

## **Výmaz neexistujúcej nadstavby**

Ustanovenie § 118 ods. 2 Občianskeho zákonníka za špecifické predmety občianskoprávných vzťahov označuje byty a nebytové priestory, pričom tieto pojmy legálne nevymedzuje. Podľa Občianskeho zákonníka byt ani nebytový priestor nemožno považovať za vec v právnom zmysle a nemožno ho preto zaradiť ani do podskupiny nehnuteľných vecí, keďže nenapĺňajú pojmové znaky nehnuteľnosti. Preto je byt a nebytový priestor považovaný za časť veci – budovy, ktorá nie je spôsobilá byť samostatným predmetom právnych dispozícií. Otázku možnosti samostatnej dispozície s bytom alebo nebytovým priestorom preto Občiansky zákonník vyriešil vytvorením samostatnej skupiny občianskoprávných vzťahov. Preto je problematika bytov a nebytových priestorov včlenená v osobitnom zákone. Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej aj „bytový zákon“) byt a nebytový priestor považuje za samostatné jednotky v obytnom dome a umožňuje s nimi aj samostatnú právnu dispozíciu. Ustanovuje subsidiárne použitie ustanovení Občianskeho zákonníka alebo iných osobitných predpisov ohľadom nehnuteľností, pokiaľ to zákon o vlastníctve bytov nevylučuje. Tým možno povedať že zákon o vlastníctve bytov vytvára fikciu ich povahy nehnuteľných vecí.

Podľa § 119 ods. 2 Občianskeho zákonníka sú nehnuteľnosťami pozemky a stavby spojené so zemou pevným základom. Na právne úkony, ktorými sa nakladá s nehnuteľnosťami sa vyžaduje písomná forma a právne úkony s nimi spojené sa evidujú v katastri nehnuteľností podľa katastrálneho zákona.

Podľa § 3 ods. 16 zákona NR SR č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov (ďalej aj „katastrálny zákon“) rozostavaný byt alebo rozostavaný nebytový priestor je miestnosť alebo súbor miestností určených v súlade so stavebným povolením na bývanie alebo na iný účel ako bývanie, ak sa nachádza v dome, ktorý je aspoň v takom stupni rozostavanosti, že navonok je uzavretý obvodovými stenami a strešnou konštrukciou.

Podľa § 46 ods. 6 katastrálneho zákona pri zápise údajov o práve k rozostavanému bytu alebo rozostavanému nebytovému priestoru sa predkladá zmluva o výstavbe domu spolu s geometrickým plánom, zmluva o vstavbe alebo nadstavbe domu a znalecký posudok o stupni ich rozostavanosti; ako vlastník sa zapíše osoba uvedená v zmluve.

Podľa § 21 zákona o bytoch vlastníctvo bytov a nebytových priestorov v dome môže vzniknúť na základe zmluvy o výstavbe, vstavbe alebo nadstavbe domu, uzavretej medzi stavebníkmi alebo medzi doterajšími vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome a stavebníkmi, pričom stavebníkom môže byť právnická alebo fyzická osoba. Zmluvou sa vymedzia vzájomné práva a povinnosti pri výstavbe medzi stavebníkmi alebo pri vstavbe alebo nadstavbe domu medzi stavebníkmi a vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome, pričom zmluva a jej zmeny sa zapíše do katastra nehnuteľností.

Ako bolo spomenuté vyššie, jedným z titulov nadobudnutia vlastníctva k bytu môže byť aj zmluva o nadstavbe, ktorá však je iba právnym titulom, na základe ktorého vlastníctvo k bytom nevzniká. Na základe tejto zmluvy vzniká originárne vlastnícke právo k bytu alebo

nebytovému priestoru. Legálna definícia pojmu „nadstavba“ sa v žiadnom právnom predpise však nenachádza, avšak z kontextu veci možno rozumieť, že ide o vstavané byty a nebytové priestory v neobývanom podkroví, pričom nadstavbou sa prekračuje aj svetelná výška bytového domu. V praxi je často používaná tzv. strešná nadstavba, kde sa strecha ako spoločná časť domu využíva v prípade vzniku nových bytov, čím dochádza k vzniku nových podlaží s tým, že sa nová strecha vybuduje na nadstavených bytoch.

Pojem nadstavba definovala zrušená vyhláška STN 73 4301 v bode 2.18, podľa ktorej išlo o zmenu už dokončenej budovy, ktorou sa zväčšuje objem budovy vytváraním ďalších podlaží určených na trvalé bývanie.

Zmluva o nadstavbe sa uzatvára v súlade s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka o záväzkovom práve v spojení so zákonom o bytoch, kde platí princíp subsidiarity. Účastníkmi zmluvy o nadstavbe bude teda stavebník (fyzická alebo právnická osoba, ktorá môže byť aj z radov vlastníkov bytov či nebytových priestorov v bytovom dome) na jednej strane a vlastníci bytov a nebytových priestorov na strane druhej, nakoľko títo vlastníci sa musia nevyhnutne vzdať časti svojho spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, zariadeniach, príslušenstve bytového domu na úkor ktorých sa bude nadstavba uskutočňovať v prospech nových budúcich vlastníkov týchto bytov a nebytových priestorov. Zmluvu o nadstavbe však nemožno považovať za zmluvu, ktorou sa prevádza vlastnícke právo.

Podľa § 14 ods. 3 bytového zákona vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome rozhodujú o nadstavbe v bytovom dome vždy hlasovaním na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov.

Do 31.03.2010 bol na účinnosť zmluvy a jej zmien potrebný zápis do katastra nehnuteľností, pričom zákon odkazoval v poznámke pod čiarou na konanie o vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

Dňa 01.04.2010 nadobudol účinnosť zákon č. 70/2010 Z.z., ktorým bol novelizovaný zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej aj „bytový zákon“), ktorý upravil § 21 ods. 3 tak, že zmluva o výstavbe, vstavbe alebo nadstavbe sa do operátu katastra nehnuteľností zapíše záznamom a ako vlastník sa zapíše oprávnený zo zmluvy o výstavbe, vstavbe alebo nadstavbe domu. Zároveň dôjde ku zmene spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach, zariadeniach a príslušenstve bytového domu a pozemku zo zákona podľa § 5 ods. 1 písm. b) bytového zákona. K zápisu je zároveň potrebné doložiť aj dokumentáciu, z ktorej je zrejmá poloha jednotlivých bytov v bytovom dome. Za správnosť predložených listín zodpovedajú účastníci predmetnej zmluvy a správny orgán na úseku katastra tieto skutočnosti neskúma, nakoľko ide o záznamovú listinu.

Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti prílohou na vykonanie záznamu na základe predloženej zmluvy o nadstavbe bude:

- právoplatné kolaudačné rozhodnutie, ktorým stavebný úrad povolil užívanie zrealizovanej nadstavby nových bytov alebo nebytových priestorov,
- originál alebo úradne osvedčená fotokópia zmluvy o nadstavbe, podpísaná minimálne 2/3 väčšinou všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí na schôdzi odhlasovali tento právny úkon, pričom ako vlastník sa zapíše ten, kto je uvedený v zmluve ako staviteľ,

- znalecký posudok, z ktorého bude vyplývať nový výpočet spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach, zariadeniach bytového domu, ako aj zastavanom pozemku, ak tieto nevyplývajú zo samotnej zmluvy o nadstavbe.

Pred vyššie uvedenou účinnosťou novely bytového zákona sa teda zmluva o nadstavbe zapisovala do operátu katastra nehnuteľností v rámci konania o návrhu na vklad, pričom rozhodnutie o povolení vkladu vlastníckeho práva sa zapisovalo formou poznámky do „Iných údajov“ listu vlastníctva podľa „V“ na základe Zmluvy o nadstavbe a stavebník taktiež nebol v časti B-LV zapísaný ako vlastník nadstavby, pričom žiadne údaje na liste vlastníctva sa nemenili. Zápis bytov formou poznámky však stavebníkovi bytov nijakým spôsobom nebránil s nakladaním s nimi, a zároveň nebránil tomu, aby prípadne previedli práva a povinnosti z predmetnej zmluvy o nadstavbe. Súčasná právna úprava však takúto formu zápisu poznámkou nepripúšťa.

Pri zápise nových bytov do operátu katastra, ktoré vznikli nadstavbou sa vlastnícke právo nadobúda originárnym spôsobom, a to zhotovením veci. Spoločenská prax si však vyžiadala najmä so vznikom záložných práv zápis rozostavaných bytov či nebytových priestorov do katastra nehnuteľností a tak zákonom bolo potrebné reagovať na evidovanie týchto predmetov občianskoprávnymi vzťahov. V praxi tak začalo dochádzať k vzniku problémov, nakoľko kataster začal zapisovať vlastnícke právo k bytom a nebytovým priestorom v čase, keď reálne ešte neexistovali. Tento postup bol výnimkou zo zásady, že práva k nehnuteľnostiam sa zapisujú len vtedy, ak sú tieto už evidované v katastri.

Aplikačná prax však v tejto súvislosti zaznamenala problémy súvisiace s tým, že počas realizácie stavieb vznikali zmeny stavebno-technického charakteru, zmeny v osobe budúcich vlastníkov, alebo k realizácii výstavby alebo nadstavby vôbec nedošlo, čím nastal nesúlad medzi stavom právnym, evidovaným na liste vlastníctva v operáte katastra nehnuteľností a stavom skutočným.

V roku 2008 bolo vydané usmernenie ÚGKK SR, v ktorom bolo uvedené, že ak stavebníci predložia zmluvu o vstavbe alebo nadstavbe, ktorá bude obsahovať náležitosti podľa § 22 zákona o bytoch vrátane dokumentácie, z ktorej je zrejmá plocha a poloha jednotlivých bytov, nebytových priestorov, spoločných častí a spoločných zariadení domu a príslušenstva a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach a práva k pozemku, správa katastra vklad povolí a vykoná zápis do listu vlastníctva rozostavaného bytu a rozostavaného nebytového priestoru. Zmena z rozostavaného bytu alebo nebytového priestoru na byt alebo nebytový priestor sa mala vykonať až po predložení kolaudačného rozhodnutia. Vydanie usmernenia bolo odôvodnené tým, že spoločenská prax sa dožaduje riešenia patovej situácie vzniknutej pri zápise práv k bytom a nebytovým priestorom na základe zmluvy o vstavbe a nadstavbe domu stavebníkmi, keď správa katastra zapíše vlastnícke právo zo zmlúv o vstavbe a nadstavbe až v určitom stupni rozostavanosti. Tieto zmluvy sú právnym podkladom pre vydanie stavebného povolenia stavebníkom. Stav na liste vlastníctva bytov a nebytových priestorov a vlastníckych práv k nim sa zmení natoľko, že v čase rozostavanosti bytov nie je možné rozhodnúť o povolení vkladu na základe pôvodnej zmluvy a uzavrieť novú zmluvu o vstavbe a nadstavbe s doznanými zmenami na liste vlastníctva je nereálne. Predmetné usmernenie, aj napriek tomu, že sa ukázalo ako nesprávne, nebolo do dnešného dňa zrušené.

Na základe tohto usmernenia sa do operátu katastra nehnuteľností dostali aj byty a nebytové priestory, ktoré v skutočnosti neexistovali. V tomto čase nebolo potrebné ku konaniu o návrhu

na vklad prikladať právoplatné stavebné povolenie a preto správny orgán na úseku katastra aj s prihliadnutím na citované usmernenie nepovažoval za potrebné túto skutočnosť skúmať.

Zároveň je potrebné uviesť, že zápisom zmluvy o nadstavbe spolu so znaleckým posudkom do operátu katastra nehnuteľností došlo aj zmene výšky spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu a prípadne aj na spoluvlastníckych podieloch k pozemku pôvodných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, hoci sa nadstavba bytového domu ani nezačala realizovať.

Vyššie uvedeným spôsobom sa do operátu katastra nehnuteľností zapísali aj byty, ktoré v skutočnosti nikdy neexistovali a do dnešného dňa ani neexistujú. Zo strany správneho orgánu na úseku katastra nikto po vykonaní zápisu zmluvy o nadstavbe do operátu katastra nehnuteľností neskúmal, či tieto byty aj reálne existujú, alebo nie. Podľa § 70 katastrálneho zákona sa údaje katastra uvedené v § 7 považujú za hodnoverné, ak sa nepreukáže opak. Postupom času došlo k prevodu vlastníckeho práva k týmto bytom, ktoré boli do operátu katastra nehnuteľností zapísané na základe zmluvy o nadstavbe, hoci reálne nikdy neexistovali a s poukazom na § 70 katastrálneho zákona zamestnanec rozhodujúci o návrhu na vklad nemal dôvod skúmať listiny, na základe ktorých boli vykonané predchádzajúce zápisy, súvisiace s nehnuteľnosťami, ktoré tvorili predmet prevodu. Ak bola predložená listina ohľadom prevodu vlastníckeho práva k hoci neexistujúcemu bytu vkladuschopná, zamestnanec rozhodujúci o návrhu na vklad, vklad vlastníckeho práva povolil. To, že sa stavebník v zmluve o nadstavbe, ktorá bola podkladom rozhodnutia správneho orgánu na úseku katastra o povolení vkladu vlastníckeho práva zaviazal, že neprevedie práva zo zmluvy o nadstavbe bez písomného súhlasu ďalších vlastníkov bytov v bytovom dome nebol kataster už povinný skúmať pri následných prevodoch, pretože išlo o záväzkovo-právny vzťah účastníkov zmluvy o nadstavbe a táto vychádzala z údajov katastra, ktoré sa považujú za hodnoverné a záväzné, pokiaľ sa nepreukáže opak. Správny orgán bol a je povinný skúmať iba absolútnu neplatnosť právneho úkonu a nie zmluvné záväzky, vyplývajúce z predchádzajúcich zmlúv.

Výmaz stavby je upravený v § 46 ods. 9 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov, podľa ktorého pri výmaze údajov o stavbe, ktorá zanikla, sa predkladá rozhodnutie o zrušení súpisného čísla a pri výmaze údajov o stavbe, ktorej nebolo pridelené súpisné číslo, sa predkladá právoplatné rozhodnutie o odstránení stavby, t.j. právoplatné búracie povolenie, alebo potvrdenie o tom, že stavba neexistuje. Výmaz nadstavby, nieto ešte neexistujúcej, v žiadnom právnom predpise upravený nie je.

Vzhľadom na vzniknutý stav, pri ktorom je právny stav, zapísaný v katastri nehnuteľností, evidovaný v rozpore so stavom skutočným, nakoľko nadstavba bytového domu neexistuje, môžeme poukázať na rozsudok Krajského súdu v Bratislave a tri rozsudky Najvyššieho súdu SR, ktoré však na riešenie vzniknutej situácie majú rôzne právne názory.

Rozsudkom Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 9Co 163/2014-205 zo dňa 04.12.2014 bol potvrdený odvolaním napadnutý rozsudok Okresného súdu Bratislava II. sp. zn. 50C/24/2013-177 zo dňa 15.11.2013, ktorým bola zamietnutá žaloba o určenie neplatnosti právneho úkonu. Súd prvého stupňa zamietol žalobný návrh o určenie neplatnosti Zmluvy o prevode vlastníctva k bytom. Vychádzal zo zistenia, že Zmluva o nadstavbe a rekonštrukcii bytového domu, na základe ktorej nadobudli vlastníci bytov a nebytových priestorov iný podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach, prislúchajúcich k ich vlastníctvu a súd na základe právoplatného rozsudku Okresného súdu Bratislava II. č.k. 6C 57/2009-64 určil, že

uznesenie bolo na schôdzi vlastníkov prijaté v rozpore s § 14 a je teda neplatné. Avšak na základe toho, že navrhovatelia nie sú aktívne legitimovaní na podanie návrhu na určenie neplatnosti zmluvy o nadstavbe, nakoľko žalobu podali iba 9 vlastníci z celkového počtu 45 vlastníkov a ide o nerozlučné spoločenstvo navrhovateľov, žalobný návrh zamietol. Dôsledok nerozlučného spoločenstva vyplýva z hmotnoprávneho vzťahu bez ohľadu na ich vôľu. Účinok rozhodnutia o žalobe na určenie neplatnosti zmluvy o nadstavbe bytového domu sa musí vzťahovať na všetkých, ktorých práv a povinností sa výsledok nadstavby bytového domu týka. Keďže ide zo zákona o nerozlučné spoločenstvo, čo vyplýva zo zákona, pre nedostatok aktívnej vecnej legitimácie nebolo možné žalobnému návrhu vyhovieť.

Ďalej je potrebné poukázať na dva rozsudky Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 10Sžr/85/2012 zo dňa 29.05.2013 a 10Sžr/31/2013 zo dňa 26.03.2014, ktorými bol potvrdený rozsudok Krajského súdu v Bratislave, ktorý rozhodnutie Katastrálneho úradu v Bratislave, ako aj rozhodnutie Správy katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu zrušil a vec vrátil na nové konanie. V uvedených prípadoch bol podaný návrh na opravu chyby v katastrálnom operáte, a to výmaz zápisu rozostavaných bytov a neexistujúcej nadstavby z operátu katastra nehnuteľností. Správa katastra návrh na opravu chyby zamietla s odôvodnením, že zápis vlastníckeho práva bol vykonaný v súlade s predloženými listinami a posúdenie zákonnosti postupu správy katastra nespadá pod inštitút opravy chyby, ale do právomoci prokuratúry. Navyše na dotknutých nehnuteľnostiach došlo k ďalším právnym zmenám. Odvolací orgán rozhodnutie správy katastra potvrdil s tým, že v čase rozhodovania o návrhu na vklad právna úprava nepoznala pojem rozostavaný byt, zákon explicitne neustanovoval listiny potrebné na zápis rozostavaných bytov a nebytových priestorov do katastra nehnuteľností, pričom predmetom opravy chyby nemôže byť riešenie vlastníckych sporov, ani riešenie sporov v prípade porušenia záväzkov. Najvyšší súd SR v odôvodnení svojho rozsudku uviedol, že údaje zapísané v katastrálnom operáte nezodpovedajú skutočnosti a kataster namiesto toho, aby hľadal spôsob na odstránenie týchto nezrovnalostí, spochybňuje rozhodnutie krajského súdu a návrh žalobkyne, pričom za rozpor s listinou možno považovať aj situáciu, keď listina, ktorá mala byť podkladom pri povolení vkladu, doložená nebola, navyše keď je zrejmé, že dodatočné doloženie znaleckého posudku reflektujúceho reálny stav by povolenie zápisu neumožnilo. Nemožno preto hovoriť o spore o vlastníctvo k nehnuteľnostiam, ktoré neexistujú. V závere rozsudku tiež bolo uvedené, že možnosť opravy chybných údajov v katastri nehnuteľností je daná snahou, aby kataster nehnuteľností ako štátny verejný informačný systém poskytoval pravdivé informácie o nehnuteľnostiach a právach k nim, čo by malo byť predovšetkým v záujme príslušných katastrálnych úradov. V prejednávanvej veci bolo nesporné, že údaje zapísané v katastrálnom operáte nezodpovedajú skutočnosti a miesto toho, aby sa hľadal spôsob na odstránenie týchto nezrovnalostí, správa katastra spochybňovala rozhodnutie krajského súdu a návrh žalobcov.

ÚGKK SR sa vzhľadom na vzniknutú situáciu a rozsudky Najvyššieho súdu SR snažil riešiť predmetnú situáciu a hľadal riešenie výmazu neexistujúcej nadstavby analógiou ustanovení katastrálneho zákona o výmaze stavby, hoci sa byt nepovažuje za vec v právnom zmysle slova.

V roku 2014 vydal preto ÚGKK SR stanovisko vo veci výmazu neexistujúcej nadstavby, kde bolo poukázané na § 31 ods. 2 Vyhlášky ÚGKK SR č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov, podľa ktorého ak stavba evidovaná na liste vlastníctva neexistuje a nebolo vydané rozhodnutie o odstránení stavby, údaje o stavbe sa vymažú na základe návrhu, ktorého prílohou je potvrdenie stavebného úradu alebo obce, že stavba neexistuje. V stanovisku bolo zdôraznené, že výmaz z katastra je potrebné vykladať

v súlade s účelom spravovania katastra, ktorým je poskytovať hodnoverné údaje o nehnuteľnostiach a právach k nehnuteľnostiam. Uvedené ustanovenie neobsahuje žiadne bližšie vymedzenie osoby, ktorá môže podať návrh na výmaz neexistujúcej nadstavby, zapísanej na liste vlastníctva a preto tento návrh môže podať ktokoľvek, avšak k návrhu musí pripojiť potvrdenie stavebného úradu alebo obce o tom, že stavba neexistuje. Dokladom preukazujúcim neexistenciu nadstavby môže byť aj stanovisko stavebného úradu, resp. záznam z vykonaného štátneho stavebného dohľadu. Skutočnosť, že stavebník neuskutočňuje stavbu bytov ako nadstavieb možno preukázať jedine záznamom z vykonania štátneho stavebného dohľadu.

Aj napriek použitej analógii ustanovení ohľadom výmazu stavby, aj s prihliadnutím na názor Najvyššieho súdu SR však vyvstáva ďalší problém ohľadom následných právnych úkonov, ktorými boli neexistujúce byty, zapísané do katastra nehnuteľností na základe Zmluvy o nadstavbe, predmetom ďalších prevodov.

Ďalej je potrebné poukázať na rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 1Sžr/185/2012 zo dňa 24.9.2013, ktorým bol zmenený rozsudok Krajského súdu v Bratislave č.k. 3S/42/2011-53 zo dňa 18.09.2012 tak, že žaloba sa zamietá. Krajský súd rozsudkom zrušil rozhodnutie žalovaného katastrálneho úradu o zamietnutí odvolania žalobkyne, ako aj rozhodnutie správy katastra, ktorým nebolo vyhovené návrhu žalobkyne na opravu chyby v katastrálnom operáte. Podľa právneho názoru Najvyššieho súdu SR zápisy vlastníckeho práva k rozostavaným bytom boli vykonané v súlade s listinami, o ktorých bolo právoplatne rozhodnuté v konaní o návrhu na vklad. Posúdenie zákonnosti postupu správy katastra pri rozhodovaní o návrhu na vklad nespadá pod inštitút opravy chyby, ale do právomoci prokuratúry. Navyše na predmetných nehnuteľnostiach došlo k ďalším právnym úkonov a preto nie je možné vykonať výmaz vlastníckeho práva v konaní o oprave chyby v katastrálnom operáte. V čase rozhodovania o návrhu na vklad právna úprava nepoznala pojem rozostavaný byt, pričom nebol porušený zákon tým, že správa katastra si nevyžiadala predloženie znaleckého posudku o stupni rozostavanosti k zmluve o nadstavbe, keďže to zákon v tom čase nevyžadoval. Nebolo tiež možné vykonať opravu tak, ako sa žalobkyňa domáhala, t.j. výmazom zápisov práv k neexistujúcim rozostavaným bytom, postavených na základe zmluvy o nadstavbe, pretože práve takým zásahom by došlo k rozporu katastrálneho operátu s verejnou listinou. Ak by správa katastra vyhovelá návrhu žalobkyne, došlo by tým k zásahu do vlastníckeho práva spoločnosti, ktorej boli práva a povinnosti zo zmluvy o nadstavbe postúpené. Ako ďalej Najvyšší súd SR dôvodil, opravu v katastrálnom operáte podľa § 59 katastrálneho zákona nemožno vykonať, ak medzi vydaním verejnej (alebo inej) listiny a žiadosťou o opravu chyby v operáte katastra nehnuteľností nastali už iné skutočnosti, resp. zapísané zmeny v operáte na základe neskorších listín. Otázka platnosti a právnych úkonov zmluvy o postúpení práv a povinností, zmluvy o nadstavbe, postup správy katastra vo vkladovom konaní, skúmanie stavebného povolenia, či samotná ne/existencia rozostavaných bytov nemôže byť riešená v konaní o návrhu na opravu chyby v katastrálnom operáte, pretože správa katastra v tomto konaní nemôže nad rámec stanovený zákonmi zrušiť zápis listín, alebo zasahovať do znenia zmlúv a dohôd a listín, ktoré boli zapísané do katastra a tým vlastne meniť predmet prevodu alebo jeho časť, môže len opraviť chyby, ktoré vznikli pri zápise týchto dohôd do katastra.

Existujú teda dve skupiny s protichodnými záujmami – na jednej strane ide o pôvodných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, ktorým sa na základe tejto zmluvy znížili ich spoluvlastnícke podiely na spoločných častiach, zariadeniach a príslušenstve bytového domu a prípadne pozemku a chcú uviesť do súladu stav právny, evidovaný v katastri a stav skutkový, nakoľko žiadna nadstavba neexistuje. Na druhej strane ide o vlastníkov neexistujúcich bytov, ktorí ich nadobudli na základe platného právneho

úkonu a výmaz týchto bytov z operátu katastra len na základe predloženia potvrdenia o tom, že nadstavba neexistuje, prípadne v rámci konania o oprave chyby by znamenalo odňatie vlastníckeho práva, chráneného Ústavou SR, ako zákonom najvyššej právnej sily a ešte v rámci konania o oprave chyby, ktoré má slúžiť predovšetkým na zosúladienie údajov katastra s listinami, predloženými na zápis.

V prípade, ak by okresný úrad, katastrálny odbor pristúpil k výmazu neexistujúcich bytov, zosúladiť by sa skutkový stav so stavom právnym a obnovila by sa aj výška spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach, zariadeniach a príslušenstve bytového domu a pozemkoch v prospech pôvodných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, nakoľko výška týchto spoluvlastníckych podielov je daná zákonom.

Otázne je, ako by k danej situácii pristúpili vlastníci bytov, ktorí ich nadobudli už na základe kúpnej, alebo inej sudzovacej zmluvy a zaplatili zaň dohodnutú kúpnu cenu. Vlastník nadobudol byt dobromyseľne, na základe platnej zmluvy, zaplatil dohodnutú kúpnu cenu a spoliehal sa na hodnovernosť a záväznosť údajov katastra, pričom vklad vlastníckeho práva bol povolený v súlade so zákonom a právoplatné rozhodnutie o povolení vkladu bolo zapísané do operátu katastra nehnuteľností, ktoré nebolo žiadnym, zo zákonom predpokladaných dôvodov, zrušené. V prípade aplikácie stanoviska ÚGKK SR z roku 2014 by vlastníci týchto neexistujúcich bytov mohli namietat' princíp legality, ako aj princíp právnej istoty, ktoré sú základnými prvkami právneho štátu. Vlastníci by sa absolútne nestotožnili s postupom správneho orgánu na úseku katastra s tým, že by v rámci záznamového konania vymazal na základe Oznamenia stavebného úradu byty, ktoré boli do operátu katastra nehnuteľností zapísané v rámci konania o návrhu na vklad.

Tu však do popredia vystupuje otázka, ako neexistujúce byty vymazať – buď v rámci konania o oprave chyby, ako bolo uvedené v prvých dvoch rozsudkoch Najvyššieho súdu SR, alebo v súlade s názorom iného senátu Najvyššieho súdu SR, podľa ktorého konanie o oprave chyby v danom prípade nepripadá do úvahy.

Úrad geodézie, kartografie a katastra SR požiadala o zjednocujúce stanovisko senát Najvyššieho súdu SR, avšak asi by sa priklonil skôr k inému spôsobu odstránenia neexistujúcich bytov, ako konaním o oprave chyby v katastrálnom operáte. V danom prípade by išlo najskôr o záznamové konanie, ktorého podkladom by bola žiadosť vlastníkov existujúcich bytov a nebytových priestorov v bytovom dome a Záznam z vykonania štátneho stavebného dohľadu s vyhotovenou fotodokumentáciou.

Záverom by bolo možné uviesť, že z logiky veci vyplýva, že je potrebné uviesť do súladu stav právny so stavom skutkovým na základe listiny, preukazujúcej tvrdené skutočnosti, čím by došlo k obnoveniu veľkosti výšky spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach, zariadeniach a príslušenstve bytového domu pôvodných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, nakoľko nemožno evidovať vlastnícke právo k niečomu, čo neexistuje. Preto teda nemožno odňať vlastnícke právo, ktoré nikdy neexistovalo. Rovnako treba postupovať aj v prípade, ak na základe zmluvy o nadstavbe vlastníkom neexistujúceho bytu nadobudol aj podiel k pozemku, nakoľko v súlade s bytovým zákonom podiel na pozemku pod bytovým domom je nerozlučne spojený s bytom alebo nebytovým priestorom v bytovom dome, čo znamená že vlastníkom neexistujúceho bytu nemohol platne nadobudnúť podiel na pozemku pod bytovým domom. Rovnako by sa teda obnovila výška spoluvlastníckych podielov pôvodných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Vzhľadom na všetko vyššie uvedené je potrebné, aby usmernenia neboli vydávané pod tlakom verejnosti na uspokojenie záujmu zopár subjektov nad rámec zákona, ale aby boli opreté o právne predpisy a snažili sa situáciu riešiť zákonným spôsobom.

Zoznam použitej literatúry:

- zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
- zákon NR SR č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov
- zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška ÚGKK SR č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov