

**JUDr. Elena Kováčová, Najvyšší súd Slovenskej
republiky**

**Kataster nehnuteľností – rozhodovanie krajských
súdov a Najvyššieho súdu Slovenskej republiky
o zákonnosti rozhodnutí orgánov katastra v rokoch
2013 – 2016**

I/ Namiesto úvodu

Zákon č. 162/2015 Z. z. Správny súdny poriadok (SSP)

§ 492

(1) **Konania podľa tretej hlavy piatej časti** Občianskeho súdneho poriadku začaté pred dňom nadobudnutia účinnosti tohto zákona sa dokončia podľa doterajších predpisov.

(2) **Odvolacie konania podľa piatej časti Občianskeho súdneho poriadku začaté pred dňom nadobudnutia účinnosti tohto zákona sa dokončia podľa doterajších predpisov.**

(3) Lehoty na podanie odvolania, ktoré začali plynúť pred dňom nadobudnutia účinnosti tohto zákona, plynú podľa doterajších predpisov a ich právne účinky zostávajú zachované.

Zákon č. 125/2016 Z.z. o niektorých opatreniach súvisiacich s prijatím Civilného sporového poriadku, Civilného mimosporového poriadku a Správneho súdneho poriadku a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Čl.XXXVI Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) sa mení a dopĺňa takto:

2. V § 31 odsek 7 znie:

"(7) Okresný úrad doručí rozhodnutie o zamietnutí vkladu všetkým účastníkom konania. Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie. **Odvolanie sa podáva na okresný úrad**, ktorý rozhodnutie vydal, do 15 dní odo dňa jeho doručenia. Ak okresný úrad podanému odvolaniu nevyhoví v celom rozsahu, predloží ho spolu so spisovým materiálom úradu najneskôr do 30 dní odo dňa, keď mu bolo odvolanie doručené; o odvolaní rozhodne úrad prostredníctvom zamestnanca s osobitnou odbornou spôsobilosťou podľa § 33 do šiestich mesiacov odo dňa predloženia odvolania a spisového materiálu okresným úradom."

II/ Oprava chýb v katastrálnom operáte

§ 59 katastrálneho zákona - Oprava chýb v katastrálnom operáte

(1) Okresný úrad aj bez návrhu

a) opraví údaje katastra, ak sú v rozpore s verejnou listinou alebo s inou listinou, alebo s výsledkami prešetrovania zmien údajov katastra, alebo s výsledkami revízie údajov katastra,

b) v súčinnosti s vlastníkmi a inými oprávnenými osobami opraví v katastrálnej mape chybné zakreslené hranice pozemkov,

c) v súčinnosti so štátnymi orgánmi, obcami, notármi, ako aj s vlastníkmi a inými oprávnenými osobami opraví údaje katastra spôsobené chybami v písaní a počítaní a inými zrejmyimi nesprávnosťami v písomných vyhotoveniach právnych úkonov, vo verejných listinách a v iných listinách.

(2) Vlastníci a iné oprávnené osoby sú povinní pri oprave chýb v katastrálnom operáte poskytovať pravdivé a presné informácie a predkladať doklady na ich preukázanie; ak je to na opravu chýb v katastrálnom operáte nevyhnutné, sú povinní zúčastniť sa na tomto katastrálnom konaní.

(3) Ten, koho práv, záujmov chránených právom alebo povinnosťami sa údaje katastra týkajú, môže kedykoľvek požiadať o odstránenie chýb v katastrálnom operáte. Okresný úrad je povinný vykonať opravu do 30 dní, v osobitne odôvodnených prípadoch do 90 dní od doručenia písomnej žiadosti o opravu chýb.

(4) Oprava chýb v katastrálnom operáte nemá vplyv na vznik, zmenu ani na zánik práv k nehnuteľnostiam; to neplatí, ak ide o opravu podľa § 59 ods. 1 písm. a) a § 78 ods. 1.

(5) Na opravu chýb v katastrálnom operáte sa vzťahujú všeobecné predpisy o správnom konaní, 7) ak sa oprava týka údajov uvedených v liste vlastníctva; to neplatí, ak ide o opravu výmery pozemku evidovaného v mape určeného operátu.

1/ Rozsudok NS 10Sžr/9/2014 zo 14. januára 2015 (rozsudok Krajského súdu v Banskej Bystrici 23S/49/2012-80 z 15. mája 2013)

2/ Rozsudok NS 2Sžr/26/2014 z 23. marca 2016 (rozsudok Krajského súdu v Trnave 14S/33/2012-101 z 28. novembra 2013)

3/ Rozsudok NS 1Sžr/27/2014 z 24. februára 2015 (rozsudok Krajského súdu v Bratislave 1S/129/2010-113 zo 7. novembra 2013)

4/ Rozsudok NS 10Sžr/47/2014 z 15. apríla 2015 (rozsudok Krajského súdu v Nitre 11S/343/2013-113 z 12. februára 2014)

5/ Rozsudok NS 9Sžr/60/2014 z 27. apríla 2016 (rozsudok Krajského súdu v Bratislave 5S/169/2012-174 z 3. decembra 2013)

6/ Rozsudok NS 4Sžr/86/2014 z 1. apríla 2015 (rozsudok Krajského súdu v Žiline 21S/7/2014-36 zo 14. mája 2014)

7/ Rozsudok NS 2Sžr/144/2014 z 20. apríla 2016 (rozsudok Krajského súdu v Trnave 14S/32/2009-229 z 26. júna 2014)

III/ Prokurátorské žaloby a účasť prokurátora v súdnom preskúmovacom konaní

Zákon č. 503/2003 Z.z. o navrátení vlastníctva k pozemkom a o zmene a doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 180/1995 Z.z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov

§ 4 odsek 2: Povinná osoba je povinná s pozemkami až do navrátenia vlastníctva k pozemkom oprávnenej osobe nakladať so starostlivosťou riadneho hospodára 14) a nemôže pozemok previesť odo dňa účinnosti tohto zákona do vlastníctva iného; takýto úkon je neplatný. Právo na náhradu škody, ktorú povinná osoba spôsobí oprávnenej osobe porušením týchto povinností, zostáva nedotknuté.

8/ Rozsudok NS 3Sžr/20/2014 z 3. marca 2015 (rozsudok Krajského súdu v Bratislave 1S/144/2009-34 z 21. novembra 2013)

9/ Rozsudok NS 10Sžr/83/2014 z 13. mája 2015 (rozsudok Krajského súdu v Prešove 1S/76/2011-97 zo 6. marca 2014)

IV/ Zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov

§ 5 - Zmluva o prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru v dome

(1) Zmluva o prevode vlastníctva bytu a zmluva o prevode vlastníctva nebytového priestoru v dome musí byť písomná a okrem všeobecných náležitostí 9) musí obsahovať

a) popis bytu alebo nebytového priestoru v dome a príslušenstva bytu, 5) vymedzenie polohy bytu alebo nebytového priestoru v dome označením čísla bytu, čísla vchodu a opisom nebytového priestoru, určenie rozsahu podlahovej plochy a vybavenia bytu a nebytového priestoru v dome,

b) vymedzenie veľkosti spoluvlastníckeho podielu vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome na spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve, na pozemku zastavanom domom a na príľahlom pozemku, pričom veľkosť spoluvlastníckeho podielu je určená podielom podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v dome, ak sa pri príľahlom pozemku nepostupuje podľa písmena e),

c) určenie a popis spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príľahlého pozemku a prípadné určenie, ktoré spoločné časti domu a spoločné zariadenia

domu, časti príslušenstva a príľahlého pozemku užívajú len niektorí vlastníci bytov a niektorí vlastníci nebytových priestorov,

d) úpravu práv k pozemku zastavanému domom a k príľahlému pozemku,

e) vymedzenie veľkosti spoluvlastníckeho podielu na príľahlom pozemku dohodou nadobúdateľa bytu alebo nebytového priestoru s vlastníkom domu,

f) zistenie technického stavu bytu a nebytového priestoru podľa znaleckého posudku s uvedením opráv, ktoré treba nevyhnutne vykonať v najbližších dvanástich mesiacoch, ak o to nadobúdateľ bytu alebo nebytového priestoru požiada,

g) vyhlásenie nadobúdateľa bytu alebo nebytového priestoru v dome o prístupí k zmluve o spoločenstve vlastníkov alebo k zmluve o výkone správy,

h) úpravu práv k zariadeniam civilnej ochrany, ak sú také objekty v dome, po predchádzajúcom súhlase príslušných orgánov. 9a)

(2) Prílohou zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo zmluvy o prevode vlastníctva nebytového priestoru je vyhlásenie správcu alebo predsedu spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, že vlastník bytu nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv; to neplatí, ak ide o prvý prevod vlastníctva bytu. Ak ide o prvý prevod vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru, prílohou zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo zmluvy o prevode vlastníctva nebytového priestoru je aj vyhlásenie prenajímateľa o tom, že nájomca bytu alebo nebytového priestoru nemá žiadne nedoplatky na nájomnom a na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru.

(3) Zmluva o prevode vlastníctva bytu alebo zmluva o prevode vlastníctva nebytového priestoru v dome okrem náležitostí podľa odseku 1 môže obsahovať aj vymedzenie spoluvlastníckeho podielu na kotolni, ak vykuruje viac domov a na základe dohody medzi nadobúdateľmi bytov a vlastníkom domu prechádza zmluvou o prevode vlastníctva bytu do podielového spoluvlastníctva vlastníkov bytov a vlastníkov nebytových priestorov v dome.

(4) Vlastníctvo bytu alebo nebytového priestoru v dome, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach domu, na spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel na pozemku zastavanom domom a na príľahlom pozemku sa nadobúdajú vkladom do katastra nehnuteľností.

(5) S návrhom na zápis vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností sa predloží dokumentácia, z ktorej je zrejmá poloha a plocha bytu a nebytového priestoru v dome, spoločných častí domu a príslušenstva. K prvej zmluve o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome sa pripoja situačné plány jednotlivých poschodí domu s vyznačením jednotlivých bytov a nebytových priestorov v dome, ich čísiel a identifikácia pozemku. Návrh na zápis a dokumentáciu je povinný predložiť predávajúci.

(6) Práva a povinnosti zo zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome prechádzajú na právneho nástupcu vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome.

(7) Ak nedôjde k prevodu vlastníctva všetkých bytov a nebytových priestorov v dome, je pôvodný vlastník domu vlastníkom ostatných bytov a nebytových priestorov v dome, spoluvlastníkom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku a má práva a povinnosti vlastníka bytov a nebytových priestorov v dome.

(8) Náklady spojené s prevodom vlastníctva bytu a nebytového priestoru znáša predávajúci; predávajúci môže požadovať od nadobúdateľa náhradu preukázateľne zaplatených správnych poplatkov a odmenu notára podľa osobitných predpisov. Znalečné znášajú pomerne tí nadobúdatelia, ktorí o znalecký posudok požiadali podľa odseku 1 písm. f).

§ 29: (5) Vlastníci domov uvedení v § 17 ods. 3 môžu previesť vlastníctvo domu alebo jeho časti podľa osobitného predpisu len do vlastníctva štátu vrátane Slovenského pozemkového fondu, obce, obchodnej spoločnosti s účasťou štátu alebo obce alebo s účasťou Fondu národného majetku Slovenskej republiky.

10/ Rozsudok NS 5Sžr/6/2014 z 9. septembra 2015 (rozsudok Krajského súdu v Banskej Bystrici 9Sp/10/2013-97 z 13. novembra 2013) - lodžia

11/ Rozsudok NS 5Sžr/83/2014 z 9. septembra 2015 (rozsudok Krajského súdu v Bratislave 9Sp/10/2013-29 z 23. augusta 2013)

12/ Rozsudok NS 9Sžr/75/2014 z 30. marca 2016 (rozsudok Krajského súdu v Košiciach 9Sp/28/2013-67 z 11. apríla 2014)

13/ Rozsudok NS 3Sžr/124/2014 z 24. augusta 2016 (rozsudok Krajského súdu v Bratislave 12Sp/22/2013-153 z 17. mája 2014)

14/ Rozsudok NS 6Sžr/133/2014 zo 16. decembra 2015 (rozsudok Krajského súdu v Nitre 23Sp/73/2013-78 z 10. februára 2014) – zmluva o vstavbe nebytového priestoru

15/ Rozsudok NS 10Sžr/134/2014 z 30. novembra 2015 (rozsudok Krajského súdu v Bratislave 3S/209/2011-126 z 3. júna 2014) - spojenie katastrálneho zákona a zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov s tzv. zákonom o veľkej privatizácii (zákonom č. 92/1991 Zb.)

V/ Smrť účastníka zmluvy

16/ Rozsudok NS 1Sžr/75/2014 z 19. mája 2015 (rozsudok Krajského súdu v Bratislave 3Sp/30/2011-76 z 8. apríla 2014)

17/ Rozsudok NS 6Sžr/116/2014 z 30. marca 2016 (rozsudok Krajského súdu v Trenčíne 25Sp/12/2014-37 z 9. júla 2014)

VII/ Vecné bremeno

18/ Rozsudok NS 6Sžr/13/2014 z 28. januára 2015 (rozsudok Krajského súdu v Trenčíne 12Sp/16/2012-21 z 26. septembra 2013)

19/ Rozsudok NS 2Sžr/104/2014 z 23. novembra 2016 (rozsudok Krajského súdu v Košiciach 2Sp/40/2013-18 z 10. júna 2014)

VIII/ Register obnovenej evidencie pozemkov (ROEP) a zákon č. 180/1995 Z.z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom

§ 11 odsek 1:

Správny orgán na návrh účastníka konania (ďalej len "navrhovateľ") rozhodnutím potvrdí, že navrhovateľ nadobudol vlastníctvo k pozemku **vydržaním**, ak sú splnené podmienky ustanovené týmto zákonom. Účastníkom konania je aj dedič oprávneného držiteľa.

§ 11a odsek 1 a 2:

(1) Ak došlo medzi spoluvlastníkmi k reálnemu rozdeleniu pozemku podľa právnych predpisov platných do 31. decembra 1950 a tento pozemok v takomto stave užívali, správny orgán na návrh jedného alebo viacerých spoluvlastníkov rozhodnutím potvrdí nadobudnutie vlastníckeho práva k častiam rozdeleného pozemku, ak sú splnené podmienky **vydržania** podľa osobitného predpisu, a to aj v prípade, že tento pozemok je evidovaný v súbore geodetických informácií a v súbore popisných informácií katastra nehnuteľností.

(2) Tým nie je dotknuté právo domáhať sa určenia vlastníctva na súde podľa osobitného predpisu.

20/ Rozsudok NS 3Sžr/30/2014 z 1. apríla 2015 (rozsudok Krajského súdu v Prešove 3S/73/2012-51 z 19. decembra 2013)

21/ Rozsudok NS 10Sžr/78/2014 zo 17. júna 2015 (rozsudok Krajského súdu v Nitre 15S/8/2012-103 zo 4. marca 2014)

22/ Rozsudok NS 4Sžr/88/2014 zo 6. októbra 2015 (rozsudok Krajského súdu v Nitre 11S/10/2013-109 z 9. apríla 2014)

23/ Rozsudok NS 9Sžr/93/2014 z 30. marca 2016 (rozsudok Krajského súdu v Žiline 22Sp/21/2014-26 zo 6. júna 2014)

IX/ A/ Priorita zápisov, B/ Konkurz, C/ Hranice obce, D/ Zákaz drobenia, E/ Chýbajúci súhlas súdu – absolútna neplatnosť

A/ Priorita zápisov

§ 133 ods. 2 Občianskeho zákonníka

(2) Ak sa prevádza nehnuteľná vec na základe zmluvy, nadobúda sa vlastníctvo vkladom do katastra nehnuteľností podľa osobitných predpisov, ak osobitný zákon neustanovuje inak.

§ 41 ods. 2 katastrálneho zákona

(2) Práva k tej istej nehnuteľnosti sa zapisujú v poradí, v akom sa správe katastra doručili zmluvy, verejné listiny alebo iné listiny o vzniku, zmene alebo zániku práva k nehnuteľnosti na zápis do katastra.

24/ Rozsudok NS 5Sžr/39/2014 z 25. júna 2015 (rozsudok Krajského súdu v Trenčíne 26Sp/20/2013-20 z 10. februára 2014) – priorita zápisov

B/ KONKURZ

§ 14 ods. 1 zákona č. 328/1991 Zb. o konkurze a vyrovnaní – **zákon bol zrušený zákonom č. 7/2005 Z.z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov**

(1) Vyhlásenie konkurzu má tieto účinky:

a) oprávnenie nakladať s majetkom podstaty, ako aj výkon práv a povinností, ktoré súvisia s nakladaním s majetkom podstaty, prechádzajú na správcu. Právne úkony úpadcu týkajúce sa tohto majetku sú voči konkurzným veriteľom neúčinné. Osoba, ktorá uzavrela s úpadcom zmluvu, môže od nej odstúpiť, ibaže v čase jej uzavretia vedela o vyhlásení konkurzu;

b) úpadca môže odmietnuť prijatie daru alebo odmietnuť dedičstvo len so súhlasom správcu;

c) súdne a iné konania podľa osobitného predpisu, 2a) ktoré sa týkajú majetku patriaceho do podstaty, alebo konania o nárokoch, ktoré majú byť uspokojené z tohto majetku, možno začať na návrh správcu alebo podaním návrhu proti správcovi; ak ide o pohľadávky, ktoré treba prihlásiť v konkurze (§ 20), môže byť konanie začaté v súlade s ustanoveniami § 23 a 24;

d) súdne a iné konania podľa osobitného predpisu, 2a) ktoré sa začali pred vyhlásením konkurzu, sa prerušujú, ak sa týkajú majetku patriaceho do podstaty alebo ak sa týkajú nárokov, ktoré majú byť z podstaty uspokojené;

e) pre pohľadávku proti úpadcovi nemožno nariadiť výkon rozhodnutia, viesť výkon rozhodnutia ani vykonávať exekúciu 2a) na majetok patriaci do podstaty, ani nadobudnúť na ňom právo na oddelené uspokojenie (§ 28). Ak sa v konaní o výkon rozhodnutia alebo v exekučnom konaní prerušených podľa písmena d) speňažil dlžníkov majetok a výťažok nebol vydaný oprávnenému, stáva sa súčasťou podstaty. Trovy týchto konaní sú pohľadávkou proti podstate;

f) zanikajú práva na oddelené uspokojenie (§ 28), ktoré sa týkajú majetku patriaceho do podstaty a veritelia ich získali v posledných dvoch mesiacoch pred podaním návrhu na vyhlásenie konkurzu; ak sa konkurz zrušil podľa § 44 ods. 1 písm. a), možno tieto práva znova uplatniť. Ak sa však veci alebo tieto pohľadávky pri výkone rozhodnutia v uvedenej lehote speňažili, bude výťažok na ne pripadajúci zahrnutý do podstaty;

g) nespltné pohľadávky a záväzky týkajúce sa podstaty sa stávajú splatnými; ak je úpadcom banka, jej pohľadávky a záväzky sa stávajú splatnými až dňom rozhodnutia súdu podľa § 14b ods. 2;

h) zanikajú úpadcove príkazy, plnomocenstvá, prokúry a dosiaľ neprijaté návrhy na uzavretie zmluvy;

i) započítanie vzájomne inak započítateľnej pohľadávky patriacej do podstaty nie je možné;

j) zastavuje sa postup v privatizačnom procese podľa osobitných predpisov; 3)

k) zaniká úpadcovo bezpodielové spoluvlastníctvo manželov a do podstaty patrí aj tá jeho časť, s ktorou úpadca podnikal;

l) správca je oprávnený rozhodovať o obchodných záležitostiach podniku, 3a) robiť za úpadcu právne úkony, ku ktorým dochádza pri prevádzke podniku, zabezpečiť vedenie účtovníctva, zriaďovať samostatné organizačné zložky podniku; nie je oprávnený zriaďovať odštepny závod. Za samostatnú organizačnú zložku podniku sa na účely tohto zákona považuje taká organizačná zložka podniku, v ktorej sa vedie v rámci účtovníctva podniku oddelená evidencia majetku;

m) na správcu prechádza právo konať v pracovnoprávných vzťahoch za dlžníka.

25/ Rozsudok NS 4Sžr/66/2014 z 1. apríla 2015 (rozsudok Krajského súdu v Trnave 14S/67/2012-159 z 10. apríla 2014) – konkurz

C/ Hranice obce

§ 52 katastrálneho zákona – **ustanovenie platilo do 31.12.2001**

(1) Katastrálny úrad na návrh obce alebo obyvateľov obce v konaní rozhodne o zmene priebehu hranice obce alebo hranice katastrálneho územia (ďalej len "priebeh hranice") vtedy, ak sa zmena priebehu hranice vykonala v rokoch 1948 až 1989 bez súhlasu obce alebo obyvateľov obce.

(2) Na konanie o určení priebehu hranice sa nevzťahujú ustanovenia osobitného predpisu.

26/ Uznesenie NS 4Sžr/75/2014 z 10. septembra 2015 (rozsudok Krajského súdu v Košiciach 2Sp/59/2013-53 z 25. marca 2014) – hranice obce

D/ Zákaz drobenia

§ 4 ods. 1 zákona č. 181/1995 Z. z. o pozemkových spoločnostiach – **zákon bol zrušený zákonom č. 97/2013 o pozemkových spoločnostiach**

Podielové spoluvlastníctvo spoločnej nehnuteľnosti je nedeliteľné a nemožno ho zrušiť a vyporiadať podľa osobitných predpisov (§ 141 a § 142 OZ).

27/ Rozsudok NS 5Sžr/97/2014 z 22. marca 2016 (rozsudok Krajského súdu v Trenčíne 12Sp/13/2013-27 zo 14. augusta 2014) – zákaz drobenia

E/ Chýbajúci súhlas súdu – absolútna neplatnosť

28/ Rozsudok NS 8Sžr/95/2014 z 22. októbra 2015 (rozsudok Krajského súdu v Trnave 43Sp/9/2013-73 z 1. júla 2014)