

# Geometrický plán ako podklad právnych úkonov



Author: JUDr. Zuzana Chudáčková | Published: 03.12.2008

## Základný účel

Geometrický plán je podľa § 30 KZ jedna z príloh návrhu na vklad. Správa katastra tak získava z tohto podkladu údaje potrebné na navrhovaný zápis zmien. Zároveň sa geometrický plán v určitých prípadoch priloží nielen k návrhu na zápis zmien, ale aj k zmluve týkajúcej sa pozemkov alebo stavieb. Je tomu tak vtedy, keď sa vôľa zmluvných strán stáva určitou a zrozumiteľnou až prostredníctvom jej grafického vyjadrenia. Takýmto prípadom môže byť určenie rozsahu vecného bremena, ktoré nespočíva na celej výmere pozemku, ale iba na jeho časti.

## Vyhotovenie geometrického plánu

Objednávatelom geometrického plánu je zväčša vlastník pozemku alebo stavby. V praxi to býva tiež kupujúci, prípadne vlastník susediaceho pozemku ako oprávnený z vecného bremena. Tieto osoby však musia mať zabezpečený súhlas vlastníka s prístupom k nehnuteľnosti za účelom vykonania geodetických prác.

Pri prevzatí geometrický plánu je nutné dbať najmä na to, aby bol geometrický plán riadne overený a vyhotovený v dohodnutom počte. Oboje zabezpečuje osoba, ktorá bola vyhotovením poverená. Počet vyhotovení sa odporúča dohodnúť vopred najmä z časových dôvodov, keďže notárske overenie geometrický plánu je problematické. Notárske úrady spravidla odmietnu overiť geometrický plán. Napriek tomu nie je neobvyklé, ak je správe katastra predložená notársky overená farebná kópia geometrického plánu. Ak dôjde k tomu, že notársky úrad na základe všeobecného oprávnenia osvedčovať správnosť odpisov listín overil geometrický plán, správa katastra nemusí takúto overenú kópiu akceptovať. Vyplýva to z ustanovenia § 18 ods. 2 písm. j) KZ, ktoré výslovne zveruje overovanie geometrických plánov do kompetencie príslušnej správy katastra.

Vtedy je nevyhnutné sa obrátiť buď na príslušnú správu katastra alebo priamo na geodeta. Osvedčenie kópie alebo vyhotovenie nového plánu sa ale neuskutočňuje na počkanie a je spojené s dodatočnými poplatkami.

## Overenie a zodpovednosť za správnosť

Vyhotoviť geometrický plán môže iba fyzická alebo právnická osoba, ktorá má na to spôsobilosť a

oprávnenie podľa zákona č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii. Takou osobou je spravidla geodet, ktorý zároveň autorizačne overuje súlad vyhotovenia s právnymi predpismi. Autorizačné overenie sa vyznačí na geometrickom pláne pečiatkou a podpisom osoby, ktorá geometrický plán takto overila.

Pre potreby katastra sa však používa iba geometrický plán, ktorý bol overený aj príslušnou správou katastra. Úradné overenie geometrického plánu správou katastra sa uskutoční do siedmich pracovných dní od jeho predloženia a taktiež sa vyznačí na geometrickom pláne pečiatkou a podpisom.

Zodpovednosť za správnosť geometrický plánu nesie ten, kto geometrický plán overil autorizačne. Predovšetkým od tejto osoby bude môcť objednávateľ požadovať prípadnú náhradu škody, ktorá mu vznikla z nesprávne alebo nepresne vyhotoveného geometrického plánu (napr. nesprávne zameranie stavby, chybná výmera), ak preukáže, že škoda vznikla práve v dôsledku takejto nesprávnosti alebo nepresnosti.



### Geometrický plán ako príloha návrhu na vklad

Geometrický plán tvorí podľa vyššie citovaného ustanovenia zákona prílohu návrhu na vklad, z ktorej vyplývajú zmenené údaje.

Grafické zobrazenie je právne významné, ak dochádza napríklad k rozdeleniu resp. zlúčeniu nehnuteľností, k zameraniu rozostavanej stavby, prípadne k zameraniu stavby a vydaniu kolaudačného rozhodnutia alebo na užívanie stavby, ktorá je predmetom zápisu v katastri a ešte nie je evidovaná. Zabezpečiť geometrický

plán ako prílohu k návrhu na zápis je vtedy povinnosťou navrhovateľa.

To však neplatí pre každý návrh na vklad. Geometrický plán nie je potrebný najmä pri kúpnych zmluvách, keď je pozemok alebo stavba už riadne v katastri zapísaná a nedochádza k zmene údajov s výnimkou údajov o vlastníkovi. Taktiež nie je geometrický plán potrebný pri zápise vecných bremien, ktoré zťažujú celú výmeru parcely, alebo pri zápise záložných práv. V týchto prípadoch nie je pre určenie práv a povinností geometrický plán rozhodný.

### **Povinnosť priložiť geometrický plán k zmluve**

Občiansky zákonník ani katastrálny zákon nevyžadujú výslovne ako podmienku platnosti zmluvy, ktorá sa týka prevodu nehnuteľnosti alebo vecných bremien, aby k nej bol priložený aj geometrický plán.

Ako už bolo uvedené vyššie, v niektorých prípadoch je priloženie geometrického plánu k zmluve nevyhnutné na určenie obsahu vôle zmluvných strán. Takýmto spôsobom možno predísť neplatnosti zmluvy podľa § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka (OZ) pre jej neurčitosť a nezrozumiteľnosť.

Požiadavka pripojenia geometrického plánu k zmluve vyplýva aj zo stanoviska Najvyššieho súdu SR č. 69/2001, podľa ktorého musia byť jednotlivé hárky zmluvy o prevode nehnuteľnosti s nadväzujúcim geometrickým plánom pevne zošité (notárskym overením podpisu prevádzajúceho) v prípade, ak geometrický plán je súčasťou zmluvy o prevode nehnuteľnosti. Tým sa zabezpečí, aby prejavy vôle jednotlivých účastníkov zmluvy týkajúcej sa nehnuteľnosti boli zachytené na jednej listine podľa § 46 ods. 2 OZ.

Stanoviská Najvyššieho súdu SR však nie sú právne záväzné, keďže nie sú publikované v Zbierke zákonov, a nemožno ich ani považovať za zaväzujúce rozhodnutie súdu. Napriek tomu správa katastra zvyčajne automaticky vyžaduje, aby bol geometrický plán pevne zviazaný s každou predloženou zmluvou.

Takáto požiadavka nie je oprávnená v tých prípadoch, keď bude predmet zmluvy identifikovaný inými prostriedkami a zmluva bude napriek tomu určitá a zrozumiteľná. Príkladom je kúpa novej stavby, ktorá ešte nie je zapísaná v katastri nehnuteľností. Samotná stavba môže byť identifikovaná znaleckým posudkom a obhliadkou na mieste. Geometrický plán vtedy postačí priložiť iba ako prílohu návrhu na vklad.

### **Zápis zmeny údajov bez právneho úkonu**

Od roku 2004 ponúka § 67 ods. 1 KZ vlastníkovi pozemku možnosť požiadať o zápis údajov do katastra nehnuteľností na základe vyhotoveného geometrického plánu aj bez uzavretej zmluvy.

Vlastník môže aj bez prevodu alebo zťaženia nehnuteľnosti na základe uvedeného ustanovenia nechať zapísať zmeny údajov týkajúcich sa jeho pozemkov alebo stavieb. Takouto zmenou môže byť napríklad rozdelenie jednej parcely na niekoľko menších, ktoré oddelia jednu časť parcely od susedného pozemku. Určenie susedných pozemkov a na nich stojacich stavieb má význam v stavebnom konaní pri určení účastníkov konania.

Autorka pracuje v advokátskej kancelárii [bnt - Sovova Chudáčková & Partner, s.r.o.](http://bnt-sovova-chudackova.sk), [info.sk@bnt.eu](mailto:info.sk@bnt.eu)

---

03.12.2008 08:41, JUDr. Zuzana Chudáčková