**Vyhlásenie**

**Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky**

**o rozporoch k návrhu zákona,** 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

Návrh zákona, 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 „návrh zákona“) sa predkladá bez rozporov s podpredsedom vlády Slovenskej republiky, ministerstvami Slovenskej republiky a Úradom vlády Slovenskej republiky a

s rozpormi s nasledujúcimi subjektmi:

* **Asociácia zamestnávateľských zväzov a združení SR**
* **Klub 500**
* **Republiková únia zamestnávateľov Slovenskej republiky**
* **Slovenská advokátska komora**

**Rozpory a dôvody, pre ktoré ich nebolo možné odstrániť:**

**Asociácia zamestnávateľských zväzov/**

**Republiková únia zamestnávateľov Slovenskej republiky**

1. Uvedené subjekty uplatnili obdobnú zásadnú pripomienku k § 38 ods. 1, ktorou požadovali, aby okresný úrad bol povinný zapísať poznámku na list vlastníctva o skutočnosti, že stavba bola postavená v ochrannom pásme alebo bezpečnostnom pásme alebo pod elektrickým vedením, ak bola stavba zriadená v rozpore s ustanoveniami zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

**Stanovisko predkladateľa:**

Predpokladom zápisu stavby do katastra nehnuteľností je skutočnosť, že stavba bola riadne skolaudovaná a v rámci kolaudácie boli dodržané všetky podmienky na vydanie rozhodnutia ako verejnej listiny o tom, že stavba je užívania schopná. Keďže stavba bola skolaudovaná, predpokladá sa, že pri povoľovaní stavby do užívania boli dodržané všetky právne predpisy, vrátane zákona o energetike.

Zodpovednosť za povolenie stavby do užívania nesie stavebný úrad, v ktorého kompetencii je skúmať aj to, či bolo udelené povolenie podľa zákona o energetike alebo či sa stavba postavila v súlade s týmto povolením.

Nemôže byť na ťarchu vlastníka nehnuteľnosti, že orgány verejnej moci (stavebný úrad) si neplní svoje povinnosti a dôkladne neskúma všetky zákonom dané podmienky. Vlastník nehnuteľnosti v dobrej viere nadobudol nehnuteľnosť bez tiarch, záväzkov a obmedzení a následne nemôže byť, dokonca bez jeho vedomosti a súhlasu, zapísaná akákoľvek skutočnosť do listu vlastníctva, ktorá by bola v rozpore so zmluvou, na základe ktorej túto nehnuteľnosť nadobudol alebo v rozpore s kolaudačným rozhodnutím. Pripomienkovateľ totiž žiada, aby sa takáto poznámka zapísala len na žiadosť prevádzkovateľa siete, bez súhlasu vlastníka nehnuteľnosti, čo je v rozpore s princípmi dobrej verejnej správy. Zároveň nie je zrejmé, akým spôsobom by prevádzkovateľ siete v žiadosti o zápis takejto poznámky preukazoval skutočnosť, že pri povoľovaní stavby nebol udelený jeho súhlas, resp. že stavba bola povolená v rozpore s týmto súhlasom, keďže bola skolaudovaná. Tiež nie je zrejmé, akým spôsobom bude mať možnosť vlastník nehnuteľnosti túto poznámku vymazať z katastra nehnuteľností, resp. aká bude možnosť vlastníka napraviť chybu stavebného úradu pri povoľovaní stavby. Vyznačenie poznámky, aj napriek tomu, že by mala informatívny charakter, obmedzí vlastníka v nakladaní s nehnuteľnosťou, a preto je legitímna otázka, ako pochybenie orgánov verejnej moci napraviť.

Samotné ustanovenie § 43 ods. 14 zákona o energetike predpokladá, že súhlas prevádzkovateľa sústavy na zriadenie stavby v ochrannom pásme elektroenergetického zariadenia alebo na podperných bodoch vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia s napätím do 1 kV vrátane je dokladom pre územné konanie a stavebné konanie týkajúce sa umiestnenia a výstavby takejto stavby a dokladom k žiadosti o pripojenie takejto stavby do sústavy. Je evidentné, že pri absencii súhlasu došlo k pochybeniu nielen stavebného úradu a pravdepodobne aj k pochybeniu pri pripojení do sústavy.

Zároveň by bola navrhovaná právna úprava v rozpore s prezumpciou správnosti správneho aktu – kolaudačného rozhodnutia.

Predkladateľ s navrhovanou úpravou doplnenia katastrálneho zákona nemohol súhlasiť aj z dôvodu vágnosti návrhu. Nie je zrejmé, aká listina by sa predkladala k zápisu predmetnej poznámky. Predkladateľ má za to, že samotné vyjadrenie, resp. spochybnenie osobou podľa § 6 zákona č. 215/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov nemožno považovať za dostatočný podklad pre vykonanie zápisu do listu vlastníctva. Takisto nie je zrejmé, akým spôsobom by sa mohol vlastník nehnuteľnosti brániť proti vyjadreniu o údajnom porušení povinností podľa osobitného predpisu.

AZZZ SR pozitívne vníma snahu predkladateľa hľadať riešenie zohľadňujúce zmysel a účel navrhovaného doplnenia katastrálneho zákona. Z pohľadu AZZZ SR je akceptovateľné riešenie spočívajúce v zápise kódu ochranného pásma do katastra nehnuteľností a na pripomienke netrvá.

**Klub 500**

1. Uvedený subjekt uplatnil nasledovnú zásadnú pripomienku k § 46 ods. 2 v znení:

„Katastrálny zákon uvádza v § 6 predmet katastra, ktorým sú aj stavby. V § 46 ods. 2 potom precizuje, ktoré stavby sa do katastra zapisujú. Dovolíme si upozorniť na fakt, že v aktuálnom znení, ani v pripravovanom návrhu zákona nie je vyriešená skutočnosť, ako budú evidované stavby, ktoré nespĺňajú definíciu podľa § 46, ods.2. Tieto stavby sú podľa nášho názoru podľa aktuálneho aj navrhovaného právneho stavu neprevoditeľné. Občiansky zákonník v § 132 ods. 2 uvádza, „ak sa prevádza nehnuteľná vec na základe zmluvy, nadobúda sa vlastníctvo vkladom do katastra nehnuteľností podľa osobitných predpisov, ak osobitný zákon neustanovuje inak. K stavbám, ktoré sú nehnuteľnosťou, ale nespĺňajú definíciu evidencie v katastri nehnuteľností potom nie je možné previesť vlastnícke právo, keďže katastrálny zákon neumožňuje nadobudnúť vlastnícke právo ku všetkým nehnuteľnostiam tak, ako to Občiansky zákonník vyžaduje. Navrhujeme preto, aby sa v návrhu zákona odstránil tento rozpor a upravilo znenie zákona tak, aby bolo možné prevádzať vlastnícke právo ku všetkým stavbám, ktoré sú nehnuteľnosťou.“

**Stanovisko predkladateľa:**

Predkladateľ pripomienku neakceptuje.

Akceptovanie predmetnej pripomienky by vyžadovalo novelizáciu Občianskeho zákonníka, pričom ale Ministerstvo spravodlivosti SR ako gestor Občianskeho zákonníka s jeho novelizáciou nesúhlasí. Podľa Ministerstva spravodlivosti SR bude predmetná otázka riešená v rámci rekodifikácie súkromného práva. Zároveň možno poukázať na to, že v zmysle stanovísk prezentovaných v odbornej literatúre pri zmluvnom prevode nehnuteľnosti, ktorá nie je predmetom evidovania v katastri, sa vlastnícke právo k tejto nehnuteľnosti nadobúda účinnosťou zmluvy.

**Republiková únia zamestnávateľov Slovenskej republiky**

Uvedený subjekt uplatnil nasledovné zásadné pripomienky:

1. k čl. I., bod 33, v časti §37e: „Bolo by vhodné doplniť ustanovenie aj o namietanú neplatnosť zmluvy, ku ktorej bol povolený vklad a neplatnosť odstúpenia, ktoré vyšli najavo až po vklade alebo zázname a voči ktorým účastníci nemajú námietky.“

**Stanovisko predkladateľa:**

Nie je žiadny dôvod na to, aby sa vo vzťahu k prípadom povolenia vkladu na základe neplatnej zmluvy zavádzal režim možnosti vykonania záznamu do katastra nehnuteľností na základe nespornosti neplatnosti zmluvy medzi účastníkmi predmetného neplatného právneho úkonu. Navrhovaná právna úprava by sa mohla zneužiť napríklad v prípadoch, ak by vo vzťahu k nehnuteľnosti, ktorá bola predmetom právneho úkonu, hrozila exekúcia – na základe dohody o neplatnosti právneho úkonu by nehnuteľnosť mohla „uniknúť“ z možnosti exekúcie alebo zahrnutia do súpisu konkurznej podstaty. Zároveň by bola navrhovaná právna úprava v rozpore s prezumpciou správnosti správneho aktu – rozhodnutia o povolení vkladu.

1. k čl. I., bod 13 k § 24 ods. 1 písm. g), na základe ktorej požadoval, aby k návrhu na zápis vecného bremena, ktorého predmetom je právo na umiestnenie líniových stavieb a je viazané na konkrétnu stavbu, ktorej umiestnenie by malo byť evidované v informačnom systéme pre územné plánovanie a výstavbu, nebolo nutné do katastra predkladať geometrický plán.

**Stanovisko predkladateľa:**

Uvedená problematika bola riešená vo viacerých súdnych rozhodnutiach, v ktorých sa ako odôvodnenie uvádza:

Zákonodarca oprávnenie zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na cudzej nehnuteľnosti nie je neobmedzené, ale je vymedzené „nevyhnutným rozsahom a výkonom oprávnenia vo verejnom záujme“. Je v záujme právnej istoty vo vlastníckych vzťahoch nevyhnutné, aby bolo vecné bremeno do katastra nehnuteľností zapísané len v presnom geometrickým plánom vymedzenom rozsahu. Nútené obmedzenie vlastníckeho práva je citeľným zásahom do nedotknuteľnosti vlastníckeho práva a preto je ohraničené do primeraného ústavného a zákonného rámca. Výklad ustanovenia § 46 ods. 1 katastrálneho zákona v súlade s čl. 1 ods. 1 Ústavy SR a čl. 20 ods. 1 Ústavy SR nevyhnutne vedie k záveru o potrebe doložiť geometrickým plánom návrh na zápis vecného bremena vždy, ak vecné bremeno nezaťažuje nehnuteľnosť v celom rozsahu. Vyhotovením geometrického plánu bude presne vymedzené, kde vecné bremeno zo zákona na pozemku vzniklo.

**Slovenská advokátska komora**

Uvedený subjekt uplatnil nasledovné zásadné pripomienky:

1. k čl. I bod 81 (§69 ods. 14): „Navrhujeme doplniť možnosť zjednodušeného zápisu stavieb, ktoré sa do katastra pred rokom 2018 nezapisovali a ktoré spĺňajú požiadavky na zápis do katastra a to na aspoň 3 roky.“

**Stanovisko predkladateľa:**

Predkladateľ má za to, že nie je možné zapísať vlastnícke právo k stavbe bez jeho preukázania verejnou listinou vydanou príslušným orgánom. Čestné prehlásenie potencionálneho žiadateľa o vykonanie zápisu do katastra nehnuteľností nemôže nahrádzať právoplatný titul nadobudnutia vlastníckeho práva.

Drobné stavby boli predmetom evidovania v katastri nehnuteľností aj pred rokom 2018 a bolo na vlastníkovi, či si takúto stavbu zapísal alebo nie. V pochybnostiach, či ide o stavbu, ktorá sa má zapísať do katastra nehnuteľností, rozhodoval okresný úrad.