

Kataster nehnuteľností a vlastnícke právo k nehnuteľnostiam

JUDr. Marián Fečík
Generálna prokuratúra Slovenskej republiky

Seminár pre Justičnú akadémiu
Omšenie 30. január 2017

© Marián Fečík, 2017

Obsah prednášky :

1. Historický vývoj registrov nehnuteľností
2. Parcely registra „C“ a „E“
3. Register obnovenej evidencie pozemkov
4. Pozemkové úpravy
5. Duplicitné vlastníctvo
6. Civilný sporový poriadok a kataster nehnuteľností
7. Správny súdny poriadok a kataster nehnuteľností
8. Vklad do katastra nehnuteľností a moment vzniku vlastníctva alebo iného vecného práva
9. Zásada priority zápisov
10. Zastavané územie obce
11. Pozemkové spoločenstvo

1. Historický vývoj registrov nehnuteľností - obdobia:

do 31. decembra 1950 - konštitutívna pozemková kniha (pozemkový kataster)

od 1. januára 1951 do 31. marca 1964 - deklaratórna pozemková kniha

od 1. apríla 1964 do 31. decembra 1992 - evidencia nehnuteľností,

od 1. januára 1993 doteraz - kataster nehnuteľností

- vlastnícke právo sa nepremlčuje
- pri odvodených spôsoboch nadobudnutia vlastníctva platí *Nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*
- pri **originárnom** nadobudnutí vlastníctva je **spochybnenie** vlastníctva predchádzajúcich vlastníkov **bez právneho významu**

2. Parcely registra "C" a "E"

Vlastníctvo parcel registra „C“ a „E“ je úplne rovnocenné.

Parcela registra „C“

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

Parcela registra „E“

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

Uvedenie, či sa jedná o parcelu registra „C“ alebo „E“, musí byť **obsiahnuté v zmluve ale i vo verejnej** (teda i v rozhodnutiach súdov a iných orgánov verejnej moci, resp. orgánov verejnej správy) a inej listine (§ 42 ods. 2 písm. c/ katastrálneho zákona).

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“.

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),
- nadobúdaní týchto poľnohospodárskych pozemkov podľa § 2 ods. 2 písm. c/ bod 3 zákona č. 140/2014 Z.z. o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku.

3. Register obnovenej evidencie pozemkov (ROEP)

ROEP je upravený v I. časti zákona č. 180/1995 Z.z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom.

Účelom je zistenie údajov o pozemkoch a právnych vzťahov k nim, ak tieto **pozemky nie sú alebo sú neúplne evidované** v katastri nehnuteľností a následný zápis do katastra nehnuteľností na základe rozhodnutia o schválení ROEP.

V rámci ROEPu je správny orgán oprávnený vydať aj tri „medzitýmne“ druhy rozhodnutí, ktorými potvrdzuje nadobudnutie vlastníctva k pozemku vydržaním (§ 11, § 11a, § 12 zákona č. 180/1995 Z.z.).

Rozhodnutie o schválení ROEPu je síce podkladom pre zápis vlastníctva do katastra nehnuteľností, ale jedná sa o deklaratívne rozhodnutie, ktoré **len deklaruje vlastníctvo nadobudnuté na základe iného titulu.**

ROEP má dopad aj na **zastupovanie neznámych vlastníkov** v súdnom a administratívnom konaní, pretože po jeho zápise týchto zastupuje ex lege SPF, resp. príslušný správca 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.

4. Pozemkové úpravy

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.

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.

Účel pozemkových úprav možno vymedziť ako

- **užívaci** - cieľom ktorého je zabezpečiť v dôsledku scelenia pozemkov a zabezpečenia prístupu na ne čo najefektívnejšie využitie,
- **vlastnícky** - v dôsledku vyhodnotenia pozemkových úprav za originárny spôsob nadobudnutia zabezpečiť vyšší stupeň právnej istoty spojený s vlastníctvom pozemkov, s tým je spojená aj výlučná evidencia pozemkov len ako parciel registra "C".

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 nevysporiadaných vlastníckych práv z pozemkovej knihy do katastra nehnuteľností.

5. Duplicitné vlastníctvo

Ide o stav, pri ktorom

- vlastnícke právo k pozemku svedčí súčasne podľa zápisu v katastri nehnuteľností v prospech dvoch alebo viacerých osôb, pričom sa nejedná o žiadnu formu spoluvlastníctva.
- pri podielovom spoluvlastníctve je súčet evidovaných spoluvlastníckych podielov väčší ako celok (1/1)
- sú zapísané rozdielne vlastnícke režimy pri parcelách registra „C“ a „E“, ktoré sa však úplne alebo sčasti prekrývajú.

Od duplicity treba odlišovať stav, kedy vlastnícke právo k nehnuteľnosti je zapísané na liste vlastníctva a na vykonanie záznamu je predložená listina, ktorá nevychádza z údajov katastra nehnuteľností (napr. dedičské rozhodnutie, pričom poručiteľ nie je uvedený v katastri nehnuteľností ako vlastník). V takomto prípade orgán katastra záznam v zmysle § 36a KZ nevykoná a dotknuté osoby vyzve na uzavretie dohody alebo na podanie návrhu na učenie vlastníckeho práva na súd.

Zistenie duplicity vlastníctva zapísaného v katastri nehnuteľností má automaticky za následok spochybnenie hodnovernosti všetkých zapísaných vlastníckych práv k príslušnej nehnuteľnosti a **obmedzenie dispozičného práva** takýchto vlastníkov.

6. Civilný sporový poriadok a kataster nehnuteľností

Obsah žaloby § 137 CSP

- písm. c/ výslovne stanovenie, že naliehavý právny záujem sa nepreukazuje ak vyplýva z osobitného predpisu (napr. prokurátorská žaloba podľa § 93 ods. 1 písm. b/ CSP)
- písm. d/ určenie právnej skutočnosti sa žaluje len, ak to výslovne vyplýva z osobitného predpisu, t.j. ide o výslovné normatívne určenie prednosti žalovania určenia práva pred žalovaním určenia právnej skutočnosti (napr. prokurátorská žaloba podľa § 16 zákona 176/2004 Z.z. o určení neplatnosti prevodu vlastníctva, nájmu alebo výpožičky majetku verejnoprávnej inštitúcie).

Dokazovanie § 185 CSP

§ 185 ods. 2 a 3 umožňuje bez návrhu vykonať dôkaz vyplývajúci z verejného registra, ktorým je aj kataster nehnuteľností, ak je nutné sa presvedčiť, či skutkové tvrdenia strán nie sú v rozpore so skutočnosťou a tiež na účel zistenia, či navrhované rozhodnutie bude vykonateľné (zapísateľné do katastra nehnuteľností).

Neodkladné a zabezpečovacie opatrenia (§ 324 a nasl. CSP)

Zabezpečovacie opatrenie – sudcovské záložné právo (§ 343 CSP), pri nehnuteľnostiach je nesúlad § 343 ods. 2 CSP a § 5 ods. 2 KZ, pretože na jednej strane má záložné právo vzniknúť zápisom do príslušného registra (§ 343 ods. 2 druhá veta CSP) a súčasne zápis súdneho rozhodnutia do KN sa uskutočňuje záznamom (§ 34 ods. 1 KZ) a záznam nemá konštitutívny účinok (§ 5 ods. 2 KZ).

Subjektívna záväznosť rozsudku § 228 CSP

Zmena oproti § 159 OSP rozsudok už nie je záväzný „*pre všetky orgány*“, teda ani orgány štátnej správy katastra nehnuteľností. Čo teda s takým rozsudkom určujúcim vlastníctvo, ktorý nevychádza z údajov katastra (žalovaný nie je v katastri evidovaný ako vlastník). Z logiky § 36a KZ totiž vyplýva, že takýto rozsudok by sa mal zapísať do katastra vždy, pričom záväznosť jeho výroku „*pre všetky orgány*“ bola zásadným argumentom pre takýto zápis.

V § 228 ods. 2 CSP je opätovne ustanovená **rozšírená subjektívna záväznosť** rozsudku o určení vecného práva alebo neplatnosti dobrovoľnej dražby. Táto sa okrem žalovaného vzťahuje aj na osobu, ktorá zmluvne nehnuteľnosť nadobudla až po tom, ako bola v katastri nehnuteľností vyznačená poznámka o prebiehajúcim súdnom konaní.

V CSP už nie je ekvivalent § 44a OSP o zápise poznámky o súdnom konaní týkajúcom sa vecných práv k nehnuteľnostiam. V zásade sa ale nič nemení, pretože dané ustanovenie bolo nadbytočné, keďže pre zápis takejto poznámky do katastra nehnuteľností je postačujúca úprava daná katastrálnym zákonom (§ 38 a 39).

Rozšírená záväznosť ale naďalej **nedopadá na prechod** vlastníctva napr. exekúciou.

7. Správny súdny poriadok a kataster nehnuteľností

Všeobecná správna žaloba (§ 177 a nasl. SSP) - jednoznačným vymedzením pojmov (§ 3 SSP) a konaní v správnom súdnictve bolo dosiahnuté, že správne akty vydávané v katastrálnom konaní, či už majú podobu rozhodnutí alebo opatrení budú preskúmané v rámci všeobecnej správnej žaloby

Osoba zúčastnená na konaní (§ 41 ods. 2 SSP) – zabezpečuje v konaní pred správnym súdom ochranu práv tých osôb, ktoré boli na svojich subjektívnych právach priamo dotknuté rozhodnutiami alebo opatreniami v administratívnych konaniach, v ktorých absentuje normatívne určenie účastníka konania (napr. záznam, poznámka)

Odkladný účinok správnej žaloby (§ 184 – 189 SSP) - ak bola podaná správna žaloba proti rozhodnutiu o povolení vkladu a tejto správny súd priznal odkladný účinok, potom tento tvorí prekážku pre povolenie následného vkladu alebo vykonanie následného záznamu do KN. Nepriznanie odkladného účinku takúto prekážku netvorí.

Ochrana dobromyseľne nadobudnutých práv tretích osôb - v § 323 ods. 2 druhá veta, § 324 ods. 2, § 335 ods. 2 a § 336 ods. 2 SSP. Chránia sa dobromyseľne nadobudnuté práva spojené so správnymi aktmi vydanými

- obecným zastupiteľstvom v čase, keď poslancovi nebolo umožnené vykonávať jeho funkciu alebo v čase, keď ju vykonával nezákonné až do momentu rozhodnutia správneho súdu,
- čase, v ktorom bolo starostovi nezákonné bránené vo výkone jeho funkcie alebo v čase, v ktorom vykonával funkciu nezákonne až do momentu rozhodnutia správneho súdu.

8. Vklad do katastra nehnuteľností a moment vzniku vlastníctva alebo iného vecného práva

Katastrálny zákon v § 28 ods. 1 ustanovuje, že vkladom sa do katastra nehnuteľností zapisujú práva k nehnuteľnostiam uvedené v § 1 ods. 1.

Toto ustanovenie je čiastočne nepresné, pretože vkladom sa do katastra nehnuteľností z daných práv zapisujú **len práva vecné** (vlastnícke právo, vecné bremeno, záložné právo a vecné predkupné právo) a nie obligačné, resp. užívacie práva (nájomné právo, správa majetku štátu, správa majetku obce, správa majetku vyššieho územného celku).

Z uvedeného ustanovenia súčasne vyplývajú dve preferencie a to

- prednosť zápisu vkladom
- prednosť zápisu zmluvy vkladom.

Vklad formálne pozostáva z rozhodnutia o povolení vkladu a vykonania vkladu t.j. zápisu práva k nehnuteľností do katastra nehnuteľností. Už **právoplatnosťou rozhodnutia** o povolení vkladu však vzniká, mení sa alebo zaniká právo k nehnuteľnosti.

9. Zásada priority zápisov

Upravená v § 41 ods. 2 katastrálneho zákona. Práva k tej istej nehnuteľnosti sa zapisujú v poradí, v akom sa orgánu katastra doručili zmluvy, verejné listiny alebo iné listiny. Musí ísť o listiny týkajúce sa **tej istej nehnuteľnosti**.

Zásada priority sa vzťahuje na tie druhy zápisov, ktorými sa zapisujú do katastra nehnuteľnosti práva k nehnuteľnostiam teda **na vklad a záznam** a to aj vzájomne a nie aj poznámku.

Rozhodujúci časový **moment doručenia** návrhu na vklad alebo návrhu na záznam, resp. záznamovej listiny orgánu katastra. Inak povedané, najprv je potrebné rozhodnúť o tom návrhu na vklad, ktorý bol podaný ako prvý alebo posúdiť tú záznamovú listinu, ktorá bola doručená ako prvá. Zásada priority sa ale neposudzuje samostatne pre vkladové a samostatne pre záznamové konanie, ale na **obe tieto konania súčasne**. Moment uzavretia zmluvy alebo právoplatnosti rozhodnutia je z tohto pohľadu irelevantný.

Vedomosť orgánu katastra o viacerých súčasne prebiehajúcich vkladových alebo záznamových konaniach týkajúcich sa tej istej nehnuteľnosti, je **plomba** v zmysle § 44 katastrálneho zákona.

10. Zastavané územie obce

Existujú však jeho **dve navzájom odlišné legálne definície**:

- **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**.

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

Na liste vlastníctva sa ale vyznačuje len zastavané územie podľa zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy.

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

- **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 poľnohospodárskych pozemkov** (§ 2 ods. 2 písm. b/ zákona č. 140/2014 Z.z. o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku,
- **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.

11. Pozemkové spoločenstvo

Právna úprava je v zákone č. 97/2013 Z.z. o pozemkových spoločenstvách.

Pozemkové spoločenstvo musí mať právnu subjektivitu.

Delí sa na pozemkové spoločenstvo s:

- spoločnou nehnuteľnosťou,
- spoločne obhospodarovanou nehnuteľnosťou.

Spoločná nehnuteľnosť

- má historický pôvod a jedná sa o pozemky, ktoré boli reštituované (pasienky) alebo bolo k nim vrátené právo užívania (lesy),
- jej spoluvlastníkmi sú členovia spoločenstva a nie samé spoločenstvo
- je jedna nehnuteľná vec, ktorá pozostáva z viacerých samostatných pozemkov,
- je nedeliteľná,
- spoluvlastníctvo k nej nemožno vysporiadať,
- spoluvlastnícke podiely nemožno drobiť.

Spoločne obhospodarovaná nehnuteľnosť

- nemá povahu jednej nehnuteľnosti,
- nevzniká spoločná nehnuteľnosť ani spoluvlastníctvo,
- na vznik takéhoto spoločenstva postačuje „nadpolovičná väčšina hlasov počítaná podľa veľkosti spoluvlastníckych podielov na jednotlivých pozemkoch, ktoré sa majú stať spoločne obhospodarovanou nehnuteľnosťou.