

**Predmet:**

Ziadost o poskytnutie informacii podla zakona 211/2000 Z.z.

Dobry den,

v zmysle zakona 211/2000 Z.z. o slobodnom pristupe k informaciam Vas tymto ziadame o sprístupnenie vyjadrenia Magistratu hl. mesta SR Bratislavy c. MAGS/OMV/28700/2019/428969 ktore bolo Vasej mestskej casti dorucene v septembri 2019 v suvislosti so ziadostou o vydanie supisneho cisla pre budovu hromadnych garazi na ul. J.C.Hronskeho. Informaciu ziadame zaslat emailom na adresu



MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY  
Sekcia správy nehnuteľností

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

MIESTNY ÚRAD BRATISLAVA MESTSKEJ ČASTI BRATISLAVA-NOVÉ MESTO Junácka 1, 832 91 Bratislava	
- 9. 09. 2019	
Císlo zápisnice: 33622	Císlo spisu:

Miestny úrad Mestskej časti  
Bratislava–Nové Mesto  
Junácka 1  
832 91 Bratislava 3

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
	MAGS OMV 28700/2019	Mgr. Palušová/59 356 258	4.9.2019
	428969		

Vec

**Stanovisko k žiadosti o vyjadrenie vlastníka pozemkov**

Dňa 19.8.2019 bola oddeleniu majetkových vzťahov doručená Vaša žiadosť o vydanie súhlasu resp. o vyjadrenie sa ako vlastníka pozemkov registra „C“ KN, k. ú. Nové Mesto, parc. č. 11921/3-17,20-24,34-36,56,59,67,70,73,76 a 77 pod stavbami samostatných garáží nachádzajúcich sa na ulici J. C. Hronského v Bratislave k možnosti pridelenia samostatného súpisného čísla.

Oddelenie majetkových vzťahov uskutočnilo svojho času viacero úkonov, ktorých predmetom bolo zadováženie podkladov pre rozhodnutie hlavného mesta SR Bratislava, či možno akceptovať argumentáciu združenia Garáže JCH ohľadne aplikácie zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov na stavby garáží, ktoré sú umiestnené na pozemkoch vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy.

Oddelenie majetkových vzťahov oslovilo okrem iného Okresný úrad Bratislava, katastrálny odbor pre zodpovedanie otázok ohľadne označenia garáží súpisnými číslami, taktiež sa obrátilo na Archív mesta Bratislavy za účelom šetrenia dostupných podkladov a v neposlednom rade oslovilo aj Ministerstvo financií Slovenskej republiky o metodické usmernenie vo veci aplikácie zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov pre daný prípad.

Ohľadne súpisných, príp. evidenčných čísiel obdržalo hlavné mesto SR Bratislava vyjadrenie príslušného stavebného úradu, že podľa ustanovenia § 4 vyhlášky č. 31/2003 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o označovaní ulíc a iných verejných priestranstiev a o číslovaní stavieb „súpisné číslo sa určuje každej budove“. Podľa predchádzajúcej právnej úpravy v zmysle ustanovenia § 8 ods. 1 vyhlášky č. 347/1997 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o označovaní ulíc a iných verejných priestranstiev a číslovaní stavieb, evidenčné čísla stavieb, ktoré neboli zrušené ku dňu účinnosti tejto vyhlášky, nahradia obce súpisnými číslami do 31. 12. 1998.

Podľa stavebného povolenia Výboru pre výstavbu ObNV č. 4731/1958-23 zo dňa 4.2.1958 ide o povolenie na uvedenie stavby garáží do trvalého užívania, pričom vo všetkých dostupných dokladoch sú predmetné stavby garáží označované ako garáže/radové garáže a nie ako garážové boxy ako tvrdili svojho času zástupcovia združenia Garáže JCH v ich písomných stanoviskách (Zápisnica o odovzdaní a prevzatí dokončených stavieb alebo ich ucelených častí zo dňa 5.2.1963, Žiadosť na uvedenie stavby do trvalej prevádzky – užívania zo dňa 18.1.1964, Technická správa č. 8029/128 zo dňa 3.11.1958, či Technická správa z decembra 1961).

Pre hlavné mesto SR Bratislava bol pri jeho rozhodovaní o príp. uznaní zákonného vecného bremena okrem vyššie uvedených archívnych dokumentov smerodajný aj aktuálny zápis na liste vlastníctva a to až do okamihu, kým nepríde k zmene údajov v katastrálnom operáte. Skutočnosť, či sa jedná o súpísne číslo, resp. evidenčné číslo nie je rozhodujúca pre rozhodnutie, či je možné aplikovať ustanovenia zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Hlavné mesto SR Bratislava zastáva na základe dostupných podkladov názor, že ide o radovú zástavbu hromadných garáží ale s tým, že tieto radové garáže nie sú súčasťou bytového domu, nakoľko máme za to, že sa jedná o samostatné stavby radových garáží, ktoré nie sú súčasťou bytového domu, nakoľko boli dostavané dodatočne a tvoria samostatný objekt. Na základe vyššie uvedeného hlavné mesto SR Bratislava taktiež zastáva názor, že nejde o nebytové priestory, nakoľko za nebytový priestor možno označiť len priestor spravujúci sa zákonom č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, pričom samostatne stojacou garážou sa rozumie aj stavba radových garáží, ktorá nie je súčasťou bytového domu, čo je aj prípad garáží na J. C. Hronského, nakoľko podľa stavebného povolenia Výboru pre výstavbu ObNV č. 4731/1958-23 zo dňa 4.2.1958 ide o samostatnú stavbu danú do trvalého užívania a nie o prístavbu k bytovému domu, príp. o dodatočnú zmenu dokončenej stavby.

Podľa metodického usmernenia Ministerstva financií Slovenskej republiky vo veci zriadenia vecného bremena podľa zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov č. MF/14352/2018-822 zo dňa 16.7.2018 „*Samostatné garáže, aj keď tvoria radovú zástavbu, nie je možné subsumovať do kategórie budov, ktoré síce nemajú charakter bytového domu, ale zákon o vlastníctve bytov sa na nich vzťahuje primerane. V prípade upravenom v § 24 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov ide o budovu, ktorá síce nie je bytovým domom, ale jednotlivé byty a nebytové priestory v budove sú vo vlastníctve individuálnych majiteľov a spoločné časti a spoločné zariadenia tejto budovy sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v tejto budove. Garáž, ktorá je samostatnou nehnuteľnosťou, aj keď je súčasťou radovej zástavby, nespĺňa definíčné znaky takejto budovy, preto podľa nášho názoru nevzniklo v danom prípade k pozemku pod stavbou právo zodpovedajúce vecnému bremenu podľa § 23 ods. 5 zákona o vlastníctve bytov. Právo zodpovedajúce vecnému bremenu podľa § 23 ods. 5 zákona o vlastníctve bytov mohlo vzniknúť len v zákonom ustanovenom prípade, teda len v prípade vlastníka bytového domu, ktorý prevádza byty alebo nebytové priestory v bytovom dome, ale nie je vlastníkom zastavaného pozemku. V záujme nerušeného užívania prevedených bytov zákon umožnil riešiť užívateľské vzťahy k pozemku formou práva zodpovedajúceho vecnému bremenu. Vychádzajúc z obsahu § 23 zákona o vlastníctve bytov nemá téza generálnej platnosti aplikácie práva*

zodpovedajúceho vecnému bremenu na akúkoľvek budovu s neusporiadaným zastavaným pozemkom oporu ani v predpokladanom úmysle zákonodarcu, ktorým je jednoznačne úprava práv k neusporiadanému pozemku v prípade prevodu bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na nájomcu z majetku pôvodného vlastníka bytového domu.

Združenie Garáže JCH podalo dňa 28.5.2018 na Okresný úrad Bratislava, katastrálny odbor žiadosť o zápis zákonného vecného bremena, avšak Okresný úrad Bratislava, katastrálny odbor rozhodol o nezapisateľnosti vecného bremena podľa zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov pre stavby garáží na ulici J. C. Hronského, ktoré nám bolo dané na vedomie: „Nakoľko na predmetných pozemkoch sa nachádzajú samostatné garáže s pridelenými súpisnými číslami, ktoré sú vedené na jednotlivých listoch vlastníctva, t. j. na každú garáž samostatne a nie jeden list vlastníctva na jednu stavbu s jedným súpisným číslom, v ktorej sa nachádzajú hromadné garáže (garážové boxy), resp. nebytové priestory s určenými spoluvlastníckymi podielmi na spoločných častiach a zariadeniach stavby, nie je možné na takúto stavbu, resp. stavby aplikovať príslušné ustanovenia bytového zákona. Bytový zákon upravuje práva k pozemkom, ktoré nie sú vo vlastníctve vlastníka bytového domu alebo nebytového domu, pričom jeho ustanovenia presne definujú, kedy sa jedná o bytový a kedy nebytový dom, t. j. kedy k pozemkom, ktoré nie sú vysporiadané vo vlastníctve vlastníka bytového alebo nebytového domu vzniká právo zodpovedajúce vecnému bremenu. Keďže v tomto prípade sa jedná o samostatné garáže, ktoré sú postavené na samostatných neusporiadaných pozemkoch, Okresný úrad Bratislava, katastrálny odbor má za to, že sa na ne nevzťahuje § 23 ods. 5 bytového zákona, nakoľko sa nejedná o budovu s charakterom bytového domu. Vysporiadanie užívateľských alebo vlastníckych práv k pozemkom pod stavbou, resp. jednotlivými stavbami, je potrebné riešiť inými právnymi prostriedkami (kúpne zmluvy a iné.)“

Vzhľadom na všetky vyššie uvedené skutočnosti aj s ohľadom na skutočnosť, že sa na predmetných pozemkoch nachádzajú samostatné garáže s pridelenými súpisnými číslami (evidenčnými číslami), ktoré sú vedené na jednotlivých listoch vlastníctva súkromných osôb, t. j. na každú garáž samostatne ako aj so zreteľom, že nie všetci vlastníci stavieb garáží majú usporiadaný právny vzťah k pozemkom vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, na ktorých sa tieto garáže nachádzajú nesúhlasí hlavné mesto SR Bratislava s pridelením jedného súpisného čísla pre stavby garáží nachádzajúcich sa na pozemkoch registra „C“ KN, k. ú. Nové Mesto, parc. č. 11921/3-17,20-24,34-36,56,59,67,70,73,76 a 77.

S pozdravom

Mgr. Tomáš Szabo  
riaditeľ sekcie

Na vedomie: Sekcia správy nehnuteľností, Oddelenie geodetických činností, Ing. Korčáková