

Zápis vecného bremena a katastrálne konanie z pohľadu § 23 ods. 5 z. NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

JUDr. Eva Fajbíková, katastrálny odbor Okresného úradu Banská Štiavnica

Vecné bremená a ich zápis do katastra nehnuteľností sú už tradičnou témou na zamyslenie, keďže prax stále dokazuje, že ustanovenia viacerých právnych predpisov nedostatočne rýchlo (prípadne nejednoznačne) reagujú na súčasné podmienky, čím je spochybnená rovnosť vlastníkov a rovnakosť obsahu vlastníckeho práva. Takýto stav spôsobuje, že orgány katastra nehnuteľností sú v zložitej situácii, keď majú predpisy aplikovať na konkrétne prípady.

Tento príspevok sa zaoberá najmä zákonným vecným bremenom k pozemku, ktorý je príslušným k bytovému domu podľa § 23 ods. 5 z. NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, a naznačuje „jemne“ rozdielny prístup zákonodarcov k zákonným vecným bremenám.

Pre pripomenutie :

Podľa **Čl. 20 ods. 1 Ústavy SR**: *Každý má právo vlastníť majetok. Vlastnícke právo všetkých vlastníkov má rovnaký zákonný obsah a ochranu.*

Podľa **Čl. 20 ods. 4 Ústavy SR**: *Vyvlastnenie alebo nútené obmedzenie vlastníckeho práva je možné v nevyhnutnej miere a vo verejnom záujme, a to na základe zákona a za primeranú náhradu.*

Podľa **Čl. 1 Dodatkového protokolu k Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd**: *Každá fyzická alebo právnická osoba má právo pokojne užívať svoj majetok. Nikoho nemožno zbaviť jeho majetku s výnimkou verejného záujmu a za podmienok, ktoré ustanovuje zákon a všeobecné zásady medzinárodného práva.*

Základnú úpravu vecných bremien obsahuje súčasný Občiansky zákonník (z. č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov) v § 151n až 151p.

Všetky ďalšie všeobecne záväzné právne predpisy, upravujúce možnosť vzniku tzv. zákonných vecných bremien, ktoré sa zaoberajú činnosťou verejnoprospešných zariadení, sú riešené obdobne. Oprávnený z vecného bremena (resp. napr. držiteľ oprávnenia v tepelnej energetike, ...) je povinný vyplatiť vlastníkovi pozemku primeranú jednorazovú náhradu zodpovedajúcu miere obvyklého užívania pozemku. Nárok na primeranú jednorazovú náhradu si musí vlastník uplatniť u držiteľa oprávnenia v prekluzívnej lehote (najčastejšie do 6 mesiacov, keď sa o nútenom obmedzení užívania pozemku dozvedel, najneskôr do 1 roka odo dňa vzniku nútenia obmedzeného užívania pozemku), čo znamená, že inak právo na primeranú jednorazovú náhradu zanikne. Držiteľ oprávnenia je povinný písomne oznámiť vlastníkovi oprávnenia vykonanie zápisu vecného bremena do katastra nehnuteľností. Ak sa držiteľ oprávnenia a vlastník pozemku na výške primeranej jednorazovej náhrady

nedohodnú, každý z nich môže podať súdu návrh na rozhodnutie o výške primeranej jednorazovej náhrady do 6 mesiacov odo dňa uplatnenia si nároku u držiteľa.

Zákon NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení upravuje v § 23 práva k pozemku, na ktorom je bytový dom postavený a k príslušnému pozemku.

Podľa § 23 ods. 1: *S vlastníctvom bytu alebo nebytového priestoru v dome je nerozlučne spojené aj spoluvlastníctvo alebo iné spoločné právo k pozemku, na ktorom je dom postavený, a k príslušnému pozemku. Ak je vlastník domu aj vlastníkom pozemku, musí previesť zmluvou o prevode vlastníctva bytov na vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome aj príslušný spoluvlastnícky podiel na pozemku a na príslušnom pozemku. (Zákon nepočíta s tým, že vlastníkom pozemku nemusí byť jedna osoba a aj v prípade známych vlastníkov, môže byť usporiadanie vlastníckych práv k pozemku zložitá.)*

Na rozdiel od vecných bremien, ktoré vznikajú v súvislosti s budovaním tzv. verejnoprospešných zariadení, z. NR SR č. 182/1993 Z. z. nijakým spôsobom neupravuje, čo treba rozumieť pod obmedzením vlastníckeho práva v nevyhnutnej miere, vo verejnom záujme, vôbec neupravuje primeranú náhradu za nútené obmedzenie vlastníckeho práva, neupravuje ani lehoty na uplatnenie práva vlastníka pozemku na náhradu.

Podľa § 23 ods. 4 : *Ak vlastník bytového domu nie je vlastníkom pozemku a sú splnené podmienky na vydržanie podľa Občianskeho zákonníka, je vlastník domu povinný zápisom do katastra nehnuteľností usporiadať vlastníctvo pozemku pred prvým prevodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome.*

Táto povinnosť nie je ničím ohraničená, nie je ani nijako sankcionované nedodržanie tejto povinnosti. Zákonnodarca nepočíta s tým, že môžu existovať objektívne príčiny, prečo k usporiadaniu pozemku pred prvým prevodom nedošlo resp. nemôže dôjsť.

Podľa § 23 ods. 5: *Ak vlastník domu nie je vlastníkom pozemku, vzniká k pozemku právo zodpovedajúce vecnému bremenu, ktoré sa zapíše do katastra nehnuteľností.*

Ak by sa zdalo, že zákon o vlastníctve bytov takouto úpravou lepšie zabezpečuje aspoň práva vlastníkov bytov, prax ukazuje, že to tak nie je.

Konkrétny príklad.

Katastrálnemu oboru bola v r. 2015 doručená žiadosť – návrh vlastníkov bytov v bytovom dome o vykonanie zápisu zákonného vecného bremena v súlade s ustanovením § 23 ods. 5, z. NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, keďže sa tak z objektívnych dôvodov nestalo pri zápise prevodu prvého z bytov. Podľa návrhu - pozemok, na ktorý sa má vzťahovať zákonné vecné bremeno, je pozemkom, z ktorého je prístup do jediného vchodu bytového domu, zároveň sú na ňom všetky prípojky (elektrina, voda, plyn, a kanalizácia), ktoré slúžia výlučne vlastníkom jednotlivých bytov v bytovom dome. Keďže katastrálny odbor mal už zo skorších konaní a zápisov k dispozícii dokumentáciu bytového domu, geometrický plán na zameranie stavby, oznámenie o pridelení súpisného čísla atď. –

teda ich od vlastníkov bytov k zápisu znovu nežiadal a zápis zákonného vecného bremena podľa § 23 ods. 5 z. NR SR č. 182/1993 Z. z. vykonal. O zápise tejto skutočnosti riadne informoval vlastníkov bytov a, samozrejme, aj vlastníčku pozemku. Vlastníčka pozemku podala proti zápisu podnet na protest prokurátora, ktorému vyhovel odbor opravných prostriedkov nadriadeného Okresného úradu Banská Bystrica s tým, že vlastníci bytu majú preukázať, že v prípade konkrétneho pozemku ide skutočne o pozemok príľahlý k bytovému domu.

V tomto konkrétnom prípade je viac okolností, ktoré katastrálny odbor zohľadnil. Výstavba bytového domu začala (na základe vtedy platných právnych predpisov) v r. 1947. Bytový dom bola daný do užívania a desiatky rokov v ňom bývali nájomníci bytov na základe platných nájomných zmlúv. Keďže v priebehu tohto dlhého časového obdobia došlo k viacerým zmenám, i spoločensko – politickým, o prevod bytov v bytovom dome sa začali nájomníci zaujímať až v 90. rokoch. Vtedy sa zistilo, že bytový dom vôbec nie je evidovaný v katastri nehnuteľností. Preto v r. 2000 Mesto Banská Štiavnica dalo vyhotoviť geometrický plán na zameranie stavby bytového domu a následne požiadalo o zápis stavby do katastra nehnuteľností. Príľahlý pozemok bol spomenutý v dokumentácii bytového domu. Pozemok pôvodne patrilo Závodom SNP v Žiari nad Hronom, odštepnému závodu v B. Štiavnicí. Neskôr bol na základe privatizačného projektu prevedený na novovzniknutú obchodnú spoločnosť AKUSIT, a.s. Táto sa v krátkom čase dostala do platobnej neschopnosti, čoho dôsledkom boli i exekučné záložné práva vrátane zákazu nakladania s nehnuteľnosťami. Mesto Banská Štiavnica malo záujem riešiť a vyporiadať príľahlý pozemok ešte pred zápisom bytového domu do katastra nehnuteľností. Likvidátor obchodnej spoločnosti však nekonal tak, ako mu to zákon umožňoval a dôsledkom bolo, že likvidáciu obchodnej spoločnosti neukončil. Spoločnosť sa dostala do konkurzu. Správkyňa konkurznej podstaty následne v r. 2010 predala všetky pozemky, ktoré sa nachádzali mimo areálu obchodnej spoločnosti jednej fyzickej osobe, ktorá je i súčasou vlastníčkou.

Pozemok ako príľahlý, bol definovaný v Dokumentácii bytového domu, ktorá bola predložená k prvému prevodu, ale nebol takto charakterizovaný v Zmluve o prevode vlastníctva bytu. Súčasne však je preukázané, že od zápisu bytového domu v r. 2000 je v katastri nehnuteľností vyznačený nesúlad druhu pozemku, o čom súčasná vlastníčka ako starostlivá kupujúca a budúca vlastníčka mohla a mala vedieť, keď nehnuteľnosti v r. 2010 kupovala.

Katastrálny odbor zvažoval aj to, či má skúmať veľkosť príľahlého pozemku (v tomto prípade sme aplikovali na tento prípad **odpoveď č. 23 z Katastrálneho bulletinu č. 2/2010** - ... správa katastra nie je oprávnená skúmať veľkosť príľahlého pozemku. Ak nebol priložený geometrický plán k zápisu vecného bremena do KN, vecné bremeno sa vyznačí na celý pozemok. Dôležitá je však i posledná veta odpovede na otázku č. 23 - zníe: Ak príľahlý pozemok nie je uvedený v zmluve o prevode vlastníctva bytu, je zrejme, že k domu príľahlý pozemok v čase prvého prevodu neprináležal. Táto konštrukcia sa možno dá použiť v prípade novostavby, ale v našom prípade sa dá ťažko aplikovať – je preukázané, že predpoklad nie je pravdivý. Pozemok v tomto prípade vždy bol príľahlým pozemkom, z ktorého je jediný vstup do bytového domu, a to už desiatky rokov pred prvým prevodom. Katastrálny odbor teda

zohľadnil reálny stav, ktorý je aj riadne zdokumentovaný ďalšími listinami, ktoré vlastníci bytov doložili, a preto a zápis vecného bremena k príslušnému pozemku opätovne vykonal.

Poučenie: **V prípade zákonného vecného bremena podľa § 23 ods. 5 z. NR SR č. 182/1993 teda podľa (názoru prokuratúry aj odboru opravných prostriedkov) katastrálny odbor všetky okolnosti prípadu musí skúmať a musia byť splnené súčasne, aj keď ide o zápis vecného bremena záznamom.**

Na rozdiel od toho - v prípade z. NR SR č. 251/2012 Z. z. o energetike, podľa stanoviska ÚGKK SR č. KO-7841/2015-229, s názvom Zápis zákonných vecných bremien – odpoveď, katastrálny odbor nie je oprávnený požadovať doloženie stavebného povolenia, ktorým má byť preukázaná oprávnenosť líniovej stavby – požiadavka na doloženie právoplatného stavebného povolenia je nelegitímna. Stačí, keď napr. držiteľ povolenia podnikáť v energetike predloží návrh na vykonanie záznamu, ktorý by mal obsahovať obchodný názov a sídlo navrhovateľa, označenie okresného úradu, odkaz na príslušný zákon, podľa ktorého sa zriaďuje vecné bremeno a prílohy – geometrický plán vymedzujúci rozsah vecného bremena, splnomocnenie s uvedením rozsahu splnomocnenie oprávnenia. Vlastník pozemku sa tak dostáva do situácie, keď sa o zriadení vecného bremena dozvie z oznamu o zápise zákonného vecného bremena - a to preto, že oprávnený - držiteľ oprávnenia - nesplnil povinnosť informovať o vzniku vecného bremena vlastníka, resp. túto povinnosť „posunul“ až na čas, keď už uplynula objektívna lehota (lehota od vzniku obmedzenia). Že to nie je možné? Stáva sa, vieme to preukázať na konkrétnych prípadoch.

Ešte k tzv. čiastočnému zápisu geometrického plánu. V prípade, že je katastrálnemu odboru predložený návrh na vklad vecného bremena (napr. uloženie vodovodu), katastrálny odbor na základe Výkladu k problematike zhotovovania geometrických plánov, ktoré sú prílohou viacerých listín, katastrálny odbor takýto vklad povolí, aj keď zmluva nie je uzavretá so všetkými vlastníkmi.

Zjednodušene povedané – pre zápis vecných bremien zriadených v súvislosti s prevádzkou tzv. verejnoprospešných zariadení katastrálnemu odboru postačuje zjednodušený postup a katastrálny odbor nemusí (nesmie!) skúmať, ani to, či ide o legálnu stavbu. Ale ak ide o zápis vecného bremena k pozemku príslušnému k bytovému domu, musí byť predmetom skúmania všetko.

Cieľom tejto odbočky bolo poukázať na nerovnaké postavenie účastníkov v konaní o zápis vecných bremien a rovnako aj nerovnaký prístup orgánov štátu k vecným bremenám.

Ako dôkaz nejednoznačnosti právnej úpravy, resp. pochybnosti o ústavnosti tejto úpravy, môžu slúžiť i **návrhy na začatie konania o súlade právneho predpisu s Ústavou Slovenskej republiky, ktoré boli v r. 2015 podané na Ústavný súd Slovenskej republiky:**

1. Dňa 26.08.2015 podal Okresný súd Pezinok Návrh na vyslovenie súladu ust. § 23 ods. 5 z. NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení s článkom 20 ods. 4 a čl. 13 ods. 54 v spojení s čl. 7 ods. 5 Ústavy SR – podnet na vyslovenie nesúladu zákona s Ústavou Slovenskej republiky.

2. Krajský súd Prešov podal dňa 02.10.2015 Návrh na začatie konania o súlade právnych predpisov, ktorý sa taktiež týka § 23 ods. 5 z. NR SR o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení.

Obidva návrhy žiadajú o vyslovenie, či zákonné vecné bremeno vzniklo platne alebo vzniklo síce na základe ustanovenia zákona, ktoré je však rozporné s Ústavou.

V *1. návrhu* ide o konanie, vedené na Okresnom súde Pezinok. Ide o zatiaľ neskončené konanie, pre ktoré má rozhodujúci význam ustanovenie § 23 ods. 5 o vlastníctve bytov z dôvodu, či vlastníci pozemku môžu žiadať len vyplatenie náhrady za vecné bremeno voči žalovaným vlastníkom bytov, ak toto vecné bremeno vzniklo alebo žiadať zriadenie vecného bremena za náhradu a žiadať zaplatenie príslušnej náhrady, ak vecné bremeno nevzniklo. Tým, ako je koncipované ust. § 23 ods. 5, vlastníci nemajú možnosť žiadať od vlastníkov bytov a nebytových priestorov napr. nájomné za užívanie pozemku, ani nie je možné prikázať vlastníkom bytov za náhradu do vlastníctva. Zároveň vlastníci pozemku stále musia platiť daň z nehnuteľností, pritom z pozemku nemajú žiadny úžitok. Podrobne je podrobne rozpísaná úloha orgánov katastra nehnuteľností pri zápise zákonného vecného bremena. Zápis bol vykonaný v r. 2011 k celému pozemku, na ktorom je bytový dom postavený. Vlastníci pozemku namietajú, že takouto aplikáciou zákona nebolo vlastnícke právo vlastníka obmedzené len v nevyhnutnej miere, a preto nespĺňa jednu zo štyroch podmienok, ktoré musia byť k možnému obmedzeniu vlastníckeho práva kumulatívne splnené. Vlastníci ďalej namietajú aj to, že obmedzenie vlastníckeho práva je možné iba vo verejnom záujme a za splnenia ďalších troch podmienok. Podľa ich názoru nemožno za verejný záujem považovať vlastníctvo bytov a nebytových priestorov a ich užívanie v stavbe bez platného stavebného povolenia a rovnako aj bez platného kolaudačného rozhodnutia (ktoré boli zrušené). Argumentuje skutočnosťou, že nemôže byť cieľom zákonodarcu, aby mohol stavebník postaviť stavbu na pozemku, ktorého nie je vlastníkom a následne sa domáhať zriadenia vecného bremena zo zákona. Rovnako nemôže byť zámerom, aby sa vlastnícke právo na úkor vlastníka pozemku obmedzovalo v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v stavbe na pozemku, ktorá nemá právoplatné stavebné ani kolaudačné rozhodnutie. Vlastníci pozemku sa odvolávali aj na výklad, ktorý bol podaný v Katastrálnom bulletine a namietali, že keďže pozemok nebol uvedený v Zmluve o výstavbe, tak k bytom v čase prvého prevodu neprináležal a preto nemalo dôjsť k zápisu vecného bremena záznamom.

Podľa názoru Okresného súdu Pezinok, v právnom poriadku Slovenskej republiky absolútne absentuje moderná právna úprava stavby ako samostatného, od vlastníckeho práva oddeleného občianskoprávneho titulu na zriadenie trvalej stavby s charakterom nehnuteľnej veci na cudzom pozemku. V rámci členských štátov európskej únie je obvyklá rímskoprávna zásada „*superficies solo cedit*“, podľa ktorej *podstatnou súčasťou pozemku je aj na ňom zriadená stavba*. Táto zásada sa uplatňovala aj v Československu až do r. 1950, kedy Občiansky zákonník výslovne ustanovil, že stavby nie sú súčasťou pozemku. Návrat k tejto zásade nenastal ani po r. 1989. Tým dochádza k porušovaniu medzinárodno-právneho štandardu ochrany vlastníckeho práva. Do pozornosti žalobca

dáva aj nový rekodifikovaný Občanský zákonník Českej republiky (zákon č. 89/2012 z 03.02.2012), ktorým sa Česká republika vrátila k spomenutej rímskoprávnej zásade.

V 2. návrhu, ktorý podal Krajský súd Prešov za vedľajšieho účastníctva vlády Slovenskej republiky, zastúpenej Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky, ide tak isto o neskončené konanie, v ktorom sa navrhovateľ (vlastník pozemku) domáha, aby súd zaviazal odporcov (vlastníkov bytov a spoluvlastníkov bytového domu) zaplatiť náhradu za užívanie pozemku vo vlastníctve navrhovateľa a na ktorom je postavený bytový dom, ktorého spoluvlastníkmi sú odporcovia. Existencia vecného bremena na pozemku navrhovateľa je právne významná. Pokiaľ vecné bremeno vzniklo platne, je vylúčené bezdôvodné obohatenie na strane vlastníkov bytov. V takomto prípade nebolo možné ani žiadať náhradu za nútené obmedzenie vlastníckeho práva za konkrétne časové obdobie, pretože by s tým negoval význam vzniku vecného bremena. Vlastník pozemku by si mohol uplatniť len právo na náhradu za vzniknuté vecné bremeno, ktorá by v sebe zahŕňala i náhradu za nútené obmedzenie vlastníckeho práva za celú dobu obmedzenia vlastníckeho práva. Pokiaľ však vecné bremeno vzniklo v rozpore s Ústavou SR, mal by vlastník pozemku právo na náhradu za užívanie pozemku odporcami a toto právo by nebolo premlčané.

Pri posúdení platnosti vzniku vecného bremena podľa názoru Krajského súdu v Prešov nie je možné opomenúť už **skoršie nálezy Ústavného súdu PL ÚS 38/95 z 03.04.1996 a PL ÚS 4/2000. Z oboch náleзов vyplýva, že nútené obmedzenie vlastníckeho práva nemôže vzniknúť priamo zákonom, ale len na základe tohto zákona.** *Teda zákon by mal určiť orgán oprávnený uskutočniť vyvlastnenie alebo nútené obmedzenie vlastníckeho práva a stanoviť podmienky núteného obmedzenia vlastníckeho práva. Musí sa tak udiť vo verejnom záujme, v nevyhnutnej miere a za primeranú náhradu.*

Podľa názoru Krajského súdu Prešov, vecné bremeno zriadené priamo § 23 ods. 5 z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, vzniklo na základe ustanovenia rozporného s Ústavou SR. Ustanovenie je však súčasťou právneho poriadku a súd je ním viazaný. Preto je nevyhnutné, aby Ústavný súd preskúmal ústavnosť tohto ustanovenia zákona a rozhodol, či je alebo nie je v súlade s Ústavou SR (konkrétne s čl. 20, ods. 4 Ústavy SR).

Na základe doteraz uvedeného je oprávnený predpoklad, že Ústavný súd SR rozhodne o tom, že ustanovenie § 23 ods. 5 nie je v súlade s Ústavou SR. Vzhľadom na to, že dĺžka konania na Ústavnom súde sa nedá vopred určiť, toto ustanovenie bude ešte nejakú dobu zrejme spôsobovať problémy ako vlastníkom pozemkov, vlastníkom bytov, tak i orgánom štátnej správy na úseku katastra nehnuteľností.

Použitá literatúra:

- Ústava Slovenskej republiky
- z. č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov (Občiansky zákonník)
- z. NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
- Dodatkový protokol k Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd
- Katastrálny bulletin č. 2/2010
- návrh Okresného súdu Pezinok na začatie konania o súlade právneho predpisu s Ústavou SR podaný 26.08.2015
- návrh Krajského súdu Prešov na začatie konania o súlade právnych predpisov podaný 02.10.2015