

De lege lata – Inštitút opravy chýb v katastrálnom operáte

Oprava chýb v katastrálnom operáte je osobitný právny inštitút upravený v ust. § 59 a nasl. zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov (ďalej len „Katastrálny zákon“), ktorému sa v právnej teórii venuje malá pozornosť, a to napriek tomu, že je v právnej praxi Okresných úradov, katastrálnych odborov vo veľkej miere využívaný. Rovnako jeho význam súvisí aj s materiálnou publicitou katastra nehnuteľností, ktorá je založená na zásade hodnovernosti a následnej záväznosti určených údajov katastra nehnuteľností.¹

Významnou sa v tomto smere stala novela Katastrálneho zákona prijatá zákonom č.212/2018 Z. z. ktorým sa mení a dopĺňa 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 a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony zo dňa 19. 6. 2018, ktorá nadobudla účinnosť dňa 1. 10. 2018.² Táto Novela rozšírila právnu úpravu inštitútu opravy chýb a zároveň ju prispôsobila požiadavkám súčasnej právnej praxe. Súčasne môžeme povedať, že novelou bola v ust. § 59 ods. 1 prvá veta Katastrálneho zákona stanovená definícia konania o oprave chýb, a to v nasledujúcom znení: „Konanie o oprave chyby je konanie, v ktorom okresný úrad opravuje chybné údaje katastra, ktoré vznikli jeho vlastnou činnosťou alebo činnosťou iných štátnych orgánov, notárov alebo iných osôb na základe chybných podkladov okresného úradu.“³

Konanie o oprave chyby v katastrálnom operáte je konaním bezpochyby nesporným. Z daného tvrdenia vyplýva v kontexte ustálenej rozhodovacej činnosti Najvyššieho súdu SR, že „oprava chýb v katastrálnom operáte sa nemôže týkať vzniku, zmeny alebo zániku vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam.“⁴ V praxi to znamená, že „rozhodnutím o oprave chyby sa nezakladá nové právo k nehnuteľnostiam, iba sa umožní do katastra nehnuteľností zapísať právo, ktoré vzniklo na základe inej právnej skutočnosti a v inom čase a bolo do katastra nehnuteľností chybné zapísané, resp. nebolo doň zapísané vôbec.“⁵

V nadväznosti na vyššie uvedené je preto možné konštatovať, že zásadnou črtou konania o oprave chyby v katastrálnom operáte realizovaného zo strany príslušných orgánov

¹ FEČÍK, M.: Formálna a materiálna publicita katastra nehnuteľností; Justičná revue, 63, 2011, č. 1, s. 34 – 46.

² Zákon č. 212/2018 Z. z. ktorým sa mení a dopĺňa 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 a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony (ďalej len „Novela“)

³ § 59 ods. 1 prvá veta Katastrálny zákon

⁴ Rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 30. októbra 2013, sp. zn. 10 Sžr/59/2013

⁵ Prednáška JUDr. Róberta Barana z 5. Slovenských právnických dní uskutočnených 9.-10.marca 2017 v Častej – Papierničke - http://www.skgeodesy.sk/files/slovensky/ugkk/kataster-nehnuteľnosti/aktuality/pravnicke_dni_032017/aplikacne-problemy-konaniach-oprave-chyb-katastralnom-operate.pdf

štátnej správy (miestne príslušných Okresných úradov) je fakt, že výsledkom uskutočneného konania o oprave chyby v katastrálnom operáte nie je, resp. nemôže byť vznik, zmena alebo zánik vlastníckeho alebo iného vecného práva konkrétneho subjektu v katastri nehnuteľností, keďže o uvedených otázkach môže rozhodovať výlučne súd.

Novelou zákonodarca rozšíril a bližšie špecifikoval konkrétne praktické situácie / prípady, ktoré môžu byť predmetom daného inštitútu. Okresný úrad podľa ust. § 59 odsek 2 Katastrálneho zákona opraví:

„a) údaje katastra uvedené v § 7, ak sú v rozpore s rozhodnutím o povolení vkladu, verejnou listinou alebo s inou listinou, na základe ktorej bol vykonaný zápis do katastra; to neplatí, ak boli údaje zapísané podľa § 42 ods. 6,

b) chybné zobrazené hranice pozemkov v katastrálnej mape alebo v mape určeného operátu, ak nie sú v súlade s hranicami vyznačenými v teréne a vyznačenie hraníc v teréne od vykonania originálneho merania nebolo polohovo zmenené,

c) údaj o viacnásobnom vlastníctve, ak s tým súhlasia všetky osoby zapísané v katastri ako vlastníci a iné osoby, ktorým svedčí vlastnícke právo k tej istej nehnuteľnosti podľa verejnej listiny alebo podľa inej listiny, a nie sú zapísaní v katastri ako vlastníci tejto nehnuteľnosti, a nejde o opravu uvedenú v písmene a),

d) údaje zapísané do katastra v rozpore s § 36 ods. 2, § 39 alebo § 42, ak nedošlo od zápisu do katastra záznamom k zmene vlastníckeho práva,

e) údaje katastra zapísané na základe rozhodnutia o schválení registra obnovenej evidencie pozemkov, ak ich nie je možné opraviť v lehote podľa osobitného predpisu,

f) výmeru parcely registra „C“ zapísanú v liste vlastníctva, ak nevyhovuje kritériu na posudzovanie rozdielov medzi výmerou parcely vypočítanou zo súradníc lomových bodov obvodu parcely a výmerou vedenou v súbore popisných informácií,

g) výmeru parcely registra „E“.⁶

Konanie o oprave chyby v katastrálnom operáte môže začať dvoma spôsobmi. Konkrétne ide o:

a) konanie na návrh (toho, koho práva sú údajmi z katastra dotknuté),

b) konanie z vlastného podnetu (úradnej činnosti príslušného Okresného úradu, katastrálneho odboru).⁷

Prvým spôsobom je začatie konania na návrh osoby, ktorej subjektívne práva sú (podľa názoru tejto osoby) predmetnými údajmi uvedenými v katastri nehnuteľností dotknuté. V tomto prípade návrh na opravu chyby v katastrálnom operáte podáva oprávnená osoba na vecne a miestne príslušný správny orgán⁸, ktorým je v tomto konaní okresný úrad, v ktorého

⁶ § 59 ods. 2 Katastrálny zákon

⁷ § 59 ods. 4 Katastrálny zákon

⁸ § 19 ods. 4 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (ďalej len „Správny poriadok“)

územnom obvode sa nachádza nehnuteľnosť (na ktorú sa vzťahujú údaje, ktoré sú predmetom konania o oprave chyby).⁹ V § 24 ods. 1 Katastrálneho zákona v spojení s § 19 ods. 2 Správneho poriadku je ďalej možné nájsť právnu úpravu konkrétnych obsahových a formálnych náležitostí, ktoré musí takýto návrh spĺňať. Konanie sa začína dňom doručenia daného podania na príslušný správny orgán (okresný úrad).¹⁰

V prípade, že správny orgán zistí chybu na základe prešetrovania zmien údajov Katastra alebo na základe zistenia okresného úradu v rámci svojej činnosti¹¹, hovoríme o konaní z vlastného podnetu – t.j. konanie správneho orgánu *ex offio*. V takomto prípade sa samotné konanie začne dňom vykonania prvého úkonu voči účastníkovi konania, ktorým je v praxi chápané vydanie a následné doručenie oznámenia o začatí konania o oprave chýb v katastrálnom operáte konkrétnemu účastníkovi konania.¹²

Pre otázku existencie chybných údajov katastra nehnuteľností platí, že lehota, v ktorej môže byť podaný návrh, rovnako ako lehota, v ktorej je možné začať konanie *ex offio*, nie je stanovená – t.j. právo osoby dotknutej (chybne) zapísanými údajmi v katastri nehnuteľností podať návrh na začatie tohto konania a oprávnenie príslušného okresného úradu začať konanie *ex offio* nemôže byť žiadnym spôsobom premlčané alebo prekludované. Z toho môžeme vyvodiť záver, že pre konanie o oprave chýb v katastrálnom operáte nie je podstatné, kedy ku chybe došlo, ani kedy sa o chybe účastník konania alebo správny orgán dozvedeli.

Konania o oprave chýb v katastrálnom operáte možno rozdeliť na konanie formálne a konanie neformálne, a to na základe toho, či sa na ne vzťahuje Správny poriadok. V prípadoch kedy sa Správny poriadok nepoužije, hovoríme o chybách neformálnych, pričom Katastrálny zákon v ust. § 59 ods. 5 ich vymenúva taxatívne, a teda na konanie o oprave chyby sa nevzťahuje Správny poriadok, ak ide o opravu:

„a) údajov katastra, ktoré nie sú zapísané v liste vlastníctva,

b) údajov katastra, ktoré sú zapísané v liste vlastníctva, a to titulu, mena, priezviska, rodného priezviska, dátumu narodenia, rodného čísla, a ak ide o cudzinca, iného identifikátora, miesta trvalého pobytu, názvu alebo obchodného mena právnickej osoby, sídla právnickej osoby, identifikačného čísla organizácie, titulu nadobudnutia práva k nehnuteľnosti, bližších identifikačných údajov o nehnuteľnostiach ustanovených všeobecne záväzným právnym predpisom,

c) znenia poznámky, ak bolo zapísané v rozpore s predloženou verejnou listinou alebo s inou listinou,

d) výmery a chybne zobrazenej hranice parcely registra „E“,

⁹ § 22 ods. 2 a 3 Katastrálny zákon

¹⁰ § 18 ods. 2 prvá veta Správny poriadok

¹¹ § 59 ods. 4 Katastrálny zákon

¹² § 18 ods. 3 Správny poriadok

e) *chybne zobrazenej hranice parcely registra „C“, ak nejde o opravu podľa odseku 2 písm. f).*¹³

Uvedené rozdelenie konaní o oprave chýb v katastrálnom operáte je dôležité s prihliadnutím na ďalšie úkony spojené s daným konaním. Význam rozlišovania týchto konaní si môžeme všimnúť už pri samotných účastníkoch konania. Správny poriadok ako všeobecný právny predpis stanovuje, kto môže byť účastníkom konania. Teda v prípadoch, kedy sa subsidiárne použije Správny poriadok, sú účastníci konania vymedzení v § 14 Správneho poriadku. Avšak pre prípady, kedy Správny poriadok nebude subsidiárne použitý bolo potrebné, aby zákonodarca okruh účastníkov vymedzil v samotnom Katastrálnom zákone. V týchto prípadoch sú účastníkmi vlastník alebo iné oprávnené osoby.¹⁴

Ďalší rozdiel je možné nájsť v spôsobe ukončenia konania. V prípadoch, na ktoré sa vzťahuje Správny poriadok, sa konanie končí vydaním rozhodnutia¹⁵, ktoré musí spĺňať náležitosti stanovené Správnym poriadkom.¹⁶

Na rozdiel od vyššie uvedeného v konaniach podľa § 59 ods. 5 Katastrálneho zákona okresný úrad vyhotoví protokol o oprave chyby, ktorý predstavuje určité písomné potvrdenie skončenia konania o oprave chyby začatého *ex offi*. Výnimkou v konaniach začatých *ex offi*, kedy okresný úrad nevydáva protokol o oprave chyby, je prípad konania podľa § 59 ods. 5 písm. d) Katastrálneho zákona.¹⁷ Ako rozhodnutie, tak aj protokol musí spĺňať určité náležitosti, ktoré sú obsiahnuté vo vyhláske Úradu geodézie, kartografie a katastra SR č.461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 126/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „Vyhláška č. 461/2009 Z. z.“). Medzi tieto náležitosti patrí:

- a) *označenie orgánu, ktorý protokol vyhotovil,*
- b) *chybný údaj a správne znenie údajov,*
- c) *odôvodnenie,*
- d) *dátum vyhotovenia protokolu,*
- e) *odtlačok úradnej pečiatky a podpis s uvedením mena, priezviska a funkcie oprávnenej osoby.*¹⁸

Navyše, podľa § 59a ods. 2 Vyhlášky č. 461/ 2009 Z. z. v prípade elektronického vyhotovenia protokolu, protokol neobsahuje odtlačok úradnej pečiatky a podpis, avšak je správnym orgánom autorizovaný.

¹³ § 59 ods. 5 Katastrálny zákon

¹⁴ § 59 ods. 7 Katastrálny zákon

¹⁵ § 46 Správny poriadok

¹⁶ § 47 Správny poriadok

¹⁷ § 59 ods. 8 Katastrálny zákon

¹⁸ § 59a ods. 1 Vyhláška č. 461/2009 Z. z.

Zároveň je však potrebné dodať, že Vyhláška č. 461/2009 Z. z. na tomto mieste vymenúva náležitosti len demonštratívne, keďže napr. „v prípade opravy chybného zákresu v katastrálnej mape by malo byť súčasťou, či prílohou protokolu grafické znázornenie opraveného zákresu v mape, prípadne tzv. záznam podrobného merania zmien“.¹⁹

V prípade, že sú všetky podmienky na opravu chyby splnené, pristúpi okresný úrad k rozhodnutiu o oprave chyby. Avšak ak dané podmienky splnené nie sú, rozhodnutím opravu chyby zamietne. Tento princíp platí aj v prípade konaní, ktoré sa nespravujú Správnym poriadkom. Teda okresný úrad buď vydá protokol o oprave chyby, alebo navrhovateľovi oznámi dôvod nevykonania opravy chyby.²⁰ S týmito možnosťami súvisí aj samotné skončenie konania o oprave chyby. A to buď:

„a) dňom vykonania zápisu do katastra na základe rozhodnutia o oprave chyby alebo na základe protokolu o oprave chyby,

b) dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o zastavení konania o oprave chyby, rozhodnutia o zamietnutí návrhu na opravu chyby alebo dňom odoslania oznámenia o dôvodoch nevykonania opravy chyby.“²¹

Tak isto tu existuje výnimka a to v prípade, že ide o opravu chyby podľa § 59 ods. 6 Katastrálneho zákona, keďže v takomto prípade sa konanie končí dňom vykonania zápisu geometrického plánu do katastra nehnuteľností.

Zákonodarca ďalej vymedzil lehotu na vykonanie zápisu do Katastra. V prípade rozhodnutia je to bezodkladne po nadobudnutí jeho právoplatnosti a v prípade neformálnych chýb je to deň vyhotovenia protokolu, najneskôr nasledujúci deň.²² Zároveň je dôležitým aj ust. § 59b ods. 3 Katastrálneho zákona, podľa ktorého je okresný úrad povinný vykonanie opravy chýb na základe protokolu oznámiť osobe dotknutej opravou do 15 dní odo dňa jej vykonania.

Zákonodarca v ust. § 59a ods. 3 Katastrálneho zákona okresnému úradu vymedzil lehoty na rozhodnutie. Okresnému úradu stanovil lehotu na rozhodnutie v dĺžke 30 dní a v odôvodnených prípadoch stanovil lehotu 90 dní. Tieto lehoty platia jednak pre konanie, na ktoré sa použije Správny poriadok, ale rovnako platia aj na konanie podľa ust. § 59 ods. 5 Katastrálneho zákona.

Dôležitým procesným úkonom je taktiež odvolanie. Keďže konanie o oprave chyby môže začať, ale aj skončiť viacerými spôsobmi, tak aj odvolanie môže byť v zmysle príslušných ustanovení Katastrálneho zákona prípustné alebo neprípustné. Odvolanie je neprípustné v prípadoch opravy chyby na základe ust. § 59 ods. 5, kedy nedochádza

¹⁹ Prednáška JUDr. Róberta Barana z 5. Slovenských právnických dní uskutočnených 9.-10.marca 2017 v Častej – Papierničke - http://www.skgeodesy.sk/files/slovensky/ugkk/kataster-nehnutelnosti/aktuality/pravnicke_dni_032017/aplikacne-problemy-konaniach-oprave-chyb-katastralnom-operate.pdf

²⁰ § 59a ods. 1 a 2 Katastrálny zákon

²¹ § 59b ods. 1 Katastrálny zákon

²² § 59b ods. 2 Katastrálny zákon

k subsidiárnej aplikácii Správneho poriadku a zároveň Katastrálny zákon účastníkom konania (správnym legálnym vyjadrením) možnosť odvolania nepriznáva.

Ako už bolo uvedené vyššie, konanie o oprave chyby môže začať dvoma spôsobmi. Čo sa týka konania, ktoré začne na základe ust. § 59 ods. 2 Katastrálneho zákona *ex offo*, okresný úrad v prípade zistenia skutočnosti, že dané konanie nie je dôvodné je povinný konanie zastaviť pre odpadnutie dôvodu, na základe ktorého konanie začalo.²³ V ust. § 30 ods. 2 Správneho poriadku zákonodarca zakotvil, že proti rozhodnutiu o zastavení konania nie je odvolanie prípustné.

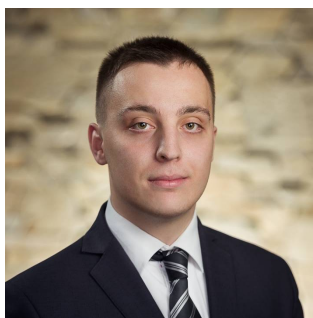
Naopak, v prípade konaní, ktoré začínajú na základe ust. § 59 ods. 2 Katastrálneho zákona na základe návrhu osoby dotknutej údajmi v katastri nehnuteľností, Správny poriadok pripúšťa proti rozhodnutiu o zamietnutí návrhu na opravu chyby odvolanie.²⁴

Náležitosti spojené s odvolaním bližšie špecifikuje Správny poriadok.²⁵

Autori článku:



Mgr. Jozef Nádaský
advokát



Bc. Filip Uhliarík
právny asistent

²³ § 30 ods. 1 písm. h) Správny poriadok

²⁴ § 53 Správny poriadok

²⁵ § 53 a nasl. Správny poriadok