Recenzný posudok

JUDr. Marián Fečík, Mgr. Róbert Jakubáč, PhD

**Katastrálny zákon – komentár**

Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), ako vyplýva z jeho názvu, i bez toho, že by to sám vymedzoval, upravuje verejnú evidenciu vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam – kataster nehnuteľností, jeho správu, katastrálne konanie, okrem toho upravuje i geodetické a kartografické práce a slúži tiež ako štátny informačný systém o nehnuteľnostiach. Od svojho prijatia  prešiel katastrálny zákon viacerými úpravami súvisiacimi napr. aj s digitalizáciou; novelizovaný bol zatiaľ štrnásťkrát.

Niet sporu ani pochýb o tom, že kataster nehnuteľností do značnej miery ovplyvňuje sféru takmer všetkých fyzických i právnických osôb. Vlastnícke právo chránené čl. 20 Ústavy Slovenskej republiky, ako aj vecné práva, ktoré sa do katastra nehnuteľností zapisujú, sa prakticky dotýkajú každého a časom sa verejné registre nehnuteľností stali neoddeliteľnou súčasťou právnej úpravy vzťahov k nehnuteľnostiam. Na území dnešnej Slovenskej republiky prešli tieto vzťahy pomerne komplikovaným vývojom a ani spoločenské a legislatívne zmeny, ktoré sa udiali v ostatných desaťročiach, neprispeli k odstráneniu neúplnosti evidencie nehnuteľností, rozdrobenosti a neprehľadnosti vlastníckych vzťahov ani k ustálenosti postupu orgánov verejnej moci včítane orgánov verejnej správy.

O to väčší význam má predkladaný komentár ku katastrálnemu zákonu vydaný Nakladateľstvom C. H. Beck. Hoci nejde o prvý (a zrejme ani posledný) komentár k tomuto zákonu, rozhodne ide o publikáciu veľmi významnú nielen rozsahom a po jej prečítaní najmä obsahom.

Zámerom autorov, ktorými sú renomovaní odborníci v oblasti verejného práva, je, ako sami uvádzajú v úvode komentára výstižne nazvaného „Namiesto predhovoru“, predstavenie katastra ako osobitného právneho inštitútu, postihnutie čo najviac aplikačných problémov, pričom vychádzajúc z princípu dobrej správy, tam, kde je to možné, uprednostnili teleologický výklad. Keďže zároveň odmietli formalistický a mechanický prístup k posudzovaniu (ne)platnosti právnych úkonov a namiesto neho v súlade s rozhodovacou praxou Ústavného súdu SR vychádzali zo zásady *favor contractus*, je tento komentár nanajvýš spôsobilý poskytnúť odbornej verejnosti nie iba relevantné informácie, ale podľa možností aj ucelený pohľad na problematiku katastra nehnuteľností. Ako cieľ tohto komentára si autori vytýčili inšpirovať čitateľa, nielen odborne fundovaného, ako má konať alebo rozhodnúť, ale prípadne i osobu „právom nepoškvrnenú“ v jej ďalšom postupe.

Nový komentár možno hodnotiť vysoko pozitívne a možno konštatovať, že tento deklarovaný zámer a cieľ autorov nielen môže byť, ale určite aj bude naplnený. Posudzovaná publikácia z  radu Beckovej edície komentovaných zákonov (známej a populárnej ako „Beckove sivé komentáre“) je jednoznačne prínosom a zárukou spoľahlivého, kvalifikovaného a vyčerpávajúceho výkladu katastrálneho zákona s prepojením na súvisiace právne predpisy a príslušnú judikatúru.

Recenzovaný komentár je spracovaný s vysokou odbornou znalosťou danej problematiky, na vysokej odbornej úrovni. Jazyk autorov je veľmi kultivovaný, výklad obsahu jednotlivých kapitol je podaný efektívnym spôsobom, zrozumiteľne a prakticky.

Systematickosti výkladu odborného textu napomáha aj štruktúrovanie výkladu rovnaké ako u edície „Veľké komentáre“, včítane bohatej judikatúry a vhodne koncipovaných poznámok pod čiarou, ktoré okrem odkazu na príslušnú literatúru obsahujú aj cenné doplňujúce informácie ku konkrétnej spracovanej téme.

Autori pochopiteľne rešpektujúc obsah zákona o katastri svoj komentár systematicky rozdelili do ôsmich častí. Prvá časť „. Všeobecné ustanovenia“ (§ 1 – 5) predstavuje čitateľovi kataster nehnuteľností, včítane historického vývoja verejných registrov nehnuteľností na území dnešného Slovenska, normatívne vymedzenie katastra, ako aj výklad práv k nehnuteľnostiam do katastra zapisovaných, informačný systém katastra, vymedzenie pojmov dôležitých pre pochopenie obsahu katastra, druhy zápisov práv k nehnuteľnostiam do katastra nehnuteľností a vymedzenie vkladu, záznamu a poznámky.

V druhej časti (§ 6 – 10) autori rozoberajú predmet a obsah katastra s vysvetlením pojmov „*pozemok*, *spoločná nehnuteľnosť*, *stavby*, *byty*, či *chránené časti prírody a krajiny a kultúrne pamiatky*“ ako predmetu katastra nehnuteľností, vysvetľujú práva k nehnuteľnostiach a iné skutočnosti s právami k nim súvisiace; za zmienku v tejto časti osobitne stojí aj vysvetlenie pojmu „*spoločný dvor*“. Výklad k ustanoveniu o obsahu katastra zahŕňa podrobný rozbor jednotlivých údajov, v komentári v tejto časti je vyložený katastrálny operát včítane definovania listu vlastníctva, zbierky listín, pozemkových kníh a železničnej knihy, rozobraté jednotlivé druhy pozemkov.

Tretia časť komentára (§ 11 – 21) rozdelená do dvoch oddielov obsahuje výklad k orgánom štátnej správy na úseku katastra, a ich pôsobnosti na tomto úseku, vrátane prehľadu vývoja štátnej správy na úseku katastra nehnuteľností a to od doby Rakúska-Uhorka až po súčasnosť. V druhom oddiely nájde čitateľ výklad k súčinnosti pri spravovaní katastra, a to súčinnosti s vlastníkmi, s inými oprávnenými osobami, s obcami, s inými štátnymi orgánmi a s notármi.

V štvrtej časti (§ 22 – 64), ktorá je v skutočnosti rozdelená do štyroch oddielov a je časťou najrozsiahlejšou a najpodrobnejšou, sa autori takmer vyčerpávajúco zaoberajú katastrálnym konaním.

Prvý oddiel obsahuje výklad spoločných ustanovení o katastrálnom konaní, zahŕňa i elektronické podanie, návrh na začatie katastrálneho konania, doručovanie písomností, vstup na nehnuteľnosti a oznamovaciu povinnosť.

Výklad v druhom oddiely pojednáva o zápise k nehnuteľnostiam ako je vklad, záznam a poznámka. Za nosný možno považovať výklad k ustanoveniu § 31 k rozhodnutiu o návrhu na vklad, ktorý podáva komplexný obraz o tejto časti vkladového konania, tvorí jeho základ, pričom obsahuje i analýzu rozsahu prieskumu vkladovej zmluvy. Pre záznamové konanie je významný ucelený komentár k § 36, 36 a 36a.

Štvrtá časť komentára obsahuje ešte v samostatnom oddiely (označenom ako piaty) podrobný výklad aktualizácie katastrálneho operátu, z ktorého si zvýšenú pozornosť zaslúži komentár k § 59 (oprava chýb v katastrálnom operáte), ktorý by mohol napomôcť odstráneniu výkladových nedostatkov. V samostatnom oddiely (označenom ako šiesty) je okomentovaná obnova katastrálneho operátu, ktorá vysvetľuje námietkové konanie a vyhlásenie platnosti obnoveného katastrálneho operátu.

Piata časť komentára (§ 65 – 67d) sa zaoberá geodetickými a kartografickými prácami, včítane výkladu ku geometrickému plánu, revízii údajov katastra či zisťovaniu priebehu hraníc.

Šiestu časť komentára (§ 68 – 71) autori venovali verejnosti katastrálneho operátu a hodnovernosti a záväznosti údajov katastra, za osobitne prínosný možno považovať komentár k § 70 týkajúci sa hodnovernosti a záväznosti údajov katastra ako aj komentár k § 71, ktorý vysvetľuje používanie záväzných údajov katastra.

Sedma časť komentára (§ 72 – 77) rieši poplatky, trovy katastrálneho konania a sankcie za priestupky a iné správne delikty.

Napokon ôsma časť (§ 78 – 82) je venovaná prechodným a záverečným ustanoveniam, osobitne novele katastrálneho zákona zákonom č. 212/2018 Z. z. (§ 79l).

Komentár obsahuje aj dve prílohy – vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva 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 vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 22/2010 Z. z., ktorou sa vydáva Spravovací poriadok pre katastrálne úrady a správy katastra

Recenzovaný komentár ku katastrálnemu zákonu nepochybne spĺňa tie najvyššie nároky a možno ho hodnotiť vysoko pozitívne.

Za prínos komentára nesporne treba považovať i to, že poskytuje čitateľom systematizovaný a tým aj ucelený prehľad k danej problematike katastra nielen so suchým odkazom na príslušnú právnu úpravu, literatúru a judikatúru, ale aj s prezentovaním vlastného nazerania a vlastných teoretických znalostí a praktických skúseností.

Výsledkom je veľmi inšpiratívne dielo, ktoré má potenciál ovplyvniť ako správnu (administratívnu), tak i súdnu prax, ale určite aj legislatívne práce, vzhľadom na to, že legislatíva na úseku katastra sa mení pomerne často.

Komentár ku katastrálnemu zákonu možno odporučiť predovšetkým odborníkom z oblasti verejnej správy na úseku katastra nehnuteľností, civilným a najmä správnym sudcom, notárom, prokurátorom najmä netrestného úseku, advokátom, ale určite aj pedagógom a právnym teoretikom, ale môže poslúžiť aj širšej odbornej právnej verejnosti a pre svoju zrozumiteľnosť aj laickej verejnosti pri riešení problémov okolo nehnuteľností.

V Bratislave 26. marca 2021

JUDr. Jana Baricová

sudkyňa Ústavného súdu

Slovenskej republiky