



Bratislava 19.6.2008
Č.2008/12582/29669-2:530/Ra

Krajský stavebný úrad v Trenčíne
Odbor štátnej stavebnej správy
Hviezdoslavova 3
911 01 Trenčín

Vec: Oznámenie k aplikácii ust. § 58 ods. 2 a 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

Na Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja SR, odbor štátnej stavebnej správy a územného plánovania (MVRR SR) ste sa obrátili s dotazom vo veci aplikácie ust. § 58 ods. 2 a 3 stavebného zákona.

Podľa ust. § 58 ods. 2 stavebného zákona stavebník musí preukázať, že je vlastníkom pozemku, alebo že má k pozemku iné právo podľa § 139 ods. 1 tohto zákona, ktoré ho oprávňuje zriadiť na ňom požadovanú stavbu. Toto neplatí, ak tieto skutočnosti preukázal v územnom konaní a po právoplatnosti územného rozhodnutia nedošlo k zmene.

Podľa § 139 ods. 1 stavebného zákona pod pojmom „iné práva k pozemkom a stavbám“ použitým v spojení „vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám na nich“ sa podľa povahy prípadu rozumie

- a) užívanie pozemku alebo stavby na základe nájomnej zmluvy alebo dohody o budúcej kúpnej zmluve, z ktorých vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu,
- b) právo vyplývajúce z vecného bremena spojeného s pozemkom alebo stavbou,
- c) právo vyplývajúce z iných právnych predpisov.

A. Podľa ust. § 139 ods. 1 písm. a) stavebného zákona užívanie pozemku alebo stavby stavebník preukazuje stavebnému úradu na základe platnej nájomnej zmluvy uzatvorenej podľa siedmej hlavy Občianskeho zákonníka, z ktorej textu musí vyplývať právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu. Podľa § 663 Občianskeho zákonníka nájomnou zmluvou prenajímateľ prenecháva za odplatu nájomcovi vec, aby ju dočasne (v dojednanej dobe) užíval alebo z nej bral aj úžitky. Podľa § 665 ods. 1 Občianskeho zákonníka nájomca je oprávnený užívať vec spôsobom určeným v zmluve; ak sa nedohodlo inak, primerane povaha a určeniu veci.

Ak je pozemok v podielovom spoluvlastníctve podľa ust. § 137 Občianskeho zákonníka, stavebník preukazuje iné práva k celému pozemku; s prihliadnutím na ust. § 139 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého z právnych úkonov týkajúcich sa spoločnej veci sú oprávnení a povinní všetci spoluvlastníci spoločne a nerozdielne. Podľa § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka o hospodárení so spoločnou vecou rozhodujú spoluvlastníci väčšinou počítanou podľa veľkosti podielov. Ak prebieha dedičské konanie vo veci určitého spoluvlastníckeho podielu na pozemok, stavebník môže uzatvoriť zmluvu o budúcej kúpnej

zmluve na uvedený spoluvlastnícky podiel a predložiť ju stavebnému úradu. Z uvedeného vyplýva, že stavebník môže preukázať iné práva k pozemku aj kombináciou napr. nájomnej zmluvy a zmluvy o budúcej kúpnej zmluve.

Podľa ust. § 141 Občianskeho zákonníka spoluvlastníci sa môžu dohodnúť o zrušení spoluvlastníctva a o vzájomnom vyporiadaní; ak je predmetom spoluvlastníctva nehnuteľnosť, dohoda musí byť písomná. Každý zo spoluvlastníkov je povinný vydať na požiadanie písomné potvrdenie o tom, ako sa vyporiadali, ak nemala už dohoda o zrušení spoluvlastníctva a o vzájomnom vyporiadaní písomnú formu.

B. Podľa ust. § 139 ods. 1 písm. b) stavebného zákona stavebník preukazuje právo vyplývajúce z vecného bremena spojeného s pozemkom alebo stavbu podľa § 151n až 151p Občianskeho zákonníka. Podľa § 151n Občianskeho zákonníka práva zodpovedajúce vecným bremenám sú spojené buď s vlastníctvom určitej nehnuteľnosti, alebo patria určitej osobe. Vecné bremená spojené s vlastníctvom nehnuteľnosti prechádzajú s vlastníctvom veci na nadobúdateľa. Ak právo zodpovedajúce vecnému bremenu patrí určitej osobe, vecné bremeno zanikne najneskôr jej smrťou alebo zánikom. Podľa § 151o ods. 1 Občianskeho zákonníka na nadobudnutie práva zodpovedajúceho vecnému bremenu je potrebný vklad do katastra nehnuteľností.

C. V prípade bezpodielového spoluvlastníctva manželov (BSM), na ktoré sa vzťahuje ust. § 143 až 151 Občianskeho zákonníka, v BSM je všetko, čo môže byť predmetom vlastníctva a čo nadobudol niektorý z manželov za trvania manželstva, s výnimkami vecí získaných dedičstvom alebo darom, ako aj vecí, ktoré podľa svojej povahy slúžia osobnej potrebe alebo výkonu povolania len jedného z manželov, a vecí vydaných v rámci predpisov o reštitúcii majetku jednému z manželov, ktorý mal vydanú vec vo vlastníctve pred uzavretím manželstva alebo ktorému bola vec vydaná ako právnomu nástupcovi pôvodného vlastníka. Uvedené sa vzťahuje aj na pozemky a stavby. Ak jeden z manželov vlastnil pozemok pred uzatvorením manželstva a stavba na tomto pozemku (napr. rodinný dom) má byť realizovaná počas trvania manželstva týchto manželov, na uvedenú stavbu sa zo zákona vzťahuje uplatnenie BSM bez ohľadu na to, ktorý z manželov bol uvedený ako stavebník v konaniach stavebného úradu. V takomto prípade sa pri preukazovaní vlastníckeho práva k pozemku (napr. pred spojeným územným a stavebným konaním) neuplatňuje ust. § 139 stavebného zákona, je postačujúce preukázanie vlastníctva jedného z manželov. Právny poriadok SR umožňuje vlastníctvo pozemku a vlastníctvo stavby rôznym subjektom – vlastníkom – pozemok môže vlastníť jeden z manželov a pritom stavba na tomto pozemku môže byť v BSM.

Podľa § 143a ods. 1 Občianskeho zákonníka manželia môžu dohodou rozšíriť alebo zúžiť určený rozsah BSM. (napr. sa dohodnú, že stavba rodinného domu bude vo vlastníctve iba jedného z nich).

Podľa § 143a ods. 2 Občianskeho zákonníka manželia sa môžu dohodnúť, že vyhradia vznik BSM ku dňu zániku manželstva.

Podľa § 143a ods. 3 Občianskeho zákonníka dohoda podľa odsekov 1 a 2 vyžaduje formu notárskej zápisnice. Manželia sa môžu voči inej osobe na túto dohodu odvolať len vtedy, ak jej je táto dohoda známa.

V takýchto prípadoch je potrebné, aby manželia (prípadne jeden z manželov) uzavretú dohodu podľa vyššie uvedeného predložili stavebnému úradu pri návrhu resp. v konaní. Stavebný úrad túto skutočnosť uvedie v rozhodnutí.

Podľa ust. § 146 ods. 1 Občianskeho zákonníka ak dôjde medzi manželmi k nezhode o právach a povinnostiach vyplývajúcich z BSM, rozhodne na návrh niektorého z nich súd. Aj keď je stavebnému úradu známa skutočnosť, že vo veci prebieha súdny spor medzi manželmi,

ustanovenia stavebného zákona neobmedzujú stavebný úrad, aby vo veci na návrh stavebníka resp. stavebníkov konal a rozhodol.

V prípade zmeny dokončenej stavby, keď vlastníkom stavby je len jeden z manželov, stavebný úrad sa zaoberá len navrhovateľom - stavebníkom. Ak má byť vlastníctvo k zmene stavby vedené aj na toho z manželov, ktorý dovtedy nebol vlastníkom stavby, uvedené môže riešiť dohoda medzi manželmi, ktorá je potrebná pre záznam stavby resp. jej zmeny do katastra nehnuteľností. Vlastníctvo k zmene dokončenej stavby nerieši stavebný úrad v konaniach podľa stavebného zákona. Ak sa stavebníci dohodnú na budúcom spoluvlastníckom podiele zmeny dokončenej stavby a predložia písomnú dohodu stavebnému úradu, stavebný úrad uvedené zoberie na vedomie.

D. Podľa ust. § 58 ods. 3 stavebného zákona ak ide o stavebnú úpravu, nadstavbu alebo udržiavacie práce na stavbe, môže byť stavebníkom právnická alebo fyzická osoba, ktorá je nájomcom stavby, ak o tom predloží písomnú dohodu s vlastníkom stavby.

Z uvedeného vyplýva, že sa jedná o zmenu dokončenej stavby, ktorej stavebníkom bude nájomca, ktorý uzatvorí písomnú dohodu s vlastníkom stavby o stavebných úpravách, nadstavbe alebo udržiavacích prácach. Písomná dohoda by mala upravovať oprávnenie nájomníka na realizáciu stavebných úprav, nadstavby alebo udržiavacích prác na stavbe. Mala by podrobnejšie upravovať podmienky spojené so zmenou stavby - stavebnými úpravami, nadstavbou alebo udržiavacími prácami, prípadne iné požiadavky a podmienky zmluvných strán. Stavebný úrad sa v konaní a rozhodnutí odvolá na platnú písomnú dohodu, pričom vlastnícke a nájomné vzťahy zostávajú nezmenené, ak sa zmluvné strany v písomnej dohode nedohodnú inak.

Ust. § 58 ods. 3 sa nevzťahuje na prenájom pozemku, vzťahuje sa len na stavby; pričom uvažuje len o nadstavbe (nie o prístavbe), neuvažuje ani o tom, či nájomný vzťah je uzatvorený na dobu určitú alebo neurčitú. Všetky dojednania medzi vlastníkom a stavebníkom – nájomcom musia byť podrobne upravené v ich vzájomnej písomnej dohode.

Ing. Václav Kadlec
riaditeľ odboru
štátnej stavebnej správy
a územného plánovania