 1 písm. a/ až c/ zákona. Vo vzťahu k **titulu** (pôvodného) nadobudnutia týchto pozemkov možno spoločnú nehnuteľnosť charakterizovať ako súbor pozemkov, ku ktorým bolo vlastnícke právo **vrátené ich pôvodným vlastníkom alebo ich právnym nástupcom na základe reštitučných zákonov**, resp. ku ktorým **bolo ich vlastníkom vrátené právo užívania**.

Pri **pozemkovom spoločenstve spoločne obhospodarovaných nehnuteľností** (§ 2 ods. 1 písm. d/) **spoločná nehnuteľnosť nevzniká** a poľnohospodárske a lesné pozemky spoločne obhospodarované a užívané ostávajú naďalej v pôvodnom vlastníckom režime (§ 12 ods. 2 zákona).

33

Pod **vrátením vlastníckeho práva** treba rozumieť reštitučné tituly uvedené v § 6 ods. 1 písm. d/, e/ (?), u/ zákona č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku, a v § 3 ods. 1 písm. d/ a t/ zákona č. 503/2003 Z.z. o navrátení vlastníctva k pozemkom.

**Obnovenie užívania** možno identifikovať v súvislosti so zrušením **zákona SNR č. 2/1958 Zb.** o úprave pomerov a obhospodarovaní spoločne užívaných lesov bývalých urbarialistov, komposesorátov a podobných útvarov, zákonom č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku.

V tejto súvislosti si je totiž potrebné uvedomiť, že **vlastnícke právo k pasienkovému majetku** tvoriacemu spoločnú nehnuteľnosť bývalých urbárikov, komposesorátov a podobných právnych útvarov prešlo v zmysle **zákona SNR č. 81/1949 Zb.** o úprave právnych pomerov pasienkového majetku bývalých urbárikov, komposesorátov a podobných právnych útvarov, na príslušné **jednotné (roľnícke) družstvo**, a to dňom jeho vzniku (§ 1 ods. 1), zatiaľ čo ohľadom **spoločne užívaných lesov** patriacich do spoločnej nehnuteľnosti v zmysle § 1 písm. b/ **zákona SNR č. 2/1958 Zb.** o úprave pomerov a obhospodarovaní spoločne užívaných lesov bývalých urbarialistov, komposesorátov a podobných útvarov, vlastníci **stratili len právo ich užívania** a nie vlastnícke právo k nim.

34

### Špecifiká vlastníctva pozemkov v spoločnej nehnuteľnosti

Základnou axiómou vo vzťahu k spoločnej nehnuteľnosti je však skutočnosť, že je **spoluvlastníkmi** sú vždy rôzne **fyzické a právnické osoby – členovia pozemkového spoločenstva a nie samotné pozemkové spoločenstvo (§ 9 ods. 1 zákona o pozemkových spoločenstvách)**. To znamená, že **zmluvu o prevode vlastníctva nejakého pozemku** (alebo jeho časti) patriaceho do spoločnej nehnuteľnosti **musia podpísať všetci** spoluvlastníci spoločnej nehnuteľnosti (§ 9 ods. 10). Len, ak sa jedná o zmluvy majúce charakter hospodárenia so spoločnou vecou (napr. nájomná zmluva, zmluva o postúpení výkonu práva poľovníctva), je pre podpis týchto zmlúv dostačujúci súhlas spoluvlastníkov s väčšinovým podielom na spoločnej nehnuteľnosti (§ 2 ods. 2).

I keď predmetom práv pri spoločnej nehnuteľnosti sú jednotlivé pozemky, ktoré ju tvoria, má i spoločná nehnuteľnosť ako celok, t.j. súbor pozemkov, špecifický charakter. Ten vyplýva zo znenia legálnej definície upravenej v § 8 ods. 1 nového zákona o pozemkových spoločenstvách, podľa ktorého *„spoločnou nehnuteľnosťou sa na účely tohto zákona rozumie jedna nehnuteľná vec pozostávajúca z viacerých samostatných pozemkov“*. Naďalej bola stanovená **nedeliteľnosť** spoločnej nehnuteľnosti a **nemožnosť zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva** k nej.

35

### Nakladanie s podielom v spoločnej nehnuteľnosti

Člen pozemkového spoločenstva môže platne nakladať len s celým podielom na spoločnej nehnuteľnosti, resp. jeho časťou, ak tým nedochádza k drobeniu.

**Predmetom nakladania ako i súdnych rozhodnutí vydaných v dedičskom konaní alebo pri vyporiadavaní bezpodielového spoluvlastníctva manželov však nemôžu byť podiely len na niektorých pozemkoch tvoriacich spoločnú nehnuteľnosť (§ 9 ods. 8)**. Spoluvlastník spoločnej nehnuteľnosti je totiž zo zákona (§ 9 ods. 2 zákona o pozemkových spoločenstvách) aj členom pozemkového spoločenstva, pričom podiel na spoločnej nehnuteľnosti sa zároveň rovná výške členského podielu v pozemkovom spoločenstve (§ 9 ods. 4 zákona o pozemkových spoločenstvách).

Z tohto dôvodu preto napr. vydanie takého súdneho rozhodnutia, na základe ktorého by sa vlastníkom jednej skupiny pozemkov patriacich do spoločnej nehnuteľnosti stala osoba A a vlastníkom druhej skupiny pozemkov osoba B, neprichádza lege artis do úvahy, pretože by tým k **jednej spoločnej nehnuteľnosti** existovalo pozemkové spoločenstvo **s dvomi rozdielnymi skupinami spoluvlastníkov**, t.j. s dvomi **rozdielnymi členskými základňami**.

36

### Drobenie a spoločná nehnuteľnosť

Nový zákon o pozemkových spoločnostiach rozoznáva už len **zákonnú** úpravu týkajúcu sa drobenia vlastníckych podielov spoločnej nehnuteľnosti. Túto predstavuje znenie § 2 ods. 3 podľa ktorého „*Pri prevode podielu spoločnej nehnuteľnosti nesmie vzniknúť spoluvlastnícky podiel na spoločnej nehnuteľnosti, ktorému zodpovedá výmera menšia ako 2000 m<sup>2</sup>.*“

Zákaz drobenia sa teda vzťahuje **len na prevod** a nie aj prechod, resp. originárne nadobudnutie spoluvlastníckeho podielu na spoločnej nehnuteľnosti.

Zákon o pozemkových spoločnostiach výslovne spája **zákaz drobenia so vznikom vlastníckeho podielu na spoločnej nehnuteľnosti a nie so vznikom vlastníckeho podielu na pozemku patriacom do spoločnej nehnuteľnosti.**

37

Nový zákon o pozemkových spoločnostiach rovnako ako pôvodný zákon č. 181/1995 Z.z. zakazuje len vznik vlastníckeho podielu na spoločnej nehnuteľnosti, ktorý je menší ako 2 000 m<sup>2</sup>, čo však neznamená, že nemôže vzniknúť podiel na pozemku patriacom do spoločnej nehnuteľnosti, ktorý je menší ako 2 000 m<sup>2</sup>. **Výmeru zodpovedajúcu vlastníckemu podielu na spoločnej nehnuteľnosti pritom možno určiť ako súčin zlomku vyjadrujúceho výšku spoluvlastníckeho podielu a súčtu výmer všetkých pozemkov tvoriacich spoločnú nehnuteľnosť.**

Iný záver však zaujal NS SR vo svojich rozsudkoch sp.zn. **2 Sžo 170/2009** z 18.11.2009 a sp.zn. **Sž-o-KS 220/03** z 30.9.2004. V týchto rozhodnutiach bol prezentovaný názor, že zákaz drobenia v zmysle § 4 ods. 2 zákona o pozemkových spoločnostiach sa vzťahuje **osobitne na každý jednotlivý pozemok** tvoriaci spoločnú nehnuteľnosť.

Rozhodnutie v danej veci priniesol ÚS SR pri rozhodovaní o ústavnej sťažnosti podanej proti rozsudku NS SR sp.zn. 2 Sžo 170/2009 z 18.11.2009, ktorý sa vo svojom **náleze sp.zn. III. ÚS 154/2010-44** z 5.10.2010 s názorom NS SR nestotožnil a zaujal hore prezentovaný názor.

38

## C.2. Slovenský pozemkový fond (SPF)

Pre aplikáciu je nevyhnutné rozhodnúť, akú povahu má SPF, je to **štátny orgán** alebo univerzálny **správca** poľnohospodárskeho majetku štátu.

Z § 34 zákona č. 330/1991 Zb. vyplýva, že SPF :

- je právnická osoba zriadená zákonom,
- zapisujúca sa do obchodného registra, avšak nie je oprávnená podnikáť,
- svoju činnosť vykonáva vo verejnom záujme,
- spravuje poľnohospodárske nehnuteľnosti vo vlastníctve štátu ustanovené osobitným predpisom a podiely spoločnej nehnuteľnosti vo vlastníctve štátu ustanovené osobitným predpisom,
- nakladá s pozemkami, ktorých vlastník nie je známy okrem pozemkov, ktoré sú lesnými pozemkami, ako aj s podielmi spoločnej nehnuteľnosti, ktorých vlastník nie je známy.

39

Vyriešenie otázky právnej povahy SPF je nevyhnutné na :

- posúdenie **režimu**, v ktorom SPF funguje, t.j. čl. 2 ods. 2 alebo čl. 2 ods. 3 ústavy (rozsudok NS SR sp.zn. 4Sžo/23/2010 z 29.9.2010 posúdil SPF ako orgán, ktorý môže konať len v rozsahu, ktorý je stanovený expressis verbis v zákone a keďže v tomto nie je výslovne uvedená možnosť uzavrieť zmluvu o zriadení vecného bremena, nemôže byť táto fondom uzavretá, inak povedané súd aplikoval režim daný čl. 2 ods. 2 ústavy).
- posúdenie postavenia SPF pre prípad **požadovania súdnej ochrany** vo vzťahu k jeho právnym aktom a konaniu, najmä pokiaľ ide o poskytovanie náhradných pozemkov reštituentom. Protichodná judikatúra, ktorá to isté konanie SPF preskumava tak v rámci správneho súdnictva (uznesenie NS SR sp.zn. 8 Sžo 296/2008 z 10.8.2009) ako i v rámci rozhodovania súdov v občianskoprávných veciach (rozsudok NS SR sp.zn. 4 Cdo 265/2007 z 30.4.2009, k tomu porovnaj aj nález ÚS ČR sp.zn. I.ÚS 3169/07 z 13.1.2010). **Prokuratúra nepovažuje SPF za orgán verejnej správy** a nevykonáva nad ním netrestný dozor (napr. list GP SR č. VI/1 Gd 9/12-7 z 24.4.2012).

40

### C.3. Zastavané územie obce

Zastavané územie obce je **kritériom**, na základe ktorého sa určuje v katastri nehnuteľností pozemok (§ 6 ods. 1 písm. b/ bod 7, § 7 písm. b/ katastrálneho zákona) a jeho hranice (§ 3 ods. 1 katastrálneho zákona).

V právnom poriadku však existujú **dve navzájom odlišné legálne definície** a teda i vymedzenia zastavaného územia obce.

**Prvé vymedzenie** je upravené v § 11 ods. 5 písm. e/ zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (**stavebný zákon**), podľa ktorého územný plán obce ustanovuje najmä hranice medzi **súvisle zastavaným územím obce alebo územím určeným na zastavanie** (ďalej len „zastavané územie“) a ostatným územím obce. (K tomu pozri § 139a ods. 8 a § 13 ods. 3 písm. b/, § 27 ods. 3 stavebného zákona).

**Druhé vymedzenie** zastavaného územia obce obsahuje **zákon č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy v § 2 písm. i/**, podľa ktorého hranicou zastavaného územia obce je hranica územia vytýčeného lomovými bodmi zastavaného územia obce, ktoré boli premietnuté do **odtlačkov katastrálnych máp k 1.1.1990**.

41

Zo znenia § 2 písm. i/ zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy však jednoznačne vyplýva, že takéto vymedzenie zastavaného územia obce, resp. jeho hraníc sa vzťahuje len „**na účely tohto zákona**“, teda len **pre účely ochrany poľnohospodárskej pôdy** v rozsahu vymedzenom v § 1 daného zákona.

Obec ako taká je však vyvíjajúcim sa organizmom (sídlnym útvarom), ktorý **nemožno zakonzervovať** do hraníc daných odtlačkami katastrálnych máp ku dňu 1. januára 1990.

Pre **iné účely** ako ochranu poľnohospodárskej pôdy je preto **potrebné vychádzať z definovania zastavaného územia obce uskutočneného stavebným zákonom**.

42

Skutočnosť, či sa pozemok nachádza v zastavanom území obce (intraviláne) alebo mimo zastavaného územia obce (extraviláne) je **určujúca** napr. pre nasledujúce právne skutočnosti :

- **drobenie pozemkov** (§ 21 zákona č. 180/1995 Z.z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom), ktoré sa týka len pozemkov mimo zastavaného územia obce,
- nadobúdanie pozemkov **devízovými cudzozemcami** (§ 19a zákona č. 202/1995 Z.z. Devízový zákon), ktoré je obmedzené pri pozemkoch mimo zastavaného územia obce,
- **nadobudnutie vlastníctva k tzv. neknihovaným pozemkom** (§ 14 zákona č. 180/1995 Z.z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom), ktorých vlastníkom, ak sa tieto nachádzajú v zastavanom území obce sa dňom 1.9.1995 stáva v zásade príslušná obec,
- pozemky v zastavanom území obce sú **nepoľovnými pozemkami** (§ 2 písm. f/ zákona č. 274/2009 Z.z. o poľovníctve),
- na pozemkoch **mimo zastavaného územia** obce je možné v „zjednodušenom“ **režime zriaďovať príslušné energetické vedenia a zariadenia** (§ 10 ods. 1 písm. e/ zákona č. 656/2004 Z.z. o energetike) a **vodovodného potrubia** verejného vodovodu alebo **stokové siete verejnej kanalizácie** (§ 26 ods. 8 zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách),
- niektoré **druhy** sú chránené len za hranicami zastavaného územia obce v zmysle prílohy č. 5 vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 24/2003 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny (napr. muchovník vajcovitý :-).

43

## C.4. Virtuálne byty

Katastrálny zákon de lege lata rozoznáva **dva stupne rozostavanosti** u stavieb.

- **Prvým stupňom** je rozostavaná stavba v zmysle **§ 3 ods. 15** katastrálneho zákona. Podľa tohto ustanovenia **rozostavaná stavba** na evidovanie v katastri je stavba, na ktorú nebolo vydané kolaudačné rozhodnutie a pridelené súpisné číslo a je aspoň v takom stupni rozostavanosti, že už z predloženého znaleckého posudku **je zrejmé stavebnotechnické a funkčné usporiadanie jej prvého nadzemného podlažia**.
- **Druhým stupňom** je rozostavaný bytový dom, resp. **rozostavané byty a nebytové priestory** v zmysle **§ 3 ods. 16** katastrálneho zákona. Podľa tohto ustanovenia rozostavaný byt alebo rozostavaný nebytový priestor je miestnosť alebo súbor miestností určených v súlade so stavebným povolením na bývanie alebo na iný účel ako bývanie, ak sa nachádza v **dome, ktorý je aspoň v takom stupni rozostavanosti, že navonok je uzavretý obvodovými stenami a strešnou konštrukciou**.

Takéto vymedzenie sa však v katastrálnom zákone nachádza až **od 15.4.2004**.

44

Do 15.4.2004 bolo v katastrálnom zákone obsiahnuté len jedno vymedzenie rozostavanej stavby súladné s terajším § 3 ods. 15 a to v § 6 ods. 1 písm. c/ bod 2. To malo za následok, že na základe podkladov vymedzených vo vtedajšom § 46 ods. 4 katastrálneho zákona sa do katastra nehnuteľností, resp. do listov vlastníctva zapisovali pri bytových domoch **ešte nepostavené byty a nebytové priestory**.

Pokiaľ tieto bytové domy neboli stavebne dokončené a skolaudované, resp. boli stavebne dokončené odlišne od pôvodného stavebného povolenia, ostali v katastri nehnuteľností (na liste vlastníctva) zapísané byty a nebytové priestory, ktoré reálne nevznikli.

Táto skutočnosť však **z údajov listu vlastníctva nevyplývala** a preto sa takéto (virtuálne) byty a nebytové priestory stali, resp. stávajú predmetom nakladania ako keby vo vzťahu k nim v skutočnosti išlo o veci v právnom zmysle slova, resp. spôsobilé predmety občianskoprávných vzťahov.

45

V súčasnosti vzniku takejto situácie zabraňuje nielen znenie § 3 ods. 16 katastrálneho zákona ale i znenie **§ 46 ods. 6** daného zákona, ktoré pri zápise rozostavaného bytu a nebytového priestoru vyžaduje predloženie

1. zmluvy o výstavbe, vstavbe a nadstavbe,
2. geometrického plánu,
3. znaleckého posudku o stupni rozostavanosti stavby.

Na základe zmluvy o výstavbe, vstavbe a nadstavbe sa do katastra nehnuteľností teda zapisujú nielen byty a nebytové priestory ale i **rozostavané byty a nebytové priestory** (§ 46 ods. 5 a 6 katastrálneho zákona).

Dňa **1.4.2010** nadobudla účinnosť **novela zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (zákon č. 70/2010 Z.z.)**, ktorý zmenil znenie § 21 ods. 3 tak, že „**Zmluva o výstavbe, vstavbe a nadstavbe a jej zmeny sa zapisujú do katastra nehnuteľností.**“, pričom v **poznámke pod čiarou** je odkaz na ustanovenie **§ 34** katastrálneho zákona upravujúce vykonávanie záznamov. Od účinnosti danej novely sa zmluvy o výstavbe, vstavbe a nadstavbe zapisujú do katastra nehnuteľností nie vkladom ale **záznamom**.

46

## C.5. Odstúpenie od zmluvy

Aké sú účinky odstúpenia od zmluvy – (1) obligáčné alebo (2) vecnoprávne ?

Pri **obligáčnych** sa zrušuje len zmluva, vlastníctvo by sa malo vrátiť na základe **vkladu** v zmysle osobitnej dohody – viď rozsudky NS SR 3 Cdo 151/96 z 21.8.1997, sp.zn. 8 Sžo 4/2008 z 24.4.2008. Vnútna ambivalencia uvedených rozhodnutí však v spočíva v tom, že v prípade sporu o platnosť odstúpenia rátajú s jeho rozhodnutím na základe určovacej žaloby (§ 80 písm. c/ OSP). Takéto rozhodnutie súdu je však vždy len deklaratórne a samo sebe by nemohlo nahradiť absenciu vecnoprávneho účinku odstúpenia od zmluvy.

Pri **vecnoprávných** účinkoch by priamo zo zákona došlo aj k obnoveniu vlastníckeho práva, pričom do katastra by sa takáto zmena zapísala **záznamom** na základe odstúpenia od zmluvy, resp. v prípade sporu o jeho platnosť na základe určujúceho rozhodnutia súdu podľa § 80 písm. c/ OSP (viď rozsudok NS SR sp.zn. 6 Sžo 229/2010 z 20.7.2011, ale i rozhodnutia NS ČR 31 Cdo 2804/2004 z 14.6.2006, 31 Cdo 3177/2005 z 30.1.2008, stanoviská občianskoprávneho a obchodnoprávneho kolégia NS ČR sp.zn. Cpjn 38/98 z 28.6.2000, sp.zn. Cpjn 201/2005 z 19.4.2006).

47

Limit pre odstúpenie od zmluvy – nemožnosť dotknutia vlastníckeho (iného vecného) práva dobromyseľne nadobudnutého pred odstúpením od zmluvy treťou osobou (viď nález ÚS SR sp.zn. I. ÚS 350/08 z 30.9.2010, uznesenie ÚS SR sp.zn. I. ÚS 50/2010 z 10.2.2010, nálezy ÚS ČR II. ÚS 77/2000 z 23.1.2000, sp.zn. Pl. ÚS 78/06 z 16.10.2007).

Vo vzťahu k postupu správy katastra pri odstúpení od zmluvy je nutné poukázať na inštruktívne odôvodnenie rozsudku NS SR sp.zn. 6 Sžo 229/2010 z 20.7.2011.

Správa katastra pri predložení odstúpenia od zmluvy je povinná skúmať :

1. existenciu písomného vyhotovenia odstúpenia od zmluvy (jeho súčasťou nemusí byť uvedenie dôvodu viď rozsudok NS SR sp.zn. 4 Cdo 111/2008 z 30.6.2009),
2. doručenie odstúpenia od zmluvy do dispozičnej sféry druhej zmluvnej strany,
3. skutočnosť, či nedošlo k vzniku sporu o platnosť odstúpenia od zmluvy.

48



## C.6. Tri druhy špecifických zmlúv a ich zápis do katastra nehnuteľností

### 1. Dohoda o zmene poradia záložného práva

Upravená v § 151k ods. 3 OZ.

Podľa názoru NS SR vyjadreného v rozsudku sp.zn. 1 SŽ-o-KS 131/04 z 26.5.2005 sa pod osobitným registrom uvedeným v § 151k ods. 3 OZ má na mysli kataster nehnuteľností, pričom dohoda o zmene poradia záložných práv sa do katastra nehnuteľností má zapisovať **vkladom**.

**Vecný charakter má však len záložné právo ako také.** Poradie záložného práva nemožno považovať za samostatné vecné právo, ktoré by bolo obsiahnuté v inom vecnom práve. Poradie záložného práva je len jedným z atribútov záložného práva rovnako ako osoba záložného veriteľa. K zmene osoby záložného veriteľa pritom dochádza na základe zmluvy o postúpení zabezpečovanej pohľadávky priamo zo zákona, pričom táto zmluva má jednoznačne obligačný charakter a zmena záložného veriteľa sa do katastra nehnuteľností zapisuje záznamom.

Táto skutočnosť sa napokon odrazila i v novele katastrálneho zákona v zákone **č. 103/2010 Z.z.**, ktorý doplnil znenie § 34 ods. 1 v tom zmysle, že **„Záznamom sa zapisuje i zmena poradia záložných práv z dohody záložných veriteľov o poradí ich záložných práv rozhodujúcim na ich uspokojenie.“** De lege ferenda vzhľadom k potrebe zvýšenej ochrany práv sa uvažuje opäť nad vkladovým zápisom.

49

### 2. Zmluva uzatvorená podľa § 553c ods. 2 Občianskeho zákonníka

Podľa § 553c ods. 2 OZ „Dohody, ktorých obsahom alebo účelom je uspokojenie veriteľa tým, že si natrvalo ponechá prevedené právo uzavreté **pred splatnosťou** zabezpečenej pohľadávky, sú neplatné.“

**A contrario** uzatvorenie zmluvy o prenechaní „úplného, resp. trvalého“ vlastníctva **po splatnosti** zabezpečenej pohľadávky medzi dlžníkom, resp. treťou osobou a veriteľom, po splatnosti zabezpečenej pohľadávky vylúčené **nie je**. S možnosťou uzatvorenia takejto zmluvy jednak priamo ráta **dôvodová správa** k novele OZ k zákonu č. 568/2007 Z.z., ktorým bol nanovo upravený inštitút zabezpečovacieho prevodu práva a tiež v súkromnom práve v zásade platí ústavná zásada **voľnosti konania** zakotvená v článku 2 ods. 3 Ústavy Slovenskej republiky, ktorá je obsiahnutá i v § 2 ods. 3 a § 51 OZ.

Do katastra nehnuteľností sa zapisuje **vkladom**, pretože ide o zmluvu, jej obsahom je zmena práva k nehnuteľnosti a jej predmet tiež nemožno podradiť pod žiadnu skutočnosť obsiahnutú v § 34 ods. 1 katastrálneho zákona.

50

### 3. Dohoda o urovnaní

Negatívnym ale existujúcim javom katastra nehnuteľností je v ňom zapísaná **duplicita (multiplicita) vlastníctva**. Táto skutočnosť automaticky znamená, že vlastnícke právo k nehnuteľnosti je **sporné** a že až do vyriešenia tohto sporu nemôže byť sporná nehnuteľnosť v katastri nehnuteľností predmetom zápisu práv k nehnuteľnostiam.

Rozhodovanie vlastníckych sporov, o ktoré sa pri zápise duplicitného vlastníctva v katastri nehnuteľností jedná, patrí do výlučnej pôsobnosti (občianskoprávných) súdov v zmysle § 7 ods. 1 a § 80 písm. c/ OSP. To však neznamená, že tento vlastnícky spor by nemohol byť dotknutými stranami vyriešený aj dohodou (§ 36a katastrálneho zákona). Takúto dohodu môže predstavovať dohoda o urovnaní v zmysle **§ 585 OZ**.

Do katastra nehnuteľností sa zapisuje **vkladom**, pretože ide o zmluvu, jej obsahom je zmena práva k nehnuteľnosti a jej predmet tiež nemožno podradiť pod žiadnu skutočnosť obsiahnutú v § 34 ods. 1 katastrálneho zákona.

51

## C.7. Uups alebo, čo zákonodarcovi ušlo



§ 24 ods. 2 zákona č. 180/1995 Z.z. – nesplnenie si odvodovej povinnosti podľa § 22 zákona nemá vplyv na platnosť právneho úkonu, v dôsledku čoho je spojenie tejto skutočnosti s možnosťou podania prokurátorskej žaloby scestné,

§ 24 ods. 3 písm. a/, b/ zákona č. 180/1995 Z.z. – pozemkové úpravy a prechod pozemku na základe reštitučného rozhodnutia nemožno podriaďiť pod žiaden titul, s ktorým je spojený zákaz drobenia; určenie daných výnimiek je preto nadbytočné,

§ 8 ods. 3 zákona č. 181/1995 Z.z. o pozemkových spoločenstvách – ráta s konaním neuvedomujúc si prekážku res iudicata,

§ 4 ods. 2 katastrálneho zákona – poznámkou sa do katastra nezapisujú práva k nehnuteľnostiam vymedzené v § 1 ods. 1 katastrálneho zákona,

§ 34 ods. 1 katastrálneho zákona – ignorovanie deklaratórnych rozhodnutí a exekučného záložného práva,

§ 59 ods. 4 katastrálneho zákona – s opravou chyby v katastrálnom operáte spája konštitutívny účinok (vznik, zmenu, zánik práva k nehnuteľnosti), hoci opravou sa dáva do súladu len zápis v katastri nehnuteľností s listinou, ktorá bola podkladom pre jeho vykonanie a ktorá konštituovala alebo deklarovala právo k nehnuteľnosti.

52