



**Analýza o možnostiach postupu nadobudnutia vlastníckeho práva k líniovej stavbe
parkoviska hlavným mestom SR Bratislavou
(uznesenie MsZ č. 692/2016)**

Dňa 07. – 08. 12. 2016 schválilo Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy uznesenie č. 692/2016 týkajúce sa Petície občanov na záchranu verejného parkoviska a parku na Záhradníckej – Palkovičovej v Starom Ružinove. V časti B bod 4 tohto uznesenia bola schválená požiadavka na spracovanie právnej analýzy o možnostiach postupu nadobudnutia vlastníckeho práva k líniovej stavbe parkoviska hlavným mestom SR Bratislavou.

K petícii občanov boli doložené nasledujúce listiny:

- stavebné povolenie Zn. Výst.327/149/83/K-4 zo dňa 29.3.1983 pre VHMB na I. stavbu KBV Starý Ružinov, staveb. skupina „C“,
- kolaudačné rozhodnutie Č.j.OÚŽP-03/1992/93/Z-14 zo dňa 11.10.1993 pre Kontrakting, a.s. v zastúpení Generálneho investora Bratislavy na objekt Verejné osvetlenie parkoviska pri Okrskovom centre zrealizovaného v rámci stavby OS Bratislava – Starý Ružinov,
- kolaudačné rozhodnutie Č. Výst.327/2348/87/M1.-32 zo dňa 14.7.1987 pre VHMB na užívanie 2 bytových jednotiek pre telesne postihnutých občanov v bytovom objekte obytného súboru Starý Ružinov – stav. skupina C, obj. C3c na Palkovičovej 15,
- list č. Kj-Cm/19-93 zo dňa 9.9.1993, ktorého predmetom sú opravné práce na lapákoch olejov – OS Starý Ružinov, okrsk „C“, veľké parkovisko,
- list č. 05/124/93-Bs/Há zo dňa 13.8.1993, ktorým Pozemné stavby š.p. Nitra oznamujú spoločnosti KONTRAKT-ING a.s., že stavba 742 OS Ružinov Bratislava je pripravená na odovzdanie.

Z uvedených listín možno predpokladať, že stavba parkoviska na Palkovičovej ulici nachádzajúceho sa na pozemkoch registra „C“ v k. ú. Nivy, parc. č. 10800/67 – ostatná plocha o výmere 3458 m² a parc. č. 10800/66 – ostatné plochy o výmere 106 m², bola realizovaná v súvislosti so stavbou „I. stavba KBV Starý Ružinov, stavebná skupina C“, pričom táto stavba bola dobudovaná zrejme niekedy v druhej polovici roku 1993. Hlavné mesto SR Bratislava však nedisponuje žiadnymi listinami preukazujúcimi jeho vlastnícke právo k stavbe parkoviska, ktorá sa nachádza na pozemkoch registra „C“ v k. ú. Nivy, parc. č. 10800/67, 10800/66, ako sú napr. preberacia zápisnica, hospodárska zmluva o prevode majetku, kolaudačné rozhodnutie, atď. Takýmito listinami nedisponuje Generálny investor Bratislavy, Oddelenie správy komunikácií magistrátu hl. m. SR Bratislavy, ani Mestská časť Bratislava – Ružinov. Parkoviská ani komunikácie nie sú stavbami, ktoré by boli podľa § 6 ods. 1 písm. c) zákona č. 162/1995 Z. z. (katastrálny zákon) evidované v katastri, preto stavba parkoviska nemôže byť ani zapísaná na liste vlastníctva ako vlastníctvo určitej osoby, ale vlastnícke právo k takejto stavbe jej vlastníak preukazuje len na základe vyššie uvedených listín.

Právna úprava postupu nadobudnutia vlastníckeho práva k líniovej stavbe parkoviska hlavným mestom SR Bratislavou:

Podľa § 104 ods. 1 Stavebného zákona ak sa doklady (predovšetkým overená dokumentácia), z ktorých by bolo možno zistiť účel, na aký bola stavba povolená, nezachovávajú, platí, že stavba je určená účelu, na ktorý je svojím stavebnotechnickým usporiadaním vybavená. Ak vybavenie stavby nasvedčuje viacerým účelom, predpokladá sa, že stavba je určená účelu, na ktorý sa užíva bez závad.

Podľa § 104 ods. 2 Stavebného zákona stavebný úrad môže vlastníčkovi stavby nariadiť, aby obstaral dokumentáciu skutočného realizovania stavby v prípadoch, keď nebola vôbec vyhotovená, nezachovala sa alebo nie je v náležitom stave. Pokiaľ nie je nevyhnutné vyhotoviť úplnú dokumentáciu skutočného realizovania stavby, uloží stavebný úrad iba vyhotovenie zjednodušenej dokumentácie (pasport stavby).

Ustanovenie §-u 104 Stavebného zákona upravuje prípad, keď sa doklady, najmä projektová dokumentácia stavby nezachovali. Vždy sa však vychádza z predpokladu, že stavba bola riadne povolená, t.j. že nejde o tzv. "čiernu stavbu". Tento predpoklad osvedčí stavebný úrad, pričom sa opiera o hodnotenie dôkazov, ktorými sú napríklad výpovede svedkov, stanoviská orgánov štátnej správy, stanovisko obce, čestné vyhlásenia, údaje z katastra nehnuteľností a pod.

Tento inštitút je jediným právnym prostriedkom, ktorý umožňuje nahradiť chýbajúce doklady (napr. kolaudačné rozhodnutie, dokumentáciu stavby). Ďalej umožňuje odstrániť nejasnosti pri užívaní stavby na určitý účel. Pritom sa vychádza predovšetkým zo stavebnotechnického usporiadania stavby. Ak však na základe neho nemožno dospieť k jednoznačnému záveru, vychádza sa z účelu, na ktorý sa stavba bez technických a právnych závad užíva.

Čo tvorí zjednodušenú dokumentáciu (pasport stavby), je podrobnejšie upravené v § 29 vyhlášky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.

Podľa § 29 ods. 1 vyhlášky č. 453/2000 Z. z. dokumentácia skutočného realizovania stavby, ktorej obstaranie nariadil stavebný úrad, obsahuje najmä

- a) údaje o druhu, účele a mieste stavby, meno, priezvisko (názov) a adresu (sídlo) vlastníka stavby, parcelné čísla stavebného pozemku podľa katastra nehnuteľností s uvedením vlastníckych alebo iných práv 1) a údaje o rozhodnutiach o stavbe; ak sa rozhodnutia nezachovali, aspoň približný rok dokončenia stavby,
- b) situačný výkres súčasného stavu územia v mierke katastrálnej mapy so zakreslením polohy stavby a s vyznačením väzieb na okolie, najmä odstupov od hraníc susedného pozemku a od susedných stavieb, a pripojenia na pozemné komunikácie a siete technického vybavenia; v odôvodnených prípadoch aj v podrobnejšej mierke,
- c) výsledný operát merania a zobrazenia skutočného vyhotovenia stavby, 12)
- d) stavebné výkresy vypracované podľa skutočného realizovania stavby (najmä pôdorysy, rezy, pohľady) s opisom všetkých priestorov a miestností podľa súčasného spôsobu užívania a s vyznačením ich rozmerov a plošných výmer,
- e) technický opis stavby a jej vybavenia, základné údaje o technických parametroch technologických a ekologických zariadení.

Podľa § 29 ods. 2 vyhlášky č. 453/2000 Z. z. zjednodušená dokumentácia skutočného realizovania stavby (pasport stavby), ktorej obstaranie nariadil stavebný úrad, obsahuje najmä

- a) údaje podľa odseku 1 písm. a) a e),
- b) situačný výkres a zjednodušené výkresy skutočného realizovania stavby v rozsahu a podrobnostiach zodpovedajúcich druhu a účelu stavby s opisom spôsobu užívania všetkých priestorov a miestností.

Vychádzajúc z vyššie citovaných ustanovení právnych noriem je podkladom pre nadobudnutie vlastníckeho práva k líniovej stavbe parkoviska hlavným mestom SR Bratislavou osvedčenie vydané Mestskou časťou Bratislava – Ružinov ako miestne príslušným stavebným úradom, pre ktorého vydanie je potrebné stavebnému úradu predložiť predovšetkým pasport stavby parkoviska. Osvedčenie spolu s overenou zjednodušenou dokumentáciou – pasportom parkoviska, ktoré nahrádzajú doklady o stavbe, potom poslúžia spolu so znaleckým posudkom na stanovenie všeobecnej, resp. technickej hodnoty stavby parkoviska oddeleniu správy komunikácií magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy ako podklady pre zaradenie stavby parkoviska do majetku mesta.

V tejto súvislosti poukazujeme na list č. SÚ/CS 8285/2017/2/LUK zo dňa 28.2.2017, v ktorom stavebný úrad informoval hlavné mesto SR Bratislavu o liste Okresnej prokuratúry Bratislava II č. Pd 44/16/1102-25 zo dňa 10. 08. 2016 vo veci podnetu týkajúceho sa uzatvorenia verejného parkoviska na Záhradníckej ulici, ktorým bol tento podnet odložený bez prijatia prokurátorského opatrenia. V upovedomení o spôsobe vybavenia tohto podnetu je odkaz na Uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 6Cdo 18/2011 zo dňa 30.8.2012, v ktorom sa uvádza, že *súdna prax považuje za súčasť pozemku aj niektoré vonkajšie úpravy na ňom umiestnené, predovšetkým oporné múry, záhradné vodovody, vodovodné a kanalizačné prípojky, spevnené a odstavné plochy (napr. parkovisko).* V tomto uznesení je taktiež uvedené, že *súčasť vecí prechádza na nového nadobúdateľa aj vtedy, ak v zmluve o prevode takéto veci nie sú vôbec uvedené.*

Na základe uvedených skutočností má stavebný úrad za to, že vlastníctvo spevnenej plochy stavby parkoviska, ktorá sa nachádza na pozemkoch registra „C“ v k. ú. Nivy, parc. č. 10800/67, 10800/66, prešlo na nového nadobúdateľa dňom predaja pozemkov pod spevnenou plochou.

vypracovala: Mgr. Podhradská