

tlačený formát najobľúbenejšieho
realitného internetového portálu

realitysk

2,00 €

časopis o ľuďoch a realitách

november
2013

ročník:
02 (XIX)



Ady Hajdu

Bývanie nad Dunajom
radšej ako na Dunaji

DOM, KTORÝ PREMÝŠLA
A PRACUJE ZA VÁS



IGOR CHOMA
O MESTE ŽILINA



VÝŤAH
AKO NEVYHNUTOSŤ



Index realitného zdravia

Október/November 2013

2,59



KVALITA
V REALITÁCH

Právna poradňa

- ako postupovať pri chybnom vklade do katastra
- obec schválila výstavbu, no potom zmenila územný plán a povolenie nevydala

Dnes radí:

JUDr. Leo Vojčík

z advokátskej kancelárie Vojčík & Partners, s.r.o.,
ktorá je partnerom právnej poradne portálu **Reality.sk**.



Manželka kúpila od svojich rodičov stavebný pozemok, na ktorom sme začali stavať rodinný dom. Rok po začiatku výstavby (v roku 2009) si však niekto uplatnil nárok na časť tohto pozemku (1/36). U notárky, ktorá podala podnet na vklad do katastra, argumentoval tým, že pre vyše 40 rokmi jeho rodina mala dostať z dedičského konania podiel na pozemku.

Notárka bez overenia a vyžiadania príslušných dokladov tento podnet odobrila, o čom sme sa dozvedeli až z oznámenia z katastra o tom, že dali pečať na náš pozemok. Pozemok sa tým teda stal nevysporiadaným s tým, že kataster chcel, aby sme sa s navrhovateľom dohodli sami o riešení vzniknutej situácie (momentálne v katastri figuruje jeho 1/36 navyše, teda je tam 37/36, čo je nezmysel). Po preverení sme zistili, že zo strany navrhovateľa došlo k uvedeniu v omyl, pretože jeho predkovia boli len menovci našej rodiny, a teda s pozemkom nemajú nič spoločné, preto im ani nevzniká právny nárok.

Požiadali sme notárku o nápravu, čo však odmietla urobiť! Skontaktovali sme sa teda aj s navrhovateľom a po stretnutí uznal, že je právo na základe dokumentov (ktoré máme k dispozícii) na našej strane. Obrátili sme sa teda na kataster, aby vykonal nápravu. Oznámili nám však, že to nie je možné! Že to musí ísť na súd a ten musí vydať rozhodnutie. Súd však už tri roky nekoná a okrem prvého pojednávania (pred tromi rokmi) nebol ochotný vytyčiť nové pojednávanie.

Tým nám vznikol problém s užívaním pozemku. Medzičasom strýko, ktorý zastupoval celú našu rodinu, zomrel, a takisto aj teta, ktorá bola uvedená ako navrhovateľka, ktorá predmetný pozemok po pradedovi zdedila. Pozostalostný súd požaduje vysporiadanie pozemkov (týka sa to viacerých pozemkov) a sudkyňa zasa ukončenie dedičského konania, aby bol určený nový nástupca, a ten, kto bude ďalej našu rodinu na súde zastupovať. Je to možné nejako riešiť, alebo sme sa dostali do slepej uličky? Skutočne môže kataster konať len na základe súdneho rozhodnutia, aj keď pochybila notárka, odporca svoj omyl uznal a je ochotný svoj nárok stiahnuť?

Podľa Ústavy SR má každý právo, aby sa jeho vec verejne prerokovala bez zbytočných prietahov a v jeho prítomnosti. Len čo sa začalo konanie na súde, súd v ňom postupuje i bez ďalších návrhov tak, aby vec bola čo najrýchlejšie prerokovaná a rozhodnutá.

Prietahy v súdnom konaní možno namietať podaním sťažnosti u predsedu príslušného súdu. Postup pri podaní sťažnosti a jej vybavení vrátane lehôt na vybavenie sťažnosti je upravený zákonom č. 757/2004 Z. z. o súdoch. Ak je súd naďalej nečinný, môžete sa tiež obrátiť na verejného ochrancu práv. Občiansky súdny poriadok ustanovuje, že ak počas konania žalovaný uzna pred súdom nárok uplatnený žalobou alebo jeho základ, alebo ak sa žalobca vzdá pred súdom svojho nároku, súd rozhodne rozsudkom na základe uznania alebo vzdania sa nároku.

Uskutočnenie týchto úkonov, teda uznanie nároku alebo vzdanie sa nároku počas konania, umožňuje súdu redukovať činnosť na preskúmanie platnosti úkonov z hľadiska hmotného práva a v prípade kladného záveru na ich základe spor meritórne rozhodnúť. Ak teda, ako tvrdíte, navrhovateľ uznal, že je právo na základe dokumentov (ktoré máte k dispozícii) na vašej strane, požiadajte ho, aby tak urobil i pred súdom. Súd v takom prípade vydá rozhodnutie na základe uznania/vzdania sa nároku a celý konanie sa tým urychli.

Správa Katastra nemôže uskutočniť vklad do katastra neuhnotenosti, keď prebieha súdne konanie o určenie vlastníckeho práva. Vzhľadom na skutočnosť, že vo vašej veci stále prebieha súdne konanie, správa katastra je povinná počkať na právoplatné rozhodnutie súdu.

Podľa vašich slov „momentálne v katastri figuruje jeho 1/36 navyše, teda je tam 37/36, čo je nezmysel“. V tomto prípade ide o chyby v písaní, počítaní a iné zrejme nesprávosti, a správa katastra by mala vykonať opravu chýb v katastrálnom operáte avšak takáto oprava chýb nemá vplyv na vznik, zmenu ani na zánik práv k nehnuteľnostiam.

Ešte 20. 9. sme podpísali zmluvu o kúpe pozemku za účelom výstavby rodinného domu. Pred podpisom zmluvy sme požiadali starostu obce o vyjadrenie, či je možné na danom pozemku postaviť rodinný dom. Odpoveď bola, že obec nemá námietky voči investičnému zámeru.

Keď sme nadobudli vlastnícke právo k pozemku, architekt nám vypracoval projekt domu. Následne v marci sme požiadali o územné rozhodnutie, no obec sa vyjadrila, že dom nie je svojim tvarom v súlade s Územným plánom obce, ktorý bol schválený v decembri, pričom jeho návrh bol z augusta.

Cítíme sa podvedení, lebo vo vyjadrení obce zo septembra neboli žiadne obmedzenia a investovali sme nemalú sumu peňazí do zhotovenia projektov, geologického prieskumu, na statiku... Prosíme o radu ako postupovať ďalej.

Stavebný úrad môže povoliť len takú stavbu, ktorá je v súlade s územným plánom a za podmienok, ktoré sú dané územným plánom. Každé vydané územné rozhodnutie a stavebné povolenie musí rešpektovať podmienky územného plánu.

Stavebný úrad nesmie vydať povolenie na takú stavbu, ktorá je v rozpore s územným plánom. Proti rozhodnutiu správneho orgánu - teda obce - však máte právo podať odvolanie.

Odvolanie sa podáva na správnom orgáne, ktorý napadnuté rozhodnutie vydal. Odvolanie treba podať v lehote 15 dní odo dňa oznámenia rozhodnutia. Správny orgán, ktorý napadnuté rozhodnutie vydal, môže o odvolaní sám rozhodnúť, ak odvolaniu v plnom rozsahu vyhovie, a ak sa rozhodnutie netýka iného účastníka konania ako odvolateľa, alebo ak s tým ostatní účastníci konania súhlasia.

Ak nerozhodne správny orgán, ktorý napadnuté rozhodnutie vydal, o odvolaní, predloží ho spolu s výsledkami doplneného konania a so spisovým materiálom odvolaciemu orgánu najneskôr do 30 dní odo dňa, keď mu odvolanie došlo, a upovedomí o tom účastníka konania.

Vo vašom prípade je odvolacím orgánom krajský stavebný úrad. Odvolací orgán je povinný preskúmať i oneskorené odvolanie z toho hľadiska, či neodôvodňuje obnovu konania alebo zmenu alebo zrušenie rozhodnutia mimo odvolacieho konania.

Rozhodnutie, ktoré je už právoplatné, môže preskúmať nadriadený správny orgán (teda krajský stavebný úrad) aj z vlastného alebo iného podnetu.

Správny orgán príslušný na preskúmanie rozhodnutia ho zruší alebo zmení, ak bolo vydané v rozpore so zákonom, všeobecne záväzným právnym predpisom alebo všeobecne záväzným nariadením.

Ak ste využili riadne opravné prostriedky a rozhodnutie obce sa stalo právoplatným, tak máte možnosť podať na súd žalobu na preskúmanie zákonnosti rozhodnutia a postupu správneho orgánu. V tomto prípade však žalobca musí byť zastúpený advokátom, pokiaľ nemá právnické vzdelanie.

V prípade, že by ste boli úspešní a rozhodnutie obce by bolo zmenené alebo zrušené pre nezákonnosť príslušným orgánom, alebo by príslušný orgán rozhodol, že obec postupovala nesprávne, mohli by ste si uplatňovať aj právo na náhradu škody podľa zákona č. 514/2003 o zodpovednosti za škodu spôsobenú pri výkone verejnej moci.

