

OKRESNÝ ÚRAD SENEC
KATASTRÁLNY ODBOR
Hurbanova 21, 903 01 Senec



ROZHODNUTIE

X-1/2025-BB

V Senci, 29.05.2025

Okresný úrad Senec, katastrálny odbor príslušný na konanie na základe ustanovenia § 11 ods. 2 v spojení s § 18 ods. 1 písm. a) zákona NR SR 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“) a § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“), vo veci opravy chyby v katastrálnom operáte v liste vlastníctva (ďalej len „LV“) č. 1368 v katastrálnom území (ďalej len „k.ú.“) Veľký Biel, kde účastníkmi sú:

1. Michal Szalay, Malobielska 427/40, 90024 Veľký Biel
2. Anna Szalayová, Malobielska 427/40, 900 24 Veľký Biel
3. Karol Klimo, Železničná 50, 90024 Veľký Biel
4. Thomas Klimo, Redfox 4268, Oakwood, USA
5. Anna Schrantzová, Súľovská 33, 82105 Bratislava
6. Zoltán Novák, Beňadická 9, 85106 Bratislava
7. Eleonóra Dombovičová, Obchodná 156/3, 90024 Veľký Biel
8. Arpád Varga, J. Jesenského 2060/4, 90301 Senec
9. Eleonóra Olanová, Jozefa Cígera Hronského 1637/26, 83102 Bratislava
10. Alexander Novák, Kukučínova 12, 831 03 Bratislava
11. Mariana Kováčová, Robotnícka 4, 900 24 Veľký Biel
12. Ing. Jozef Vörös, Senecká 5, 900 24 Veľký Biel
13. Zlata Vörösová, Školská 35, 900 24 Veľký Biel
14. Ing. Igor Marsovszký, Reca 475, 925 26 Reca
15. Lýdia Nádaždyová, Hurbanova 2145/10, 90301 Senec
16. Slovenský pozemkový fond, Búdková 36, 817 47 Bratislava 11
17. Michal Žalman, Tehelná 44319, 831 03 Bratislava
18. Agneša Fodorová, Školská 534/39, 900 24 Veľký Biel

takto **rozhodol**:

Okresný úrad Senec, katastrálny odbor (ďalej len „katastrálny odbor“) podľa § 59 ods. 1 katastrálneho zákona v spojení s § 59 ods. 2 písm. a) katastrálneho zákona opravuje chybu v katastrálnom operáte tak, že:

- **Zapíše v LV č. 1368 stavbu so s. č. 854, na pozemky:**

- **registra C katastra nehnuteľností parcely č. (ďalej len reg. C KN parc. č.)2678,** zastavané plochy a nádvorcia vo výmere 342 m², kód spôsobu využívania pozemku z pôvodného: 18- Pozemok, na ktorom je dvor, na kód spôsobu využívania pozemku: 16- Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom,, kód druhu stavby 2- poľnohospodárska budova, popis stavby: sklad a manipulačná hala, kód umiestnenia stavby : 1- stavba postavená na zemskom povrchu, kód umiestnenia pozemku: 2- pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

- **reg. C KN parc. č. 2939/1,** zastavané plochy a nádvorcia vo výmere 246 m², kód spôsobu využívania pozemku z pôvodného: 18- Pozemok, na ktorom je dvor, na kódu spôsobu využívania pozemku: 16- Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom, kód druhu stavby 2- poľnohospodárska budova, popis stavby: sklad a manipulačná hala, kód umiestnenia stavby : 1- stavba postavená na zemskom povrchu, kód umiestnenia pozemku: 2- pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

- **reg. C KN parc. č. 2939/2,** zastavané plochy a nádvorcia vo výmere 105 m², kód spôsobu využívania pozemku z pôvodného: 18- Pozemok, na ktorom je dvor, na kód spôsobu využívania pozemku: 16- Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom, kód druhu stavby 2- poľnohospodárska budova, popis stavby: sklad a manipulačná hala, kód umiestnenia stavby : 1- stavba postavená na zemskom povrchu, kód umiestnenia pozemku: 2- pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

- **reg. C KN parc. č. 2940,** zastavané plochy a nádvorcia vo výmere 6 m², kód spôsobu využívania pozemku z pôvodného: 18- Pozemok, na ktorom je dvor, na kódu spôsobu využívania pozemku: 16- Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom, kód druhu stavby 2- poľnohospodárska budova, popis stavby: sklad a manipulačná hala, kód umiestnenia stavby : 1- stavba postavená na zemskom povrchu, kód umiestnenia pozemku: 2- pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

- **reg. C KN parc. č. 2941,** zastavané plochy a nádvorcia vo výmere 188 m², kód spôsobu využívania pozemku z pôvodného: 18- Pozemok, na ktorom je dvor, na kódu spôsobu využívania pozemku: 16- Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom, kód druhu stavby 2- poľnohospodárska budova, popis stavby: sklad a manipulačná hala, kód umiestnenia pozemku: 2- pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

- **reg. C KN parc. č. 2942,** zastavané plochy a nádvorcia vo výmere 402 m², kód spôsobu využívania pozemku z pôvodného: 18- Pozemok, na ktorom je dvor, na kódu spôsobu využívania pozemku: 16- Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom, kód druhu stavby 2- poľnohospodárska budova, popis stavby: sklad a manipulačná hala, kód umiestnenia pozemku: 2- pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

- **reg. C KN parc. č. 2982,** zastavané plochy a nádvorcia vo výmere 4 m², kód spôsobu využívania pozemku z pôvodného: 18- Pozemok, na ktorom je dvor, na kódu spôsobu využívania pozemku: 16- Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená

súpisným číslom, kód druhu stavby 2- poľnohospodárska budova, popis stavby: sklad a manipulačná hala, kód umiestnenia pozemku: 2- pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

- **v časti „iné údaje“ zapíše:**
Rozhodnutie o oprave chyby v katastrálnom operáte č. X-1/2025

O d ô v o d n e n i e

Katastrálny odbor prijal dňa 26.09.2024 od žiadateľa návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, prijatý pod č. **V-5840/2024**. Prílohu tohto návrhu tvorila listina – Darovacia zmluva (ďalej len „zmluva“) uzavretá medzi žiadateľmi a to Michal Szalay a Anna Szalayová ako darca a Szalay Farm s.r.o. ako obdarovaný. Predmetom prevodu je o.i. aj stavba so súpisným číslom (ďalej len „s.č.“) 854- sklad a manipulačná hala postavená na pozemkoch reg. C KN parc. č. 2622, 2625, 2634/1, 2634/2 2645, 2646, 2647, 2656, 2657, 2943, 2944, 2945 evidovanom v LV 1368 v katastrálnom území (ďalej len „k.ú.“) Veľký Biel.

Žiadatelia v návrhu na vklad žiadali opravu zápisu stavby so s.č. 854, nakoľko po zápise pozemkových úprav (ďalej len „PÚ“) nebola zapísaná na všetkých pozemkoch. V návrhu na vklad a v zmluve uvádzajú, že stavba sa nachádza aj na pozemkoch reg. C KN parc. č. 2982, 2939/1, 2939/2, 2940, 2941, 2942 a 2678.

Katastrálny odbor začal z vlastného podnetu ex offi na základe výsledkov prešetrenia žiadosti, v zmysle § 57 katastrálneho zákona v nadväznosti na **§ 59 ods. 2 písm. a)** katastrálneho zákona, konanie o oprave chyby v katastrálnom operáte evidované pod č. **X-1/2025**.

V súlade s § 57 katastrálneho zákona, katastrálny odbor prešetrením zistil nasledovné skutočnosti:

Dňa 05.11.2024 vydal katastrálny odbor rozhodnutie o prerušení konania v zmysle ust. §31a písm. c) 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“). Ako dôvod prerušenie uviedol, že totožná žiadosť o opravu chyby v katastrálnom operáte podal p. Szalay dňa 21.09.2017. Táto bola prešetrená a vybavená v konaní o oprave chyby v katastrálnom operáte, evidovanou pod č. X-104/2017. Toto rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 11.01.2018. Preto je potrebné uviesť na ktorých pozemkoch je stavba postavená podľa aktuálnych údajov katastrálneho operátu.

Správne je, že sa stavba so s.č. 854 nachádza na parc. č. 2622, 2625, 2634/1, 2634/2, 2645, 2646, 2647, 2656, 2657, 2943, 2944, 2945. Katastrálny odbor vychádzal z aktuálnych údajov katastrálneho operátu uvedených v LV č. 1368 k.ú. Veľký Biel v čase rozhodovania o návrhu na vklad.

Dňa 05.12.2024 žiadatelia doručili žiadosť o opravu chyby v katastrálnom operáte, nakoľko konaním X-104/2017 neboli odstránené všetky nedostatky zápisu stavby.

Katastrálny odbor prešetril zmeny údajov KN v zmysle § 57 katastrálneho zákona. V nadväznosti na **§ 59 ods. 2 písm. a)** katastrálneho zákona, katastrálny odbor začína konanie o oprave chyby v zmysle doručenej žiadosti žiadateľa v **k.ú. Veľký Biel**.

Žiadosť o zápis stavby evidovaná pod č. konania **Z-917/2011** bola zapísaná pod číslom zmeny (ďalej len „č. z.“) 68/2011. Prílohou žiadosti bolo rozhodnutia o určení súpisného čísla č.j. 1150/2010 zo dňa 14.12.2010. Ďalšou prílohou bol geometrický plán č. 106/2010, záznam podrobného merania č. 412, overený dňa 03.12.2010 Okresným úradom Senec, pod číslom G1-1368/2010.

Stavba bola preto zaevidovaná na pozemkoch reg. C KN parc. č. 751/27, 751/28, 751/127, 751/167, 751/168, 751/169, 751/174, 751/175, 751/232, 751/244, pričom ide o parcelné čísla pozemkov pred PÚ.

Pozemkové úpravy v k.ú. Veľký Biel boli zapísané pod č. z. 140/2016 rozhodnutím Okresného úradu Senec, pozemkový a lesný odbor č. OÚ-SC-PLO-2016/308-66/Ma. Konanie bolo evidované pod č. **Z-1670/2016**. Predmetné pozemky boli na základe PÚ prečíslované. Zápisom PÚ boli pozemky reg. C KN parc. č. **2678, 2939/1, 2939/2, 2940, 2941, 2942, 2982** zaevidované ako druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, kód spôsobu využívania pozemku: 18- Pozemok, na ktorom je dvor.

Ďalšie pozemky na ktorých je stavba zaevidovaná t.j. pozemky reg. C KN parc. č. **2622, 2625, 2634/1, 2634/2, 2645, 2646, 2647, 2656, 2657, 2943, 2944, 2945** sú zapísané druhom pozemku ako zastavané plochy a nádvoria, kód spôsobu využívania pozemku: 16- Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom.

Zhotoviteľ PÚ opomenul zápis stavby so s. č. 854 na pozemkoch registra C KN parc. č. **2678, 2939/1, 2939/2, 2940, 2941, 2942, 2982**. Stavba po PÚ bola zapísaná len na pozemkoch registra C KN parc. č. **2622, 2625, 2634/1, 2634/2, 2645, 2646, 2647, 2656, 2657, 2943, 2944, 2945**.

Žiadosť o prešetrenie prijatá dňa **21.09.2017** bola zaradená do knihy objednávok K2 pod č. **K2-319/2017**. Po prešetrení bola žiadosť preradená pod č. konania **X-104/2017**.

Rozhodnutie o oprave chyby bolo zapísané pod č. z. 21/2018. Nakoľko v tom čase bola stavba zapísaná na pozemkoch reg. C KN parc. č. 2622, 2625, 2634/1, 2645, 2646, 2656, 2657, 2943 a 2944 rozhodnutím o oprave bola stavba zapísaná ešte na pozemky reg. C KN č. 2634/2 a 2945. Časť stavby pri automatizovanom zápise PÚ na pozemkoch parc. reg. C KN č. 2634/2 a 2945 boli chybné prepísané na nesprávnych vlastníkov Karol Scholcz a Jana Scholczová. Avšak v tomto konaní bol opomenutí zápis stavby na pozemky registra C KN parc. č. **2678, 2939/1, 2939/2, 2940, 2941, 2942, 2982**.

Dňa 26.09.2024 prijal katastrálny odbor od žiadateľa návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností prijatý pod č. **V-5840/2024**. **Katastrálny odbor prešetril zápis stavby so s.č. 854 k.ú. Veľký Biel** po prijatí žiadosti o opravu chyby v katastrálnom operáte, prijatej ako príloha ku konaniu V-5480/2024. V tejto súvislosti katastrálny odbor zistil ďalšie nezrovnalosti zápisu stavby s listinou o určení súpisného čísla č.j. 1150/2010 zo dňa 14.12.2010.

Nakoľko v rozhodnutí o určení súpisného čísla sú uvedené pozemky pred PÚ, pozemky na ktorých sa stavba so s. č. 854 mala nachádzať aj po zápise PÚ sú pozemky reg. C KN parc. č. 2622, 2625, 2634/1, 2634/2, 2645, 2646, 2647, 2656, 2657, 2678, 2939/1, 2939/2, 2940, 2941, 2942, 2943, 2944, 2945, 2982.

Katastrálny odbor zápisom stavby so s. č. 854 na pozemkoch reg. C KN parc. č. **2678, 2939/1, 2939/2, 2940, 2941, 2942, 2982** zosúladí údaje súboru popisných a geodetických informácií KN so zápismi vykonanými v LV č. 1368 podľa Z-917/2011 s prečíslovaním pozemkov po PÚ v k. ú. Veľký Biel. Zároveň opraví kód spôsobu využívania pozemku z pôvodného: 18- Pozemok, na ktorom je dvor, na kód spôsobu využívania pozemku: 16-

Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom v dotknutých LV ale aj vo vektorovej katastrálnej mape číselnej pre k. ú. Veľký Biel.

V súlade s § 14 ods. 1 správneho poriadku je účastníkom konania ten, o koho právach, právom chránených záujmoch alebo povinnostiach sa má konať alebo koho práva, právom chránené záujmy alebo povinnosti môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté.

Podľa § 18 ods. 1 správneho poriadku, konanie sa začína na návrh účastníka alebo na podnet správneho orgánu.

Podľa § 18 ods. 2 správneho poriadku, konanie je začaté dňom, keď podanie účastníka konania došlo správneému orgánu príslušnému vo veci rozhodnúť. Pokiaľ sa konanie začína na podnet správneho orgánu, je konanie začaté dňom, keď tento orgán urobil voči účastníkovi konania prvý úkon.

Podľa § 18 ods. 3 správneho poriadku, správny orgán upovedomí všetkých známych účastníkov konania, ak mu účastníci konania alebo ich pobyt nie sú známi, alebo pokiaľ to ustanovuje osobitný zákon, upovedomí ich o začatí konania verejnou vyhláškou.

Podľa § 18 ods.1 písm. c) katastrálneho zákona, okresný úrad spravuje a aktualizuje katastrálny operát v mene úradu v súlade s právnym stavom a so skutočným stavom na základe ohlásených zmien, zmien zistených pri prešetrovaní údajov katastra, zmien zistených pri revízii údajov katastra a zmien zistených pri obnove katastrálneho operátu; katastrálny operát spravuje a aktualizuje v súčinnosti s vlastníkmi, s inými oprávnenými osobami, obcami a so štátnymi orgánmi.

Podľa §22 ods. 1 katastrálneho zákona, v katastrálnom konaní sa zapisujú práva k nehnuteľnostiam, rozhoduje sa o zmenách hraníc katastrálnych území, o prešetrovaní zmien údajov katastra, o oprave chýb v katastrálnom operáte a o obnove katastrálneho operátu.

V zmysle § 57 ods. 1 katastrálneho zákona, okresné úrady priebežne prešetrujú ohlásené alebo inak zistené zmeny údajov katastra. Následne podľa ods. 2 na prešetrovanie a vykonávanie zmien údajov katastra sa nevzťahujú všeobecné predpisy o správnom konaní; nepoužijú sa ani ustanovenia § 23. Podľa § 57 ods. 3 katastrálneho zákona, aktualizáciu údajov katastra možno vykonať automatizovaným spôsobom na základe údajov z iných referenčných registrov.

Podľa § 59 ods. 1 katastrálneho zákona, 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. Oprava chyby sa vykoná zápisom do katastra na základe rozhodnutia o oprave chyby alebo protokolu o oprave chyby.

Podľa § 59 ods. 2 písm. a) katastrálneho zákona, okresný úrad opraví 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.

Podľa § 59 ods. 4 katastrálneho zákona, konanie o oprave chyby začne okresný úrad na návrh toho, koho práva sú údajmi katastra dotknuté, z vlastného podnetu na základe

prešetrovania zmien údajov katastra podľa § 57 alebo na základe zistenia okresného úradu v rámci svojej činnosti.

V zmysle § 59a ods. 1 katastrálneho zákona, ak sú podmienky na opravu chyby podľa § 59 ods. 2 splnené, okresný úrad rozhodne o oprave chyby alebo vyhotoví protokol o oprave chyby.

Podľa § 59b ods. 1 katastrálneho zákona, konanie o oprave chyby sa skončí dňom vykonania zápisu do katastra na základe rozhodnutia o oprave chyby alebo na základe protokolu o oprave chyby, dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia, dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o zastavení konania o oprave chyby, dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o zamietnutí návrhu na opravu chyby alebo dňom odoslania oznámenia o dôvodoch nevykonania opravy chyby. Ak ide o opravu chyby podľa § 59 ods. 6 na základe zápisu geometrického plánu, konanie o oprave chyby sa skončí dňom vykonania zápisu geometrického plánu do katastra.

Podľa § 59b ods. 2 katastrálneho zákona, zápis do katastra vykoná okresný úrad bezodkladne po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia o oprave chyby alebo v deň vyhotovenia protokolu o oprave chyby, najneskôr nasledujúci pracovný deň.

Katastrálny odbor v zmysle ustanovenia § 18 ods. 3 správneho poriadku, upovedomil účastníkov konania o začatí katastrálneho konania listom zo dňa 07.02.2025. Oboznámil účastníkov konania s výsledkami prešetrovania, ako aj o tom, že vykoná opravu. Oznámenie obsahovalo aj poučenie, že účastníci konania majú právo vyjadriť sa k uvedenému katastrálnemu konaniu pred vydaním rozhodnutia.

Dňa 27.02.2025 a 03.03.2025 obdržal katastrálny odbor pripomienky od účastníkov konania a to p. Olánovej, p. Nádaždyovej, p. Nováka Zoltána, p. Nováka Alexandra, p. Kováčovej a p. Vorosa.

Predmetom listu bol nesúhlas s vykonaním opravy v KO, nakoľko ako spoluvlastníci pozemku reg. C KN parc. č. 2939/1, 2634/1, 2945 k.ú. Veľký Biel, nevydali súhlas s umiestnením stavby na dotknutých pozemkoch. Domnievajú sa, že nakoľko vlastníkom stavby nie je vlastníkom pozemkov na ktorej je stavba umiestnená, nie je tento stav v súlade so zákonom.

Ďalej uviedli, že nevstúpili do pozemkových úprav a nepovažujú sa za ich účastníkmi a Okresný úrad Senec, pozemkový a lesný odbor rozhodol proti ich vôli vykonať pozemkové úpravy.

Katastrálny odbor uvádza k uvedeným skutočnostiam nasledovné:

V zmysle § 119 ods. 2 zákone č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníku (ďalej len „občiansky zákonník“) nehnuteľnosťami sú pozemky a stavby spojené so zemou pevným základom.

V zmysle slovenského právneho poriadku sa uplatňuje zásada „*superficies non solo cedit*“, čo znamená, že stavby nie sú súčasťou pozemku. **Táto zásada je zakotvená v občianskom zákonníku § 120 ods. 2 stavby, vodné toky a podzemné vody nie sú súčasťou pozemku.**

Do nášho právneho poriadku ju zaviedol Občiansky zákonník č. 141/1950 Zb., ktorý vedľa pozemkov za osobitné nehnuteľné veci vyhlásil stavby spojené so zemou pevným

základom. K opätovnému prevzatiu vyššie uvedenej zásady došlo prijatím zákona č. 509/1991 Zb.

Táto legislatívna zmena teda znamená, že vlastníkom pozemku sa nestáva automaticky vlastníkom stavby postavenej na pozemku, ale že dôvod vzniku vlastníckeho práva k stavbe treba skúmať nezávisle od vlastníctva pozemku, a teda že vlastníkom stavby môže byť niekto iný ako vlastníkom pozemku (tak napr. vlastníkom pozemku môže byť štát a vlastníkom rodinného domčeka postaveného na pozemku fyzická osoba).

Z uvedeného vyplýva, že v súlade s platným právnym poriadkom, nie je potrebné aby bol vlastníkom stavby aj vlastníkom pozemkov na ktorých je stavba postavená, tak ako je to v aj v prípade stavby so s.č. 854, k.ú. Veľký Biel, ktorej zápis na predmetných pozemkoch je predmetom tohto konania. Nie je teda potrebný súhlas vlastníkov pozemkov na zápis stavby.

Katastrálny odbor vykonáva len evidenčnú funkciu pri zápise verejných listín záznamom a tento úkon nemá vplyv na vznik, zmenu ani na zánik práv k nehnuteľnostiam. Práva z verejných listín existujú bez ohľadu na zápis do katastra nehnuteľností.

V zmysle § 34 ods. 1 katastrálneho zákona práva k nehnuteľnostiam uvedené v § 1 ods. 1, ktoré vznikli, zmenili sa alebo zanikli zo zákona, rozhodnutím štátneho orgánu, priklopom licitátora na verejnej dražbe, vydržaním, prírastkom a spracovaním, práva k nehnuteľnostiam osvedčené notárom, ako aj práva k nehnuteľnostiam vyplývajúce z nájomných zmlúv, zo zmlúv o prevode správy majetku štátu alebo z iných skutočností svedčiacich o zverení správy majetku obce alebo správy majetku vyššieho územného celku sa do katastra zapisujú záznamom, a to na základe verejných listín a iných listín. Záznamom sa zapisuje i zmena poradia záložných práv z dohody záložných veriteľov o poradí ich záložných práv rozhodujúcim na ich uspokojenie.

V zmysle § 46 ods. 1 katastrálneho zákona *ako vlastníka alebo inú oprávnenú osobu zapíše okresný úrad do katastra osobu uvedenú vo verejnej listine alebo v inej listine, ak sa inou verejnou listinou alebo inou listinou nepreukáže, že vlastníkom alebo inou oprávnenou osobou je iná osoba.*

V zmysle § 46 ods. 2 katastrálneho zákona *stavba sa do katastra zapíše, ak je ohraničená obvodovými stenami a strešnou konštrukciou. Pri zápise stavby do katastra sa ako vlastníkom zapíše osoba uvedená v listine podľa osobitného predpisu, ktorou je oznámenie o určení súpisného čísla, ak sa inou verejnou listinou alebo inou listinou nepreukáže, že vlastníkom alebo inou oprávnenou osobou je iná osoba.*

Týmto osobitným predpisom je § 2c zákona Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení zákona č. 125/2015 Z. z. o registri adres a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Žiadosť o zápis stavby záznamom evidovaná pod č. konania Z-917/2011 bola zapísaná pod č. z. 68/2011.

Ako z uvedeného vyplýva, katastrálny odbor vykonal zápis stavby záznamom na základe oznámenia o určení súpisného čísla vydaného obcou Veľký Biel dňa 14.12.2010 pod č.j. 1150/2010. Oznámenie o určení súpisného čísla je verejnou listinou a pre katastrálny odbor bol tento dokument postačujúci na zápis stavby a nie je povinný žiadať stavebné povolenie alebo kolaudačné rozhodnutie. Preto katastrálny odbor ani nedisponuje kolaudačným rozhodnutím a Vami dopytovanými údajmi o kolaudácii stavby.

Príslušné úkony, ktoré súvisia s vydaním stavebného povolenia a následne kolaudačného rozhodnutia je výlučne v kompetencii príslušného stavebného úradu v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej len „stavebný zákon“) a nie katastrálneho odboru, ktorý len vykonal zápis na základe príslušných listín vydaných obcou.

Katastrálny odbor vykonal teda zápis až po úkonoch stavebného úradu a to na základe oznámenia o určení súpisného čísla v zmysle § 34 ods. 1 katastrálneho zákona, keďže v tomto prípade má katastrálny odbor len evidenčnú funkciu.

V zmysle § 117 ods. 1 stavebného zákona **stavebným úradom je obec**. Pôsobnosť stavebného úradu je preneseným výkonom štátnej správy.

Predmetom konania o oprave chyby v katastrálnom operáte vedenom pod č. konania X-1/2025 nie sú pozemkové úpravy. Katastrálny odbor vykonal zápis v súlade s verejnou listinou, ktorou bolo rozhodnutie Okresného úradu Senec, pozemkový a lesný odbor č. OÚ-SC-PLO-2016/308-66/Ma. pod č. z. 140/2016, pričom konanie bolo evidované pod č. **Z-1670/2016**.

Katastrálny odbor má za to, že argumenty uvedené vo vyjadreniach dostatočne ozrejmil a vysvetlil s poukázaním na príslušnú právnu úpravu.

Katastrálny odbor vykaním opravy v KN uvedie do súladu právny stav so skutočným stavom v teréne, ktorý je zapísaný od roku 2011. Stavba so s.č. 854 k.ú. Veľký Biel bola zapísaná už pred vykonaním PÚ a mala byť zapísaná aj po nich, k čomu však opomenutím zhotoviteľa PÚ nedošlo. Vlastníkom stavby je stavebník Michal Szalay v súlade s listinami uloženými v zbierke listín OÚ SC KO a preto námietky zo strany vlastníkov pozemku nie sú z oboch strán opodstatnené.

Katastrálny odbor dáva odosielateľom vyjadrenia do pozornosti, že stavba je už zapísaná na reg. C KN parc. č. 2939/1, 2634/1, 2945 k.ú. Veľký Biel a predmetom zapísania s.č. 854 k.ú. Veľký Biel bude už len na pozemok reg. C KN parc. č. 2939/1, ktorí majú v podielovom spoluvlastníctve.

Predmetom konania o oprave chyby v katastrálnom operáte bude oprava a zosúladenie údajov súboru popisných informácií katastra nehnuteľností s listinami uloženými v zbierke listín OÚ SC KO a podľa výsledkov prešetrovania zmien údajov katastra nehnuteľností k nehnuteľnostiam evidovaným v LV 1368 k. ú. Veľký Biel.

P o u č e n i e :

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný úrad Bratislava, odbor opravných prostriedkov prostredníctvom Okresného úradu Senec, katastrálneho odboru.

Toto rozhodnutie je podľa § 177 a nasl. zákona č. 162/2015 Z. z. Správny súdny poriadok preskúmateľné súdom po nadobudnutí právoplatnosti.

vedúci katastrálneho odboru
Okresného úradu Senec

Doručuje sa:

1. Michal Szalay, Malobielska 427/40, 90024 Veľký Biel (elektronické doručenie)

2. Anna Szalayová, Malobielska 427/40, 900 24 Veľký Biel (elektronické doručenie)
3. Karol Klimo, Železničná 50, 90024 Veľký Biel
4. Thomas Klimo, Redfox 4268, Oakwood, USA (verejná vyhláška)
5. Anna Schrantzová, Súľovská 33, 82105 Bratislava
6. Zoltán Novák, Beňadická 9, 85106 Bratislava
7. Eleonóra Dombovičová, Obchodná 156/3, 90024 Veľký Biel
8. Arpád Varga, J. Jesenského 2060/4, 90301 Senec
9. Eleonóra Olanová, Jozefa Cígera Hronského 1637/26, 83102 Bratislava
10. Alexander Novák, Kukučínova 12, 831 03 Bratislava
11. Mariana Kováčová, Robotnícka 4, 900 24 Veľký Biel
12. Ing. Jozef Vörös, Senecká 5, 900 24 Veľký Biel (elektronické doručenie)
13. Zlata Vörösová, Školská 35, 900 24 Veľký Biel
14. Ing. Igor Marsovszky, Reca 475, 925 26 Reca (elektronické doručenie)
15. Lýdia Nádaždyová, Hurbanova 2145/10, 90301 Senec
16. Slovenský pozemkový fond, Búdková 36, 817 47 Bratislava 11(elektronické doručenie)
17. Michal Žalman, Tehelná 44319, 831 03 Bratislava
18. Agneša Fodorová, Školská 534/39, 900 24 Veľký Biel (elektronické doručenie)

Na vedomie:

19. Szalay Farm s.r.o., Kostolná 734, 90024 Veľký Biel (elektronické doručenie)