

# 5. SLOVENSKÉ PRÁVNICKÉ DNI ZAMERANÉ NA KATASTER NEHNUTEĽNOSTÍ

## Vybrané otázky vykonávania záznamov do katastra nehnuteľností

**JUDr. Marián Fečík**

prokurátor netrestného odboru

Generálnej prokuratúry Slovenskej republiky

### 1. Úvod

Záznam je v zmysle § 4 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) jedným zo zápisov do katastra nehnuteľností. Záznam je síce úkonom plniacim evidenčnú funkciu (§ 4 ods. 3, § 5 ods. 2 katastrálneho zákona) v tom zmysle, že jeho vykonaním vecné právo nevzniká, to ale neznamená, že s ním nie sú spojené žiadne právne následky. Tým najzákladnejším následkom vykonania záznamu vecného práva do katastra nehnuteľností je vznik domnienky hodnovernosti a záväznosti tohto údaju. S tým spojená materiálna publicita potom chráni osoby, v prospech ktorých svedčí v katastri nehnuteľností zapísané vecné právo, pred tým, aby v prípade vlastníckeho, či iného vecnoprávneho sporu bolo do katastra nehnuteľností zapísané vecné právo inej osoby bez predloženia náležitej záznamovej listiny. Takouto listinou sa pritom v zásade rozumie rozhodnutie súdu o určení vlastníckeho alebo iného vecného práva k nehnuteľnosti.

Vo všeobecnosti platí, že rozhodnutie súdu ako štátneho orgánu týkajúce sa vecného práva je typickou záznamovou listinou. Znenie § 34 ods. 1 katastrálneho zákona je pritom nepresné v tom zmysle, že ráta len so zápisom konštitutívnych rozhodnutí, hoci práve rozhodnutie o určení vlastníctva, resp. iného vecného práva má len deklaratórny charakter. Uvedené však v praxi nie je problémom a rozhodnutia súdu o určení vlastníctva alebo iného vecného práva sa do katastra nehnuteľností bežne zapisujú. To, čo však vyvoláva závažné aplikačné problémy, je otázka zápisu týchto ako aj iných súdnych rozhodnutí v prípade ďalších právnych zmien.<sup>1</sup>

### 2. Súdne rozhodnutie ako záznamová listina

Katastrálny zákon upravuje vykonávanie záznamov na podklade súdnych rozhodnutí v podstate v § 36a a § 34 ods. 2.

---

<sup>1</sup> Za ďalšiu právnu zmenu je pritom nutné považovať taký stav, keď by vykonanie záznamu na podklade súdneho rozhodnutia malo za následok zápis vlastníckeho alebo iného vecného práva do katastra nehnuteľností, ktorý by bol súčasne spojený s výmazom vlastníckeho práva alebo iného vecného práva osoby, na ktorú nedopadá subjektívna záväznosť predmetného súdneho rozhodnutia.

Znenie § 36a stanovuje postup orgánov katastra v záznamovom konaní pri listine nevychádzajúcej z údajov katastra nehnuteľností. Ak orgán katastra predloženie takejto listiny na zápis zistí, vyzve dotknuté osoby na uzavretie dohody alebo na podanie žaloby na súd na určenie práva k nehnuteľnosti. Z toho potom vyplýva, že rozhodnutie súdu o takejto žalobe by malo byť vždy spôsobilým podkladom pre vykonanie záznamu vecného práva u úspešného žalobcu, ktorý predtým nebol v katastri nehnuteľností zapísaný za vlastníka, resp. za osobu oprávnenú z vecného práva, prípadne pre zápis výlučného vlastníctva v prípade predchádzajúceho vyznačenia jeho duplicity.

V tejto súvislosti však katastrálny zákon vôbec nerieši otázku vykonania, či nevykonania záznamu na podklade súdneho rozhodnutia o určení vlastníctva, či iného vecného práva v prípade ďalšej právnej zmeny, ak súdne rozhodnutie nie je pre osobu, ktorej sa táto zmena týka, záväzná.

Čiastočnú výnimku v tomto smere predstavuje len § 34 ods. 2 katastrálneho zákona, ktorý ustanovuje, že v prípade žaloby na určenie neplatnosti právneho úkonu alebo dobrovoľnej dražby sa zapíše stav, aký bol pred týmto právnym úkonom alebo pred dobrovoľnou dražbou a to aj vtedy ak došlo k ďalšej právnej zmene a rozhodnutie súdu je záväzná pre osoby, ktorých sa táto právna zmena týka.

Úplne pritom absentuje normatívna úprava zápisu rozhodnutia správneho súdu o zrušení rozhodnutia o povolení vkladu alebo záznamu, resp. rozhodnutia o oprave chyby v katastrálnom operáte, ak tieto boli následne dotknuté ďalšou právnou zmenou.

Všetky tieto otázky boli pritom sporné už pred 1. júlom 2016, teda prijatím nových procesných kódexov.<sup>2</sup> Nová právna úprava túto spornosť nielenže neodstránila, ale naopak ešte situáciu skomplikovala. V podstate základné novum predstavuje absencia záväznosti výroku súdneho rozhodnutia o určení vecného práva ale i právnej skutočnosti pre orgány, teda aj orgány katastra (§ 159 ods. 2 Občianskeho súdneho poriadku, § 228 Civilného sporového poriadku).<sup>3</sup> Z tohto dôvodu možno dokonca uviesť, že nastal stav, kedy nejasnosť platnej a účinnej normatívnej úpravy umožňuje zaujatie toľkých variantov postupu pri zápise súdnych rozhodnutí, až možno hovoriť o nepredvídateľnosti aplikácií v tomto smere. Keďže túto medzeru v práve dlhodobo neodstránilo ani rozhodovanie správnych súdov, je nutné apelovať na jej urýchlené legislatívne riešenie.

Táto cesta je pritom daná nielen potrebou zjednotenia postupov orgánov katastra, ale i zjednotnotením situácie, za ktorej bude súdne rozhodnutie zapisateľné do katastra a teda i materiálne vykonateľné. Práve tento moment je pritom rozhodujúci aj pre preukázanie naliehavého právneho záujmu na určení vecného práva v zmysle § 137 písm. c) Civilného sporového poriadku. Inými slovami normatívne určenie jasných podmienok, kedy bude to ktoré súdne rozhodnutie zapisateľné do katastra nehnuteľností, bude smerodajné nielen pre postup orgánov katastra ale i rozhodovanie v civilnom sporovom konaní. Dopad takejto novej právnej úpravy by však bol ešte širší a týkal by sa v podstate rozhodovania súdu v celom civilnom procese ako i správneho súdu v správnom súdnom konaní.

---

<sup>2</sup> *Jakubáč, R.*: Rozhodnutie súdu vo veci žaloby o určenie vecného práva k nehnuteľnosti a zápis práva do katastra nehnuteľností. *Justičná revue*, 2013, roč. 65, č. 11, s. 1396 – 1407.

<sup>3</sup> Subjektívna záväznosť rozsudku podľa § 228 Civilného sporového poriadku odráža sporový charakter konania a s tým spojený primárny dopad rozhodnutia na strany sporu. Oproti tomu záväznosť rozsudku správneho súdu dopadá aj na (všetky) orgány verejnej moci (§ 145 ods. 4 Správneho súdneho poriadku), ktoré napr. musia zohľadniť zrušenie rozhodnutia alebo opatrenia orgánu verejnej správy.

Samozrejme, že uvedený okruh otázok by sa dal i keď len čiastočne riešiť aj metodickým, či riadiacim aktom z pozície Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, avšak jeho závery by nemuseli byť akceptované jednak správnymi súdmi ale i súdmi rozhodujúcimi v civilnom sporovom procese, čo by nakoniec opäť viedlo len k ďalším nejasnostiam v aplikačnej praxi a judikatúre.

### 3. Úvaha *de lege ferenda*

Účelom tohto článku je nielen upozorniť na vyššie vymedzený problém, ale aj navrhnúť jeho riešenie. Samotný záver o potrebe prijatia novej právnej úpravy nestačí, pretože problematikou môže byť aj tvorba jej obsahu. Nový normatívny režim zápisu súdnych rozhodnutí do katastra nehnuteľností možno totiž uchopiť z viacerých aspektov. V tomto smere sa preto bude nutné rozhodnúť, koho subjektívnym právam má byť zo strany zákonodarcu daná prednosť. Zjednodušene povedané pôjde o to, či sa má uprednostniť ochrana úspešného žalobcu alebo tej osoby, ktorá nadobudla vecné právo na základe ďalšej právnej zmeny tak, že na ňu nedopadajú právne účinky súdneho rozhodnutia<sup>4</sup>, ktorého zápis záznamom do katastra nehnuteľností je sporný.

Na tomto mieste možno vysloviť presvedčenie, že základnou axiómou, z ktorej by sa malo vychádzať, je striktné rešpektovanie hraníc subjektívnej záväznosti súdneho rozhodnutia vydaného v civilnom procese.

To znamená, že pri zapisovaní súdnych rozhodnutí vydaných v civilnom sporovom konaní by mal byť preferovaný taký režim, pri ktorom by sa záznam do katastra nehnuteľností vykonal vždy na základe takého súdneho rozhodnutia, ktoré by bolo záväzné

- pre stranu ako osobu zapísanú v katastri nehnuteľností (či už v postavení vlastníka alebo osoby oprávnenej z iného vecného práva) v zmysle § 228 ods. 1 Civilného procesného poriadku,
- pre osobu zapísanú do katastra nehnuteľností na základe ďalšej právnej zmeny a to v rámci rozšírenej subjektívnej záväznosti podľa § 228 ods. 2 Civilného sporového poriadku.

Okrem uvedenej záväznosti pre osobu zapísanú v katastri nehnuteľností by sa súčasne malo vyžadovať, aby sa súdne rozhodnutie aj priamo dotýkalo jej vlastníckeho alebo iného vecného práva. Tento dotyk by potom zabezpečoval možnosť vykonania záznamu napr. vtedy, ak by sa rozhodnutie súdu týkalo určenia vlastníckeho práva k pozemku, na ktorom by viazlo vecné bremeno, ktorého existencia by však nebola sporná.

Pri súdnom rozhodnutí, ktoré by nebolo subjektívne záväzné pre osobu zapísanú v katastri nehnuteľností, ale dopadalo by na skoršieho vlastníka, by sa mala na určenú dobu (napr. dva mesiace) vyznačiť poznámka informujúca o vydanom súdnom rozhodnutí s tým, že úspešný žalobca by sa mohol v tejto dobe rozhodnúť, či podá ďalšiu žalobu [o určenie

---

<sup>4</sup> V tejto súvislosti si je nutné uvedomiť, že žalobca má len obmedzenú možnosť dosiahnuť rozšírenú záväznosť rozhodnutia súdu v prípade nastúpenia ďalšej právnej zmeny. Pri konaní *vigilantibus iura scripta sunt* totiž žalobca má sice možnosť zabezpečiť vyznačenie poznámky v katastri nehnuteľností o začatom súdnom konaní, avšak účinky rozšírenej subjektívnej záväznosti rozhodnutia súdu podľa § 228 ods. 2 Civilného sporového konania dopadajú len na takú ďalšiu právnu zmenu, ktorá má povahu zmluvného nadobudnutia vlastníckeho alebo iného vecného práva. To znamená, že žalobca nemôže dosiahnuť, aby subjektívna záväznosť rozhodnutia súdu dopadala aj na toho, kto napr. nadobudol nehnuteľnosť v exekúcii alebo pri výkone záložného práva v rámci dobrovoľnej dražby.

vecného práva podľa § 137 písm. c) Civilného sporového poriadku] aj voči osobe zapísanej v katastri nehnuteľností, pričom po jej podaní by sa táto poznámka zmenila na poznámku informujúcu o tomto súdnom konaní.<sup>5</sup>

Takýto prístup by súčasne nielen zodpovedal rozsahu subjektívnej záväznosti súdneho rozhodnutia podľa § 228 Civilného sporového poriadku, ale súčasne by chránil aj dobromyseľne nadobudnuté práva tretích osôb, čo by konvenovalo aj aktuálnej judikatúre Ústavného súdu Slovenskej republiky (viď nález ústavného súdu sp. zn. I. ÚS 549/2015 zo 16. marca 2016).<sup>6</sup>

Obdobný režim by pritom mal platiť tak pre súdne rozhodnutia vydané podľa Civilného sporového poriadku týkajúce sa určenia vecného práva alebo určenia právnej skutočnosti, ako i pre súdne rozhodnutia týkajúce sa vecných práv vydané na základe Civilného mimosporového poriadku (napr. dedičské rozhodnutia).

Tiež by sa zachovalo aj inštruktívne normatívne určenie, ako sa má zápis vykonať, ak sa výrok súdneho rozhodnutia týka určenia právnej skutočnosti (neplatnosti právneho úkonu alebo dobrovoľnej dražby) zodpovedajúce súčasnému § 34 ods. 2 katastrálneho zákona, tak aby bolo zrejmé, že v takomto prípade sa zapíše stav pred týmto právnym úkonom alebo dobrovoľnou dražbou.

Ekvivalentne by sa mohol upraviť aj zápis rozhodnutia správneho súdu o zrušení rozhodnutia o povolení vkladu, vykonania záznamu alebo rozhodnutia o oprave chyby v katastrálnom operáte. Aj v takomto prípade by sa rozhodnutie správneho súdu do katastra nehnuteľností nezapísalo, ak by došlo k ďalšej právnej zmene, ktorá by zápisu bránila a to bez ohľadu na záväznosť rozhodnutia správneho súdu pre orgány verejnej moci (§ 145 ods. 4 Správneho súdneho poriadku). Rovnako by sa potom rozhodnutie správneho súdu zapísalo do katastra nehnuteľností na určenú dobu formou poznámky s tým, že úspešný žalobca by sa mohol následne rozhodnúť, či podá ďalšiu žalobu [o určenie vecného práva podľa § 137 písm. c) Civilného sporového poriadku] aj voči osobe zapísanej v katastri nehnuteľností, pričom v takomto prípade by sa pôvodná poznámka zmenila na poznámku informujúcu o začatí súdnom konaní.

Zároveň by bolo vhodné normatívne ustanoviť, že počas doby vyznačenia poznámky o súdnom rozhodnutí, na základe ktorého nemohol byť vykonaný záznam do katastra, by k dotknutej nehnuteľnosti nemohol byť povolený vklad vecného práva do katastra nehnuteľností alebo vykonaný záznam takéhoto práva.

---

<sup>5</sup> Samozrejme, že žaloba na určenie vlastníckeho alebo iného vecného práva k nehnuteľnosti by mohla byť podaná aj neskôr, t.j. po uplynutí dvojmesačnej lehoty od zápisu poznámky.

<sup>6</sup> Z nálezu Ústavného súdu SR sp. zn. I. ÚS 549/2015 zo 16. marca 2016 „Z hľadiska poskytnutia ústavnoprávnej ochrany je treba postaviť na rovnakú úroveň vlastnícke právo pôvodného vlastníka a nadobudnutie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti novým nadobúdateľom na základe jeho dobrej viery. Tým sa dostávajú do vzájomnej kolízie obidve ústavné hodnoty – princíp ochrany dobrej viery ďalšieho nadobúdateľa (princíp dobrej viery, dôvery v akty štátu a právnej istoty v demokratickom právnom štáte) a princíp ochrany vlastníckeho práva pôvodného vlastníka (princíp *nemo plus iuris ad alium transfere potest quam ipse habet*, t. j. nikto nemôže previesť na iného viac práv, než koľko sám má). Pokiaľ však nemožno zachovať maximum z obidvoch základných práv, treba prihliadnuť na princíp všeobecnej spravodlivosti, keď je nutné zvažovať všeobecné súvislosti tohto typu kolízie základných práv, ako aj individuálne okolnosti konkrétneho rozhodovaného prípadu. Vyššie riziko má niesť nedbalý vlastník než nadobúdateľ v dobrej viere, pretože tento nie je schopný sa nijako dozvedieť o tom, ako vec opustila vlastníkovu sféru a dostala sa na list vlastníctva prevodcu po zákonom určenom správnom (katastrálnom) konaní.“

V normatívnej podobe by potom dané ustanovenie katastrálneho zákona mohlo znieť takto:

„§ 36a

(1) 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, okresný úrad nevykoná záznam a túto skutočnosť oznámi tomu, kto ju predložil a tomu, v jeho prospech právo k nehnuteľnosti svedčí podľa listiny. Okresný úrad súčasne vyzve dotknuté osoby, aby uzavreli dohodu<sup>1</sup> alebo podali na súde žalobu na určenie práva k nehnuteľnosti.<sup>2</sup>

(2) Ak je na vykonanie záznamu predložené súdne rozhodnutie, ktoré je záväzné pre osobu zapísanú v katastri a priamo sa týka jej práva k nehnuteľnosti<sup>3</sup>, okresný úrad

- a) podľa výroku súdneho rozhodnutia vykoná záznam,
- b) vykoná záznam vyznačením stavu pred právnym úkonom, dobrovoľnou dražbou alebo inou právnou skutočnosťou, ak súd rozhodol o neplatnosti právneho úkonu, neplatnosti dobrovoľnej dražby alebo inej právnej skutočnosti,
- c) vykoná záznam vyznačením stavu pred rozhodnutím o povolení vkladu, vykonaním záznamu alebo rozhodnutím o oprave chyby v katastrálnom operáte, ak správny súd rozhodol o ich zrušení.<sup>4</sup>

(3) Ak je na vykonanie záznamu predložené súdne rozhodnutie, ktoré v dôsledku ďalšej právnej zmeny nie je záväzné pre osobu zapísanú v katastri<sup>3</sup>, okresný úrad záznam nevykoná a vydanie súdneho rozhodnutia zapíše do katastra poznámkou na dobu dvoch mesiacov. Túto skutočnosť oznámi okresný úrad tomu, kto takéto súdne rozhodnutie predložil a tomu, komu svedčí právo k nehnuteľnosti podľa súdneho rozhodnutia a vyzve ich, aby v uvedenej lehote podali na súde žalobu na určenie práva k nehnuteľnosti.<sup>2</sup>

(4) Počas vyznačenia poznámky podľa odseku 3 orgán katastra nemôže vo vzťahu k nehnuteľnostiam, ktorých sa súdne rozhodnutie týka, rozhodnúť vo vkladovom konaní alebo vykonať záznam. Po podaní žaloby na určenie práva k nehnuteľnosti na súd orgán katastra zmení poznámku podľa odseku 3 na poznámku o začatí súdneho konaní.<sup>5</sup>

(5) Ustanovenia odsekov 2 až 4 sa primerane použijú aj na zápis súdneho rozhodnutia, ktorým bolo na základe mimoriadneho opravného prostriedku<sup>6</sup> alebo sťažnosti podľa osobitného predpisu<sup>7</sup> zrušené súdne rozhodnutie, na základe ktorého bol vykonaný záznam v katastri.

<sup>1</sup> § 585 a nasl. Občianskeho zákonníka.

<sup>2</sup> § 137 písm. c) Civilného sporového poriadku.

<sup>3</sup> § 228 Civilného sporového poriadku a § 145 ods. 4 Správneho súdneho poriadku.

<sup>4</sup> § 191 Správneho súdneho poriadku.

<sup>5</sup> § 228 ods. 2 Civilného sporového poriadku.

<sup>6</sup> § 397 a nasl., § 419 a nasl., § 458 a nasl. Civilného sporového poriadku, § 438 a nasl., § 472 a nasl. Správneho súdneho poriadku, § 368 a nasl., § 393 a nasl., § Trestného poriadku.

<sup>7</sup> čl. 127 Ústavy Slovenskej republiky.“

#### 4. Záver

Možno vyjadriť presvedčenie, že vyššie prezentovaný návrh novej právnej úpravy zápisu súdnych rozhodnutí by priniesol pozitívum v dvoch základných rovinách. Jednak by orgány katastra mali jednoznačne ustanovené podmienky, za splnenia ktorých by mal alebo nemal byť vykonaný záznam do katastra nehnuteľností. A súčasne by v dôsledku toho aj súdy v rámci civilného sporového konania vedeli zistiť, či prípadne vydané súdne rozhodnutie bude zapisateľné do katastra nehnuteľností. Táto skutočnosť by mala potom rozhodujúci dopad aj na posudzovanie preukázania naliehavého právneho záujmu pri žalobe na určenie vecného práva k nehnuteľnosti. Inak povedané predmetná normatívna zmena by priniesla so sebou nielen predvídateľnosť a unifikáciu v postupe a rozhodovaní orgánov katastra a súdov ale aj s tým spojený vyšší stupeň právnej istoty.

Súčasne by navrhovaný zákonný text vďaka svojej inštruktívnosti riešil aj niektoré ďalšie čiastkové otázky a to:

- identifikáciu dohody v § 36a ods. 1 ako dohody o urovnaní podľa § 585 Občianskeho zákonníka,
- relevantnosť len výroku súdneho rozhodnutia vo vzťahu k možnosti vykonania zápisu na jeho podklade podľa § 36a ods. 2 písm. a),
- návod v zmysle 36a ods. 2 písm. c), aký zápis má byť vykonaný do katastra nehnuteľností v prípade zrušujúceho rozhodnutia správneho súdu,
- zabezpečenie širšej ochrany úspešného žalobcu na základe „blokačnej“ povahy poznámky podľa § 36a ods. 3,
- návod v zmysle § 36a ods. 5, aký zápis má byť vykonaný do katastra nehnuteľností v prípade rozhodnutia o mimoriadnom opravnom prostriedku alebo ústavnej sťažnosti, na základe ktorých došlo k zrušeniu súdneho rozhodnutia, ktoré bolo podkladom pre vykonanie záznamu do katastra nehnuteľností.

Predmetnou novelizáciou by sa tiež odstránila terajšia anomália, keď sa zložitá problematika zápisu súdnych rozhodnutí pri nejednoznačnej právnej úprave rieši v záznamovom konaní, ktoré nie je na to ani procesne stavané, keďže nie je realizované v režime správneho konania (§ 34 ods. 3 katastrálneho zákona) a súčasne takúto často právne komplikovanú vec posudzuje zamestnanec orgánu katastra bez právneho vzdelania. Už len samotné takéto systémové nastavenie musí totiž vyvolávať nedôveru k orgánom katastra, ak tieto odmietajú vykonanie záznamu na podklade súdnych rozhodnutí týkajúcich sa nehnuteľností dotknutých ďalšou právnou zmenou. Úspešní žalobcovia, ktorí investovali do súdneho sporu roky času a prípadne i značné finančné prostriedky, totiž ako navrhovatelia záznamu logicky argumentujú tým, že súd by predsa nerozhodol o určení vlastníckeho alebo iného vecného práva k nehnuteľnosti, ak by takéto určenie nebolo do katastra nehnuteľností zapisateľné.

Je preto nevyhnutné, aby režim zapisovania súdnych rozhodnutí záznamom do katastra nehnuteľností bol jasný, zrozumiteľný, predvídateľný a ústavne konformný.