ÚRAD GEODÉZIE, KARTOGRAFIE A KATASTRA SLOVENSKEJ REPUBLIKY
Chlumeckého 2, 820 12 Bratislava

Vážená pani
Mgr. Ing. Xénia Domaracká
Združenie miest a obcí Slovenska
xenia.domaracka@zmos.sk

Vaša značka	Naša značka	Vybavuje	Dátum
	LPO/2024/000840-106	Mgr. Šoltysová	30.09.2024

Vec
Usmernenie – potvrdenie obce o stavebníkovi čiernej stavby - odpoveď

Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky (ďalej len „ÚGKK SR") bola prostredníctvom e-mailu doručená Vaša žiadosť o stanovisko, ako majú starostovia postupovať v prípadoch podľa § 142l ods. 3 a § 140d zákona č. 50/176 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení účinnom od 1. apríla 2024 v spojení s § 46 ods. 10 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení účinnom od 1. apríla 2024, resp. či bude pre účely zápisu stavby do katastra nehnuteľností postačovať potvrdenie o tom, že obec nemá k dispozícii údaje o stavebníkovi.

K Vašej žiadosti ÚGKK SR uvádza nasledovné vyjadrenie:

Dňa 1. apríla 2024 nadobudol účinnosť čl. II zákona č. 46/2024 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony. Týmto článkom došlo k doplneniu § 46 katastrálneho zákona o nový odsek 10, ktorý znie:

„(10) Pri zápise stavby alebo podzemnej stavby do katastra, ktorá bola postavená od 1. októbra 1976 do 31. decembra 1989, sa predkladá oznámenie obce, kedy bola stavba postavená, na aký účel bola nepretržite užívaná, aké súpisné číslo jej bolo určené a kto bol jej stavebníkom, spolu s verejnou listinou alebo inou listinou preukazujúcou, že stavebník mal ku dňu 1. apríla 2024 vlastnícke právo k pozemku alebo iné právo k pozemku pod stavbou;[16a]) ako vlastník stavby sa zapíše osoba uvedená v oznámení obce ako stavebník.".

Poznámka pod čiarou k odkazu 16a znie:
„[16a]) § 139 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb.".

Uvedené ustanovenie bolo do zákona č. 46/2024 Z. z. doplnené v rámci rokovania Národnej rady SR ako pozmeňujúci a doplňujúci návrh, pričom ako odôvodnenie jeho potreby sa uvádza nasledovné: *„Vzhľadom na úpravu v § 142l ods. 3 v druhej vete zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov sa upravuje spôsob zápisu stavieb postavených od 1. októbra 1976 do 31. decembra 1989, ktoré sa považujú za stavby postavené v súlade so stavebnými predpismi, do katastra nehnuteľností. Výbor NR SR pre hospodárske záležitosti".*

Spôsob zápisu stavieb postavených od 1. októbra 1976 do 31. decembra 1989 sa teda upravil vzhľadom na úpravu v § 142l ods. 3 stavebného zákona, ktoré predstavuje prechodné ustanovenia k úpravám účinným od 1. apríla 2024.

Telefón	E-mail	Internet	IČO
+421 903 825 982	lubomira.soltysova@skgeodesy.sk	www.skgeodesy.sk	00166260

1. *Stavby postavené pred 1. októbrom 1976 sa dňom 1. apríla 2024 považujú za stavby postavené v súlade s platnými predpismi.*
2. *Stavby postavené od 1. októbra 1976 do 31. decembra 1989 sa dňom 1. apríla 2024 považujú za stavby postavené v súlade s týmto zákonom, ak sa nepretržite využívajú na svoj účel a vlastník stavby je k tomuto dňu vlastníkom pozemku alebo má iné právo k pozemku, na ktorom je takáto stavba postavená.*

Osobitné podmienky pre zápis stavieb, rozostavaných stavieb (bytov a nebytových priestorov, a rozstavaných bytov a rozostavaných nebytových priestorov), tiež „starých" stavieb do katastra nehnuteľností, ako aj listiny potrebné pre tento zápis upravuje § 46 katastrálneho zákona.

Nová právna úprava účinná od 1. apríla 2024 zavádza dve situácie zápisu „starej" stavby do katastra nehnuteľností v nadväznosti na rozdielne dátumy výstavby stavby.

Znenie § 46 ods. 7 katastrálneho zákona upravuje zápis „starej" stavby, ktorá bola postavená pred 1. októbrom 1976. Deň 1. október 1976 bol zvolený z dôvodu, že práve vtedy nadobudol účinnosť stavebný zákon. Znenie § 46 ods. 10 katastrálneho zákona upravuje zápis „starej" stavby, ktorá bola postavená od 1. októbra 1976 do 31. decembra 1989. V obidvoch prípadoch stačí na zápis stavby do katastra nehnuteľností predložiť oznámenie obce s údajmi vyžadovanými katastrálnym zákonom.

Katastrálny zákon ustanovuje, že zápis stavby postavenej pred 1. októbrom 1976 sa vykoná na základe *oznámenia obce, kedy bola stavba skolaudovaná alebo daná do užívania, aké jej bolo určené súpisné číslo a kto bol jej stavebníkom podľa kolaudačného rozhodnutia alebo užívacieho povolenia. Za vlastníka stavby sa zapíše osoba uvedená v oznámení obce ako stavebník.*

Rozsah, v akom okresný úrad, katastrálny odbor preskúmava splnenie podmienok na vykonanie záznamu na základe predloženej verejnej alebo inej listiny na zápis stavby do katastra nehnuteľností, vyplýva z § 46 katastrálneho zákona – tieto právne normy je pritom potrebné vykladať v intenciách účelu spravovania katastra nehnuteľností vymedzeného v § 2 katastrálneho zákona s prihliadnutím k nepochybnému záujmu zákonodarcu ako aj spoločnosti na tom, aby údaje katastra nehnuteľností boli v súlade so skutočným stavom v čo možno najširšej miere. Vychádzajúc z § 2 katastrálneho zákona možno konštatovať, že kataster nehnuteľností ako informačný systém má byť zdrojom údajov o nehnuteľnostiach a o právach k nehnuteľnostiam, či o ťarchách viaznucich na nehnuteľnostiach, ale aj o ďalších skutočnostiach relevantných z hľadiska nakladania s nehnuteľnosťami a z hľadiska ochrany osôb oprávnených z práv k nehnuteľnostiam, resp. z hľadiska ochrany osôb, ktoré si uplatňujú právo k nehnuteľnosti. Jednotlivé údaje sa pritom do katastra nehnuteľností zapisujú práve na základe predložených relevantných zmlúv, verejných a iných listín.

Kataster nehnuteľností by mal byť teda zdrojom komplexných informácií o nehnuteľnostiach a právach k nehnuteľnostiam, ako aj o ďalších skutočnostiach vo vyššie uvedenom smere. V rámci konania o zázname je prieskumná činnosť okresného úradu, katastrálneho odboru v zásade obmedzená na skúmanie splnenia formálnych náležitostí. To znamená, že okresný úrad, katastrálny odbor v rámci konania o zázname preskúma to, či predložená verejná alebo iná listina je bez chýb v písaní, počítaní a bez iných zrejmých nesprávností, ako aj to, či má náležitosti vyžadované katastrálnym zákonom.

Špecifikom znenia § 46 ods. 7 ako aj ods. 10 katastrálneho zákona je to, že upravuje právomoc obce vydať oznámenie o „starej" stavbe. Katastrálny zákon v tejto súvislosti namiesto konkrétnych verejných a iných listín vyžaduje na zápis „starej" stavby do katastra nehnuteľností oznámenie obce, ktoré musí obsahovať údaje v tomto ustanovení uvedené. Zákonodarca teda pri zápise „starých" stavieb do katastra nehnuteľností zvolil „jednoduchší" postup. Uvedené ale neznamená, že pre zápis „starej" stavby do katastra nehnuteľností sa nevyžaduje príslušné povolenie (kolaudačné alebo užívacie), nakoľko obec pri vyhotovovaní (vydávaní) oznámenia podľa § 46 ods. 7 a ods. 10 katastrálneho zákona musí vychádzať práve z príslušného povolenia vydaného podľa vtedajších stavebných predpisov – napr. musí uviesť údaje o stavebníkovi. Za správnosť a legitimitu vyhotoveného oznámenia zodpovedá jej vyhotoviteľ, v tomto prípade obec, ktorá oznámenie vydala. Pokiaľ niekto nesúhlasí s obsahom takéhoto oznámenia, je potrebné si uvedomiť, že orgán štátnej správy na úseku katastra nehnuteľností nie je oprávnený v konaní o zázname skúmať jeho vecnú správnosť a zákonnosť. Dané oznámenie obce však má povahu opatrenia orgánu verejnej správy, a preto jeho zákonnosť môže byť preskúmaná správnym súdom na podklade všeobecnej správnej žaloby alebo v rámci netrestného dozoru prokuratúry na základe protestu prokurátora.

Ak oznámenie obce nemá predpísané náležitosti, takáto listina nie je zápisu schopnou listinou na zápis stavby do katastra nehnuteľností. Ak teda oznámenie obce bude obsahovať len vyjadrenie, že obec nemá k dispozícii údaje o stavebníkovi, takéto oznámenie nebude v zmysle vyššie uvedeného zápisu schopnou listinou. Opačné stanovisko by mohlo vytvárať priestor na (pochopiteľne protiprávne) obchádzanie povinnosti uvádzať do oznámenia stavebníka, pretože by nastolilo jednoduchší spôsob vydávania relevantných oznámení, pričom by obec nebola nútená vykonávať svojim spôsobom „šetrenie" skutočného stavu vo vzťahu k „starým" stavbám a kataster nehnuteľností by následne vo vzťahu k týmto stavbám prestal plniť svoju základnú úlohu. Podľa názoru ÚGKK SR, stavebník musí byť v oznámení obce identifikovaný údajmi podľa § 42 ods. 2 písm. a) katastrálneho zákona. Údaj o stavebníkovi je dôležitý z pohľadu toho, že ako vlastník nehnuteľnosti sa do katastra nehnuteľností zapíše práve osoba uvedená v oznámení obce ako stavebník. Ak ale stavba bola predmetom prechodu vlastníctva napr. na základe dedenia alebo vyvlastnenia, možno pri doložení príslušných listín preukazujúcich túto skutočnosť zapísať vlastnícke právo aj v prospech inej osoby než stavebníka. Inými slovami, ak je vlastníkom stavby iná osoba ako stavebník, nový vlastník sa musí preukázať nadobúdacím titulom svedčiacim o jeho vlastníctve stavby. V tomto prípade sa uplatní všeobecný postup daný § 46 ods. 1 katastrálneho zákona. Zápis vlastníctva v prospech inej osoby na podklade zmluvy neprichádza do úvahy, pretože bez zápisu stavby v katastri nehnuteľností a predtým v evidencii nehnuteľností by to bolo nemožné (keďže vlastnícke právo k nehnuteľnosti, ktorá je predmetom evidovania v katastri nehnuteľností, na základe zmluvného prevodu sa nadobúda až povolením vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností). Ako doklad preukazujúci vlastnícke právo k nehnuteľnosti okresný úrad, katastrálny odbor neakceptuje čestné vyhlásenie.

Záverom je potrebné uviesť, že v zmysle čl. 2 ods. 2 Ústavy SR štátne orgány môžu konať iba na základe ústavy, v jej medziach a v rozsahu a spôsobom, ktorý ustanoví zákon. Táto zásada zabezpečuje v štáte pre jeho obyvateľov právnu istotu – majú možnosť predvídať nielen následky svojich právnych úkonov, možnosti a spôsoby uplatnenia svojich práv voči štátu, ale predovšetkým konanie štátnych orgánov a ich zmysel.

S pozdravom

JUDr. Odeta Poldaufová v. r.
riaditeľka legislatívno-právneho odboru