

Jana Zajacová¹

VYBRANÉ PROBLÉMY DEVELOPEROV A OSTATNÝCH SUBJEKTOV PRI UPLATŇOVANÍ VLASTNÍCKEHO PRÁVA NA TRHU S NEHNUTEĽNOSŤAMI

SELECTED PROBLEMS OF DEVELOPERS AND OTHER SUBJECTS IN APPLYING OF POSSESSIVE RIGHT ON THE REAL ESTATE MARKET

Abstract

Not every vacant realty, that is in offer on the real-estate market, is always convenient and usable for the investment project, due to developer or another subject wants to acquire into ownerships. Concerning, that possessive right not only qualifies into disposition laws, but at the same time bond the owner also into certain responsibilities by enactments valid in the Slovak republic, it is necessary to regard these realia already at selection and purchase of grounds and other realties, where the building activity must realize in the future by the projection of the owner of this grounds.

Contribution oneself deals with some selected problems, with which the realty owners can meet at their exploitage for invested building-up and points out on constraints and risks, that are coupled with it.

Úvod

Nie každá nezastavaná nehnuteľnosť, ktorá je v ponuke na realitnom trhu, je vždy vhodná a využiteľná na ten investičný zámer, kvôli ktorému ju chce developer alebo iný subjekt nadobudnúť do vlastníctva. Vzhľadom na to, že vlastnícke právo nielen oprávňuje k dispozičným právam, ale zároveň zaväzuje vlastníka aj k určitým povinnostiam podľa právnych predpisov platných v Slovenskej republike, treba tieto skutočnosti brať do úvahy už pri výbere a kúpe pozemkov a ostatných nehnuteľností, na ktorých sa má v budúcnosti realizovať stavebná činnosť podľa predstáv vlastníka týchto pozemkov.

Príspevok sa zaoberá niektorými vybranými problémami, s ktorými sa môžu vlastníci nehnuteľností pri ich využívaní na investičnú výstavbu v praxi stretnúť a poukazuje na obmedzenia a riziká, ktoré sú s tým spojené.

Vlastníctvo nehnuteľností a spôsoby nadobúdania nehnuteľností

Najdôležitejším a základným vecným právom je **právo vlastnícke**, ktoré tvorí jednu zo základných podmienok existencie a fungovania trhového hospodárstva. Vlastníctvo a vlastnícke právo sa tiež spája s uspokojovaním predstáv a potrieb ľudí a zároveň odzrkadľuje do značnej miery aj životnú úroveň obyvateľstva.

Právo vlastníť majetok patrí medzi základné ľudské práva a slobody, ktoré je zakotvené v Ústave Slovenskej republiky, pričom podľa čl.20 Ústavy Slovenskej republiky „vlastnícke právo všetkých vlastníkov má rovnaký zákonný obsah a ochranu“.

¹ Jana Zajacová, JUDr. Katedra humanitných vied, Stavebná fakulta, STU Bratislava, Radlinského 11, 813 68 Bratislava, janka.zajacova@stuba.sk

Podrobnejšia úprava vlastníckeho práva je vyhradená Občianskemu zákonníku, ktorý upravuje najmä vymedzenie obsahu vlastníckeho práva, právne prostriedky ochrany vlastníckeho práva, spôsoby nadobudnutia vlastníctva a spoluvlastníctva, ako aj spôsoby zániku vlastníckeho práva.

Je celkom prirodzené, že ak človek disponuje dostatkom finančných prostriedkov, určite má záujem tieto prostriedky vhodne a výhodne investovať. Jednou z možností je nadobudnutie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, pretože nehnuteľnosti sú s dlhodobého hľadiska jednou z najstabilnejších foriem vhodného investovania.

Nehuteľnosťami sú podľa §119 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len Občiansky zákonník) „pozemky a stavby spojené so zemou pevným základom“. Ostatné veci, ktoré nenapĺňajú uvedenú definíciu, sú veci huteľné. Z toho v právnom slova zmysle vyplýva, že za nehnuteľnosti sú považované všetky druhy pozemkov, bez ohľadu na ich povrch, výmeru a bez zreteľa na to, na čo sú využívané (napr. poľnohospodárska pôda, lesné pozemky, ale aj a pozemky pokryté vodou - ako sú napríklad rybníky a vodné nádrže), avšak to sa už nedá povedať o všetkých stavbách.

Za nehnuteľnosti sú považované iba tie stavby, ktoré sú spojené so zemou pevným základom. Teda nie všetky stavby z technického hľadiska (vymedzenie pojmu stavba je obsiahnuté v zákone č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov) sú zároveň aj nehnuteľnosťami z právneho hľadiska. Jedná sa napríklad o rôzne prenosné stavby a stánky, ktoré sú na pozemok iba položené, prípadne upevnené lanami, kotvami a podobne, ako aj rôzne výstavné stánky a konštrukcie, ktoré po splnení svojho účelu môžu byť zdemontované a premiestnené ako stavby na iné miesto.

Byty a nebytové priestory v bytových domoch, tvoriace samostatný predmet občianskoprávných vzťahov (§ 118 ods. 2 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov), sa v rozsahu pôsobnosti zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení, považujú za samostatné nehnuteľné veci.

Z právnej úpravy obsiahnutej v Občianskom zákonníku vyplýva, že vlastnícke právo k nehnuteľnostiam je možné nadobudnúť na základe viacerých právnych skutočností:

- a) na základe zmlúv (kúpna, darovacia, zámenná a iné),
- b) dedením,
- c) rozhodnutím štátneho orgánu (napr. súdu, stavebného úradu),
- d) na základe iných skutočností ustanovených zákonom.

Pri nadobúdaní vlastníckeho práva zmluvami hovoríme spravidla o *prevode* vlastníckeho práva. Medzi veľmi časté spôsoby nadobudnutia vlastníckeho práva patrí kúpna zmluva.

Na zmluvný prevod nehnuteľnosti sa vyžaduje vždy **písomná forma zmluvy**, pričom súhlasné prejavy vôle účastníkov musia byť na tej istej listine. Platná zmluva o prevode nehnuteľnosti (napríklad kúpna, darovacia, zámenná zmluva alebo iná zmluva) je však len prvým právnym krokom a sama osebe bez ďalšieho právneho úkonu ešte nemá za následok nadobudnutie, resp. prevod vlastníckeho práva. Musí k nej pristúpiť ďalšia právna skutočnosť – vklad do katastra nehnuteľností, ktorý má konštitutívne účinky. Až **vkladom do katastra nehnuteľností** sa nadobúda vlastníctvo a zmluva sa stáva účinnou. Vklad do katastra nehnuteľností sa uskutočňuje na základe právoplatného rozhodnutia príslušnej správy katastra o jeho povolení, ktoré je vydané v správnom konaní s odchýlkami uvedenými v katastrálnom zákone.²

Pri nadobúdaní vlastníckeho práva nehnuteľnostiam dedením, rozhodnutím štátneho orgánu alebo na základe iných skutočností ustanovených zákonom, hovoríme spravidla o

² Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov

prechode vlastníckeho práva. Vlastnícke právo na základe rozhodnutia štátneho orgánu sa nadobúda napr. rozhodnutím súdu o prikázaní neoprávnenej stavby za náhradu do vlastníctva vlastníka pozemku alebo rozhodnutím správneho orgánu o vyvlastnení. Vlastníctvo k veciam vydraženým príklepom licitátora nadobúda vydražiteľ dňom udelenia príklepu. Práva k nehnuteľnostiam, ktoré vznikli spôsobmi uvedenými v tomto odseku sa tiež zapisujú do katastra nehnuteľností, a to záznamom na základe verejných listín.

Kataster nehnuteľností je geometrické určenie, súpis a popis nehnuteľností. Súčasťou katastra sú údaje o právach k týmto nehnuteľnostiam a to o vlastníckom práve, záložnom práve, vecnom bremene, a o predkupnom práve, ak má mať účinky vecného práva, ako aj o právach vyplývajúcich zo správy majetku štátu, zo správy majetku obcí, zo správy majetku vyšších územných celkov, o nájomných právach k pozemkom, ak nájomné práva trvajú alebo majú trvať najmenej päť rokov. Kataster teda slúži ako nástroj na evidovanie nehnuteľností a práv k nehnuteľnostiam, ktorého integračnou súčasťou, okrem technických údajov, sú aj údaje o vlastníckych alebo iných právach k nehnuteľnostiam.

Kataster slúži aj ako informačný systém, najmä na ochranu práv k nehnuteľnostiam, využívaný je aj na daňové a poplatkové účely, ďalej na účely tvorby a ochrany životného prostredia a na ochranu kultúrnych pamiatok, ako aj na budovanie iných informačných systémov o nehnuteľnostiach alebo systémov teritoriálne orientovaných. Po dobudovaní bázy údajov bude kataster poskytovať i komplexné údaje o bonitovaných pôdno-ekologických jednotkách a údaje na ochranu nerastného bohatstva.

Výkon a obmedzenia vlastníckeho práva

Subjektívne vlastnícke právo je najúplnejšie a najširšie vecné právo, ktoré umožňuje vlastníkovi vecí v medziach stanovených právnymi predpismi nakladať s vecami na základe svojho vlastného rozhodnutia. Je právom absolútnym, pôsobiacim voči všetkým a zodpovedá mu povinnosť všetkých ostatných subjektov nerušiť vo výkone jeho práva k veci.

Aj keď je vlastnícke právo charakterizované ako všeobecné, priame, právne a „panstvo“ nad vecami, pričom pri jeho uplatňovaní sa vychádza zo zásady **nedotknuteľnosti** a zdalo by sa, že je to právo neobmedzené a vlastník si môže robiť „čo chce“, nie je to tak.

Vlastník musí pri presadzovaní svojich individuálnych vlastníckych záujmov rešpektovať aj záujmy iných, predovšetkým záujmy spoločenské. Výkonom vlastníckeho práva nesmie poškodzovať ľudské zdravie, prírodu, kultúrne pamiatky a životné prostredie. Obmedzenia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam je možno nájsť napríklad v stavebnom zákone,³ v právnych predpisoch upravujúcich ochranu jednotlivých zložiek životného prostredia, ako aj v právnych normách o ochrane historických a kultúrnych pamiatok a podobne.

Osobitnú skupinu práv, povinností a obmedzení vlastníckeho práva tvorí právna úprava susedských vzťahov, ktoré vznikajú medzi vlastníkmi susediacich nehnuteľností. Právna úprava uvedených vzťahov je zakotvená v § 127 Občianskeho zákonníka v platnom znení. V tejto právnej úprave je premietnutá zásada **vzájomnosti**, to znamená, že ochrana poskytovaná právam jedného vlastníka musí byť adekvátna ochrane, ktorá prislúcha právam druhého vlastníka. Každému ukladá rovnaké povinnosti v záujme nerušeného výkonu vlastníckych práv všetkých zúčastnených subjektov susedských vzťahov.

Ťažisko právnej úpravy týchto vzťahov je vo všeobecne formulovanom obmedzení vlastníckeho práva, ktoré spočíva v tom, že vlastník veci (hnutelnej i nehnuteľnej) sa musí zdržať všetkého, čím by nad mieru primeranú pomerom obťažoval iného alebo čím by vážne

³ zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov)

ohrozoval výkon jeho práv. Okrem toho právna úprava vypočítava príkladmo konkrétne povinnosti a zákazy na zabránenie typickým zásahom do susedných práv.

Vlastníkom sa zakazuje najmä:

- a) obťažovať susedov hlukom, prachom, popolčekom, dymom, plynmi, parami, pachmi, pevnými a tekutými odpadmi, svetlom, tienením a vibráciami, a to nad mieru primeranú pomerom,
- b) ohroziť susedovu stavbu alebo pozemok úpravami pozemku alebo úpravami stavby na ňom zriadenej bez toho, že by urobil dostatočné opatrenie na upevnenie stavby alebo pozemku,
- c) nechať chované zvieratá vnikat' na susediaci pozemok,
- d) nešetrne, prípadne v nevhodnej ročnej dobe odstraňovať zo svojej pôdy korene stromu alebo odstraňovať vetvy stromu presahujúce na jeho pozemok.

Vlastníci susediacich pozemkov majú povinnosť na nevyhnutnú dobu a v nevyhnutnej miere umožniť vstup na svoje pozemky, prípadne na stavby na nich stojace, pokiaľ to nevyhnutne vyžaduje údržba a obhospodarovanie susediacich pozemkov a stavieb.

I keď sa zdá výpočet týchto zákazov a obmedzení trochu kuriózný, problémy pri uplatňovaní vlastníctva nehnuteľností v bežnom živote a praxi priniesli so sebou potrebu regulovať susedské vlastnícke vzťahy prostredníctvom uvedenej právnej úpravy. Medzi susedmi ich nerešpektovanie a porušovanie vedie často k vážnemu a trvalému narušeniu susedného spolunažívania, ako aj dlhotrvajúcim susedským súdnym sporom.

Vecné bremená

Vecné bremená sú vecnoprávne **obmedzenia** vlastníckeho práva k **nehuteľnej veci**, ktoré spočívajú v tom, že vlastník nehnuteľnosti zaťaženej vecným bremenom je v prospech iného subjektu povinný:

- a) niečo trpieť (napríklad prechod cez svoj pozemok, umožniť zber plodov, ktoré odpadli zo stromu suseda),
- b) niečoho sa zdržať, t.j. niečo nekonať (napríklad nevysadiť vysoké stromy v blízkosti okien suseda),
- c) niečo konať (napríklad odomykať bránu v určitom ročnom období na zber plodov).

Vecnoprávny charakter vecných bremien spočíva v tom, že táto povinnosť (obmedzenie vlastníckeho práva) vlastníka zaťaženej nehnuteľnosti prechádza s vlastníctvom tejto nehnuteľnosti na ďalších nadobúdateľov.

Práva, ktoré vyplývajú z vecných bremien, majú dvojaký charakter:

- a) sú **spojené s vlastníctvom** určitej **nehuteľnosti** (in rem). Každý vlastník tejto nehnuteľnosti je oprávnený z vecného bremena. Ak dôjde ku zmene vlastníctva nehnuteľnosti, prechádza so zmenou vlastníctva na nadobúdateľa aj vecné bremeno, ktorým je nehnuteľnosť zaťažená,
- b) sú **v prospech určitej osoby** (in personam). Právo z vecného bremena môže patriť určitej fyzickej alebo právnickej osobe bez toho, aby táto osoba bola vlastnícky viazaná k určitej nehnuteľnosti. Takéto vecné bremeno neprechádza na jej právneho nástupcu pri zmene vlastníctva nehnuteľnosti, na ktorej vecné bremeno viazne, ale zaniká smrťou fyzickej osoby alebo zánikom právnickej osoby. Medzi takéto vecné bremená patrí právo doživotného užívania bytu v dome.

Vecné bremená, respektíve práva zodpovedajúce vecným bremenám môžu vznikať na základe viacerých právnych skutočností, a to:

- na základe písomnej zmluvy (v zmluve je potrebné dostatočne presne vymedziť rozsah a obsah vecného bremena a tiež identifikovať nehnuteľnosť, prípadne aj osoby príslušného právneho vzťahu zriaďovaného vecným bremenom),
- na základe závetu v spojení s výsledkami konania o dedičstve,
- na základe súdom schválenej dohody dedičov o vysporiadaní dedičstva,
- na základe rozhodnutia príslušného orgánu dňom vykonateľnosti rozhodnutia (napríklad rozhodnutím súdu pri úprave vzťahov medzi vlastníkom pozemku a vlastníkom stavby pri neoprávnene zriadenej stavbe na cudzom pozemku),
- zo zákona.

Na nadobudnutie práva zodpovedajúceho vecnému bremeniu je potrebné vykonať vklad do katastra nehnuteľností.

Vecné bremená zanikajú rozhodnutím príslušného orgánu (napríklad rozhodnutím súdu alebo stavebného úradu) alebo zo zákona. Inak zánik vecných bremien spôsobujú v podstate obdobné skutčnosti, s akými sa spája ich vznik, teda môžu zaniknúť aj na základe dohody zmluvných strán. Ak ide o vecné bremená in personam, ktoré sa viažu na určitú osobu, zanikajú smrťou fyzickej alebo zánikom právnickej osoby). Ak ide o vecné bremená in rem, môžu zaniknúť, ak zanikne alebo sa zničí vec, na ktorú sa vecné bremeno viaže. Vecné bremeno zanikne aj v tom prípade, ak nastanú také trvalé zmeny, že vec už nemôže slúžiť potrebám oprávnenej osoby, alebo prospešnejšiemu užívaniu jej nehnuteľnosti. Ak bolo vecné bremeno zriadené písomnou zmluvou medzi účastníkmi, k jeho zániku dochádza až rozhodnutím príslušnej správy katastra. Vecné bremeno môže zaniknúť aj v prípade, ak dôjde k splynutiu povinnosti a práva z vecného bremena u toho istého subjektu, alebo uplynutím času, ak jeho trvanie bolo časovo obmedzené na dobu určitú.

Vlastnícke právo k neoprávnenej stavbe

Za **neoprávnenú** stavbu je z hľadiska občianskoprávnej úpavy potrebné považovať **stavbu na cudzom** pozemku bez toho, aby stavebník mal na to oprávnenie, resp. právny titul (to znamená, že vlastníkom stavby nie je vlastníkom pozemku, na ktorom svoju stavbu postavil bez súhlasu vlastníka pozemku).

Ide tu vážny zásah do vlastníckeho práva vlastníka pozemku, pretože iný subjekt bez jeho súhlasu narušil jeho vlastníctvo. Vlastník pozemku sa môže proti neoprávnenému stavebníkovi domáhať ochrany na súde, pričom vlastníkom neoprávnenej stavby sa vystavuje riziku, že o vlastníctvo tejto stavby na základe rozhodnutia súdu príde.

Súd môže svojím rozhodnutím usporiadať vlastnícke vzťahy pri neoprávnenej stavbe nasledovými spôsobmi:

- súd nariadi odstrániť stavbu na náklady vlastníka stavby (jej stavebníka). Väčšinou ide o prípad, ak nebol stavebník dobromyseľný a o uvedenú stavbu nebude mať záujem ani vlastníkom pozemku,
- súd prikáže neoprávnenú stavbu za náhradu do vlastníctva vlastníkovi pozemku, ak tento o ňu prejaví záujem a neprichádza do úvahy jej odstránenie, pretože to nie je účelné,
- súd usporiada pomery medzi vlastníkom pozemku a stavebníkom tak, že vlastníctvo k stavbe zostane nezmenené a vlastníkovi pozemku sa zriadi vecné bremeno za náhradu, ktoré je však obmedzené na nevyhnutný výkon vlastníckeho práva k stavbe (napríklad priestor vymedzujúci iba prístupovú cestu ku stavbe).

Vlastník pozemku v prípade neoprávnenej stavby na jeho pozemku musí požiadať o rozhodnutie súd, pričom však musí vynaložiť finnačné prostriedky spojené so súdnym konaním. Negatívnym javom je zdĺhavé riešenie sporov súdnou cestou, čo v praxi pre vlastníka

pozemku znamená dlhodobé obmedzenie alebo celkové znemožnenie užívania vlastného pozemku, na ktorom sa neoprávnená stavba nachádza.

Problémy pri využívaní pozemkov a iných nehnuteľností na účely výstavby

Pri výbere pozemkov, ktoré chce budúci vlastník využiť na stavbu rodinného domu pre seba a svoju rodinu, alebo iný subjekt, napríklad developerský subjekt, má záujem pozemky využiť v rámci svojej podnikateľskej činnosti na rozsiahlu investičnú výstavbu, je treba byť obozretný a preveriť si, v akom stave sa nachádza nehnuteľnosť, ku ktorej chce potenciálny záujemca získať do vlastníctva. Je samozrejme dôležité preveriť, v akom technickom stave sa nehnuteľnosti nachádzajú, ale významnú pozornosť treba venovať pred nákupom nehnuteľností za účelom výstavby aj právnemu stavu daných nehnuteľností.

Vzhľadom na to, že vlastnícke právo nielen oprávňuje, ale aj zaväzuje vlastníka k určitým povinnostiam podľa platnej právnej úpravy účinnej v Slovenskej republike, pri výbere pozemkov a ostatných nehnuteľností na výstavbu treba uvedené okolnosti brať do úvahy. To znamená, že pred kúpou nehnuteľností na stavebnú činnosť sa treba presvedčiť, či pozemok, resp. nehnuteľnosť, ktoré chce investor nadobudnúť do vlastníctva a realizovať tam výstavbu, sú vhodné na zamýšľaný investičný zámer a či po nadobudnutí vlastníctva bude možné získať všetky rozhodnutia a povolenia, ktoré sú potrebné na výstavbu v súlade so stavebnými predpismi, ktoré právne regulujú realizáciu výstavby v Slovenskej republike.

V praxi môže nastať situácia, že pozemok by bol vhodný na investičnú výstavbu, avšak problém vzniká z toho dôvodu, že na pozemok vlastníka budúcej stavby nie je prístupová cesta, respektíve nie je možný priamy vstup z verejnej komunikácie. Ide tu o vážny problém, ak pozemok zamýšľaný na investičnú výstavbu, je ohraničený pozemkami a stavbami, ktoré patria iným vlastníkom v rámci susedských vzťahov.

Ak totiž vlastník pozemku nemá k svojmu pozemku prístupovú cestu, stáva sa pre neho nepoužiteľným pre stavebnú činnosť, pokiaľ sa nedohodne s vlastníkami susediacich pozemkov a stavieb.

Situáciu s prístupovou cestou na pozemok by bolo možné vyriešiť dohodou s niektorým vlastníkom susediacej nehnuteľnosti. Do úvahy prichádza v praxi viacero alternatív.

V prípade, že sa v susedstve nachádza nezastavaný pozemok, jednou z alternatív vhodného riešenia by bolo napríklad uzavretie zmluvy, na základe ktorej by vlastník susediaceho pozemku predal svoj pozemok vlastníkovi toho pozemku, kde je zamýšľaná investičná výstavba a prístupová cesta by bola vyriešená cez novonadobudnutý pozemok suseda na základe kúpnej zmluvy,

Ďalšou alternatívou vyriešenia daného problému s prístupovou cestou môže byť uzavretie zámennej zmluvy, na základe ktorej vlastník pozemku s investičným zámerom ponúkne vlastníkovi susediaceho pozemku iný pozemok, ku ktorému prevedie vlastnícke právo na základe zámennej zmluvy a zároveň takto výmenou získa vlastnícke právo k pozemku suseda, z ktorého môže získať prístupovú cestu na pozemok, na ktorom chce realizovať výstavbu v rámci svojho investičného zámeru.

Pokiaľ sa na susediacom pozemku nachádza aj nejaká stavba (napríklad garáž, rodinný dom, skladovacie priestory a podobne), situácia je ešte komplikovanejšia pre vlastníka pozemku so zamýšľanou investičnou výstavbou. Tento vlastník musí totiž usporiadať vlastnícke vzťahy aj k uvedeným stavbám, ktoré sa nachádzajú na susediacom pozemku.

Základným predpokladom úspešného vyriešenia problému prístupovej cesty na pozemok vlastníka pozemku s investičným zámerom je však znovu dohoda o prevode vlastníctva s vlastníkom susediacich nehnuteľností, teda nielen k pozemku, ale aj stavbám, a to na zmluvnom základe.

Vlasníci susediacich pozemkov to môžu riešiť uzavretím kúpnej zmluvy, na základe ktorej vlastník pozemku a stavieb prevedie vlastnícke právo k uvedeným nehnuteľnostiam na vlastníka pozemku s investičným zámerom, za čo tento vlastník ako kupujúci zaplatí dohodnutú kúpnu cenu.

Uvedené subjekty môžu k ohľadom predmetných nehnuteľností uzavrieť aj zámennú zmluvu, ak vlastník pozemku so zámerom investičnej výstavby dokáže ponúknuť vlastníkovi susediaceho pozemku a stavby na výmenu také nehnuteľnosti, ktoré budú hodnotovo tak primerané so zamieňanými nehnuteľnosťami, aby bol ochotný zámennú zmluvu ohľadom svojho pozemku a stavieb uzavrieť. Základným predpokladom je však vždy konsenzuálny prejav obidvoch zmluvných subjektov (vlastníkov predmetných susediacich pozemkov), pretože na uzavretie zmluvy nie je možné vlastníka susediaceho pozemku nútiť.

Pri analýze právneho stavu susediacich pozemkov a ostatných nehnuteľností je potrebné zamerať pozornosť a posúdiť aj také skutočnosti, či pozemok a stavby na ňom stojace sú vo vlastníctve jedného, respektíve toho istého subjektu.

Pokiaľ by sa zistilo, že vlastníkom pozemku je jeden subjekt a vlastníkom stavby, ktorá sa na uvedenom pozemku nachádza, zase iný subjekt odlišný od vlastníka pozemku, je dôležité preveriť, či stavba zriadená na pozemku iného vlastníka má všetky potrebné povolenia súvisiace so stavebnou činnosťou. Ak by sa zistilo, že stavba bola zriadená bez stavebného povolenia alebo v rozpore s ním, išlo by o tzv. „čiernu stavbu“, teda nepovolenú stavbu, pričom o jej ďalšej existencii by bol oprávnený rozhodovať príslušný stavebný úrad v súlade so stavebným zákonom⁴ a ďalšími vykonávacími predpismi.

Ak by sa pri preverení právneho stavu k predmetným nehnuteľnostiam zistilo, že stavba na susediacom pozemku bola postavená vlastníkom stavby bez súhlasu vlastníka pozemku, išlo by o neoprávnenú stavbu, t.j. stavbu na cudzom pozemku. Tento závažný protiprávny stav by mohol vyriešiť iba vecne a miestne príslušný súd, a to na základe žaloby vlastníka pozemku podaného proti vlastníkovi neoprávnenej stavby, ktorou by vlastník pozemku žiadal súd, aby usporiadal vlastníctvo k neoprávnenej stavbe proti vlastníkovi tejto stavby. Riešenie vlastníckych vzťahov súdnou cestou je však veľkou komplikáciou pri nakladaní s nehnuteľnosťami, pretože má za následok vynaloženie nemalých finančných prostriedkov, ktoré sú spojené so súdnym konaním (trovy súdneho konania, právneho zastúpenia, trovy znaleckého a iného dokazovania a podobne), ako aj značný časový posun pri riešení vlastníckych vzťahov v dôsledku toho, že súdne konanie ohľadom usporiadania vlastníctva k neoprávnenej stavbe môže trvať aj niekoľko rokov. Pre vlastníkov predmetných nehnuteľností to znamená, že až do nadobudnutia právoplatnosti súdneho rozhodnutia nemôžu vlastníci s uvedenými nehnuteľnosťami voľne disponovať (napr. previesť vlastnícke právo zmluvami na iný subjekt a nemôžu tam do vyriešenia súdneho sporu vykonávať novú stavebnú činnosť, alebo prístavbu, nadstavbu alebo inú stavebnú činnosť s výnimkou udžiavacích stavebných prác na už existujúcich stavbách, ktoré je potrebné vykonať z dôvodov, aby sa zabránilo ohrozeniu života a zdravia ľudí, ktorí existujúce stavby oprávnene užívajú.

Záver

Z právnej úpravy uvedenej v čl. 20 ods. 3 Ústavy Slovenskej republiky vyplýva, že „vlastníctvo zaväzuje. Nemožno ho zneužiť na ujmu práv iných alebo v rozpore so všeobecnými záujmami chránenými zákonom“. Treba mať vždy na pamäti, že vlastníctvo nehnuteľností je spojené nielen s oprávneniami a širokými dispozičnými právami, ale aj s povinnosťami a obmedzeniami.

⁴ §§ 88a – 89, §§ 105 – 107 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov

Preto si výber pozemku na výstavbu a nadobudnutie vlastníctva k nemu treba dobre premyslieť a jeho právny a faktický stav zodpovedne preveriť. Pokiaľ subjekt, ktorý plánuje na pozemku stavať, uvedeným skutočnostiam neprikladá veľký význam a nevenuje výberu stavebného pozemku na svoj budúci investičný zámer dostatočnú pozornosť a opatrnosť, môže sa stať, že síce nadobudne vlastnícke právo k nehnuteľnostiam, ale nadobudnuté nehnuteľnosti budú pre jeho plánovanú investičnú výstavbu nepoužiteľné, respektíve v tom lepšom prípade bude síce môcť realizovať investičnú výstavbu, ale s veľkým časovým posunom oproti plánovanému časovému harmonogramu a s neprimerane vysokými finančnými nákladmi navyše, s ktorými pri plánovaní stavebnej činnosti nepočítal a ktoré vznikli práve v dôsledku nevhodnosti pozemkov a nevysporiadania vlastníckych vzťahov v súvislosti s investičnou výstavbou.

Literatúra

- [1] SVOBODA, J. a kol.: Občiansky zákonník, I. diel, komentár. Bratislava: EUROUNION spol. s r.o., 2004, ISBN 80-88984-09-2
- [2] ŠPIRKOVÁ, D., ZAJACOVÁ, J.: Trh nehnuteľností – finančné a právne nástroje. STATIS Bratislava 2010. ISBN 978-80-85659-62-7
- [3] VOJČÍK, P. a kol.: Občiansky zákonník, stručný komentár. Bratislava IURA EDITION, spol. s r.o. 2009. ISBN 978-80-8078-249-8
- [4] Zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
- [5] Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov
- [6] Zákon č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- [7] Zákon č.182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
- [8] Zákon č. 460/1992 Zb. Ústava Slovenskej republiky v platnom znení