



**ÚRAD GEODÉZIE, KARTOGRAFIE A KATASTRA
SLOVENSKEJ REPUBLIKY**
Chlumeckého č. 2, P.O.Box č. 57, 820 12 Bratislava 212

Okresný úrad Bratislava
Katastrálny odbor
Ružová dolina 27
82109 Bratislava

Vaša značka

Naša značka
LPO-5502/2016/Var

Vybavuje
JUDr. Vargová
Mgr. Jakubáč, PhD.

Bratislava
30.06.2016

Vec: Žiadosť o usmernenie v otázkach poskytovania a sprístupňovania informácií podľa zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) - odpoveď

Dňa 20.06.2016 Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky (ďalej aj len „Úrad“) zaevidoval Vaše podanie, v ktorom žiadate o usmernenie k nasledovným otázkam:

1. Je možné na základe § 68 ods. 5 katastrálneho zákona a v zmysle § 27 vyhlášky č. 22/2010 Z. z., ktorou sa vydáva Spravovací poriadok pre katastrálne úrady a správy katastra (ďalej ako „spravovací poriadok“) sprístupniť oprávneným osobám nahliadať do zbierky listín všetky listiny právnych predchodcov vlastníka nehnuteľnosti? (Např. terajšiemu vlastníkovi nehnuteľnosti N, zapísanej na LV č. XY, k. ú. Z môžu byť sprístupnené všetky nadobúdacie tituly právnych predchodcov – osvedčenia o dedičstve, kúpne zmluvy, resp. všetky položky výkazu zmien uvedené na LV č. XY, k. ú. Z?)

2. Podľa § 68 ods. 3 katastrálneho zákona sa „zverejňovať rodné číslo a údaj o cene poľnohospodárskych pozemkov a lesných pozemkov zakazuje“. Môže sa sprístupniť cena bytov a nebytových priestorov osobám oprávneným nahliadať do zbierky listín (s prihliadnutím na ochranu obchodného tajomstva)?

3. Čím majú byť opatrené kópie listín (kde má byť umiestnená pečiatka a aká pečiatka, na každej strane/na začiatku/na konci, číslo objednávky ...)?

V nadväznosti na Vaše otázky Vám dávame nasledovnú odpoveď:

K otázke č. 1:

A) Súvisiace právne predpisy

Podľa § 68 ods. 1 zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov je katastrálny operát verejný. Každý má právo doň nahliadať a robiť si z neho výpisy, odpisy alebo náčrty.

Podľa § 68 ods. 2 katastrálneho zákona pri nahliadaní do katastrálneho operátu alebo pri poskytovaní osobných údajov z katastra sa osobné údaje sprístupňujú alebo poskytujú v rozsahu meno, priezvisko, rodné priezvisko, dátum narodenia a miesto trvalého pobytu.

Tento rozsah osobných údajov sa vzťahuje aj na zverejňovanie osobných údajov z katastrálneho operátu.

Podľa § 68 ods. 3 katastrálneho zákona zverejňovať rodné číslo a údaj o cene poľnohospodárskych pozemkov a lesných pozemkov sa zakazuje.

Podľa § 68 ods. 4 katastrálneho zákona vlastníkovi nehnuteľnosti sa z katastrálneho operátu sprístupní na nahliadnutie alebo sa poskytne na jeho žiadosť okrem osobných údajov uvedených v odseku 2 aj jeho rodné číslo a údaj o cene poľnohospodárskych pozemkov a lesných pozemkov.

Podľa § 68 ods. 5 katastrálneho zákona verejnosť zbierky listín [§ 8 ods. 1 písm. c)] je obmedzená a umožňuje sa len vlastníkom, ich právnym predchodcom alebo iným oprávneným osobám, alebo osobe vykonávajúcej geodetické činnosti súvisiace s pozemkovými úpravami podľa osobitného predpisu, alebo osobe, ktorá vyhotovuje geometrické plány alebo vytyčuje hranice pozemkov, alebo osobe vykonávajúcej znaleckú činnosť v odbore geodézie, kartografie a katastra alebo osobe, ktorá vyhotovuje cenové mapy.

Podľa § 68 ods. 6 katastrálneho zákona údaje o cenách poľnohospodárskych pozemkov a lesných pozemkov sa poskytujú štátnym orgánom na budovanie ich informačných systémov alebo osobám, ktoré vyhotovujú cenové mapy.

B) Všeobecne

Obmedzenia verejnosti zbierky listín upravuje § 68 ods. 5 katastrálneho zákona. V zmysle tohto ustanovenia sa prístup k zbierke listín umožňuje len taxatívne vymedzenému okruhu osôb. Táto právna úprava je odôvodnená citlivosťou údajov obsiahnutých v zmluvách, verejných listinách a iných listinách uložených v zbierke listín. Z uvedeného vyplýva, že § 68 ods. 5 katastrálneho zákona je potrebné vykladať reštriktívne. V tejto súvislosti považujeme za potrebné poukázať na čl. 19 ods. 3 Ústavy Slovenskej republiky, ktorý ustanovuje, že každý má právo na ochranu pred neoprávneným zhromažďovaním, zverejňovaním alebo iným zneužívaním údajov o svojej osobe.

C) Osoba oprávnená na prístup do zbierky listín

Vzhľadom na vyššie uvedené zastávame právny názor, že § 68 ods. 5 katastrálneho zákona upravujúci prístup k zbierke listín je potrebné vo vzťahu k vlastníkovi, právnemu predchodcovi vlastníka a spoluvlastníkovi nehnuteľnosti vykladať nasledovne:

1. Vlastník zapísaný na liste vlastníctva a právny predchodca vlastníka zapísaného na liste vlastníctva

Prístup vlastníkov a ich právnych predchodcov vlastníka k zbierke listín je potrebné vykladať tak, že vlastníci a ich právni predchodcovia majú právo na prístup len k tým zmluvám, verejným listinám a iným listinám, v ktorých vystupujú ako účastníci právneho úkonu alebo ako osoba, ktorej sa verejná listina alebo iná listina bezprostredne týka (čiže spravidla to budú verejné listiny alebo iné listiny, v ktorých sú tieto osoby uvedené). Na sprístupnenie ďalších zmlúv, verejných listín a iných listín vlastníci a ich právni predchodcovia nemajú nárok.

Uvedené znamená, že vlastníkovi a právnemu predchodcovi vlastníka sa v celom rozsahu sprístupní zmluva, verejná listina alebo iná listina, v ktorej je táto osoba uvedená ako účastník právneho úkonu, pri rešpektovaní ochrany osobných údajov (napr. nesprístupní sa rodné číslo ďalšieho účastníka právneho úkonu). To znamená, že vlastník má nárok na sprístupnenie svojho nadobúdacieho titulu v celom rozsahu (napr. kúpnej zmluvy, na základe ktorej vlastník nadobudol nehnuteľnosť). Rovnako v celom rozsahu má právny predchodca vlastníka nárok na sprístupnenie svojho nadobúdacieho titulu (napr. kúpna

zmluva, na základe ktorej právny predchodca vlastníka nadobudol nehnuteľnosť) a na sprístupnenie zmluvy, verejnej listiny alebo inej listiny, na základe ktorej mu zaniklo vlastnícke právo k nehnuteľnosti a ktorej bol účastníkom (napr. kúpna zmluva, ktorou právny predchodca predal nehnuteľnosť ďalšej osobe).

2. Spoluvlastník nehnuteľnosti

Považujeme za potrebné vyjadriť sa aj k otázke oprávnenia spoluvlastníka na prístup do zbierky listín vo vzťahu k zmluvám, verejným listinám a iným listinám, ktoré sa týkajú ostatných spoluvlastníkov určitej nehnuteľnosti, ktorá je v podielovom spoluvlastníctve.

V Katastrálnom bulletin č. 1/2009 bolo zaujaté stanovisko, v zmysle ktorého „(p)odľa § 68 ods. 5 zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. katastrálny zákon v znení neskorších predpisov je možné nahliadnutie spoluvlastníka do zbierky listín s prihliadnutím na § 68 ods. 2 a ods. 3 katastrálneho zákona. Vlastníkovi, resp. spoluvlastníkovi nehnuteľnosti možno poskytnúť aj informáciu o cene stavby.“

Aj Úrad zastáva právny názor, že okresný úrad, katastrálny odbor je povinný sprístupniť spoluvlastníkovi nehnuteľnosti zmluvu, ktorou sa nakladalo s nehnuteľnosťou, ktorá je predmetom jeho spoluvlastníctva, a ktorej účastníkom žiadateľ o sprístupnenie informácie (zmluvy) nebol, avšak iba v rozsahu, v akom sa táto zmluva týka nakladania s nehnuteľnosťou, ktorá je predmetom spoluvlastníctva žiadateľa o sprístupnenie tejto informácie (zmluvy), a zároveň ide o zmluvu, ktorou by mohlo byť porušené predkupné právo spoluvlastníka, ktorý žiada o jej sprístupnenie. To znamená, že spoluvlastník má za daných podmienok právo na sprístupnenie len takej zmluvy, ktorá bola uzatvorená po tom, ako sa sám stal podielovým spoluvlastníkom danej nehnuteľnosti. Čo sa týka verejných listín alebo iných listín spoluvlastník nehnuteľnosti má právo na prístup k nim, iba ak je osobou uvedenou v tejto verejnej listine alebo inej listine.

V obdobnom duchu sa vyjadril aj Najvyšší súd Slovenskej republiky, keď konštatoval, že „(v)erejnosť zbierky listín je síce obmedzená ustanovením § 68 ods. 4 katastrálneho zákona, avšak žalobkyni ako podielovej spoluvlastníčke nehnuteľnosti, ktorej sa predmetné zmluvy týkali, malo byť nesporne nahliadnutie do nej umožnené. Neumožnením nahliadnuť žalobkyni do zbierky listín správny orgán nerespektoval zásadu verejnosti katastrálneho operátu zakotvenú v ustanovení § 68 ods. 1 a 2 katastrálneho zákona. Zásada verejnosti slúži na ochranu vlastníckeho práva.“ (rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 29.10.2008, sp. zn. 6Sžo/67/2008).

Pokiaľ by spoluvlastník nehnuteľnosti žiadal o sprístupnenie zmluvy, verejnej listiny alebo inej listiny, na sprístupnenie ktorej nemá právo, okresný úrad, katastrálny odbor mu poskytne iba informáciu o označení nadobúdacích titulov (napr. kúpna zmluva zo dňa 01.01.2016, č. V 1/2016).

K otázke č. 2

Katastrálny zákon upravuje obmedzenie sprístupňovania ceny len vo vzťahu k poľnohospodárskym a lesným pozemkom a teda neobsahuje žiadne obmedzenia vo vzťahu k sprístupňovaniu údajov o cene stavieb, bytov a nebytových priestorov. Vzhľadom k tejto skutočnosti sa môže sprístupniť cena stavieb, bytov a nebytových priestorov osobám oprávneným nahliadať do zbierky listín.

Pri sprístupňovaní údajov zo zbierky listín je však potrebné vždy dbať na dôslednú ochranu osobných údajov (najmä pri vyhotovovaní odpisu (fotokópie) zmluvy, verejnej listiny alebo inej listiny).

K otázke č. 3

Posledná strana odpisu (fotokópie) listiny bude obsahovať odtlačok podlhovastej pečiatky okresného úradu, katastrálneho odboru a text: „odpis (fotokópia) listiny zo zbierky listín“, číslo objednávky, dátum vyhotovenia a podpis osoby, ktorá odpis (fotokópiu) listiny vyhotovila.

Ak zmluva, verejná listina alebo listina, z ktorej sa vyhotovuje odpis (fotokópia), pozostáva z viacerých listov, je zároveň potrebné zabezpečiť ich technickú jednotu.

Zjednotenie postupu

Pokiaľ žiadateľ žiada nahliadnuť do evidencie doručených návrhov na vklad podľa § 28 ods. 6 zákona NR SR č. 162/1995 Z. Z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), takéto žiadosti podliehajú spoplatneniu v zmysle zákona o správnych poplatkoch.

Správne poplatky

Vyhotovenie odpisu (fotokópie) zmluvy, verejnej listiny alebo inej listiny sa spoplatňuje podľa položky 2 písm. a) Sadzobníka správnych poplatkov, ktorý tvorí prílohu zákona NR SR č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o správnych poplatkoch“).

Zároveň je potrebné uviesť, že v zmysle zákona o správnych poplatkoch, predmetné poplatky sú splatné pri podaní, ktoré smeruje k vykonaniu úkonu alebo k uskutočneniu konania, ak pri jednotlivých položkách sadzobníka nie je ustanovené inak. Podaním žiadosti vzniká zároveň poplatková povinnosť.

S pozdravom

JUDr. Odeta Poldaufová, v.r.
riaditeľka legislatívno – právneho odboru

Na vedomie:

1. Okresný úrad Banská Bystrica, katastrálny odbor, Československej armády 7, 974 01 Banská Bystrica (jakub.sisovsky@skgeodesy.sk)
2. Okresný úrad Banská Bystrica, odbor opravných prostriedkov, referát katastra nehnuteľností, Námestie L. Štúra, 974 05 Banská Bystrica (drahomira.hanesova@skgeodesy.sk)
3. Okresný úrad Bratislava, odbor opravných prostriedkov, referát katastra nehnuteľností, Ružova dolina 27, 821 09 Bratislava (iveta.baloghova@skgeodesy.sk)
4. Okresný úrad Košice, katastrálny odbor, Južná trieda č. 82, 040 17 Košice (eva.trembeczka@skgeodesy.sk)
5. Okresný úrad Košice, odbor opravných prostriedkov, referát katastra nehnuteľností, Komenského 52, 041 26 Košice (jan.benko@ke.vs.sk)
6. Okresný úrad Nitra, katastrálny odbor, Štefánikova trieda 69, 949 01 Nitra (katarina.sagatova@skgeodesy.sk)
7. Okresný úrad Nitra, odbor opravných prostriedkov, referát katastra nehnuteľností, Štefánikova trieda 69, 949 01 Nitra (lenka.brestenska@skgeodesy.sk)
8. Okresný úrad Prešov, katastrálny odbor, Konštantínova č. 6, P.O. Box 69, 080 01 Prešov (daniel.svirk@skgeodesy.sk)
9. Okresný úrad Prešov, odbor opravných prostriedkov, referát katastra nehnuteľností, Námestie mieru 3, 081 92 Prešov (tatiana.mihalyova@po.vs.sk)
10. Okresný úrad Trenčín, katastrálny odbor, Piaristická 25, 911 01 Trenčín (elena.scheryova@skgeodesy.sk)
11. Okresný úrad Trenčín, odbor opravných prostriedkov, referát katastra nehnuteľností, Piaristická 25, 911 01 Trenčín (gabriela.mikitova@skgeodesy.sk)
12. Okresný úrad Trnava, katastrálny odbor, Vajanského 2, 917 01 Trnava (monika.svecova@skgeodesy.sk)
13. Okresný úrad Trnava, odbor opravných prostriedkov, referát katastra nehnuteľností, Vajanského 2, 917 01 Trnava (lenka.humlova@skgeodesy.sk)
14. Okresný úrad Žilina, katastrálny odbor, Andreja Kmeťa 17, 010 01 Žilina (anna.strengerova@skgeodesy.sk)
15. Okresný úrad Žilina, odbor opravných prostriedkov, referát katastra nehnuteľností, Andreja Kmeťa 17, 010 01 Žilina (vladimir.luptak@skgeodesy.sk)
16. Katastrálny odbor ÚGKK SR
17. Odbor katastrálnej inšpekcie ÚGKK SR
18. Odbor kontroly ÚGKK SR