



STANOVISKO

Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky

k podkladom pre zápis dočasného obmedzenia vlastníckeho práva k časti pozemku do katastra nehnuteľností

Zákon č. 282/2015 Z. z. o vyvlastňovaní pozemkov a stavieb a o nútenom obmedzení vlastníckeho práva k nim a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o vyvlastňovaní“) okrem trvalého odňatia vlastníckeho práva upravuje aj dočasné obmedzenie vlastníckeho práva, pričom platí, že aj dočasné obmedzenie vlastníckeho práva je s poukazom na § ods. 1 písm. a) zákona o vyvlastňovaní možné uskutočniť len v nevyhnutnej miere. Vznikajú tým situácie, kedy je potrebné dočasne obmedziť vlastnícke právo len k časti určitého pozemku.

Podľa § 9 ods. 3 písm. d) zákona o vyvlastňovaní je prílohou návrhu na vyvlastnenie, resp. obmedzenie vlastníckeho práva geometrický plán, ak sa navrhuje vyvlastniť časť pozemku. Zákon o vyvlastňovaní zároveň v § 9 ods. 3 písm. h) určuje, že spolu s návrhom na vyvlastnenie, resp. obmedzenie vlastníckeho práva je možné predložiť iné listiny, ktoré sú potrebné na jednoznačné určenie obsahu a rozsahu vyvlastnenia.

V tejto súvislosti v aplikačnej praxi vyvstala otázka, aký výstup geodetickej činnosti (geometrický plán či iný dokument) je vhodné použiť pri zápise dočasného obmedzenia vlastníckeho práva k časti pozemku do katastra nehnuteľností.

V záujme zjednotenia prístupu k problematike podkladu pre zápis dočasného obmedzenia vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky (ďalej len „Úrad“) oslovil Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky (ďalej len „ÚGKK SR“) ako gestora zákona č. 215/1995 Z. z. o geodézii a kartografii v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o geodézii a kartografii“), zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „katastrálny zákon“) a súvisiacich predpisov.

Úrad požiadal ÚGKK SR o stanovisko k uvedenej problematike a zároveň požiadal o stanovisko k otázke prípadného rozporu § 1 ods. 1 katastrálneho zákona s § 10 ods. 4 a 9 zákona o vyvlastňovaní.

Podľa § 10 ods. 4 zákona o vyvlastňovaní je vyvlastňovací orgán povinný písomne oznámiť začatie vyvlastňovacieho konania príslušnému okresnému úradu na úseku katastra nehnuteľností do 15 dní odo dňa doručenia návrhu.

Podľa § 10 ods. 9 zákona o vyvlastňovaní vyvlastňovací orgán písomne v lehote desiatich dní odo dňa doručenia oznámenia o začatí vyvlastňovacieho konania podľa odseku 8 oznámi príslušnému okresnému úradu na úseku katastra nehnuteľností, na účely zápisu poznámky do katastra nehnuteľností, deň, od ktorého sa vyvlastňovanému zakazuje nakladať s pozemkom alebo so stavbou. Ak zanikne zákaz nakladania s pozemkom alebo so stavbou podľa odseku 8, vyvlastňovací orgán bezodkladne písomne oznámi okresnému úradu na úseku katastra nehnuteľností túto skutočnosť.

Podľa druhej vety § 1 ods. 1 katastrálneho zákona sú súčasťou katastra údaje o právach k nehnuteľnostiam, a to aj o nájomných právach k pozemkom, ak nájomné práva trvajú alebo majú trvať najmenej päť rokov.

V praxi sa vyskytli situácie, kedy pri dočasnom obmedzení vlastníckeho práva (trvajúce menej ako päť rokov) okresné úrady na úseku katastra nehnuteľností odmietli evidovať informácie podľa § 10 ods. 4 a 9 zákona o vyvlastňovaní s odvolaním sa na § 1 ods. 1 katastrálneho zákona.

ÚGKK SR v reakcii na uvedené zaslal nasledovné stanovisko, cit.:

„Podľa § 13 ods. 4 písm. c) zákona o vyvlastňovaní rozhodnutie o vyvlastnení musí obsahovať aj označenie geometrického plánu, ktorý je podkladom na vyvlastnenie, ak sa navrhuje vyvlastniť časť pozemku alebo časť stavby, alebo ak sa vo vyvlastňovacom konaní navrhuje zlúčenie viacerých pozemkov alebo ich častí, ktoré sú predmetom vyvlastnenia.

Z citovaného zákonného ustanovenia jednoznačne vyplýva povinnosť vyvlastňovacieho orgánu v rozhodnutí o vyvlastnení označiť geometrický plán, ktorý je podkladom na vyvlastnenie časti pozemku alebo časti stavby, alebo ak sa vo vyvlastňovacom konaní navrhuje zlúčenie viacerých pozemkov alebo ich častí. Z predmetného ustanovenia, rovnako ako ani z iného ustanovenia daného zákona nie je podľa názoru Úradu možné vyvodiť, že by podkladom na vyvlastnenie majúce dočasný charakter mohol byť použitý iný technický podklad, ako je geometrický plán.“

ÚGKK SR vo svojom stanovisku citoval § 67 ods. 1 a 5 katastrálneho zákona, § 6 a § 9 ods. 1 zákona o geodézii a kartografii a § 3 vyhlášky Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov. Ďalej uviedol, cit.:

„Podľa citovaného § 67 ods. 1 a ods. 5 katastrálneho zákona geometrický plán je technický podklad právnych úkonov, verejných listín a iných listín, pričom pre potreby katastra je možné použiť len geometrický plán, ktorý je (úradne) overený aj okresným úradom. V katastrálnom konaní, predmetom ktorého je zápis práv k nehnuteľnostiam, t. j. v konaní o vklade a v konaní o zápise práv záznamom, je teda možné použiť výlučne len úradne overený geometrický plán. Uvedené platí aj napriek tomu, že § 6 v spojení s § 9 ods. 1 zákona o geodézii a kartografii definuje aj iné výsledky vybraných geodetických a kartografických činností preberané do štátnej dokumentácie, ktoré síce tiež vyžadujú úradné overenie, avšak neslúžia ako podklad na zápis práv k nehnuteľnostiam podľa katastrálneho zákona.

S poukazom na § 65 ods. 1 katastrálneho zákona je pre úplnosť zároveň potrebné upozorniť, že ak z dôvodu uplynutia času, na ktorý bolo vlastnícke právo dotknutej osoby obmedzené rozhodnutím o vyvlastnení, dôjde k zániku predmetného obmedzenia, bude k zápisu takejto skutočnosti (t. j. k zlúčeniu rozdelených pozemkov do pôvodného stavu) potrebné opätovne vyhotoviť geometrický plán.

Podľa § 65 ods. 1 katastrálneho zákona na zmeny v súbore geodetických informácií alebo na jeho obnovu možno použiť len overené výsledky podrobného merania obsahujúce náležitosti, ktoré upraví úrad všeobecne záväzným právnym predpisom.

Pokiaľ ide o Vašu otázku týkajúcu sa údajného rozporu § 1 ods. 1 katastrálneho zákona a § 10 ods. 4 a 9 zákona o vyvlastňovaní, Úrad uvádza, že mu žiadny nesúlad z predmetných zákonných ustanovení nevyplýva. Podľa § 1 ods. 1 katastrálneho zákona sa do katastra nehnuteľností okrem iných práv k nehnuteľnostiam zapisuje aj nájomné právo, obsahom ktorého je prenechanie nehnuteľností prenajímateľom do odplatného užívania nájomcovi. Predpokladom uvedeného zápisu je, že sa musí jednať o nájomné právo trvajúce alebo majúce trvať najmenej päť rokov. Ustanovenia § 10 ods. 4 a ods. 9 zákona o vyvlastňovaní upravujú povinnosť vyvlastňovacieho orgánu oznámiť začatie vyvlastňovacieho konania zákonom vymedzeným subjektom, náležitosti takehoto oznámenia a

povinnosť okresného úradu, katastrálneho odboru vyznačiť v katastri nehnuteľností poznámku o obmedzení vyvlastňovaného nakladať s pozemkom alebo stavbou dotknutými vyvlastnením.

Z predmetných zákonných ustanovení je podľa názoru Úradu zrejmé, v prípade zápisu nájomného práva do katastra nehnuteľností a vyznačenia poznámky o dočasnom obmedzení vlastníckeho práva na základe verejnej listiny sa jedná o celkom odlišné právne inštitúty. Len zo samotnej skutočnosti, že v obidvoch prípadoch ide o zápisy, ktorých doba platnosti je časovo obmedzená, nemožno vyvodzovať, že vyznačenie predmetnej poznámky by bolo možné analogicky použiť ustanovenie o zápise nájomného práva.“