



Stanovisko k povinnosti stavebníka preukázať vlastnícke právo k pozemku v zmysle § 58 ods. 2 stavebného zákona v súvislosti so zákonom proti byrokracii a k postupu stavebného úradu pri overovaní vlastníctva prostredníctvom portálu OverSi

V zmysle § 58 ods. 2 č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“), musí stavebník (fyzická, resp. právnická osoba) vo všeobecnosti preukázať, že je vlastníkom pozemku alebo stavby alebo že má k pozemku či stavbe iné právo podľa § 139 ods. 1 stavebného zákona, ktoré ho oprávňuje zriadiť na pozemku požadovanú stavbu alebo vykonať zmenu stavby, alebo udržiavacie práce na nej.

Splnenie povinnosti sa preukazuje podľa § 8 ods. 2 písm. a) vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 453/2000 Z. z. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona (ďalej len „vyhláška č. 453/2000 Z. z.“) doložením dokladov, ktoré potvrdzujú práva a povinnosti k nehnuteľnostiam. Ide o výpisy z listov vlastníctva alebo ich kópie, ktoré sú v zmysle zákona č. 162/1995 Z. z. o katastrí nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov verejnými listinami (ďalej len „katastrálny zákon“), alebo ide o doklady deklarujúce „iné právo“ podľa § 139 ods. 1 stavebného zákona.

Iným právom k pozemkom a stavbám sa podľa § 139 ods. 1 stavebného zákona rozumie užívanie pozemku alebo stavby na základe nájomnej zmluvy, dohody o budúcej kúpnej zmluve alebo dohody o budúcej zmluve o vecnom bremene, z ktorých vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu,¹ právo vyplývajúce z vecného bremena spojeného s pozemkom alebo stavbou,² právo vyplývajúce z iných právnych predpisov,³ užívanie pozemku alebo stavby na základe koncesnej zmluvy, z ktorej vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu.⁴

Zákonom č. 177/2018 Z. z. o niektorých opatreniach na znižovanie administratívnej záťaže využívaním informačných systémov verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon proti byrokracii) bola od 1.9.2018 odstránená povinnosť orgánov verejnej moci (ďalej len „OVM“) žiadať výpisy z obchodného (ORSR) a živnostenského registra (ŽRSR) a katastra nehnuteľností (KN) a od 1.1.2019 z registra trestov (RT) k žiadostiam v správnych konaniach.

¹ Obchodný zákonník. Občiansky zákonník.

² § 151n až 151p Občianskeho zákonníka.

³ Napríklad zákon č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon) v znení neskorších predpisov, zákon č. 656/2004 Z. z. o energetike a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zákon č. 66/2009 Z. z. o niektorých opatreniach pri majetkovoprávnom usporiadaní pozemkov pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obce a vyššie územné celky a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

⁴ § 15 zákona č. 25/2006 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 503/2009 Z. z.

Zároveň bola pre OVM zavedená povinnosť overiť si skutočnosti ako bezúhonnosť, vlastníctvo, či stav právnickej osoby v existujúcich informačných systémoch štátnej správy za fyzickú a právnickú osobu a povinnosť žiadať od žiadateľa, resp. navrhovateľa údaje potrebné pre vyžiadanie výpisov ORSR, ŽRSR, KN a RT.

V zmysle § 1 ods. 1 zákona proti byrokracii OVM sú pri svojej úradnej činnosti povinné a oprávnené získavať a používať údaje evidované v informačných systémoch verejnej správy a vyhotovovať si z nich výpisy a tieto údaje a výpisy si v nevyhnutnom rozsahu navzájom bezodplatne poskytovať. Takto získané údaje a výpisy, okrem údajov a výpisov z registra trestov, sa považujú za skutočnosti všeobecne známe; **tieto údaje a výpisy sú použiteľné na právne účely.**

Stavebný úrad v prípade konaní vedených podľa stavebného zákona nemôže vo všeobecnosti za navrhovateľa, resp. stavebníka preukázať vzťah k pozemku, ktorý ho oprávňuje uskutočniť navrhovaný zámer, ale len overiť, či sú splnené podmienky pre uskutočnenie zámeru (uskutočnenie stavby, umiestnenie stavby, využitie územia a pod.) keďže stavebník, resp. navrhovateľ nemusí byť totožný s vlastníkom nehnuteľnosti na ktorej sa má uskutočniť zámer.

Pre účely konania podľa stavebného zákona je teda v prvom rade potrebné overiť oprávnenie navrhovateľa, resp. stavebníka, zriadiť na pozemku požadovanú stavbu alebo vykonať zmenu stavby, alebo udržiavacie práce na nej. V prípade územného konania postačuje súhlas vlastníka nehnuteľnosti, ak nejde o prípad, kedy možno na navrhovaný účel pozemok vyvlastniť.

Podľa § 34 ods. 2 a § 59 ods. 1 písm. b) stavebného zákona sú účastníkmi konania aj právnické osoby a fyzické osoby, ktoré majú vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám na nich vrátane susediacich pozemkov a stavieb, ak ich vlastnícke alebo iné práva k týmto pozemkom a stavbám môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté.

V konaniach podľa stavebného zákona stavebný úrad (správny orgán) stanovuje okruh účastníkov konania súvisiaci s „vlastníckymi, alebo inými právami k pozemkom a stavbám na nich vrátane susediacich pozemkov a stavieb“ na základe údajov z katastra, t.j. z katastrálnej mapy a listov vlastníctva.

Podľa § 3 ods. 1 písm. d) vyhlášky č. 453/2000 Z. z. návrh na vydanie územného rozhodnutia obsahuje druhy a **parcelné čísla pozemkov** podľa katastra nehnuteľností⁵ s uvedením vlastníckych a iných práv, **ktorých sa územné rozhodnutie týka, parcelné čísla susedných pozemkov a susedných stavieb.**

Podľa § 8 ods. 1 písm. c) vyhlášky č. 453/2000 Z. z., žiadosť o stavebné povolenie obsahuje **parcelné čísla** a druhy (kultúry) **stavebného pozemku** s uvedením vlastníckych alebo iných práv podľa katastra nehnuteľností⁵ a **parcelné čísla susedných pozemkov a susedných stavieb** alebo ostatných pozemkov, ktoré sa majú použiť ako stavenisko.

⁵ § 18 a 69 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

Podľa § 69 ods. 3 katastrálneho zákona výpis z listu vlastníctva alebo jeho kópia, kópia z katastrálnej mapy alebo kópia z mapy určeného operátu, výpis z pozemkovej knihy alebo výpis zo železničnej knihy alebo ich kópie sú verejné listiny; verejnou listinou je aj identifikácia parcely vyhotovená v listinnej podobe.

Podľa § 69 ods. 10 katastrálneho zákona, výpis alebo kópia zo súboru geodetických informácií, výpis alebo kópia zo súboru popisných informácií a identifikácia parcely **preukazuje stav evidovaný v katastri k dátumu a času, ktorý je na nich uvedený.**

Podľa § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“), rozhodnutie musí byť v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi, musí ho vydať orgán na to príslušný, **musí vychádzať zo spoločlivo zisteného stavu veci** a musí obsahovať predpísané náležitosti.

Pre začatie správneho konania a stanovenie okruhu účastníkov konania (nie pre overenie „vlastníckych, alebo iných práv k pozemkom a stavbám na nich vrátane susediacich pozemkov a stavieb“) je možné použiť aj údaje informatívneho charakteru. Za takéto údaje je možné považovať údaje získané napr. z portálov <https://zbgis.skgeodesy.sk/>, <https://kataster.skgeodesy.sk/Portal/>, <https://www.katasterportal.sk/kapor/>.

Je nevyhnutné, aby rozhodnutie správneho orgánu vychádzalo z údajov platných v čase vydávania rozhodnutia, preto overenie práva k nehnuteľnostiam (s výnimkou „iné práva v zmysle § 139 ods. 1 stavebného zákona“) musí byť vykonané do vydania rozhodnutia vo veci.

Uvedený postup v sebe nesie zanedbateľné riziko nesprávneho stanovenia okruhu účastníkov správneho konania, keď sa vychádza z údajov „nepoužiteľných na právne účely“. **Iný postup by však v mnohých prípadoch neprimerane predĺžil konania vedené na stavebnom úrade**, keďže získanie výpisov z katastra nehnuteľností prostredníctvom portálu <https://oversi.gov.sk> je objektívne časovo náročné najmä pri opatreniach, týkajúcich sa veľkého počtu nehnuteľností (či už priamo, alebo nepriamo – susedné a iné nehnuteľnosti).

Podľa § 60 ods. 1 vyhlášky č. 461/2009 Z. z. ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „vyhláška č. 461/2009 Z. z.“), **údaje katastra sa poskytujú na základe žiadosti** alebo na základe zmluvy.

Pre vyžiadanie výpisov z KN (pre overenie prostredníctvom <https://oversi.gov.sk>) a teda získanie listov vlastníctva je potrebné podľa § 60 ods. 3 vyhlášky č. 461/2009 Z. z. v žiadosti o výpis alebo kópiu uviesť predmet žiadosti, názov obce a katastrálneho územia, identifikácia vlastníka alebo inej oprávnenej osoby podľa § 3a zákona, parcelné číslo pozemku registra „C“ alebo registra „E“, súpisné číslo stavby, číslo bytu alebo nebytového priestoru a číslo listu vlastníctva. Ak vzniknú nejasnosti, okresný úrad vyzve žiadateľa na doplnenie žiadosti.

Údaje potrebné pre vyžiadanie výpisu alebo kópie z KN uvádza navrhovateľ, resp. stavebník v návrhoch podľa vyhlášky č. 453/2000 Z. z.. Pre účely začatia konania je v zmysle vyššie uvedeného postačujúce, ak uvedené údaje navrhovateľ/stavebník poskytne aj vo forme informatívnych výpisov z KN. Pred vydaním rozhodnutia vo veci je však potrebné skutočnosti na základe ktorých sa rozhoduje overiť.

Podľa § 1 ods. 6 zákona proti byrokracii, ak z technických dôvodov nie je možné získať údaje alebo výpisy z informačných systémov verejnej správy v rozsahu zdrojových registrov bezodkladne, orgány verejnej moci a právnické osoby podľa odseku 4 sú oprávnené požiadať osoby podľa odseku 2 o predloženie výpisov z príslušných zdrojových registrov v listinnej podobe. Listinná podoba výpisov podľa predchádzajúcej vety nesmie byť staršia ako 30 dní, to neplatí, ak ide o hlásenie pobytu podľa osobitného predpisu.

Ak z technických dôvodov nie je stavebný úrad objektívne schopný vykonať overenie v primeranom čase a tieto technické dôvody trvajú po takú dobu, že by na strane správneho orgánu mohlo dôjsť k porušeniu povinnosti konať v lehotách podľa zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov, je v zmysle § 1 ods. 6 zákona proti byrokracii oprávnený požadovať od navrhovateľa, resp. stavebníka predloženie výpisov z KN. Nemusí pritom podľa nášho názoru ísť len o prípad, keď od zaslania požiadavky na získanie údajov evidovaných v informačných systémoch verejnej správy ubehlo neprimerane veľa času, ale aj o prípady, keď spracovanie žiadosti na získanie údajov je časovo neakceptovateľné (viacero nehnuteľností), keďže momentálne nie je možné cez portál OverSi získavať údaje hromadne (hromadná žiadosť).

Takýto postup je podľa nášho názoru správny aj vzhľadom k skutočnosti, že správne orgány síce z technických dôvodov môžu a majú požiadať iný OVM inou formou (elektronicky, listinne), avšak vykonanie overenia inou formou by bolo časovo ešte náročnejšie a teda absolútne neprípustné.

V konečnom dôsledku môže byť navrhovateľ/stavebník postavený do situácie, keď akceptuje predĺženie konania objektívne spôsobené nevyhnutnosťou získania údajov a výpisov z príslušných registrov, bude vyzvaný na predloženie údajov a výpisov, alebo tieto údaje a výpisy proaktívne predloží stavebnému úradu.

Ing. Tibor Németh
generálny riaditeľ sekcie výstavby