

## **OPATRENIA V KONANÍ O KATASTRÁLNEJ POZNÁMKE**

*JUDr. Róbert Jakubáč, PhD.*

Úrad geodézie, kartografie a katastra SR  
Chlumeckého 2, 820 12 Bratislava  
robert.jakubac@skgeodesy.sk

*JUDr. Lucia Filagová*

Úrad geodézie, kartografie a katastra SR  
Chlumeckého 2, 820 12 Bratislava  
lucia.filagova@skgeodesy.sk; filagova2@uniba.sk

### **Opatrenia v konaní o katastrálnej poznámke**

*De lege lata* možno vychádzajúc z normatívnej úpravy konania o poznámke identifikovať rad opatrení, ktoré okresný úrad ako orgán verejnej správy vydáva v konaní o poznámke. Vylúčenie subsidiárnej pôsobnosti správneho poriadku na konanie o poznámke bez adekvátnej normatívnej úpravy procesných inštitútov (vrátane inštitútu opatrenia) a vágnosť normatívnej úpravy konania o poznámke generuje celý rad otázok. Niektoré z nich približuje a analyzuje tento príspevok. Osobitná pozornosť je pritom v príspevku venovaná „meritórnym“ opatreniam okresného úradu v konaní o poznámke a právnej úprave opravných prostriedkov a prostriedkov *sui generis* proti opatreniam okresného úradu v konaní o poznámke.

### **Measures in the Proceedings on the Note**

*De lege lata*, a number of measures issued by the district office as a public administration body in the procedure on the note can be identified on the basis of the normative regulation of the procedure on the note. The exclusion of the subsidiary scope of the Administrative Procedure

Code for proceedings on note without adequate normative regulation of procedural institutes (including the institute of the measure) and the vagueness of the normative regulation of the proceedings on the note generates a number of questions. Some of them approach and analyses this contribution. The article pays special attention to the “substantive” measures of the district office in the proceedings on the note and the legal regulation of remedies and sui generis remedies against the measures of the district office in the proceedings on the note.

### Maßnahmen im Anmerkungsverfahren

*De lege lata* lässt sich anhand der normativen Regelung des Anmerkungsverfahrens eine Reihe von Maßnahmen identifizieren, die das Bezirksamt als Organ der öffentlichen Verwaltung im Anmerkungsverfahren erlässt. Der Ausschluss des subsidiären Anwendungsbereichs der Verwaltungsverfahrensordnung für Registrierungsverfahren ohne angemessene normative Regelung von Verfahrensinstituten (einschließlich des Maßnahmeninstituts) wirft eine Reihe von Fragen auf. Einige von ihnen nähern sich und analysieren diesen Beitrag. Besonderes Augenmerk legt der Beitrag auf die „materiellen“ Maßnahmen des Bezirksamts im Aktenverfahren und die gesetzliche Regelung von Rechtsbehelfen und Rechtsbehelfen sui generis gegen die Maßnahmen des Bezirksamts im Anmerkungsverfahren.

**Kľúčové slová:** kataster nehnuteľností, poznámka, správna žaloba, protest prokurátora

**Keywords:** land registry, note, action in accordance with the administrative law, protest of the prosecutor

**Schlüsselwörter:** Liegenschaftskataster, Anmerkung, Verwaltungs-klage, Protest der Staatsanwaltschaft

## Úvod

Konanie o poznámke ako osobitný druh správneho konania,<sup>1</sup> presnejšie katastrálneho konania, možno vymedziť ako procesný postup,

---

<sup>1</sup> V správnom súdnom konaní o správnej žalobe proti opatreniu vydanému v konaní o poznámke alebo v konaní o správnej žalobe proti nečinnosti okresného úradu, katastrálneho odboru v konaní o poznámke má konanie o poznámke charakter administratívneho konania v zmysle ustanovenia § 3 ods. 1 písm. a) zákona č. 162/2015 Z. z. Správny súdny poriadok v znení neskorších predpisov. V konaní o proteste prokurátora proti opatreniu vydanému v konaní o poznámke alebo v konaní o upozornení proti nečinnosti okresného úradu, katastrálneho odboru v konaní o poznámke má konanie o poznámke charaktere administratívneho konania v zmysle ustanovenia § 21 ods. 3 písm. c) zákona č. 153/2001 Z. z. o proteste prokurátora v znení neskorších predpisov.

v ktorom okresný úrad, katastrálny odbor (ďalej aj len „okresný úrad“) ako správny orgán na základe predložených písomných podkladov posudzuje, či sú splnené podmienky na zápis poznámky do katastra nehnuteľností (ďalej aj len „kataster“), pričom výsledkom tohto procesného postupu je opatrenie tohto správneho orgánu v podobe zápisu poznámky do katastra alebo oznámenia dôvodov nevykonania zápisu poznámky do katastra.<sup>2</sup> V súvislosti s vymedzením konania o poznámke ako osobitného druhu správneho konania, presnejšie katastrálneho konania sa žiada dodať, že okresný úrad vykoná zápis poznámky o tom, že hodnovernosť údajov katastra o práve k nehnuteľnosti bola spochybnená,<sup>3</sup> *de facto* aj mimo tohto formalizovaného postupu.

Normatívne je konanie o poznámke *de lege lata* upravené predovšetkým v zákone č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej aj len „katastrálny zákon“), vyhláske č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva katastrálny zákon v znení neskorších predpisov (ďalej aj len „vyhláska č. 461/2009 Z. z.“) a vyhláske č. 22/2010 Z. z., ktorou sa vydáva Spravovací poriadok pre katastrálne úrady a správy katastra. Historicky má predmetné konanie svoje korene v predpisoch upravujúcich spravovanie niekdajších pozemkových kníh (ďalej aj len „pozemnoknižné predpisy“).<sup>4</sup>

Normatívna úprava konania o poznámke je vzhľadom na jej mimoriadnu stručnosť studnicou podnetov pre vedecké bádanie podobne ako normatívna úprava konania o zázname. Predmetom tohto príspevku budú opatrenia okresného úradu vydané v konaní o poznámke v poňatí inštitútu opatrenia orgánu verejnej správy podľa zákona č. 162/2015 Z. z. Správny súdny poriadok v znení neskorších predpisov (ďalej aj len „SSP“) <sup>5</sup> a podľa zákona č. 153/2001 Z. z. o prokuratúre v znení neskorších predpisov (ďalej aj len „zákon č. 153/2001 Z. z.“). Na účely tohto príspevku preto budeme rozumieť opatrením v kontexte konania o poznámke správny akt vydaný okresným úradom v kona-

---

<sup>2</sup> Porovnaj s vymedzením konania o návrhu na vklad napríklad v rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 24. 11. 2010, sp. zn. 6Sžo 191/2010.

<sup>3</sup> Pozri ustanovenie § 39 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov v spojitosti s § 29 ods. 3 vyhlásky č. 461/2009 Z. z.

<sup>4</sup> Pozri napr. § 59 nariadenia ministra spravodlivosti č. 222/1855 r. z. zo dňa 15. 12. 1855, ktorým sa vydávajú predpisy o uverejnení nových pozemnoknižných protokolov a o ich vedení ako pozemkových kníh.

<sup>5</sup> K povahe opatrenia podľa SSP pozri BARICOVÁ, J., FEČÍK, M., ŠTEVČEK, M., FILOVÁ, A. a kol. Správny súdny poriadok. Komentár. Bratislava : C. H. Beck, 2017, s. 35 – 37, HANZELOVÁ, I., RUMANA, I., ŠINGLIAROVÁ, I.: Správny súdny poriadok. Komentár. Bratislava : Wolters Kluwer s. r. o., 2016, s. 38.

ni o poznámke, ktorým sú alebo môžu byť práva, právom chránené záujmy alebo povinnosti fyzickej osoby alebo právnickej osoby priamo dotknuté. Cieľom tohto príspevku je priblížiť normatívnu úpravu opatrení okresného úradu vydávaných v konaní o poznámke a medzery v normatívnej úprave, ktoré (okrem iných) generuje vylúčenie subsidiárnej pôsobnosti správneho poriadku na konanie o poznámke bez toho, aby boli v katastrálnom zákone alebo inom právnom predpise upravené procesne významné inštitúty.<sup>6</sup>

Pri spracovaní vyššie vymedzenej témy sme uplatnili predovšetkým metódu analýzy normatívnej úpravy inštitútu poznámky a tiež stanoviská prezentovaných v súdnej praxi. V rámci úvah *de lege ferenda* uvádzaných v závere tohto príspevku sme uplatnili aj komparatívnu metódu, keď sme ako východisko pre formulovanie niektorých odporúčaní novelizácie katastrálneho zákona použili porovnanie normatívnej úpravy inštitútu poznámky v katastrálnom zákone a v českom zákone č. 256/2013 Z. z. o katastri nehnuteľností (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej aj len „český katastrálny zákon“).

## 1. Jednotlivé opatrenia okresného úradu v konaní o poznámke

### 1.1 Poznámka ako opatrenie okresného úradu

Poznámka je v katastrálnom zákone *de lege lata* normatívne vymedzená ako úkon okresného úradu, ktorý je určený na vyznačenie skutočností alebo pomeru vzťahujúceho sa na nehnuteľnosti alebo na osobu a ktorý nemá vplyv na vznik, zmenu alebo zánik práv k nehnuteľnostiam<sup>7</sup> – poznámka teda má (podobne ako záznam) evidenčnú funkciu.<sup>8</sup> Zároveň je poznámka v katastrálnom zákone *de lege lata* normatívne vymedzená aj ako úkon okresného úradu, ktorý vyjadruje skutočnosti, ktoré obmedzujú oprávnenie vlastníka nakladať s nehnuteľnosťou alebo informuje o nehnuteľnosti alebo o práve k nehnuteľnosti.<sup>9</sup> Aj napriek

---

<sup>6</sup> I keď zákonodarcia vylúčil subsidiárnu pôsobnosť správneho poriadku vo vzťahu ku konaniu o poznámke, základné pravidlá správneho konania sa na konanie o poznámke vzťahujú – pozri POTASCH, P., HAŠANOVÁ, J.: Zákon o správnom konaní (správny poriadok). Komentár. Bratislava : C. H. Beck, 2015, s. 11.

<sup>7</sup> Pozri ustanovenie § 5 ods. 3 katastrálneho zákona.

<sup>8</sup> Porovnaj vymedzenie inštitútu poznámky v ustanovení § 5 ods. 3 katastrálneho zákona s vymedzením inštitútu záznamu v ustanovení § 5 ods. 2 katastrálneho zákona.

<sup>9</sup> Pozri ustanovenie § 38 katastrálneho zákona.

výslovným ustanoveniam katastrálneho zákona je v súvislosti s normatívnym vymedzením poznámky potrebné konštatovať, že poznámkou sa práva k nehnuteľnostiam do katastra nezapisujú a že poznámka nie je druh zápisu vzniku, zmeny alebo zániku práva k nehnuteľnostiam do katastra.<sup>10</sup> To, že poznámkou sa práva k nehnuteľnostiam do katastra nezapisujú, akceptovala tak súdna prax ako aj právna veda.<sup>11</sup>

Poznámka zapísaná okresným úradom do katastra nepochybne napĺňa znaky opatrenia orgánu verejnej správy, aj keď sama nemá konštitutívne účinky a aj keď nemá vplyv na vznik, zmenu alebo zánik práv. Poznámka zapísaná okresným úradom do katastra má totiž dôsledky tak vo vzťahu k právnemu postaveniu vlastníka nehnuteľnosti, resp. vo vzťahu k právnemu postaveniu osoby, ktorá je v katastri evidovaná ako vlastníka nehnuteľnosti, ako aj vo vzťahu k tretím osobám. Uvedené pritom platí nielen v prípade poznámok vyjadrujúcich skutočnosti a pomery obmedzujúceho charakteru, ale aj v prípade poznámok vyjadrujúcich skutočnosti a pomery informatívneho charakteru. Vplyv zápisu poznámky na práva vlastníka nehnuteľnosti, resp. osoby, ktorá je v katastri evidovaná ako vlastníka nehnuteľnosti, rozhodne nemožno posudzovať len z toho hľadiska, či *de iure* obmedzuje alebo neobmedzuje práva tejto osoby. Aj zápis poznámky vyjadrujúcej skutočnosti a pomery informatívneho charakteru totiž nesporne môže vo faktickej rovine ovplyvniť možnosť nakladania s nehnuteľnosťou dotknutou zápisom takejto poznámky. Zápis poznámky vyjadrujúcej skutočnosti alebo pomery informatívneho charakteru môže napríklad sťažiť predaj nehnuteľnosti, vo vzťahu ku ktorej je takáto poznámka vyznačená. V tejto súvislosti je potrebné dodať, že právny poriadok chráni nielen osobu, ktorá sa domáha zápisu poznámky do katastra, ale aj osobu, ktorá je v katastri evidovaná ako vlastníka nehnuteľnosti. Okresný úrad je preto pri posudzovaní splnenia podmienok na zápis poznámky do katastra povinný dbať tak na práva a právom chránené záujmy osoby domáhajúcej sa zápisu poznámky, ako aj na práva a právom chránené záujmy osoby, ktorá je v katastri evidovaná ako vlastníka nehnuteľnosti.

## 1.2 Zrušenie poznámky ako opatrenie okresného úradu

Pokiaľ sa okresnému úradu preukáže, resp. pokiaľ okresný úrad zistí, že pominuli dôvody zápisu poznámky, okresný úrad zruší poznám-

---

<sup>10</sup> Pozri ustanovenie § 4 katastrálneho zákona.

<sup>11</sup> Pozri napr. rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo 16. 06. 2008, sp. zn. 8Sžo 64/2008 a FEČÍK, M., JAKUBÁČ, R.: Katastrálny zákon. Komentár. Bratislava : C. H. Beck, 2021, s. 131.

ku.<sup>12</sup> Zrušenie poznámky predstavuje opatrenie okresného úradu rovnako ako poznámka, resp. zápis poznámky do katastra. Aj keď zrušenie poznámky nemá vplyv na vznik, zmenu alebo zánik práv k nehnuteľnostiam,<sup>13</sup> je nesporné, že aj zrušením poznámky môžu byť práva alebo právom chránené záujmy fyzickej osoby alebo právnickej osoby priamo dotknuté.

Normatívna úprava zrušenia poznámky je mimoriadne vágna. Vágnosť tejto právnej úpravy je zrejme podmienená rozmanitosťou právnych skutočností, ktoré sa do katastra zapisujú formou poznámky a snahou vyhnúť sa nadmernej kazuistike pri vymedzení dôvodov zrušenia poznámky.

### **1.3 Oznámenie dôvodov nevykonania zápisu poznámky do katastra ako opatrenie okresného úradu**

Zápis poznámky do katastra a zrušenie poznámky, ako to bolo popísané vyššie, predstavujú len dva z viacerých druhov opatrení okresného úradu vydávaných v konaní o poznámke. Ďalším druhom „meritórneho“ opatrenia okresného úradu vydávaného v konaní o poznámke je oznámenie dôvodov nevykonania zápisu poznámky do katastra. Normatívne nie je táto forma „meritórneho“ opatrenia okresného úradu vydávaného v konaní o poznámke vôbec upravená. *De lege lata* neexistujú žiadne výslovné ustanovenia katastrálneho zákona, či iného právneho predpisu, ktoré by upravovali náležitosti opatrenia, ktorým okresným úradom oznamuje dôvody nevykonania zápisu poznámky do katastra, pričom povinnosť oznámiť dôvod nevykonania zápisu poznámky do katastra možno iba odvodiť zo skutočnosti, že správne konanie je potrebné formálne ukončiť individuálnym správnym aktom správneho orgánu, v danom prípade okresného úradu.

Súdna prax v nadväznosti na náležitosti opatrenia okresného úradu vydaného v konaní o zázname alebo v konaní o poznámke konštatovala, že „aj keď na rozhodnutie, resp. opatrenie správneho orgánu vydané vo veci rozhodovania o zázname podľa § 34 ods. 3 katastrálneho zákona alebo o poznámke podľa § 40 katastrálneho zákona sa nevzťahuje všeobecný predpis o správnom konaní, t. j. zákon č. 71/1967 Zb. o správnom konaní, správne orgány sú v tomto prípade rovnako povinné svoje rozhodnutie alebo opatrenie riadnym spôsobom odôvodniť. Je

---

<sup>12</sup> Pozri ustanovenia § 39 ods. 3 katastrálneho zákona.

<sup>13</sup> Ak podľa normatívnej úpravy ustanovenej v § 5 ods. 3 katastrálneho zákona poznámka nemá vplyv na vznik, zmenu ani zánik práv k nehnuteľnostiam, potom logicky ani zrušenie poznámky nemôže mať vplyv na vznik, zmenu ani zánik práv k nehnuteľnostiam.

treba prihliadnúť na to, že opatrenie nie je rozhodnutím s predpísanými náležitosťami a preto, ak nemá osobitným právnym predpisom ustanovené povinné odôvodnenie, nie je nevyhnutné, aby obsahovalo podrobné odôvodnenie s uvedením všetkých úvah žalovaného. V prípade, že by boli v opatrení jasne a vyčerpávajúco (hoci stručne) identifikované podstatné a v zásade predtým nesporné skutočnosti, ktoré by umožnili jeho adresátovi overiť si správnosť tohto administratívneho aktu z jemu dostupných dokumentov, bolo by toto opatrenie treba považovať za dostatočne odôvodnené a zrozumiteľné.<sup>14</sup> Javí sa teda, že oznámenie dôvodov nevykonania zápisu poznámky do katastra by malo obsahovať stručné zhrnutie skutkových okolností predmetnej právnej veci a stručné právne posúdenie tohto skutkového stavu, vrátane uvedenia relevantných právnych noriem, a to v rozsahu, ktorý umožňuje preskúmanie správnosti a zákonnosti tohto opatrenia.

#### **1.4 Vrátanie verejnej listiny alebo inej listiny za účelom odstránenia jej nedostatkov**

Poznámka a oznámenie dôvodov nevykonania zápisu poznámky do katastra predstavujú opatrenia okresného úradu „meritórneho“ charakteru. Popri týchto opatreniach „meritórneho“ charakteru však okresný úrad vydáva v konaní o poznámke aj opatrenia „procesného“ charakteru. Takýmto opatrením „procesného“ charakteru v konaní o poznámke je vrátenie verejnej listiny alebo inej listiny za účelom odstránenia jej nedostatkov – aj listina predložená za účelom zápisu poznámky do katastra musí obsahovať právnymi predpismi ustanovené náležitosti, resp. náležitosti, ktoré možno z právnych predpisov odvodiť.

Zákonodarca v katastrálnom zákone ustanovil, že ak verejná listina alebo iná listina obsahuje chyby v písaní alebo počítaní alebo iné zrejme nesprávnosti alebo ak neobsahuje náležitosti vyžadované katastrálnym zákonom, je okresný úrad povinný túto listinu vrátiť vyhotoviteľovi (alebo tomu, kto podal návrh na vykonanie záznamu; zároveň je okresný úrad povinný určiť lehotu na vykonanie opravy)<sup>15</sup> – i keď textácia tejto právnej normy nasvedčuje, že sa týka vrátenia verejnej listiny alebo inej listiny v konaní o zázname, postup podľa tejto právnej normy je potrebné analogicky aplikovať aj v prípade konania o poznámke. Aj tento úkon okresného úradu má povahu opatrenia tohto správneho orgánu v konaní o poznámke, pričom vo vzťahu k tomuto opatreniu

<sup>14</sup> Pozri rozsudok Krajského súdu v Bratislave z 15.03.2022, sp. zn. 5S/159/2019.

<sup>15</sup> Pozri ustanovenie § 42 ods. 5 katastrálneho zákona.

absentuje *de lege lata* výslovná normatívna úprava vymedzujúca jeho náležitosti.

S poukazom na § 3 ods. 7 správneho poriadku nezostáva iné, ako konštatovať, že pokiaľ listina predložená za účelom zápisu poznámky do katastra nemá všetky náležitosti predpísané právnymi predpismi, okresný úrad v súlade s § 19 ods. 3 správneho poriadku pomôže navrhovateľovi nedostatky odstrániť, prípadne ho vyzve, aby ich v určenej lehote odstránil; zároveň má okresný úrad poučiť navrhovateľa o následkoch neodstránenie nedostatkov predloženej listiny.<sup>16</sup>

## **2. Preskúmanie zákonnosti opatrení okresného úradu v konaní o poznámke**

Vychádzajúc z normatívnej úpravy konania o poznámke sme identifikovali a priblížili štyri druhy opatrení okresného úradu vydávaných v tomto konaní a to:

- a) poznámku,
- b) zrušenie poznámky,
- c) oznámenie dôvodov nevykonania zápisu poznámky do katastra,
- d) vrátenie verejnej listiny alebo inej listiny za účelom odstránenia jej nedostatkov.

Vo vzťahu ku všetkým vyššie uvedeným opatreniam môže zo strany okresného úradu dôjsť k porušeniu všeobecne záväzných právnych predpisov. Relevantná je preto otázka opravných prostriedkov, resp. prostriedkov *sui generis*, na základe ktorých je možné tieto opatrenia preskúmať. Samotný katastrálny zákon upravuje iba jeden inštitút, na základe ktorého je možné preskúmať zákonnosť jedného z predmetných opatrení, a to zápisu poznámky. Týmto inštitútom je oprava chyby v katastrálnom operáte.<sup>17</sup> Inak katastrálny zákon opravné prostriedky, resp. prostriedky *sui generis* proti opatreniam okresného úradu v konaní o poznámke neupravuje. Na opatrenia okresného úradu v konaní o poznámke sa preto v plnom rozsahu vzťahuje právna úprava opravných prostriedkov podľa SSP, predovšetkým právna úprava

<sup>16</sup> Porovnaj bod 20 uznesenia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 26.01.2022, sp. zn. 5Svk 6/2021.

<sup>17</sup> Pozri ustanovenie § 59 ods. 2 písm. d) katastrálneho zákona. K podmienkam opravy chyby v katastrálnom operáte spočívajúcej v zápise poznámky v rozpore príslušnými ustanoveniami katastrálneho zákona bližšie pozri napr. JAKUBÁČ, R., LENICKÁ, Z.: Oprava chyby v katastrálnom operáte. Bratislava : Wolters Kluwer SR s. r. o., 2021, s. 68 -70.



všeobecnej správnej žaloby,<sup>18</sup> a protestu prokurátora proti opatreniu orgánu verejnej správy v zákone č. 153/2001 Z. z.<sup>19</sup>

Je nesporné, že predmetom prieskumu v správnom súdnictve na základe všeobecnej správnej žaloby môže byť zápis poznámky do katastra, či už má charakter tzv. informatívnej poznámky<sup>20</sup> alebo charakter tzv. obmedzujúcej poznámky,<sup>21</sup> zrušenie poznámky ako aj oznámenie dôvodov nevykonania zápisu poznámky do katastra.<sup>22</sup> Aj vrátenie verejnej listiny alebo inej listiny, ktorá má byť podkladom na zápis poznámky do katastra, za účelom odstránenia jej nedostatkov ako opatrenie orgánu verejnej správy možno preskúmať v správnom súdnictve na základe všeobecnej správnej žaloby – týmto opatrením sa totiž oddiaľuje meritórne rozhodnutie o tom, či sa poznámka do katastra zapíše alebo nie a taktiež toto opatrenie môže predstavovať porušenie práva na zápis poznámky do katastra bez zbytočných prieťahov.<sup>23</sup>

Všetky vyššie uvedené opatrenia sú nesporne preskúmateľné aj na základe protestu prokurátora proti opatreniu v zmysle zákona č. 153/2001 Z. z. Začatie konania o proteste prokurátora proti opatreniu okresného úradu vydanému v konaní o poznámke pritom je dôvo-

---

<sup>18</sup> Osobitne je potrebné zdôrazniť, že opravným prostriedkom aj proti poznámke je všeobecná správna žaloba a nie správna žaloba proti inému zásahu orgánu verejnej správy.

<sup>19</sup> K protestu prokurátora proti opatreniu orgánu verejnej správy bližšie pozri napr. FEČÍK, M.: Dozor prokurátora a výkon štátnej správy na úseku katastra nehnuteľností. In: Konferencia o katastri nehnuteľností. Zborník prednášok. Bratislava : Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, 2008, s. 85 -87.

<sup>20</sup> Poznámky, ktoré majú charakter tzv. informatívnej poznámky, sú príkladom uvedené v § 29 ods. 2 vyhlášky č. 461/2009 Z. z. Na zápis takejto poznámky pri splnení podmienok ustanovených všeobecne záväznými právnymi predpismi existuje právny nárok a preto nevykonanie zápisu takejto poznámky v rozpore so všeobecne záväznými právnymi predpismi predstavuje zásah do verejného subjektívneho práva fyzickej osoby alebo právnickej osoby, ktorá sa zápisu tejto poznámky do katastra nehnuteľností domáha. Uvedený záver možno odvodiť aj z rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 23.11.2016, sp. zn. 2Sžr/108/2014, v ktorom sa táto súdna inštancia (okrem iných) vyjadrila k inštitúte poznámky o súdnom konaní.

<sup>21</sup> Poznámky, ktoré majú charakter tzv. obmedzujúcej poznámky, sú príkladom uvedené v § 29 ods. 3 vyhlášky č. 461/2009 Z. z.

<sup>22</sup> K možnosti prieskumu opatrenia, ktorým okresný úrad oznámil dôvody nevykonania zápisu poznámky do katastra, v rámci správneho súdneho konania pozri napr. rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo 17.06.2009, sp. zn. 6Sžo 221/2008.

<sup>23</sup> Na podporu tohto stanoviska možno poukázať na uznesenie Najvyššieho správneho súdu Slovenskej republiky z 26.01.2022, sp. zn. 5Svk 6/2021. V tomto rozhodnutí Najvyšší správny súd Slovenskej republiky konštatoval, že prerušením konania o zázname môžu byť sťažovatelia dotknutí na svojich subjektívnych právach, keďže o ich návrhu na výmaz vecného bremena nebude po určitý čas rozhodované. Aj s vrátením verejnej listiny alebo inej listiny, ktorá má byť podkladom na zápis poznámky do katastra nehnuteľností, za účelom odstránenia jej nedostatkov sa *de facto* spája prerušenie konania o poznámke, čím sa oddiaľuje zápis poznámky do katastra nehnuteľností. Vzhľadom na uvedené je možné vzťahovať právny názor Najvyššieho správneho súdu Slovenskej republiky prezentovaný v uznesení z 26.01.2022, sp. zn. 5Svk 6/2021 aj na zmienené *de facto* prerušenie konania o poznámke.

dom na vyznačenie plomby v katastri<sup>24</sup> a to aj napriek skutočnosti, že samotné začatie konania o poznámke dôvodom na vyznačenie plomby v katastri nie je.

## Záver

V rámci konania o poznámke sa do katastra zapisuje široká škála právne významných skutočností týkajúcich sa nehnuteľností, práv k nehnuteľnostiam alebo osôb oprávnených z práv k nehnuteľnostiam a to na základe listín veľmi rôznorodého charakteru, alebo na základe poznatkov z vlastnej činnosti okresného úradu, pričom normatívna úprava tohto konania je mimoriadne stručná, v dôsledku ktorej skutočnosti v aplikačnej praxi vyvstávajú mnohé otázky, na ktoré nie je daná jednoznačná a výslovná odpoveď v právnych normách. V tomto príspevku sme sa zamerali len na určitý aspekt konania o poznámke a to opatrenia okresného úradu vydané v tomto konaní a na prieskum zákonnosti týchto opatrení najmä v rámci správneho súdneho konania a konania o proteste prokurátora.

Mali sme možnosť vidieť, že právna úprava konania o poznámke a v rámci neho právna úprava opatrení vydávaných okresným úradom v konaní o poznámke vykazuje viaceré pomerne závažné nedostatky, resp. že *de lege ferenda* sa žiada výslovne upraviť viaceré aspekty predmetných opatrení. I keď koncept relatívne jednoduchej právnej úpravy konania o poznámke bez „zbytočného“ formalizmu má zrejme svoje opodstatnenie, nutnosť podrobnejšej normatívnej úpravy tohto konania je zjavná, napr. pokiaľ ide o dôvod (titul) zrušenie poznámky.

*De lege ferenda* možno zákonodarcovi odporučiť precizovanie normatívneho vymedzenia poznámky ako jedného z druhov zápisov do katastra a to predovšetkým novelizovanie ustanovenia § 4 katastrálneho zákona tak, aby z neho bolo zrejmé, že poznámkou sa práva k nehnuteľnostiam do katastra nezapisujú. Nadväzujúc na novelizáciu § 4 katastrálneho zákona by potom bolo potrebné zároveň doplniť do vymedzenia inštitútu katastrálneho konania v § 22 ods. 1 katastrálneho zákona, že v katastrálnom konaní sa do katastra zapisujú aj poznámky, a tiež upraviť titul druhého oddielu štvrtej časti katastrálneho zákona, v ktorom je systematicky obsiahnutá základná normatívna úprava inštitútu poznámky,<sup>25</sup> a to tak, že by znel „Zápis práv k nehnuteľnostiam a poznámok do katastra“.

<sup>24</sup> Pozri ustanovenie § 44 ods. 1 katastrálneho zákona.

<sup>25</sup> Pozri § 38 až § 40 katastrálneho zákona.

Ďalej je *de lege ferenda* potrebné „zjednotiť“ normatívne vymedzenie inštitútu poznámky, ktoré je v súčasnosti obsiahnuté v ustanovení § 5 ods. 3 a v ustanovení § 38 katastrálneho zákona. Existencia dvoch *de facto* samostatných normatívnych vymedzení inštitútu poznámky v jednom právnom predpise z legislatívno-technického hľadiska nie je správne. Javí sa, že obsah ustanovenia § 38 katastrálneho zákona by sa mal premietnuť, resp. zohľadniť v ustanovení § 5 katastrálneho zákona, ktorý obsahuje vymedzenie základných druhov zápisov do katastra. Zachovanie relatívne širokého koncipovania skutočností zapisovaných do katastra formou poznámky pritom rozhodne je vhodným riešením s prihliadnutím k účelu spravovania katastra. V tejto súvislosti sa žiada dodať, že riešenie zvolené českým zákonodarcom, ktorý k normatívne-mu vymedzeniu inštitútu poznámky<sup>26</sup> pripája taxatívny výpočet právnych skutočností zapisovaných do katastra formou poznámky<sup>27</sup> síce zvyšuje právnu istotu, zároveň ale predstavuje riziko, že zákonodarca do taxatívneho výpočtu nezahrnie všetky skutočnosti, ktoré sú relevantné z hľadiska právneho osudu určitej nehnuteľnosti, a ktoré by sa teda mali do katastra formou poznámky zapisovať.

Pri zápise poznámky na návrh „účastníka súdneho konania alebo iného konania“ v zmysle ustanovenia § 39 ods. 1 katastrálneho zákona sa žiada v záujme odstránenia interpretačných pochybností doplnenie normatívneho textu o bližšie vymedzenie predmetu súdneho alebo iného konania, ktorého účastník je oprávnený navrhnúť zápis poznámky. Začatie nie každého, resp. akéhokoľvek súdneho alebo iného konania je totiž dôvodom na zápis poznámky do katastra.

*De lege lata* katastrálny zákon a ani iný právny predpis neobsahuje ustanovenie o tom, v akom rozsahu má okresný úrad preskúmať verejnú listinu alebo inú listinu predloženú okresnému úradu na účely vykonania zápisu poznámky do katastra. Je na zváženie, či by katastrálny zákon v rámci právnej úpravy inštitútu poznámky nemal obsahovať ekvivalent ustanovenia § 36 katastrálneho zákona, ktorý upravuje skúmanie podmienok na vykonanie záznamu. Do pozornosti zákonodarcu tu možno taktiež odporučiť ako jednu z možných foriem vyplnenia predmetnej medzery v normatívnej úprave inštitútu poznámky ustanovenie § 26 českého katastrálneho zákona, podľa ktorého na zápis a výmaz poznámky sa primerane použijú ustanovenia o zápise a výmaze záznamom – český zákonodarca takto odkazuje na primerané použitie ustanovenia § 21 českého katastrálneho zákona aj na konanie

<sup>26</sup> Pozri § 6 českého katastrálneho zákona.

<sup>27</sup> Pozri § 23 českého katastrálneho zákona.

o poznámke, pričom v tomto ustanovení je vymedzený rozsah prieskumu „záznamovej“ listiny a „rozhodovanie“ v konaní o zázname.

Vo vzťahu k zrušeniu poznámky sa javí byť žiaducim podrobnejšie upraviť podmienky výmazu poznámky z katastra a výslovne ustanoviť, že okresný úrad poznámku zruší na návrh toho, v prospech koho bola zapísaná.

Napokon je potrebné precizovať aj ustanovenia § 40 katastrálneho zákona a to minimálne v tom zmysle, že správny poriadok sa nevzťahuje nie na zápis poznámky, ale na konanie o poznámke.

### Použitá literatúra

1. BAREŠOVÁ, E., BAUDYŠ, P.: Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář. Praha : C. H. Beck 2000.
2. BARICOVÁ, J., FEČÍK, M., ŠTEVČEK, M., FILOVÁ, A. a kol. Správny súdny poriadok. Komentár. Bratislava : C. H. Beck, 2017.
3. DRÁČOVÁ, J., POLÁK, A.: Katastrálny zákon. Komentár. Žilina : Eurokódex, s. r. o., 2019.
4. FAJNOR, V., ZÁTURECKÝ, A.: Nástin súkromného práva platného na Slovensku a Podkarpatskej Rusi. Šamorín : Heuréka, 1998.
5. FEČÍK, M.: Dozor prokurátora a výkon štátnej správy na úseku katastra nehnuteľností. In: Konferencia o katastri nehnuteľností. Zborník prednášok. Bratislava : Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, 2008.
6. FEČÍK, M., JAKUBÁČ, R.: Katastrálny zákon. Komentár. Bratislava : C. H. Beck, 2021.
7. HALAMA, O.: Katastrálny zákon. Komentár. Bratislava : Wolters Kluwer s. r. o., 2014
8. HANZELOVÁ, I., RUMANA, I., ŠINGLIAROVÁ, I.: Správny súdny poriadok. Komentár. Bratislava : Wolters Kluwer s. r. o., 2016.
9. JAKUBÁČ, R., LENICKÁ, Z.: Oprava chyby v katastrálnom operáte. Bratislava : Wolters Kluwer SR s. r. o., 2021.
10. KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J. a kol.: Občanské právo hmotné. Svazek I. Praha : ASPI Publishing, s. r. o., 2002.
11. KOŠIČIAROVÁ, S.: Princípy dobrej verejnej správy a Rada Európy. Bratislava : Iura Edition, spol. s r. o., 2012.
12. POTASCH, P., HAŠANOVÁ, J.: Zákon o správnom konaní (správny poriadok). Komentár. Bratislava : C. H. Beck, 2015.
13. ŠTEVČEK, M., FICOVÁ, S., BARICOVÁ, J., MESIARKINOVÁ, S., BAJÁNKOVÁ, J., TOMAŠOVIČ, M. a kol.: Civilný sporový poriadok. Komentár. Praha : C. H. Beck, 2016.

### **Použité súdne rozhodnutia**

1. Uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 26.01.2022, sp. zn. 5Svk 6/2021.
2. Rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 23.11.2016, sp. zn. 2Sžr/108/2014.
3. Rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 24.11.2010, sp. zn. 6Sžo 191/2010.
4. Rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo 17.06.2009, sp. zn. 6Sžo 221/2008.
5. Rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo 16.06.2008, sp. zn. 8Sžo 64/2008.
6. Rozsudok Krajského súdu v Bratislave z 15.03.2022, sp. zn. 5S/159/2019.

### **Recenzenti:**

doc. JUDr. Radomír Jakab, PhD.

prof. JUDr. Marián Vrabko, CSc.