

samostatnými vecami, a nie je teda vylúčené, aby vlastník stavby (budovy) bol od vlastníka pozemku, na ktorom táto stavba (budova) stojí, odlišný. Z toho potom vyplýva, že ak bola nájomná zmluva odvolacím súdom posúdená ako neplatná, je záver súdu o povinnosti žalovaného nebytový priestor v žalobcovej budove – napriek tomu, že je vlastníkom pozemku pod ňou - vypratať, správny.

▣ K zásade „superficies non solo cedit“

§ 120 ods. 2 OZ

Zákonom explicitne vyjadrenú zásadu, že stavba nie je súčasťou pozemku (mimochodom vývojom právnej úpravy, ako je to známe, spochybnenú), možno bez ťažkostí aplikovať len na stavbu zriadenú na povrchu, resp. nad povrchom pozemku. V prípade podpovrchovej stavby je namieste obozretná a širšia interpretácia zákona.

(rozsudok Najvyššieho súdu ČR z 19. júla 2004, sp. zn. 28 Cdo 288/2004)

▣ K vymedzeniu pojmu „stavba“

§ 119 ods. 2, § 120 ods. 2 OZ

Občiansky zákonník v § 120 ods. 2 ustanovuje, že stavba nie je súčasťou pozemku; nevymedzuje však, čo to stavba je. Pre oblasť občianskeho práva nemožno použiť vymedzenie stavby v § 139b ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavební zákon), podľa ktorého za stavbu sa považujú všetky stavebné diela bez ohľadu na ich stavebno-technické prevedenie, účel a dobu trvania, a to nielen preto, že toto vymedzenie je dané len pre stavebno-právne účely (je zaradené v rubrike „Pojmy stavebného poriadku“), ale tiež preto, že niektoré stavby, ku ktorých uskutočneniu je potrebné stavebné povolenie, resp. ohlásenie stavebnému úradu, netvoria veci v občianskoprávnom zmysle. Preto judikatúra Najvyššieho súdu ČR dospela k záveru, že ak občianskoprávne predpisy (napr. § 120 ods. 2 OZ) používajú pojem „stavba“, nemožno obsah tohto pojmu vykladať len podľa stavebných predpisov. Stavebné predpisy chápu pojem „stavba“ dynamicky, teda ako činnosť, prípadne súbor činností, smerujúcich k uskutočneniu diela (niekedy však aj ako toto dielo samotné). Naopak, pre účely občianskeho práva je pojem „stavba“ nutné vykladať staticky ako vec v právnom zmysle, teda ako výsledok určitej stavebnej činnosti, ktorý je spôsobilý byť predmetom občianskoprávnych vzťahov. Stavba, ktorá nie je vecou podľa § 119 OZ, je

súčasťou pozemku a vlastníctvo k nej nadobúda vlastník pozemku prírastkom.

Stavba ako výsledok stavebnej činnosti je spravidla tiež stavbou podľa občianskeho práva a je samostatnou vecou. V niektorých prípadoch však stavbu nemožno fakticky ani hospodársky oddeliť od pozemku, na ktorom je zriadená, a stavba tak s týmto pozemkom splýva, je jeho súčasťou a tvorí s ním jednu vec (napr. parkovisko, lom, melioračné zariadenie, pozemné komunikácie a pod.). V niektorých hraničných prípadoch nemožno ustanoviť jednoznačné hľadisko pre určenie, kedy pôjde o samostatnú vec, a kedy o súčasť pozemku. Bude vždy treba zvažovať, či stavba môže byť samostatným predmetom práv a povinností, a to s prihliadnutím ku všetkým okolnostiam veci, najmä k tomu, či podľa zvyklostí v právnom styku je účelné, aby stavba ako samostatná vec bola predmetom právnych vzťahov (napr. kúpy a predaja, nájmu apod.) a tiež k jej stavebnému prevedeniu. Významným hľadiskom je, či možno vymedziť, kde končí pozemok a kde začína stavba; ak také vymedzenie možné nie je, pôjde spravidla o súčasť pozemku.

(rozsudok Najvyššieho súdu ČR z 26. augusta 2003, sp. zn. 22 Cdo 1221/2002)

Stavba ako samostatná vec

§ 119 ods. 2, § 120 ods. 2 OZ

Na území Slovenskej republiky platila až do roku 1950 zásada *superficies solo cedit* – vrch ustupuje spodku, stavba je súčasťou pozemku. Zákonom č. 141/1950 Zb. Občiansky zákonník bola táto zásada zrušená a nahradená koncepciou, podľa ktorej stavba nie je súčasťou pozemku. Nie je bez relevancie, že motívom na túto zmenu bolo umožniť výstavbu družstevných budov na pozemkoch odlišných vlastníkov. Vzhľadom na obrovský dosah a zotrvačnosť danej koncepcie nebolo z nej zatiaľ ustúpené. Uvedená koncepcia uľahčila rozšírenie negatívneho javu neoprávnených stavieb, s ktorým sa možno stretávať aj v súčasnosti.

(nálež Ústavného súdu SR z 26. januára 2011, sp. zn. PL. ÚS 19/09)

Okamih vzniku stavby ako veci

§ 119 ods. 2, § 120 ods. 2 OZ; § 3 ods. 15 KZ

Pre posúdenie okamihu vzniku stavby ako veci je rozhodný okamih, v ktorom je stavba vybudovaná minimálne do takého štádia, od ktorého počínajúc

všetky ďalšie stavebné práce smerujú už k dokončeniu takto druhovo aj individuálne určenej veci. Týmto minimálnym okamihom je u nadzemných stavieb, stav keď je už jednoznačne a nezameniteľným spôsobom zrejmé aspoň dispozičné riešenie prvého nadzemného podlažia. Od tohto okamihu, v ktorom sa už vytvorili aj vlastnícke práva k stavbe, sú pre takto vytvorenú oblasť vlastníckych vzťahov všetky ďalšie stavebné práce bezvýznamné, aj keď náklady na ne mnohonásobne prevýšia náklady už vynaložené. Všetko, čo v dôsledku prístavby, prestavby inej stavebnej zmeny alebo dokončovacích prác tak k stavbe prirastie, stáva sa jej súčasťou a vlastnícky náleží tomu, komu patrila stavba ako vec v okamihu svojho vzniku.

(rozsudok Najvyššieho súdu ČR z 5. februára 2002, sp. zn. 22 Cdo 2534/2000)

Okamih zániku stavby

§ 119 ods. 2, § 120 ods. 2 OZ; § 46 ods. 9 KZ

Nadzemná stavba zaniká a prestáva byť vecou v právnom zmysle vtedy, ak už nie je zrejmé dispozičné riešenie prvého nadzemného podlažia pôvodnej stavby, t. j. spravidla deštrukciou obvodového muriva pod úroveň stropu nad prvým podlažím.

(rozsudok Najvyššieho súdu ČR z 28. februára 2001, sp. zn. 20 Cdo 931/1999)

Demolácia stavby

§ 119 ods. 2, § 120 ods. 2 OZ; § 46 ods. 9 KZ

Za demoláciu stavby v zmysle § 14 zákona č. 403/1990 Zb.³, keď vec prestáva existovať v zmysle práva, treba považovať takú deštrukciu pôvodnej stavby, po ktorej prestalo byť poznateľné dispozičné riešenie prvého nadzemného podlažia.

Ak na mieste takto zdemolovanej stavby bola postavená nová stavba, aj keď druhovo zhodná, v takomto prípade nejde o zhodnotenie stavby v zmysle § 10 ods. 1 a ods. 3 zákona č. 403/1990 Zb., ale o zriadenie novej stavby na pozemku na mieste pôvodnej zaniknutej stavby.

(rozsudok Najvyššieho súdu SR z 21. februára 1997, sp. zn. 3 Cdo 188/96, R 29/1999)

³ Zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov.

Z odôvodnenia:


Porušenie stavebnoprávnych predpisov nie je sankcionované v oblasti občianskeho práva, ale výlučne len práva stavebného. Znamená to, že stavebníci (ktorými zvyčajne v oblasti občianskeho práva rozumieme tých, ktorí uskutočnili stavbu s úmyslom mať ju pre seba, prípadne tých, ktorí pôvodnú stavbu zbúrali – demolovali – a namiesto nej vybudovali stavbu novú) sú vlastníkami stavby (novovzniknutej stavby) od začiatku, v danom prípade od okamihu vzniku novej stavby ako veci v zmysle práva po tom, čo pôvodná stavba bola zbúraná. Demoláciu stavby reštitučný zákon – ako jeden z občianskoprávnych predpisov – spája s takou (podstatnou) deštrukciou stavby, ktorá pri stavebných úpravách prestala existovať, ako aj vec v zmysle práva. Ak teda pôvodná stavba bola celkom demolovaná – minimálne však do toho štádia, keď už prestalo byť poznateľné dispozičné riešenie prvého nadzemného podlažia – a na jej mieste bola postavená nová stavba, hoci aj druhovo zhodná, nejde o prípad zhodnotenia stavby v zmysle § 10 ods. 1, ods. 3 zákona č. 403/1990 Zb., ale o zriadenie novej stavby na pozemku na mieste zaniknutej pôvodnej stavby, a teda o nárok podľa § 14 ods. 1 zákona č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku v znení neskorších predpisov. Toto posúdenie musí vždy vychádzať z faktického stavu, a nie zo stavebnej dovolenosti. Opačný záver by znamenal, že ustanovenia Občianskeho zákonníka o neoprávnenej stavbe by bolo nadbytočné práve tak, ako vznik vlastníctva k nej. Pre takto vyslovený právny záver súdu je bezvýznamné stanovisko príslušného ministerstva, na ktoré v podanom dovolaní poukazovali navrhovatelia, preto krajský súd nepochybil, ak nevychádzal pri posudzovaní veci len zo stavebnoprávnej dovolenosti demolácie pôvodnej a výstavby novej nehnuteľnosti.

 **K pojmovým znakom bytu**

§ 118 ods. 2 OZ; § 2 ods. 1 ZoVBaNP

Pojmovým znakom bytu, ako predmetu občianskoprávnych vzťahov v zmysle § 118 ods. 2 OZ, je účelové určenie miestnosti, ktoré byt tvoria na trvalé bývanie, dané právoplatným rozhodnutím stavebného úradu. Existencia takéhoto rozhodnutia je predpokladom toho, aby určité miestnosti mohli byť predmetom občianskoprávnych vzťahov ako byty.

(rozsudok Najvyššieho súdu SR z 29. mája 2002, sp. zn. 4 Cdo 27/02, R 87/2003)

 K posúdeniu otázky, či miestnosť alebo súbor miestností je bytom

§ 118 ods. 2 OZ; § 2 ods. 1 ZoVbANP

Pri posúdení otázky, či miestnosť alebo súbor miestností je bytom (vychádzajúc z § 118 ods. 1, 2 a § 685 a nasl. OZ) treba vychádzať zo stavebnoprávnych predpisov. Vymedzenie pojmu bytu teda predpokladá právoplatné rozhodnutie stavebného úradu o tom, že miestnosť alebo súbor miestností sú trvalo určené na bývanie ako samostatné bytové jednotky. Rozhodujúcim pre otázku, či v konkrétnom prípade ide o byt, je kolaudačný stav a nie stav faktický, t. j. spôsob užívania miestností alebo súboru miestností. Ak sa v kolaudačnom rozhodnutí povoľuje užívanie stavby k určenému účelu, potom aj zmeny v spôsobe užívania stavby sú prípustné len na základe rozhodnutia stavebného úradu o zmene užívania stavby. Ako vyplýva zo zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej aj „stavebný zákon“) dokončené stavby sa môžu užívať len na základe kolaudačného rozhodnutia na určený účel. Zmeniť účel užívania stavby, ktorý bol určený kolaudačným rozhodnutím, prípadne v stavebnom povolení, môže vykonať len stavebný úrad po prerokovaní v stavebnom konaní a po jej dokončení vykonaním kolaudácie zmeny stavby. Až z takéhoto rozhodnutia stavebného úradu súd v zmysle § 135 ods. 2 druhá veta OSP vychádza.

(rozsudok Najvyššieho súdu SR z 30. júna 2008, sp. zn. 2 Cdo 122/2007)⁴

Z odôvodnenia:

Odvolačný súd pripustil dovolanie na otázku zásadného právneho významu, či za byt určený na trvalé bývanie možno považovať byt, kde tento účel vyplýva z vôle účastníkov pri uzavretí nájomnej zmluvy bez existencie rozhodnutia správneho orgánu (ktorého vydanie rozhodnutia zmaril prenajímateľ) a pri zachovaní zákonnej definície bytu podľa stavebných predpisov a chýbajúcej definície bytu pre účely nájmu bytu (vychádzajúc z § 118 ods. 1, 2 a § 685 a nasl. OZ), pričom túto otázku posúdil tak, že sa javí byť spravodlivé vykladať tento pojem („byt“) v neprospech toho, kto ho do zmluvy vložil (v danom prípade žalovaný) a bez aktívnej spolupráce ktorého by tento predmet nájmu nebol ani vytvorený a užívaniashopný. Záver odvolacieho súdu je však nesprávny.

⁴ Pozri napríklad aj rozsudok Najvyššieho súdu ČR z 29. januára 2002, sp. zn. 26 Cdo 400/2000.

Ako vyplýva z obsahu spisu, priestor (tzv. byt) bol prerobený z bývalých pre-
vážkových priestorov zborovne bez stavebného povolenia alebo ohlásenia sta-
vebnému úradu. Na Okresnom úrade v Nitre, Odbor životného prostredia, bolo
začaté konanie o odstránení nepovolenej zmeny dokončenej stavby, resp. o jej do-
datočnom povolení, týkajúce sa sporných priestorov (tzv. bytu). Podľa zhodného
vyjadrenia účastníkov, Okresný úrad v Nitre v súčasnosti v tejto veci nekoná
a čaká na rozhodnutie súdu. Z uvedeného je zrejmé, že dosiaľ príslušný stavebný
úrad nerozhodol o tom, či tieto nebytové priestory sú určené na trvalé bývanie
a môžu na tento účel slúžiť ako samostatná bytová jednotka (byt). Pre posúde-
nie dovoleného účelu užívania stavby je rozhodujúci obsah stavebného povo-
lenia, stavbu je možné užívať len na účel, ktorý je vymedzený v kolaudačnom
rozhodnutí. Ak je určitý konkrétny priestor skolaudovaný ako nebytový priestor
nemôže byť vzhľadom na definíciu pojmu bytu určený ako byt (iba ak by došlo k
čistočnej alebo úplnej zmene užívania stavby), to platí aj naopak. Nie je pritom
rozhodujúce, na aký účel alebo akým spôsobom je v skutočnosti konkrétny byt
alebo nebytový priestor užívaný.

Ani Občiansky zákonník, ani ustanovenia špeciálnych právnych predpisov
nepripúšťajú, aby absencia právoplatného rozhodnutia stavebného úradu
o účelovom určení miestností, ktoré byt tvoria, na trvalé bývanie, nahrádzala vôľa
účastníkov občianskoprávneho vzťahu, a to ani v tom prípade, ak by byt fakticky,
t. j. stavebne existoval. Zákon taktiež nepripúšťa, aby sa pojem „byt“ (byt určený
vôľou účastníkov nájomnej zmluvy spĺňajúci stavebnotechnické požiadavky na
existenciu bytu a byt právny, t. j. spĺňajúci všetky zákonné kritéria) vykladal v ob-
čianskoprávných vzťahoch v prospech alebo neprospech niektorého z účastníkov
nájomnej zmluvy, pretože zákon takéto členenie bytov nepozná.

Rekreačná chata ako nehnuteľnosť

§ 118, § 119, § 120 OZ

**Rekreačná chata je nehnuteľnosťou, ak je spojená so zemou pevnými zá-
kladmi.**

*(rozhodnutie Mestského súdu v Prahe zo 17. novembra 1964, sp. zn. 9 Co 629/64,
R 27/1965)*

Z odôvodnenia:

Podľa § 119 ods. 2 OZ sú nehnuteľnosťami okrem pozemkov tiež stavby spoje-
né so zemou pevným základom. Je teda nehnuteľnosťou aj rekreačná chata, ak je

spojená so zemou pevnými základmi. V danom prípade je chata spojená so zemou ..., a ide teda o nehnuteľnosť. Je nerozhodné, že je zariadená tak, že je rozmontovateľná a že ju možno ľahko pripievať k základu, keď tento základ je pevne v zemi zakotvený. Ani z toho, že je postavená na cudzom pozemku, nemožno s ohľadom na citované ustanovenie Občianskeho zákonníka dospieť k záveru, že by možno táto chata bola vecou hnutelňou.

📖 Pivnica ako príslušenstvo bytu

§ 121 ods. 2 OZ; § 6 KZ

Pivnica ako taká nie je predmetom evidovania v katastri nehnuteľností, a preto na ňu nedopadá znenie § 133 ods. 2 OZ.

(rozsudok Najvyššieho súdu SR z 24. septembra 2014, sp. zn. 10 Sžr 174/2013)

Z odôvodnenia:

Pivnica, ktorá je predmetom prevodu, má povahu príslušenstva bytu podľa § 121 ods. 2 OZ, pretože ide o priestor určený na užívanie s bytom. Pivnica, resp. právne vzťahy k nej sa samostatne v katastri nehnuteľností neevidujú. Výmera pivnice sa započítava do podlahovej plochy bytu v zmysle ZoVBoNP a od podlahovej plochy bytu závisí výška podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, príslušenstve a pozemku (ďalej aj „podiel na spoločných častiach“) v zmysle § 5 ods. 1 písm. b) ZoVBoNP. Odvolací súd v tejto súvislosti udáva, že samostatný prevod vlastníctva k pivnici v prospech osoby nevlastniacej byt v danom bytovom dome nie je možný. V opačnom prípade by totiž podiel na spoločných častiach prevodcu bol znížený o plochu zodpovedajúcu pivnici, no o túto plochu by sa súčasne nikomu z vlastníkov bytov nezvýšil jeho podiel na spoločných častiach, čím by sa súčet všetkých podielov stal menším ako 1/1, teda rozporným so zákonom predpokladaným stavom.

Samostatný prevod vlastníctva k pivnici je možný, ak jej nadobúdateľ je vlastník iného bytu v rovnakom dome. V takomto prípade sa pôvodnému vlastníkovi o plochu pivnice zmenší jeho podiel na spoločných častiach a novému vlastníkovi sa totožným spôsobom jeho podiel na spoločných častiach zväčší. V nadväznosti na to sa treba vysporiadať s otázkou, ako takúto zmenu podielu na spoločných častiach treba zapísať do katastra nehnuteľností, t. j. či vkladom, alebo záznamom. Pivnica ako taká nie je predmetom evidovania v katastri nehnuteľností, a preto na ňu nedopadá znenie § 133 ods. 2 OZ. Vlastníctvo k pivnici sa teda nadobúda už momentom uzavretia zmluvy. Keďže však právnym následkom takejto zmluvy je