



Č. konania: X - 15/2024

Zvolen 01.07.2024

Vybavuje: Ing. Jaroslava Buchová

## ROZHODNUTIE

Okresný úrad Zvolen, katastrálny odbor (ďalej „OÚ ZV, KO“) ako správny orgán príslušný rozhodovať v katastrálnom konaní podľa ustanovení § 18 ods. 1 písm. a) a § 22 ods. 2 zákona č. 162/95 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov (ďalej „katastrálny zákon“) vo veci opravy chyby v operáte katastra nehnuteľností (ďalej „KN“) s účastníkmi konania

- 1. Dušan Tomek rod. Tomek, bytom Na Smrčinách 1475/6, 962 31 Lukavica,**
- 2. Mgr. Denisa Tomeková Černáková rod. Černáková, bytom Na Smrčinách 1475/6, 962 31 Lukavica,**
- 3. J. N. DEVELOPMENTSK, s. r. o., Kozáčka 13, 960 01 Zvolen, IČO 45285675, zrušená ex offo bez likvidácie**

vydáva toto

r o z h o d n u t i e :

Okresný úrad Zvolen, katastrálny odbor podľa § 46 zák. č. 71/67 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov katastrálne konanie začaté podľa § 59 ods. 2 písm. a) katastrálneho zákona v znení noviel v katastrálnom území Lukavica vo veci návrhu Dušana Tomeka rod. Tomeka a Denisy Tomekovej rod. Černákovvej, aby OÚ ZV, KO vykonal opravu chyby na liste vlastníctva č. 690 v časti „Iné údaje“, a zapísal právo zodpovedajúce vecnému bremenu tak, ako vyplýva z kúpnej zmluvy a zmluvy o zriadení vecného bremena v znení: „Právo zodpovedajúce vecnému bremenu spočívajúce v povinnosti vlastníka pozemku C KN parc. č. 906/1 strpieť právo prechodu peši a prejazdu motorovými vozidlami cez zaťažný pozemok v prospech vlastníka pozemku C KN parc. č. 906/7, a to bezodplatne“ podľa § 59a ods. 2 katastrálneho zákona v znení noviel

**z a m i e t a .**

**O d ô v o d n e n i e :**

Okresný úrad Zvolen, katastrálny odbor na podnet návrhu na opravu chyby v katastri nehnuteľností Dušana Tomeka a Denisy Tomekovej Černákovvej začal postupom podľa § 59 ods. 2 písm. a) zák. č. 162/95 Z. z. v znení noviel katastrálne konanie vo veci opravy chybných údajov v operáte katastra nehnuteľností v katastrálnom území Lukavica na liste vlastníctva č. 690.

Dušan Tomek a Denisa Tomeková Černáková v návrhu na opravu chyby v katastri nehnuteľností uvádzajú, že dňa 19. 09. 2011 bola medzi navrhovateľmi, ako kupujúcimi,

a spoločnosťou J. N. DEVELOPMENTS, s. r. o., IČO 45285675, ako predávajúcim, uzavretá kúpna zmluva a zmluva o zriadení vecného bremena, predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, zapísanej na LV č. 635 v katastrálnom území Lukavica, a to parcela registra C KN č. 906/7, trvalý trávny porast s výmerou 608 m<sup>2</sup>, do bezpodielového spoluvlastníctva kupujúcich, a zároveň bezodplatné zriadenie práva zodpovedajúce vecnému bremenu pre vlastníka parcely C KN č. 906/7 s výmerou 608 m<sup>2</sup>, zapísanej na LV č. 635 – právo prechodu peši a prejazdu motorovými vozidlami cez parcelu registra C KN č. 906/1 s výmerou 1989 m<sup>2</sup>, ostatná plocha, zapísaná na LV č. 635. Vklad vecného bremena na základe zmluvy o zriadení vecného bremena bol povolený pod zn. V 2507/11 z 14. 10. 2011 – 65/11, a zapísaný na liste vlastníctva č. 690 v k. ú. Lukavica v znení: „Právo zodpovedajúce vecnému bremenu spočívajúce v povinnosti vlastníka pozemku C KN parc. č. 906/1 strpieť právo prechodu peši a prejazdu motorovými vozidlami cez zaťažený pozemok v prospech vlastníka pozemku C KN parc.č. 906/7, Dušan Tomek, rod. Tomek, nar. 05.07.1984, Kalinčiaková 15, Banská Bystrica a manželka Denisa Tomeková, rod. Černáková, nar. 26.02.1984, Javorová 6458/4, Banská Bystrica a to bezodplatne, V 2507/11 z 14.10.2011- 65/11, 65/12.“ Navrhovatelia majú za to, že ide o nesprávny zápis, ktorý evokuje, že právo zodpovedajúce vecnému bremenu je zapísané ako „in personam“ v prospech navrhovateľov. Zo zmluvy však podľa navrhovateľov vyplýva, že právo zodpovedajúce vecnému bremenu má byť zapísané ako „in rem“ a teda v prospech vlastníka C KN parcely č. 906/7. Ďalej navrhovatelia uvádzajú, že z článku II. a IV. kúpnej zmluvy a zmluvy o zriadení vecného bremena vyplýva, že prejavom vôle oboch zmluvných strán bolo zriadenie vecného bremena „in rem“ v prospech vlastníka parcely C KN č. 906/7. Na záver navrhujú, aby OÚ ZV, KO vykonal opravu chyby na liste vlastníctva č. 690 v časti „Iné údaje“, a zapísal právo zodpovedajúce vecnému bremenu tak, ako vyplýva z kúpnej zmluvy a zmluvy o zriadení vecného bremena v znení: „Právo zodpovedajúce vecnému bremenu spočívajúce v povinnosti vlastníka pozemku C KN parc. č. 906/1 strpieť právo prechodu peši a prejazdu motorovými vozidlami cez zaťažený pozemok v prospech vlastníka pozemku C KN parc. č. 906/7, a to bezodplatne.“

Predmetom katastrálneho konania je návrh na opravu údajov katastra nehnuteľností na liste vlastníctva č. 690 v časti „Iné údaje“, ktoré vznikli zápisom rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva a práva vecného bremena do KN spis. zn. V 2507/11 zo dňa 14. 10. 2011 do KN na základe kúpnej zmluvy a zmluvy o zriadení vecného bremena uzavretej dňa 19. 09. 2011 medzi J. N. DEVELOPMENTS, s. r. o., IČO 45285675 ako predávajúcim a povinným z vecného bremena a Dušanom Tomekom a Denisou Tomekovou Černákovou, ako kupujúcimi a oprávnenými z vecného bremena,.

Prešetrením zápisu rozhodnutia V 2507/11 zo dňa 14. 10. 2011 na základe kúpnej zmluvy a zmluvy o zriadení vecného bremena na liste vlastníctva č. 690 bol zistený nasledovný skutkový stav:

Rozhodnutím V 2507/11 zo dňa 14. 10. 2011 bol povolený vklad vlastníckeho práva do KN k pozemku C KN č. 906/7 s výmerou 608 m<sup>2</sup>, pre kupujúcich v podiele 1/1 v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov Dušana Tomeka a Denisy Tomekovej r. Černákovovej a vklad práva vecného bremena spočívajúceho v povinnosti vlastníka pozemku C KN parc. č. 906/1, ostatné plochy, strpieť právo prechodu peši a prejazdu motorovými vozidlami cez zaťažený pozemok v prospech vlastníka pozemku registra C KN parcelné číslo 906/7 Dušan Tomek, rodné priezvisko Tomek, Kalinčiaková 15, 974 05 Banská Bystrica a manželka Denisa Tomeková, rodné priezvisko Černáková, Javorová 6458/4, Banská Bystrica, a to bezodplatne, na základe kúpnej zmluvy a zmluvy o zriadení vecného bremena uzavretej medzi účastníkmi zmluvy dňa 19. 09. 2011. Vklad do KN bol povolený dňa 14. 10. 2011, a týmto dňom nadobudlo rozhodnutie právoplatnosť, právne účinky vkladu nastali dňa 14. 10. 2011.

Na základe rozhodnutia V 2507/11 zo dňa 14. 10. 2011 bol pod číslom zmeny 65/11 vykonaný zápis oprávnenia z vecného bremena do časti C: Ťarchy – iné údaje listu vlastníctva č. 690 v znení: „Právo zodpovedajúce vecnému bremenu spočívajúce v povinnosti vlastníka pozemku C KN parc. č. 906/1 strpieť právo prechodu peši a prejazdu motorovými vozidlami cez zaťažený pozemok v prospech vlastníka pozemku C KN parc. č. 906/7, Dušan Tomek rod.

Tomek, Kalinčiakova 15, Banská Bystrica a manželka Denisa Tomeková rod. Černáková, Javorová 6458/4, Banská Bystrica, a to bezodplatne, V 2507/11 z 14. 10. 2011 – 65/11.“

Ďalej na základe rozhodnutia V 2507/11 zo dňa 14. 10. 2011 bol pod číslom zmeny 65/11 vykonaný zápis vecného bremena do časti C: Ťarchy listu vlastníctva č. 635 v znení: „Vecné bremeno spočívajúce v povinnosti vlastníka pozemku C KN parc. č. 906/1 strpieť právo prechodu peši a prejazdu motorovými vozidlami cez zaťažený pozemok v prospech vlastníka pozemku C KN parc. č. 906/7, Dušan Tomek rod. Tomek, Kalinčiakova 15, Banská Bystrica a manželka Denisa Tomeková rod. Černáková, Javorová 6458/4, Banská Bystrica, a to bezodplatne, V 2507/11 z 14. 10. 2011 – 65/11.“

Na liste vlastníctva č. 690, na ktorom bola evidovaná parcela C KN č. 906/7 s výmerou 608 m<sup>2</sup>, bol následne pod číslom zmeny 65/12 zapísaný geometrický plán č. 45351945-74/2012, G1-332/12, pri zápise rozostavanej stavby do KN pod zn. Z 2696/2012 – 65/12. Zápisom geometrického plánu č. 45351945-74/12, G1-332/2012, bola na list vlastníctva zapísaná parcela C KN č. 906/33, zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 185 m<sup>2</sup> a u parcely C KN č. 906/7, ostatná plocha, bola zapísaná výmera 423 m<sup>2</sup>. Následne bola pod číslom zmeny 11/19 zapísaná žiadosť s oznámením o určení súpisného čísla č. 004/2019 zo dňa 24. 01. 2019, Z 284/2019 – 11/19.

Práva k nehnuteľnostiam podľa katastrálneho zákona, ktoré vznikajú, menia sa alebo zanikajú na základe právnych úkonov, ktorými sú zmluvy a dohody, sa zapisujú do katastra nehnuteľností vkladom práva. Konanie o vklade, o ktorom bolo rozhodnuté povolením vkladu do katastra, je ukončené zápisom práv k nehnuteľnostiam do katastra nehnuteľností.

Okresný úrad Zvolen, katastrálny odbor konštatuje, že zápis rozhodnutia V 2507/11 zo dňa 14. 10. 2011 o povolení vkladu vlastníckeho práva a práva vecného bremena do KN bol vykonaný pod číslom zmeny 65/11 na listoch vlastníctva č. 635 a č. 690 v časti C: Ťarchy, Iné údaje v súlade s jeho obsahom.

V zmysle § 28 ods. 3 zákona č. 162/1995 Z. z. v znení zmien právne účinky vkladu vznikajú na základe právoplatného rozhodnutia okresného úradu o jeho povolení. Novela katastrálneho zákona č. 304/2009 Z. z. nahradila skrátenú formu rozhodnutia o vklade práva vydaním rozhodnutia s taxatívne uvedenými náležitosťami. Okresný úrad, katastrálny odbor rozhodnutie o povolení vkladu oznamuje účastníkom konania dorúčením rovnopisu rozhodnutia. Výrok rozhodnutia je jadrom celého rozhodnutia, ktorým sa určujú konkrétne práva a povinnosti účastníkov správneho konania. Výrok musí v presnej, stručnej a úplnej formulácii vyjadriť záver správneho orgánu o otázke, ktorá je predmetom rozhodnutia. V záujme zrýchlenia konania a väčšej právnej istoty účastníkov konania, proti rozhodnutiu o povolení vkladu nie je prípustné odvolanie a nemožno ho napadnúť ani mimoriadnymi opravnými prostriedkami podľa správneho poriadku, t. j. obnovou konania, preskúmaním rozhodnutia mimo odvolacieho konania. Prokurátor môže podať protest proti rozhodnutiu o vklade podľa zákona č. 153/2001 Z. z. o prokuratúre do 3 rokov od právoplatnosti rozhodnutia. Prípadne, nápravu protiprávneho stavu spôsobeného vkladom možno dosiahnuť podaním žaloby na súd.

V zmysle § 29 zákona č. 162/1995 Z. z. v znení zmien vklad podľa § 28 možno vykonať iba na základe právoplatného rozhodnutia okresného úradu.

Podľa § 59 ods. 2 písm. a) katastrálneho zákona v znení noviel okresný úrad aj bez návrhu 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.

Podľa § 59a ods. 2 katastrálneho zákona v znení noviel, ak nie sú podmienky na opravu chyby podľa § 59 ods. 2 splnené, okresný úrad návrh na opravu chyby rozhodnutím zamietne alebo oznámi navrhovateľovi dôvod nevykonania opravy chyby.

Inštitút opravy chýb v katastrálnom operáte v zmysle ustanovenia § 59 katastrálneho zákona je potrebné v praxi ponímať ako opravu chybne vpísaných údajov, t. j. opravu chýb formálneho charakteru. Pokiaľ sa jedná o vecnú chybu v rozhodnutí o vklade, túto správny orgán nie je príslušný opravovať postupom podľa § 59 katastrálneho zákona. Okresný úrad Zvolen, katastrálny odbor nemôže v rámci konania o oprave chyby zmeniť zmysel a obsah rozhodnutia V 2507/11 zo dňa 14. 10. 2011 o povolení vkladu vecného bremena do katastra nehnuteľností,

ktoré bolo vyhotovené na základe kúpnej zmluvy a zmluvy o zriadení vecného bremena zo dňa 19. 09. 2011. Okresný úrad Zvolen, katastrálny odbor rozhodoval o vklade vlastníckeho práva a práva vecného bremena do KN na základe obsahu kúpnej zmluvy a zmluvy o zriadení vecného bremena, ktorá má byť uzatvorená medzi zmluvnými stranami tak, že predmet zmluvy z nej jasne, určito a zrozumiteľne vyplýva.

Predmetom konania o oprave chyby nie je, a ani nemôže byť spochybňovanie či preskúmavanie nadobudnutia práva k nehnuteľnostiam, o ktorom bolo rozhodnuté vkladom do KN, t. j. či vecné bremeno, vyplývajúce z kúpnej zmluvy a zmluvy o zriadení vecného bremena, bolo rozhodnutím V 2507/11 zo dňa 14. 10. 2011 správne povolené a zapísané do KN ako vecné bremeno in personam.

Konanie o oprave chyby je konanie, v ktorom je možné opraviť chybné údaje katastra. Predpokladom pre vyslovenie pozitívneho výroku rozhodnutia správneho orgánu a vykonanie opravy chyby je, že sú splnené predpoklady vyplývajúce z jednotlivých písmen ust. § 59 ods. 2 katastrálneho zákona. Oprava chyby v zmysle katastrálneho zákona slúži len na zosúladienie údajov KN s listinami a inými údajmi KN. Opravu chyby v KN by bolo možné vykonať, ak by zápis vecného bremena bol v rozpore s údajmi v rozhodnutí o vklade V 2507/11 zo dňa 14. 10. 2011, na základe ktorého k zápisu vecného bremena došlo. Táto skutočnosť však nenastala, Okresný úrad Zvolen, katastrálny odbor pri zápise rozhodnutia V 2507/11 nepochybil, a zápis práva vecného bremena bol vykonaný do časti C: Ďarchy listov vlastníctva č. 635 a č. 690 v súlade s rozhodnutím o vklade V 2507/11 zo dňa 14. 10. 2011.

Oprava chýb v katastrálnom operáte je špecifický právny inštitút, ktorého cieľom a účelom je zabezpečenie súladu medzi skutkovým a právnym stavom, a tým aj zabezpečenie právnej istoty a zákonnosti. Konanie o oprave chýb je nesporové správne konanie. Rozhodnutím v rámci konania o oprave chýb nie sú dotknuté práva účastníkov či ďalších osôb, domáhať sa ochrany v inom konaní, v občiansko-právnom konaní na príslušnom súde. Rozhodnutie vo veci opravy chýb v žiadnom prípade nenahrádza a ani nemôže nahradiť rozsudok príslušného súdu o určení práva, či právneho vzťahu k nehnuteľnosti.

Účastník konania X – 15/2024 obchodná spoločnosť J. N. DEVELOPMENTSK, s. r. o., Kozáčka 13, 960 01 Zvolen, IČO 45285675, bola zrušená bez likvidácie a nemá právneho nástupcu. Okresný súd Banská Bystrica, odd. obchodného registra, Skuteckého 28, 975 59 Banská Bystrica, na dožiadanie Okresného úradu Zvolen, katastrálneho odboru, zaslal oznámenie, že na Okresný súd Banská Bystrica nebol podaný návrh na nariadenie dodatočnej likvidácie obchodnej spoločnosti J. N. DEVELOPMENTSK, s. r. o., Kozáčka 13, 960 01 Zvolen, IČO 45285675.

Z uvedeného vyplýva, že rozhodnutie X – 15/2024 nie je možné zrušenej obchodnej spoločnosti ex offio bez likvidácie doručiť. Tzn. správny orgán doručuje písomnosť verejnou vyhláškou na oboznámenie sa účastníka konania s týmto rozhodnutím a využitie svojich procesných práv.

OÚ ZV, KO môže v administratívnom konaní odstraňovať len ten rozsah chýb, ktorý je uvedený v hmotnoprávnom ustanovení § 59 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov. Keďže v tomto prípade Okresný úrad Zvolen, katastrálny odbor rozhodujúci o návrhu na opravu údajov v katastri nehnuteľností mal za to, že podmienky opravy chyby podľa § 59 ods. 2 katastrálneho zákona nie sú z hľadiska ust. § 59a ods. 2 katastrálneho zákona splnené, bolo potrebné rozhodnúť tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

## **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa doručenia tohto rozhodnutia na Okresný úrad Banská Bystrica, odbor opravných prostriedkov, referát katastra nehnuteľností, prostredníctvom Okresného úradu Zvolen, katastrálneho odboru.

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

Ing. Adriana Štiglicová  
vedúca odboru

Doručuje sa:

1. Dušan Tomek, bytom Na Smrčinách 1475/6, 962 31 Lukavica
2. Mgr. Denisa Tomeková Černáková, bytom Na Smrčinách 1475/6, 962 31 Lukavica
3. J. N. DEVELOPMENTS, s. r. o., Kozáček 13, 960 01 Zvolen, IČO 45285675, zrušená ex offio bez likvidácie, doručenie verejnou vyhláškou

