

- c) oprávnený z vecného bremena,
- d) nájomca,
- e) správca majetku štátu, správca majetku vyššieho územného celku, správca majetku obce,
- f) Slovenský pozemkový fond a správca lesného pozemku, ak nakladajú s pozemkami nezistených vlastníkov podľa osobitného predpisu.¹⁾

Súvisiace ustanovenia katastrálneho zákona

§ 8 ods. 1 (obsah listu vlastníctva), § 19 (súčinnosť s inými oprávnenými osobami), § 59 ods. 7 (účastníci konania o oprave chyby), § 63 (konanie o obnove katastrálneho operátu), § 73 (náhrada trov)

Súvisiace právne predpisy

Občiansky zákonník; zákon o majetku obcí; zákon o majetku vyšších územných celkov; zákon o správe majetku štátu; zákon o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom

K § 3a

Ustanovenie obsahuje definíciu pojmu „iná oprávnená osoba“, ktorý sa používa v ďalších častiach zákona. Zákon považuje nájomcu za „inú oprávnenú osobu“ bez ohľadu na to, o aký druh nehnuteľnosti ide. Podobne sa ani pri oprávnenom z vecného bremena alebo z predkupného práva nerozlišuje, či jeho právo pôsobí *in rem*, alebo je zriadené v prospech konkrétnej osoby – pôsobí *in personam*.

Pokiaľ ide o správcov majetku uvedených pod písmenom f), sú nimi najmä organizácie zriadené štátom, obcou, alebo samosprávnym krajom, ktoré hospodária so zvereným majetkom (budovami a pozemkami). Ide najmä o rôzne úrady, školy, múzea, knižnice a pod.

Slovenský pozemkový fond nakladá s pozemkami nezistených vlastníkov, ktoré sú definované v § 13 zákona o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom. Pozemok s nezisteným vlastníkom je pozemok, ktorého vlastník alebo miesto jeho pobytu nie sú známe, a ktorý bol do katastra zapísaný na základe ROEP. Pokiaľ ide o lesné pozemky nezistených vlastníkov, s nimi nakladajú Lesy Slovenskej republiky, š. p.

Zápis práv k nehnuteľnostiam

§ 4

(1) Práva k nehnuteľnostiam sa do katastra zapisujú vkladom práv k nehnuteľnostiam do katastra (ďalej len „vklad“), záznamom práv k nehnuteľnostiam do katastra (ďalej len „záznam“) a poznámkou o právach k nehnuteľnostiam v katastri (ďalej len „poznámka“).

(2) Zápisom práv k nehnuteľnostiam sa rozumie vklad, záznam a poznámka.

(3) Zápisy práv k nehnuteľnostiam majú právotvorné, evidenčné alebo predbežné účinky podľa tohto zákona.

Súvisiace ustanovenia katastrálneho zákona

§ 1 (definícia pojmu „právo k nehnuteľnosti“), § 5 (definícia poznámky, vkladu, záznamu), § 28 (právne účinky vkladu), § 34 (záznam), § 38 až 40 (zápis poznámky), § 42 (spôsobilosť listiny na zápis), § 43 (lehoty na vykonanie zápisov), § 78 (zápisy vykonané pred účinnosťou KZ)

Súvisiace právne predpisy

Občiansky zákonník; Ústava SR

K ods. 1 a 2

Podľa Ústavy SR môžu štátne orgány postupovať len v rozsahu a spôsobom ustanoveným zákonom. Ak má kataster plniť svoje hlavné poslanie – poskytovať pravdivé informácie o právnych vzťahoch k nehnuteľnostiam, musí byť aj činnosť orgánov štátnej správy na úseku katastra primeraným spôsobom regulovaná. Vymedzenie druhov zápisov práv k nehnuteľnostiam je dôležité z hľadiska dodržania hodnovernosti údajov katastra a právnej istoty. Ak by sa právo k nehnuteľnosti zapísalo iným spôsobom, ako je vklad (V), záznam (Z) a poznámka (P), je to dôvodom na zrušenie tohto „zápisu“ pre jeho nezákonnosť (napr. v konaní o proteste prokurátora). Nezákonný je aj zápis vykonaný na základe listiny nespôsobilé na zápis (§ 42 KZ).

Za nedostatok katastrálneho zákona považujeme skutočnosť, že bližšie nekonkretizuje, ako sa má zápis vykonať. Katastrálny operát sa vedie v elektronickej (pomocou výpočtovej techniky) aj v papierovej forme (listy vlastníctva, zberka listín a pod.), zo zákona však nie je zrejmé, či zápis (vklad, záznam, poznámka) je vykonaný zapísaním nových údajov do LV, alebo zápisom do výpočtovej techniky, prípadne či je potrebný zápis obojma formami. Z hľadiska významu zápisov, a to najmä vkladov, by bolo užitočné *de lege ferenda* precizovať spôsob ich vykonania.

K odseku 2 na spresnenie uvádzame, že podľa § 5 ods. 3 KZ sa poznámkou nezapisujú práva k nehnuteľnostiam uvedené v § 1 KZ, ale len skutočnosti týkajúce sa týchto práv (napr. poznámka o súdnom konaní, o exekučnom konaní alebo poznámka o predbežnom opatrení, ktorým súd zakázal vlastníčkovi nakladať s nehnuteľnosťou).

K ods. 3

Právotvorné účinky priznávajú katastrálny zákon a Občiansky zákonník výslovne len vkladu. V skutočnosti právne účinky majú aj iné zápisy. Napríklad poznámka podľa § 228 ods. 2 CSP, ktorá má vplyv na okruh osôb viazaných rozsudkom.

Evidenčný účinok zápisu má spočívať v tom, že sa ním nemení právna situácia. Napríklad súd rozhodne o určení vlastníka a rozsudok sa následne zapíše do katastra záznamom. V tomto prípade zápisom (záznamom) nevzniká vlastnícke právo, keďže vlastník nehnuteľnosti bol aj počas sporu stále ten istý, súd ho len určil a následne došlo len k zmene údajov v evidencii katastra. Podľa nášho názoru, nemožno nekriticky tvrdiť, že zápis práva do katastra záznamom (napr. zápis na základe rozsudku) nemá žiadne právne účinky. Katastrálny zákon priamo právne účinky záznamu alebo poznámke nepriznáva, no zápisom sa do katastra dostáva nový údaj o práve k nehnuteľnosti, ktorý sa v zmysle § 70 KZ stáva hodnoverným a záväzným (až pokiaľ sa nepreukáže opak), a každý je povinný ho používať pri vyhotovovaní verejných listín a iných listín. Nový údaj zapísaný do katastra záznamom môže mať vplyv aj na posúdenie „dobromyseľnosti“ držiteľa pozemku (§ 130 ods. 1 OZ), a tým podstatne ovplyvniť právne vzťahy k nehnuteľnostiam.

Slovom „predbežné účinky“ chcel zákonodarca vyjadriť pravdepodobne to, že skutočnosti, o ktorých poznámka informuje, existujú dočasne do usporiadania právnych vzťahov (t. j. napr. poznámka o súdnom konaní je zapísaná len do skončenia sporu o určenie vlastníka pozemku).

§ 5

(1) Vklad je úkon okresného úradu; vkladom vzniká, mení sa alebo zaniká právo k nehnuteľnostiam.

(2) Záznam je úkon okresného úradu plniaci evidenčné funkcie, ktoré nemajú vplyv na vznik, zmenu ani na zánik práv k nehnuteľnostiam.

(3) Poznámka je úkon okresného úradu, ktorý je určený na vyznačenie skutočností alebo pomeru vzťahujúceho sa na nehnuteľnosti alebo na osobu a ktorý nemá vplyv na vznik, zmenu ani na zánik práv k nehnuteľnostiam.

Súvisiace ustanovenia katastrálneho zákona

§ 1 (definícia pojmu „právo k nehnuteľnosti“), § 4 (druhy zápisov), § 28 (právne účinky vkladu), § 34 (záznam), § 38 až § 40 (zápis poznámky), § 42 (spôsobilosť listiny na zápis), § 43 (lehoty na vykonanie zápisov), § 78 (zápisy vykonané pred účinnosťou KZ)

Súvisiace právne predpisy

Občiansky zákonník; Civilný sporový poriadok; vyhláška č. 461/2009 Z. z.

K ods. 1

Ods. 1 nadväzuje na zákonnú úpravu nadobúdania vecných práv k nehnuteľnostiam uvedenú v § 133 ods. 2, § 149a, § 151e ods. 2, § 151o ods. 1, § 603 ods. 2 OZ. Vklad je úkon okresného úradu, ktorým sa zapisuje do katastra právo k nehnuteľnosti, vyplývajúce zo zmluvy. Vklad (zápis) sa vykonáva v deň vydania rozhodnutia o povolení vkladu alebo najneskôr v nasledujúci deň [§ 43 ods. 1 písm. a) KZ].

Vklad má konštitutívne účinky, t. j. ak sa nehnuteľnosť prevádza zmluvou (kúpnu, darovacou, zámennou, príp. inou), nový vlastník nadobúda vlastnícke právo momentom vkladu (na rozdiel od hnutelných vecí, pri ktorých sa vlastníctvo spravidla nadobúda momentom ich prevzatia). V § 28 ods. 3 KZ sa uvádza, že právne účinky vkladu vznikajú na základe právoplatného rozhodnutia o povolení vkladu. Z toho vyplýva, že aby vznikli právne účinky vkladu je nevyhnutné, aby bolo vydané rozhodnutie o povolení vkladu.

V právnej praxi ešte donedávna vznikali pochybnosti, či sa vecné právo k nehnuteľnosti nadobúda už právoplatnosťou rozhodnutia o povolení vkladu, alebo až samotným vkladom, teda fyzickým zapísaním nadobúdateľa do katastrálneho operátu (do LV). Dnes už v odbornej literatúre prevažuje názor, že až fyzickým zápisom, teda vkladom⁵. Tento názor, s ktorým sa dlhodobo stotožňujeme, potvrdzuje okrem katastrálneho zákona aj Občiansky zákonník, ako aj všeobecná časť dôvodovej správy k pôvodnému zneniu katastrálneho zákona, kde sa uvádza: „...zmluvné vlastnícke práva a iné práva k nehnuteľnostiam vznikajú, menia sa a zanikajú dňom vkladu do katastra, pričom právne účinky vkladu vznikajú na základe právoplatného rozhodnutia o jeho povolení...“.

Vklad a rozhodnutie o povolení vkladu sú často nesprávne stotožňované, hoci ide o dva rozličné úkony, pre ktoré platia aj odlišné zákonné lehoty uvedené v § 32 ods. 1 a § 43 ods. 1 písm. a) KZ.

Spojenie momentu nadobudnutia vecného práva s momentom vykonania zápisu (vkladu) je základom tzv. intabulačného princípu. Hlavným účelom intabulačného princípu je

⁵ DRÁČOVÁ, J., POLÁK, A. *Zákon o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) – komentár*. Bratislava : EUROKÓDEX, s. r. o., 2019, 205 s.

posilnenie právnej istoty v majetkovoprávných vzťahoch týkajúcich sa nehnuteľností. Vkladom sa údaje o novom nadobúdateľovi stávajú hodnovernými, záväznými a verejnými. Tým sa naplňa hlavná funkcia katastra – poskytnúť spoľahlivé údaje o vlastníkoch nehnuteľností a iných oprávnených osobách, a tým uľahčiť nakladanie s týmito majetkovými hodnotami. Ak by bolo nadobudnutie vecného práva viazané na rozhodnutie o povolení vkladu (o ktorom sa dozvedia len účastníci konania), bolo by to v rozpore so spomínanou základnou funkciou katastra a nebolo by možné hovoriť o intabulačnom princípe, pretože samotným vydaním rozhodnutia sa právo nikde „neintabulovalo“, teda nezapísalo, a nikto sa o ňom (okrem účastníkov konania) nemôže dozvedieť.

K ods. 2

Záznam je ďalším druhom zápisu. Týmto úkonom sa zapisujú údaje o právach k nehnuteľnostiam, ktoré vznikli niektorým zo spôsobov uvedených v § 34 KZ. Samotným záznamom sa nemenia práva k nehnuteľnostiam, no vplyv na právne vzťahy mu nemožno úplne odoprieť (pozri komentár k § 4 KZ). Vykonanie záznamu sa oznamuje dotknutým osobám podľa § 37 KZ

K ods. 3

V zmysle § 8 ods. 1 písm. b) KZ sa poznámka vyznačuje v časti B listu vlastníctva. Poznámky sú občas rozdeľované na obmedzujúce a informatívne. V tomto zmysle sú rozdelené aj v § 29 vyhlášky č. 461/2009 Z. z. Uvedená vyhláška demonštratívne vymedzuje, ktorá poznámka je obmedzujúcou a ktorá informatívnou, v skutočnosti však vyznačením poznámky nevzniká žiadne obmedzenie. Poznámka v konečnom dôsledku vždy len informuje, a to buď o obmedzeniach (napr. poznámka o predbežnom opatrení, ktorým súd zakázal vlastníkovi nakladať s nehnuteľnosťou), alebo o iných skutočnostiach (o prebiehajúcom súdnom spore). Obmedzenie teda nevzniká zápisom poznámky, ale vzniká na základe inej právnej skutočnosti (napr. vydaním predbežného opatrenia o zákaze nakladať s nehnuteľnosťou). Špecifickou je poznámka o spochybnení hodnovernosti údajov katastra podľa § 39 ods. 2 KZ a o prebiehajúcom súdnom konaní (pozri komentár k § 4 ods. 3 KZ). Hodnovernosť údajov katastra podľa § 39 ods. 2 KZ je spochybnená, ak je v katastri zapísané duplicitné alebo viacnásobné vlastníctvo nehnuteľnosti (§ 29 ods. 3 vyhlášky č. 461/2009 Z. z.).

na úseku katastra nehnuteľností sa môžu dozvedieť aj o konaní, ktoré naplňa znaky trestného činu alebo priestupku (napr. o postavení čiernej stavby, o falšovaní listiny a pod.), ako aj o pochybeniach geodetov. Okresné úrady a ÚGKK SR majú porušenie právnych predpisov oznamovať príslušným orgánom, teda orgánom, ktoré vykonávajú dohľad nad dodržiavaním všeobecne záväzných predpisov v danej oblasti (napr. stavebný úrad, prokuratúra, Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky). Podľa dôvodovej správy k pôvodnému zneniu katastrálneho zákona právna úprava ustanovuje túto činnosť okresných úradov ako povinnosť.

Okresné úrady nahlasujú tieto skutočnosti priamo, nie „prostredníctvom ÚGKK SR“. V minulosti sme sa stretli s tým, že ÚGKK SR usmerňoval podriadené orgány, aby zistenia podľa § 27 nahlasovali na ÚGKK SR a nie príslušným orgánom (otázka č. 22 v Katastrálnom bulletinu č. 2/2011). Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky mal potom sám vyhodnotiť, ktoré oznámenia posunie príslušným orgánom. Takéto usmernenie bolo nielen v rozpore so zákonom (§ 27 KZ), princípmi dekoncentrácie štátnej správy, ale vyvolávalo aj pochybnosti o motívaciach ÚGKK SR pre takéto usmernenie.

Druhý oddiel *Zápis práv k nehnuteľnostiam*

Vklad

§ 28

(1) Práva k nehnuteľnostiam⁸⁾ zo zmlúv uvedené v § 1 ods. 1 sa zapisujú do katastra vkladom, ak tento zákon neustanovuje inak.

(2) Práva k nehnuteľnostiam uvedené v § 1 ods. 1 vznikajú, menia sa alebo zaniškujú vkladom do katastra, ak tento zákon neustanovuje inak.

(3) Právne účinky vkladu vznikajú na základe právoplatného rozhodnutia okresného úradu o jeho povolení.

(4) Právne účinky vkladu pri prevode majetku štátu na iné osoby podľa osobitného predpisu⁹⁾ vznikajú na základe právoplatného rozhodnutia o jeho povolení ku dňu určenému v návrhu na vklad. Návrh na vklad sa musí podať najneskôr v deň, ktorý je určený v návrhu ako deň vzniku vlastníctva.

(5) Právne účinky vkladu zo zmluvy o prevode bytu a nebytového priestoru do vlastníctva nájomcu podľa osobitného predpisu^{9a)} vznikajú na základe právoplatného rozhodnutia o jeho povolení ku dňu doručenia návrhu na vklad.

(6) Každý má právo nahliadnuť do evidencie doručených návrhov na vklad.

Súvisiace ustanovenia katastrálneho zákona

§ 1 (definícia pojmu „právo k nehnuteľnosti“), § 4 a § 5 (druhy zápisov), § 8 (katastrálny operát a jeho formy), § 31 ods. 4 (rozhodnutie o povolení vkladu), § 34 (záznam), § 41 (spôsob vykonávania zápisov), § 43 (lehoty na vykonanie zápisov), § 78 (zápisy vykonané pred účinnosťou KZ)

Súvisiace právne predpisy

zákon č. 92/1991 Zb. o podmienkach prevodu majetku štátu na iné osoby; zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov; Obchodný zákonník; Občiansky zákonník

K ods. 1

V zmysle § 8 ods. 1 písm. c) KZ pod pojem „zmluva“ treba zahrnúť okrem písomných zmlúv aj jednostranný právny úkon, ktorým je písomné vyhlásenie vkladateľa o vložení nehnuteľnosti do majetku právnickej osoby (napr. podľa § 59 OBZ). Vkladom sa nezapisujú práva z nájomných zmlúv, zo zmlúv o prevode správy majetku štátu, z dohôd o zmene poradia záložných práv (tieto práva sa podľa § 34 ods. 1 KZ zapisujú záznamom), ako aj práva zo zmlúv o vstavbe, výstavbe a nadstavbe.

K ods. 2 a 3

Z odsekov 2, 3, 4 a 5 je zrejmé, že zákon rozlišuje medzi vkladom a rozhodnutím o povolení vkladu. Vznik, zmena a zánik práv k nehnuteľnostiam nastáva podľa katastrálneho zákona až vkladom, teda momentom, keď sa do verejného katastrálneho operátu zapíše nový vlastník alebo iná osoba oprávnená z vecného práva. Schopnosť vkladu zmeniť práva k nehnuteľnostiam je podmienená platným rozhodnutím o povolení vkladu (pozri komentár k § 5 ods. 1 KZ). Popri vklade ide teda o ďalšiu podmienku, ktorá musí byť splnená, aby došlo k zmene práva k nehnuteľnosti. V tomto zmysle ide o hmotnoprávne ustanovenie, ktoré upresňuje úpravu obsiahnutú v Občianskom zákonníku, keďže Občiansky zákonník na nadobudnutie vecných práv k nehnuteľnosti na základe zmluvy vyžaduje iba vklad.

Rozhodnutie o povolení vkladu nie je rozhodnutím, ktoré je v zmysle § 47 ods. 1 OZ potrebné na účinnosť zmluvy o prevode nehnuteľnosti, preto návrh na vklad možno podať aj tri roky po podpísaní zmluvy zmluvnými stranami. Vklad nie je podmienkou účinnosti zmluvy o prevode nehnuteľnosti, ale podmienkou nadobudnutia vlastníckeho práva.

Účinnosť zmluvy nastáva spravidla už jej platným uzavretím (ak zákon neustanovuje inak). Už od okamihu podpísania platnej zmluvy o prevode nehnuteľnosti účastníkom zmluvy spravidla vznikajú práva a povinnosti, napríklad povinnosť zaplatiť kúpnu cenu. Obdobne sa aj pri prevode hnutelných vecí rozlišuje moment účinnosti zmluvy a moment nadobudnutia vlastníckeho práva (zmluvné strany môžu podmieniť prechod vlastníckeho práva určitou právnou skutočnosťou, napr. zaplatením kúpnej ceny v zmysle § 601 OZ).

Evidencia katastra je vedená v dvoch formách - elektronicky aj papierovo, čo vyvoláva pochybnosti o právnych účinkoch vkladu. V papierovej (na LV) aj v elektronickej forme (v počítači) sa nemusí vklad vykonať súčasne (napr. sa zapíše na LV, ale nie do počítača). Ktorý zápis bude mať účinky vkladu? Je potrebné zápis vykonať v oboch formách katastrálneho operátu? Z § 41 ods. 1 KZ vyplýva, že zápis by sa mal vykonať v oboch formách. Podľa nášho názoru, by bolo v budúcnosti vhodné legislatívnou zmenou jednoznačne určiť spôsob vykonania zápisov do katastra a vykonávať konštitutívne zápisy (vklady) len v jednej forme.

K ods. 4, 5 a 6

V odseku 4 a 5 sú vymedzené dve výnimky, keď sa vlastnícke právo k nehnuteľnosti nenadobúda dňom vkladu, ale k inému dňu. Aj v týchto prípadoch katastrálny zákon ustanovuje, že právne účinky nastávajú „na základe“ rozhodnutia o povolení vkladu, teda nie „rozhodnutím“ o povolení vkladu.

V záujme právnej istoty a verejnej kontroly má každý právo nahliadnuť do evidencie doručených návrhov na vklad. Pri nahliadaní do evidencie doručených návrhov na vklad nesmie byť sprístupnené rodné číslo účastníkov konania. Evidencia prijatých návrhov je zverejnená aj na internete: <https://www.katasterportal.sk/kapor/>.

§ 66 Osobitné ustanovenie

Geodetické práce v objektoch s osobitným režimom ochrany (§ 6 ods. 3) v správe Ministerstva obrany Slovenskej republiky, Ministerstva vnútra Slovenskej republiky, Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky, Ministerstva dopravy, pôšt a telekomunikácií Slovenskej republiky, Správy štátnych hmotných rezerv Slovenskej republiky, Národného bezpečnostného úradu a Slovenskej informačnej služby možno vykonávať len so súhlasom príslušného ústredného orgánu štátnej správy.

Súvisiace právne predpisy

zákon o geodézii a kartografii; vyhláška č. 157/1964 Zb.; vyhláška č. 32/1969 Zb. o Viedenskom dohovore o konzulárnych stykoch

K § 66

Osoby, ktoré vykonávajú alebo kontrolujú geodetické činnosti, sú oprávnené po predchádzajúcom upozornení vlastníka, prípadne inej oprávnenej osoby v nevyhnutnej miere vstupovať alebo vchádzať dopravným prostriedkom na ich nehnuteľnosti a získavať údaje z katastrálneho operátu. Pri vstupe alebo vjazde sú fyzické osoby a právnické osoby povinné preukázať sa preukazom geodeta a dbať na to, aby čo najmenej porušovali vlastnícke a iné vecné práva (§ 14 ZGK).

Niektoré nehnuteľnosti v správe štátnych orgánov sú v záujme bezpečnosti a obrany štátu chránené pred vstupom verejnosti, ako aj pred vstupom osôb vykonávajúcich geodetické práce. Ak sú meračské práce v týchto objektoch potrebné, musí s tým najskôr súhlasiť príslušný orgán. Obdobne sa postupuje aj v objektoch cudzích diplomatických misií (§ 14 ods. 2 ZGK).

§ 67 Geometrický plán

(1) Geometrický plán je technický podklad právnych úkonov, verejných listín a iných listín a slúži aj ako podklad na vklad a záznam práv k nehnuteľnostiam. Údaje o pozemkoch, ktoré vzniknú na základe geometrického plánu, sa zapíšu do katastra nehnuteľností aj bez právneho úkonu na žiadosť vlastníka; tým nie sú dotknuté ustanovenia osobitného predpisu.¹⁹⁾ Ak ide o pozemnú komunikáciu, zapíše sa geometrický plán bez právneho úkonu do katastra evidenčným spôsobom na žiadosť právnickej osoby zriadenej štátom.

(2) Geometrický plán sa vyhotovuje na základe výsledkov geodetických prác a obsahuje najmä grafické znázornenie nehnuteľností pred zmenou a po zmene s uvedením dovtedajších a nových parcelných čísel, druhov pozemkov a ich výmer, ako aj údaje o právach k nehnuteľnostiam.

(3) Geometrický plán môže vyhotoviť okresný úrad; iná právnická osoba alebo fyzická osoba vtedy, ak má živnosť podľa osobitného predpisu,²⁰⁾ alebo znalec z odboru geodézie a kartografie, ak bol ustanovený za znalca v súdnom konaní.

(4) Ten, kto vyhotovil geometrický plán, a nemá osobitné oprávnenie vydané úradom, zabezpečí jeho overenie osobou, ktorá má oprávnenie na overovanie geometrických plánov podľa osobitného predpisu.²¹⁾

(5) Pre potreby katastra sa používa len geometrický plán overený aj okresným úradom.

Súvisiace ustanovenia katastrálneho zákona

§ 24 (návrh na začatie katastrálneho konania), § 8 (súčasti katastrálneho operátu), § 13 (oprávnenia katastrálnej inšpekcie), § 65 (výsledky podrobného merania)

Súvisiace právne predpisy

Občiansky zákonník; zákon o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom; zákon o geodézii a kartografii; vyhláška č. 300/2009 Z. z.; vyhláška č. 461/2009 Z. z.

K ods. 1 a 2

Geometrický plán je grafickým znázornením nehnuteľností, ktoré vzniknú rozdelením alebo zlúčením nehnuteľností, vyjadruje stav nehnuteľností pred zmenou a po zmene. Slúži tiež na vyznačenie rozsahu vecného bremena, prípadne aj iných skutočností. Geometrický plán je technický podklad verejných listín a iných listín, a slúži aj ako podklad na vklad a záznam práv k nehnuteľnostiam. Geometrický plán nie je verejnou listinou (§ 205 CSP), pretože ho nevydal orgán verejnej moci, ale súkromná osoba – geodet. Správnosť GP sa úradne a autorizácie overuje. Verejné listiny sa zásadne úradne neoverujú, overujú sa len ich kópie. Geometrický plán môže byť považovaný za verejnú listinu len v rozsahu v akom sú jeho údaje úradne overené, nie však predtým.

V minulosti sa GP predkladal k zmluvám a iným listinám určeným na zápis do katastra nehnuteľnosti, a to najmä v prípadoch rozdeľovania pozemkov a zriaďovania vecného bremena k časti pozemku. V súčasnosti postačuje, ak je v návrhu na začatie katastrálneho konania uvedené číslo úradného overenia GP podľa § 24 ods. 1 písm. g) KZ, pričom toto číslo by malo byť uvedené aj v príslušnej listine, ktorá na GP odkazuje. Ak bol GP úradne overený do 30. septembra 2018, vzťahuje sa na neho § 791 ods. 2 KZ, t. j. musí byť priložený k listine podľa § 46 ods. 2 až 4, 6 až 8 KZ.

Zápis GP bez právneho úkonu je možný napríklad vtedy, ak chce vlastník parcely E-KN zakresliť tento pozemok do katastrálnej mapy, teda do C-KN stavu.

Slovné spojenie „aj bez právneho úkonu“ sa nevzťahuje na zápis rozdelenia alebo zlúčenia pozemkov, pretože aj samotné rozdelenie pozemku je nepochybne právnym úkonom. GP na rozdelenie pozemku možno zapísať len na žiadosť vlastníka, keďže rozdeľovanie pozemku patrí do dispozičných práv vlastníka podľa § 123 OZ. Bez súhlasu vlastníka nemožno s pozemkom nakladať (okrem vyvlastnenia).

V praxi sa pomerne často stretávame s otázkou, či môže väčšina spoluvlastníkov rozdeliť spoločný pozemok na menšie spoločné pozemky. Podľa § 139 ods. 2 OZ: „*O hospodárení so spoločnou vecou rozhodujú spoluvlastníci väčšinou počítanou podľa veľkosti podielov. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa väčšina alebo dohoda nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek spoluvlastníka súd.*“ Je rozdelenie veci hospodárením s vecou? Pôvodný pozemok rozdelením zaniká, čím zanikajú aj pôvodné spoluvlastnícke podiely a vznikajú nové právne vzťahy k novým pozemkom. Nejde teda o hospodárenie s vecou, zároveň nastáva zmena vlastníckych vzťahov, zanikajú pôvodné veci a vznikajú nové.

V zmysle § 123 OZ len vlastník môže nakladať s vecou. Prikláňame sa preto k záveru, že spoločný pozemok možno rozdeliť na nové spoločné pozemky len so súhlasom všetkých spoluvlastníkov. Z hľadiska právnej istoty je žiaduce, aby zákonodarca túto problematiku jednoznačne upravil v Občianskom zákonníku. Základná právna úprava rozdelenia veci v našom právnom poriadku chýba.

Pri rozdeľovaní pozemkov treba rešpektovať aj ďalšie právne predpisy. Stavebný zákon vyžaduje, aby sa delenie a sceľovanie pozemkov uskutočnilo na základe územného rozhodnutia alebo inej listiny uvedenej v § 39b ods. 3 písm. d) stavebného zákona. Ďalšie podmienky rozdeľovania pozemkov upravuje zákon o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom, ktorý upravuje zákaz drobenia pozemkov pod určitú výmeru. Tieto obmedzenia sa vzťahujú na lesné a poľnohospodárske pozemky v extraviláne (mimo zastavaného územia obce). Pri poľnohospodárskych pozemkoch nemôže právnym úkonom (rozdelením), rozhodnutím súdu o vyporiadaní spoluvlastníctva alebo rozhodnutím o dedičstve vzniknúť pozemok menší ako 2 000 m², pri lesných pozemkoch je to 5 000 m². To sa netýka zákonných výnimiek podľa § 24 ods. 3 zákona o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom.

Okresný úrad je povinný pri zápise GP vo vkladovom a záznamovom konaní skúmať dodržanie už skôr v texte uvedených právnych predpisov. Kontrolou týchto zákonných podmienok sa okresný úrad podieľa na územnom plánovaní, a teda aj na tvorbe životného prostredia ako mu to vyplýva z § 2 KZ.

V odseku 1 je takisto ustanovené, v akých prípadoch sa GP запиše „evidenčným spôsobom“. Tu opäť musíme upozorniť na nevhodnú terminológiu, konkrétne na slovné spojenie „zápis evidenčným spôsobom“. Kataster nehnuteľností je evidencia nehnuteľností a každý zápis do tejto evidencie bude mať vždy evidenčný charakter. To nevyklučuje, aby mal niektorý zápis súčasne aj konštitutívne účinky (vklad). „Evidenčný zápis GP“ sa používa najčastejšie pri výstavbe diaľnic, keď sa pozemky pod budúcou diaľnicou v katastrálnej mape rozdeľujú, aby sa nemuseli odkupovať od vlastníkov celé. *De iure* však k rozdeleniu pozemku nedochádza, pretože chýba súhlas vlastníkov. Vôľu rozdeliť pozemok vlastník často prejavuje až v následnej kúpnej zmluve.

Zápis GP „evidenčným spôsobom“ sa môže vykonať len na účely budovania pozemných komunikácií, a len ak takúto žiadosť podá právnická osoba zriadená štátom (napr. Národná diaľničná spoločnosť, a. s.).

Geometrický plán musí vychádzať z údajov katastra. Súlad s údajmi katastra je podmienkou úradného overenia GP v zmysle § 45 vyhlášky č. 300/2009 Z. z. Najmä je potrebné v GP dodržať hranice pozemkov, ako sú uvedené v katastri. Geometrické určenie pozemkov (ich rozmery a tvar) sú záväzným údajom katastra v zmysle § 70 ods. 2 KZ. To platí tak pre parcely registra C zakreslené v katastrálnej mape, ako aj pre parcely registra E.

V GP je znázornený stav pred zmenou a je v ňom znázornený aj nový stav. V grafickom znázornení je zmena vyznačená spravidla červenou farbou (napr. nová hranica).

Pred vykonaním meračských prác na vyhotovenie GP vlastník alebo iná oprávnená osoba označí trvalo alebo dočasne lomové body hraníc, ktoré sú predmetom zmeny, ak tieto nie sú už označené. Ak lomové body novourčovanej alebo zmenenej hranice pozemku nie sú trvalo označené, označí ich vlastník alebo iná oprávnená osoba v lehote do 30 dní po doručení rozhodnutia o povolení vkladu alebo oznámenia o vykonaní zápisu práva do katastra záznamom.