

# SPRÁVA KATASTRA V NOVÝCH ZÁMKOCH

ul. SNP č. 3, 940 01 Nové Zámky



rozhodnutie nadobudlo
23. 4 2010...
27. 4 2010

1263/10  
Číslo: Z 426/09

V Nových Zámkoch, dňa 16. apríla 2010



Správa katastra Nové Zámky, ako príslušný orgán v správnom konaní podľa § 18 ods. 2 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 (katastrálny zákon) konajúc v súlade s §-om 26 ods.2 zákona č. 153/2001 Z.z. o prokuratúre v znení zákona č. 458/2003 Z.z. na základe protestu prokurátora č. Pd 13/10 -11 zo dňa 10.3.2010 vydáva toto

## R O Z H O D N U T I E

Správa katastra Nové Zámky vo veci účastníkov:

1. Mesto Nové Zámky, IČO: 00309150, so sídlom Nové Zámky, Hlavné nám...č. 10
2. B.D.TRADE, spol. s r.o., IČO: 36535311, so sídlom Jánošíkova 22, Nové Zámky

týkajúcej sa návrhu na zápis vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, ktoré sa nachádzajú v katastrálnom území Nové Zámky a ktoré boli zapísané na liste vlastníctva číslo 12974

**v y h o v u j e**

protestu okresného prokurátora č. Pd 13/10-11 a zápis vlastníckeho práva **zrušuje**.

### O d ô v o d n e n i e:

Správe katastra Nové Zámky bol dňa 05.02.2009 predložený návrh notára JUDr. Petra Šulaia na vykonanie záznamu podľa § 35 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „katastrálny zákon“) z ním vyhotovenej notárskej zápisnice o osvedčení vykonania dražby v zmysle Všeobecne záväzného nariadenia mesta č. 3/1997 o zásadách dražby majetku mesta. Predmetom dražby boli nehnuteľnosti nachádzajúce sa v katastrálnom

území Nové Zámky, ktoré boli v katastri nehnuteľností pred zápisom vedené na liste vlastníctva č. 1 pre obec Nové Zámky ako stavba súpisného čísla 2951 a na liste vlastníctva č. 12161 ako pozemok zobrazený ako E-KN parcela č. 266/5 zastavané plochy o výmere 459 m<sup>2</sup>. Po doplnení návrhu dňa 18.02.2009 o výpis z uznesenia mestského zastupiteľstva mesta Nové Zámky z 09.12.2009 číslo 262/091208 o schválení prevodu dotknutých nehnuteľností a vyhlásení mesta z 18.02.2009 o nadobudnutí vlastníctva k nehnuteľnosti Správa katastra Nové Zámky záznamom zapísala do katastra nehnuteľností na list vlastníctva č. 12974 pre obec Nové Zámky práva z predloženej listiny a to vlastníctvo fa B.D.Trade s.r.o. Nové Zámky k stavbe súpisného čísla 2951 na pozemku zobrazenom ako E-KN parcela č. 266/5 v kat.území Nové Zámky, Hranice pôvodného pozemku boli dňa 13.03.2009 pod číslom zmeny č. 763/09 obnovené v registri C-KN katastra nehnuteľností zapísaním geometrického plánu č. 17/2009 z 25.02.2009 predloženom správe katastra pod číslom R 112/09, pričom po tomto zápise pôvodný E-KN pozemok 266/5 zastavaná plocha o výmere 459 m<sup>2</sup> je vedený ako C-KN pozemok parc.č. 185/1 zastavaná plocha o výmere 365 m<sup>2</sup> a parc.č. 185/7 zastavaná plocha o výmere 94 m<sup>2</sup>.

Týmto opatrením Správy katastra Nové Zámky (vykonanie zápisu do katastra nehnuteľností záznamom) bol porušený zákon a to v ust. § 34 odsek 1 katastrálneho zákona s poukazom na § 4 odsek 1 a § 5 odsek 2 katastrálneho zákona a § 36 katastrálneho zákona.

Podľa § 34 odsek 1 katastrálneho zákona práva k nehnuteľnostiam uvedené v § 1 ods. 1, ktoré vznikli, zmenili sa alebo zanikli zo zákona, rozhodnutím štátneho orgánu, príklepom 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 sa do katastra zapisujú záznamom, a to na základe verejných listín a iných listín.

Podľa § 4 odsek 1 katastrálneho zákona práva k nehnuteľnostiam sa do katastra zapisujú vkladom práva k nehnuteľnostiam do katastra (ďalej len „vklad“), záznamom práva k nehnuteľnostiam do katastra (ďalej len „záznam“) a poznámkou o právach k nehnuteľnostiam v katastri (ďalej len „poznámka“).

Podľa § 5 odsek 2 katastrálneho zákona záznam je úkon správy katastra plniaci evidenčné funkcie, ktoré nemajú vplyv na vznik, zmenu ani na zánik práva k nehnuteľnostiam.

Podľa § 36 odsek 1 katastrálneho zákona katastrálny úrad posúdi, či je predložená verejná alebo iná listina bez chýb v písaní alebo počítaní a bez iných zrejmych nesprávností a či obsahuje náležitosti podľa zákona.

Podľa odseku 2 citovaného ustanovenia ak je verejná listina alebo iná listina spôsobilá na vykonanie záznamu, katastrálny úrad vykoná záznam do katastra.

Správa katastra Nové Zámky sa pri zápise práv záznamom citovanými ustanoveniami dôsledne neriadila, keď v záznamovom konaní zapísala do katastra nehnuteľností práva z listiny nespôsobilej na zápis, v dôsledku čoho do katastra nehnuteľností zapísala záznamom také práva, ktoré sa do katastra nehnuteľností nezapisujú záznamom.

Vykonanie zápisu záznamom podľa § 34 a nasl. katastrálneho zákona má v katastri evidenčný charakter, ktorý súčasne nemá vplyv na vznik, zmenu ani zánik práva k nehnuteľnosti (rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo dňa 26.09.2002 sp.zn. 7 SŽ 48/02). Z uvedeného vyplýva, že vykonaním záznamu správou katastra nemôžu vzniknúť, zmeniť sa



prípadne zaniknúť práva k nehnuteľnostiam, pričom tieto práva museli vzniknúť alebo sa zmeniť alebo zaniknúť ešte pred zápisom do katastra nehnuteľností a správe katastra predložené listiny na zápis záznamom len osvedčujú uvedenú skutočnosť.

V danom prípade Správa katastra Nové Zámky v záznamom konaní síce zapisovala práva z osvedčenia o vykonaní dražby spísanou formou notárskej zápisnice, avšak nešlo o osvedčenie o priebehu dražby v zmysle § 20 odsek 13 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov prípadne osvedčenia príklepu licitátora na verejnej dražbe, ktoré osvedčenia by len boli spôsobilé na zápis v záznamovom konaní. Osvedčenie notára JUDr. Petra Šulaia je osvedčením o dražbe vykonanej podľa Všeobecne záväzného nariadenia mesta č. 3/1997 o zásadách dražby majetku mesta, teda ako to uvádza aj Mesto Nové Zámky vo svojom vyhlásení z 18.02.2009 predloženom správe katastra pre potreby uvedeného záznamového konania osvedčením o verejnej dražbe vykonanej podľa legislatívy samosprávy, s vykonaním ktorej ale zákon nespája vznik vlastníctva v prospech vydražiteľa.

V súvislosti s nadobudnutím vlastníctva na verejnej dražbe príklepom licitátora je potrebné uviesť, že verejné dražby a s tým spojené zmeny vo vlastníctve dražených vecí upravujú osobitné predpisy a len v prípade uskutočnenia dražieb podľa týchto predpisov dochádza za splnenia zákonných podmienok k zmenám vo vlastníctve. V čase uskutočnenia verejnej dražby Mestom Nové Zámky, t.j. dňa 31.12.2008, bolo možné uskutočňovať verejné dražby, pri ktorých sa nadobúdalo vlastníctvo vydražených vecí príklepom licitátora za splnenia ďalších podmienok, napr. zaplatenie ceny dosiahnutej vydražením, schválenie príklepu súdom len podľa týchto právnych predpisov: zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (notársky poriadok) v znení neskorších predpisov, zákona č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení neskorších predpisov, zákona č. 511/1992 Zb. o správe daní a poplatkov a o zmenách v systave územných a finančných orgánov v znení neskorších predpisov, zákona č. 427/1990 Zb. o prevodoch vlastníctva štátu k niektorým veciam na iné právnické osoby alebo fyzické osoby v znení neskorších predpisov a zákona č. 111/1990 Zb. o štátnom podniku v znení neskorších predpisov. V prípade dražby uskutočnenej Mestom Nové Zámky dňa 31.12.2008 nešlo o takúto dražbu a preto aj v prípade zaplatenia ceny dosiahnutej vydražením príklepom licitátora nevzniklo vlastníctvo dražených nehnuteľností vydražiteľovi. Navyše podľa Všeobecne záväzného nariadenia mesta č. 3/1997 o zásadách dražby majetku mesta a to čl. V. odsek 9 nariadenia po zaplatení ceny na vydraženú nehnuteľnosť mesto uzatvorí s vydražiteľom kúpnu zmluvu, pričom vlastníctvo k vydraženej nehnuteľnosti prechádza na vydražiteľa dňom vkladu vlastníckeho práva na Správe katastra Nové Zámky.

Správa katastra Nové Zámky z listiny predloženej na zápis notárom JUDr. Petrom Šulaiom pod Z 426/09 zapísala v záznamovom konaní nadobudnutie vlastníckeho práva vydražiteľom fa B.D.TRADE, s.r.o., Nové Zámky, hoci z osvedčenia notára táto skutočnosť nevyplývala a notár ju ani nedeclaroval vo svojom osvedčení.

Záznam do katastra nehnuteľností vzhľadom na jeho definíciu v § 5 odsek 2 katastrálneho zákona má deklaratórny charakter, pretože potvrdzuje alebo upravuje zapísané vlastnícke vzťahy. V danom prípade však zápisom práv záznamom došlo v údajoch katastra nehnuteľností k zmene vlastníckeho práva k dotknutým nehnuteľnostiam. Uvedeným zápisom totiž bola zmenená osoba vlastníka nehnuteľností a to z Mesta Nové Zámky na B.D.TRADE

s.r.o. Nové Zámky. K zmene práva k nehnuteľnostiam došlo bez akéhokoľvek právneho titulu pričom katastrálny zákon vylučuje, aby sa v katastrálnom záznamovom konaní menilo vlastníctvo nehnuteľností.

Na základe vyššie uvedených skutočností rozhodla správa katastra tak, ako je uvedené o výrokovej časti rozhodnutia.

**Poučenie:** Proti tomuto rozhodnutiu nie je možné podať odvolanie ani podať rozklad a to v zmysle §-u 26 ods.9 zákona č. 153/2001 Z.z. o prokuratúre v znení zákona č. 458/2003 Z.z.

Rozhodnutie je preskúmateľné súdom v znení § 47 ods. 4 z.č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov.



  
Ing. František Hatina  
riaditeľ

**Rozhodnutie sa zasiela:**  
všetkým účastníkom

**Na vedomie:**  
Okresná prokuratúra, F.Rákocziho č. 15, 940 44 Nové Zámky  
Exekútorický úrad Mgr. Milana Somíka, Škultétyho 1, 036 01 Martin