

5. SLOVENSKÉ PRÁVNICKÉ DNI

ZAMERANÉ NA KATASTER NEHNUTEĽNOSTÍ

Autor: Mgr. Iveta Borňáková Štecherová – vedúca oddelenia zápisov práv k nehnuteľnostiam
Okresného odboru V Bratislave, katastrálneho odboru

Prednášajúci: Mgr. Iveta Borňáková Štecherová

Zápis stavby Bytového komplexu do katastra nehnuteľností – aplikačná prax

1. Úvod

Súčasná moderná spoločnosť zvyšuje komfort na svoje bývanie. Moderná doba prináša aj svieže trendy do oblasti bývania. Moderné domy, moderné bytové komplexy však svojím architektonickým riešením vyžadujú vysokú náročnosť samotného zápisu do katastra nehnuteľností, v ktorom sa eviduje vlastnícke právo k týmto stavbám, ako aj právo k pozemku, na ktorom je stavba postavená.

Táto spoločenská potreba si vyžiadala a stále vyžaduje riešenie zápisov týchto bytových komplexov do katastra nehnuteľností.

V mnohých ohľadoch je zápis stavieb, predovšetkým bytových domov, polyfunkčných domov, legislatívne nedostatočne vyriešený. Absentujúci právny predpis, ktorý by jednoznačne stanovil spôsob, ako tieto stavby zapisovať do katastra nehnuteľností spôsobuje, že sú tieto stavby evidované rôznym spôsobom, v závislosti od času, kedy boli zapísané. Taktiež aplikačná prax jednotlivých katastrálnych odborov je rôznorodá, čo spôsobuje problémy v aplikácii právnych noriem ako aj samotných výstupov – listov vlastníctva, v jednotlivých okresoch.

Zákonnosť vykonávania záznamov, teda aj zápisov práv k stavbám a pozemkom, na ktorých sú postavené, sa bezprostredne dotýka vlastníckeho práva, ktoré je ako majetok chránené nielen Ústavou Slovenskej republiky (čl. 20), ale Dohovorom o ochrane základných ľudských práv a slobôd (čl. 1 Dodatku č. 1).

2. Právna úprava zápisu stavby v katastri nehnuteľností

Zásadný právny význam má rozlišovanie vecí na hnutel'né a nehnuteľné. Podľa § 119 Občianskeho zákonníka sú pozemky a stavby spojené so zemou pevným základom. Občiansky zákonník definuje iba nehnuteľnosti, v tomto smere definuje pozemky vždy ako nehnuteľnosti, bez ohľadu na ich povrch, rozlohu a určenie. Stavbou rozumie nehnuteľnú vec, ak je spojená so zemou pevným základom, pričom nezáleží o akú stavbu ide. Čo treba považovať za stavbu, ustanovujú územnoplánovacie a stavebné predpisy, ktoré však pri charakteristike stavby používajú kritériá vyplývajúce z cieľov a úloh skupiny noriem verejného práva, bez zreteľa na to, či ide o stavbu spojenú so zemou pevným základom, alebo nie.

Rozsiahlejšími špecifikami než vlastníctvo stavieb sa pod vplyvom verejnoprávnych noriem vyznačuje vlastníctvo pozemkov. Všetky pozemky sú podľa Občianskeho zákonníka bez výnimky nehnuteľnosťami.

Keďže pojem stavby nie je v Občianskom zákonníku vymedzený, podporne je vymedzený pojem stavby v zákone č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“).¹

Stavbou sa podľa § 43 stavebného zákona rozumie stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu. Pevným spojením so zemou sa rozumie spojenie pevným základom, upevnenie strojnými súčiastkami alebo zvarom o pevný základ v zemi alebo o inú stavbu, ukotvenie pilótami alebo lanami s kotvou v zemi alebo na inej stavbe, pripojenie na siete a zariadenia technického vybavenia územia alebo umiestnenie pod zemou.

Zákon č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov (ďalej len „katastrálny zákon“) pojem stavby nedefinuje. Vymedzuje sa len na predmet katastra, v zmysle ktorého sa podľa § 6 ods. 1 písm. c)

¹ LAZAR, J. a kolektív. Základy občianskeho práva hmotného, 1. zväzok. Bratislava, IURA EDITION 2004

katastrálneho zákona v katastri evidujú stavby spojené so zemou pevným základom, ktoré sú označené súpisným číslom, nie sú označené súpisným číslom, sú rozostavanými stavbami v súvislosti so vznikom, zmenou alebo zánikom práva k nim, sú podzemnými stavbami, a to v miestach ich prienikov so zemským povrchom, sú nadzemnými stavbami, a to prienikom ich vonkajšieho obvodu so zemským povrchom alebo priemetom ich vonkajšieho obvodu na zemský povrch. Podľa písm. d) toho istého ustanovenia sa v katastri evidujú byty, rozostavané byty, nebytové priestory a rozostavané nebytové priestory v súvislosti so vznikom, zmenou alebo zánikom práva k nim. Tieto sa evidujú len v súbore popisných informácií katastra, a to údajmi o číslovaní, vlastníkoch a vlastníckych vzťahoch. Ďalej sa podľa písm. f) katastrálneho zákona v katastri evidujú práva k nehnuteľnostiam evidovaným v katastri, práva k stavbám, bytom a nebytovým priestorom na základe zmluvy o výstavbe, vstavbe a nadstavbe domu.

V tejto súvislosti je potrebné poukázať na skutočnosť, že v súčasnosti sú katastrálnym odborom predkladané návrhy na zápis záznamom, žiadosti o zápis rozostavaných bytových domov a polyfunkčných objektov, pri ktorých sa katastrálne odbory musia vysporiadať s otázkou, či sú predmetné listiny spôsobilé k vykonaniu zápisu, ako aj so skutočnosťou, či sú tieto listiny právne relevantné k zápisu vlastníctva do katastra nehnuteľností.

Súčasná právna úprava požaduje k zápisu rozostavaných bytov a nebytových priestorov do katastra nehnuteľností predloženie zmluvy o výstavbe domu spolu s geometrickým plánom a znalecký posudok o stupni ich rozostavanosti s tým, že ako vlastník sa zapíše osoba uvedená v zmluve (§ 46 ods. 6 katastrálneho zákona), pričom za rozostavaný byt alebo rozostavaný nebytový priestor považuje 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 je navonok uzavretý obvodovými stenami a strešnou konštrukciou (§ 3 ods. 16 katastrálneho zákona).

V nadväznosti na právnu úpravu zápisu bytov a nebytových priestorov je potrebné uviesť, že definície pojmov byt, bytový dom, nebytový priestor, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, spoločné časti domu a príslušenstvo domu a podlahovú plochu bytu vymedzuje zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „bytový zákon“). Bytový zákon ďalej vo svojom ustanovení § 4 ods. 1 uvádza, že vlastníctvo k bytu alebo nebytovému priestoru v dome sa nadobúda, okrem iného, zmluvou o výstavbe domu. Táto zmluva sa do katastra nehnuteľností zapisuje záznamom.

Práva k pozemku koncipuje v § 23 ods. 1 bytového zákona, v zmysle ktorého je s vlastníctvom bytu alebo nebytového priestoru v dome nerozlučne spojené aj spoluvlastníctvo alebo iné spoločné právo k pozemku, na ktorom je dom postavený, a k príľahlému pozemku. Ak je vlastníkom domu aj vlastníkom pozemku, musí previesť zmluvou o prevode vlastníctva bytu na vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome aj príslušný spoluvlastnícky podiel na pozemku a na príľahlom pozemku.

3. Zápis stavby - bytového domu do katastra nehnuteľností

3.1. Zápis rozostavaných bytov a rozostavaných nebytových priestorov v dome

Katastrálny zákon ako aj bytový zákon ustanovujú spôsob zápisu vlastníctva k rozostavanému bytu a rozostavaného nebytového priestoru v dome zmluvou o výstavbe. Keďže výstavba bytových komplexov, ktoré realizujú developerské spoločnosti, nie je v súčasnosti riešená formou uzatvárania zmluvy o výstavbe medzi stavebníkom a budúcim vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru, katastrálne odbory museli upustiť od požiadavky predkladania tejto zmluvy na zápis do katastra.

V praxi stavebník ako navrhovateľ predkladá návrh na vykonanie záznamu – zápisu rozostavaných bytov a nebytových priestorov v dome, prílohou ktorého je verejná listina - právoplatné stavebné povolenie, znalecký posudok o stupni rozostavanosti, geometrický plán na zameranie rozostavanej stavby a projektovú dokumentáciu. Ako vlastníka rozostavaných bytov a nebytových priestorov žiada zapísať stavebníka uvedeného v stavebnom povolení.

Pri posudzovaní spôsobilosti predložených listín na vykonanie záznamu vzniká hneď prvá pochybnosť katastrálneho odboru, spočívajúca v nedostatočnej úprave stavebného zákona ako aj vykonávajúcej vyhlášky. Rozhodnutie príslušného stavebného úradu, ktorým stavebný úrad povolil výstavbu bytového domu, nemusí vo výrokovej časti obsahovať údaj o počte bytových a nebytových jednotiek. Katastrálny odbor spravidla vykoná zápis rozostavaných bytov a nebytových priestorov v dome podľa priloženého znaleckého posudku, ktorý označí byty a nebytové priestory, pozemok zastavaný bytovým domom a príľahlý pozemok v súlade s § 42 ods. 2 písm. c) katastrálneho zákona a bytového zákona. Keďže katastrálny zákon vyžaduje len znalecký posudok o stupni rozostavanosti, v mnohých prípadoch si označenie nehnuteľností požadované zákonom vyhotoví stavebník sám. V tomto prípade nemá katastrálny odbor zákonnú

možnosť požadovať znalecký posudok, ktorým by znalec v odbore stavebníctvo určil počet, ako aj ďalšie náležitosti vyžadované zákonom pre zápis bytov a nebytových priestorov v dome, a ktorý by bol súladný s predloženou projektovou dokumentáciou bytového domu. Zápis údajov o právach k nehnuteľnostiam do katastra nehnuteľností vykoná v súlade s predloženými listinami.

Nové architektonické riešenia bytových komplexov prinášajú so sebou množstvo situácií, s ktorými sa kataster nehnuteľností musí vysporiadať. Predovšetkým ide o zápis práv k bytom a nebytovým priestorom v stavbe bytového komplexu a zápis práv k pozemkom, na ktorých je táto stavba postavená. Ide o zápis stavby bytového domu, pozostávajúcej z pozemnej, nadzemnej a podzemnej časti, teda o evidenciu stavby spojenej so zemou pevným základom, ktorá bude označená súpisným číslom, je podzemnou stavbou, a to v miestach jej prienikov so zemským povrchom, je nadzemnou stavbou, a to prienikom jej vonkajšieho obvodu so zemským povrchom alebo priemetom jej vonkajšieho obvodu na zemský povrch, a ktorá spĺňa podmienky na zápis záznamom do operátu katastra nehnuteľností. Zápis sa vykoná v zmysle Pokynu ÚGKK SR č. POK_UGKK SR_32/2016, ktorým sa ustanovuje zápis kódu umiestnenia stavby zo dňa 18.09.2013 tak, že k stavbe bude zapísaný len jeden kód umiestnenia stavby spojenej so zemou pevným základom a na list vlastníctva do časti „Iné údaje“ sa zapíše informácia o tom, že časť stavby sa nachádza nad zemským povrchom alebo pod zemským povrchom. Vyhláška č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva katastrálny zákon má v prílohe č. 8 uvedené kódy umiestnenia stavby.

Zápisom týchto údajov do katastra nehnuteľností sa tieto údaje stávajú hodnovernými a záväznými. Z hľadiska práva a výpovednej hodnoty katastra nehnuteľností by bolo vhodnejšie zápis takejto stavby vykonať len v časti „A – majetková podstata“ listu vlastníctva s tým, že sa pri jednotlivých častiach stavby vyznačia kódy umiestnenia stavby na pozemkoch s parcelnými číslami xxx/yy1, xxx/yy2..atď. Pri tatko evidovanej nehnuteľnosti by bolo zrejmé, v ktorých častiach a na ktorých pozemkoch označených parcelným číslom, sa nachádza pozemná, nadzemná aj podzemná časť stavby.

Neopomenuteľnou realitou pri zápise rozostavaných stavieb - bytových komplexov je skutočnosť, že stavebné úrady stavebným povolením povolia výstavbu stavby bytového

komplexu, skladajúcu sa z viacerých samostatných stavieb „stavbu na stavbe“. Zápis takýchto stavieb do súboru popisných informácií s následným zobrazením do súboru geodetických informácií je ďalším z faktorov, na ktoré katastre nehnuteľností nie sú pripravené. Stavba sa v katastri eviduje s údajmi o parcelnom čísle, na ktorom je stavba postavená. To znamená, že dve rôzne stavby môžu byť postavené na tom istom pozemku s rovnakým parcelným číslom. V tomto momente sa dostávame k otázke riešenia práva k pozemku.

3.2. Právo k pozemku

Občiansky zákonník v § 120 ods. 2 výslovne uvádza, že stavby nie sú súčasťou pozemku. Preto je možné, aby vlastníkom pozemku a stavby, ktorá je na ňom zriadená, boli rozdielne osoby. Toto pravidlo, *superficies solo non cedit*, bolo do nášho právneho poriadku zavedené v roku 1950. Tým sme sa odklonili od superficiálnej zásady z čias Rimanov, ktorá vyjadruje, že všetko, čo je pevne spojené so zemou, je súčasťou pozemku. Ak podľa súčasnej právnej úpravy postaví osoba dom na cudzom pozemku, vlastníkom domu sa stane stavebník, nie vlastník pozemku („Vlastníctvo domu neustúpi vlastníctvu pôdy.“)²

Pozemky sú podľa Občianskeho zákonníka vždy nehnuteľnosťou bez ohľadu na ich povrch, rozlohu a určenie. Predmetom občianskoprávných vzťahov sú pozemky ako odmerané časti zemského povrchu, t.j. pozemky v určitých hraniciach.

V prípade zápisu „stavby na stavbe“ vyvstáva otázka, ku ktorej stavbe zapísať vlastnícke právo k pozemku tak, ako to vyžaduje bytový zákon, v zmysle ktorého je s vlastníctvom bytu a nebytového priestoru nerozlučne spojené aj spoluvlastníctvo k pozemku. V prípade zápisu pozemnej stavby, ktorá má aj podzemnú časť, prípadne aj nadzemnú časť, by sa z právneho hľadiska malo zapísať vlastnícke právo k pozemku k tejto stavbe (ďalej len „stavba 1“). Následne by mala byť druhá stavba (ďalej len „stavba 2“) postavená na pozemnej stavbe zapísaná ako stavba na pozemku s parcelným číslom (teda ako stavba na cudzom pozemku).

V praxi však stavebník sám určí, ku ktorej zo stavieb žiada zapísať aj vlastnícke právo k pozemkom.

Dostávame sa do štádia, kedy sú v katastri zapísané obe stavby s rozostavanými bytmi a nebytovými priestormi. V tomto okamihu je dôležité vyriešiť právo k pozemku pre stavbu 2,

² REBRO, K, BLAHO, P. Rímske právo. Bratislava: Iura Edition, 2003. VOJČÍK, P. a kol. Občiansky zákonník - Stručný komentár. Bratislava: Iura Edition, 2008.

ktorá je evidovaná ako stavba na pozemku. Developérske spoločnosti to riešia tak, že stavbu 1a pozemok, na ktorom je postavená, prevedú na dcérsku spoločnosť. Súčasne s prevodom vlastníckeho práva k stavbe 1 a k pozemku, na ktorom je stavba postavená požiadajú o zápis práva zodpovedajúcemu vecnému bremenu podľa § 23 ods. 5 bytového zákona, spočívajúce v práve stavby 2 postavenej na pozemkoch vo vlastníctve dcérskej spoločnosti.

Čo však v prípade, ak vyššie uvedený postup stavebník neuskutoční? Vzniká prvým prevodom rozostavaného bytu alebo nebytového priestoru v stavbe, ktorá je stavbou na pozemku toto právo stavby?

Občiansky zákonník uvádza, že za podmienok uvedených v bytovom zákone je byt a nebytový priestor samostatný predmet občianskoprávných vzťahov, t. j. vecou v právnom zmysle, ktorá je odlišná od budovy, v ktorej sa nachádza.

Inštitút vecného bremena upravuje § 151 n Občianskeho zákonníka. Vecné bremená obmedzujú vlastníka nehnuteľnosti v prospech niekoho iného tak, že je povinný niečo trpieť, niečoho sa zdržať alebo niečo konať. V prípade bytového zákona, ak vlastník domu nie je vlastníkom pozemku, vecné bremeno k pozemku vzniká priamo zo zákona.

Podľa § 5 ods. 1 písm. d) obligatórnou náležitosťou zmluvy o prevode bytu alebo nebytového priestoru v dome (teda aj rozostavaných bytov a nebytových priestorov) je úprava práv k pozemku.

Byt a nebytový priestor ako samostatný predmet občianskoprávných vzťahov je súčasťou domu, v ktorom sa nachádza. Prvým prevodom vlastníckeho práva k bytu alebo nebytovému priestoru by tak malo k pozemku, na ktorom je stavba 2 postavená, vzniknúť právo zodpovedajúce vecnému bremenu, ktoré sa zapíše do katastra nehnuteľností.

3.3. Zápis bytov a nebytových priestorov v dome po kolaudácii

Pre zápis údajov o práve k novej stavbe spojenej so zemou pevným základom, ktorá je označená súpisným číslom, katastrálny zákon vyžaduje predložiť návrh na záznam, prílohu ktorého tvorí písomná informácia o tom, že bytovej alebo nebytovej budove bolo určené súpisné a orientačné číslo. Ako vlastník sa zapíše osoba uvedená v tejto písomnej informácii. Ak stavba alebo pozemok zastavaný stavbou nie sú evidované v súbore geodetických informácií, k návrhu sa pripája aj geometrický plán (§ 46 ods. 3 katastrálneho zákona).

V prípade zápisu súpisného čísla stavbe, ktorá je v katastri evidovaná ako rozostavaný bytový dom (v katastri sú evidované jednotlivé rozostavané byty a nebytové priestory v tejto stavbe), stavebník predkladá spomínanú písomnú informáciu. V zmysle § 2c ods. 3 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov o určenie súpisného čísla a orientačného čísla je povinná požiadať osoba určená v kolaudačnom rozhodnutí.

Spravidla aj po zápise rozostavaných bytov a nebytových priestorov do katastra nehnuteľností dochádza k dispozičným zmenám bytov v závislosti od požiadaviek klienta, takže pri podaní návrhu na zápis súpisného čísla stavbe stavebník predloží nový znalecký posudok, ktorým sa zmenia údaje zapísané v katastri nehnuteľností. Dochádza k zmene počtu bytov a nebytových priestorov, k zmene ich podlahových plôch, k zmene označenia bytov a nebytových priestorov, ku ktorým je obyčajne už zriadené záložné právo atď.

Ak stavebník priloží k návrhu na zápis súpisného čísla právoplatné kolaudačné rozhodnutie, v ktorom je uvedený počet bytov a nebytových priestorov, katastrálny odbor záznam vykoná. Iná situácia nastane, ak v kolaudačnom rozhodnutí počet bytov a nebytových priestorov absentuje, prípadne kolaudačné rozhodnutie nie je vôbec predložené. V tomto prípade má katastrálny odbor jedinou možnosť, a to obrátiť sa v súlade s § 19 katastrálneho zákona na príslušný úrad a požiadať o súčinnosť, poskytnúť informáciu o počte bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Ak príslušný stavebný úrad takúto informáciu neposkytne, katastrálny odbor zapíše údaje do katastra nehnuteľností podľa priloženého znaleckého posudku.

4. Záver

Ako som v danej téme ukázala, posudzovanie návrhu na záznam, ktorého predmetom je zápis bytového domu, patrí medzi najzložitejšie úkony, s ktorými sa katastrálny odbor musí vysporiadať. Legislatívna úroveň právnych predpisov nereflektuje na potreby riešenia danej problematiky a to aj napriek tomu, že stavebný boom a s tým spojený predaj bytov a nebytových priestorov v nových, architektonicky moderne riešených stavbách, trvá už niekoľko rokov.

Chcela by som poukázať na skutočnosť, že pri písaní tohto príspevku som vychádzala iba z právnych predpisov a z dlhoročnej praxe na katastrálnom odbore. Príspevok je iba príkladom jedného z mnohých predkladaných návrhov na záznam. Katastrálny odbor musí riešiť mnohokrát podania, týkajúce sa zápisu stavby, ktorá je postavená nad vodnou plochou, alebo zápis bytového komplexu pozostávajúceho z bytových domov, nebytovej budovy, prípadne

v kombinácii s „klasickou“ pozemnou stavbou. Odborná literatúra ani judikáty k tejto problematike neexistujú.

Cieľom nie je kritizovať nedostatky právnych predpisov, ale hľadanie riešení. Právna úprava, ktorá by jednoznačne zosúladila stavebný zákon, bytový zákon a katastrálny zákon, ktorá by reflektovala na súčasné stavebné trendy, je východiskom pre zákonnosť vykonávania záznamov, teda aj zápisov práv k stavbám a pozemkom, na ktorých sú postavené, bezprostredne dotýkajúce sa vlastníckeho práva, ktoré je ako majetok chránené Ústavou Slovenskej republiky.

Použitá literatúra:

- LAZAR, J. a kolektív. Základy občianskeho práva hmotného, 1. zväzok. Bratislava, IURA EDITION 2004
- REBRO, K, BLAHO, P. Rímske právo. Bratislava: Iura Edition, 2003
- VOJČÍK, P. a kol. Občiansky zákonník - Stručný komentár. Bratislava: Iura Edition, 2008

Právne predpisy:

- 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
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
- Zákon SNR č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov
- Zákon SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov