

# Ako riešiť „prilahlé pozemky“ bytového domu?

Author: uveden v textu | Published: 22.05.2007

V minulosti častokrát nevyužívaný inštitút prilahlého pozemku naberá v súčasnosti na váhe, a to najmä pri bytových projektoch, ktoré komplexne riešia časť územia, kde cieľom je pre budúcich vlastníkov bytov a nebytových priestorov vytvoriť harmonické prostredie podľa možnosti čo najmenej ovplyvnené vonkajšími negatívnymi vplyvmi a zároveň pripraviť takú koncepciu riešenia najmä právnych aspektov budúceho života projektu, ktorá eliminuje akékoľvek nejasnosti a možné budúce rozpory v rámci porealizačných fáz.

Za účelom dosiahnutia maximálneho efektu využitia pozemkových dispozícií projektu je potom možné uvažovať tak, že pozemky v rámci projektu, ktoré nebudú zastavané stavbami (bytový dom samotný, prípadné regulačné stanice plynu alebo trafostanice a pod.) a na ktorých sa umiestňujú iné stavby (vnútorné komunikácie, parkoviská), resp. ktoré ostávajú voľnými plochami (trávnaté plochy, detské ihriská a pod.), dostanú režim prilahlého/prilahlých pozemkov.

Je samozrejme možnosťou investora ponechať si tieto ostatné pozemky vo svojom vlastníctve, v takomto prípade však spadá povinnosť starostlivosti o ne (vrátane daňovej povinnosti vyplývajúcej z dane z nehnuteľností) na samotného investora, bez možnosti uplatniť si tieto náklady voči inému subjektu, ako ani voči vlastníkom bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Druhú alternatívu predstavuje odovzdanie (formou dohodnutého právneho titulu) vybudovaných vnútorných komunikácií (vrátane pozemkov na ktorých sú umiestnené), prípadne aj ostatných pozemkov (samozrejme mimo pozemkov zastavaných bytovým domom) do vlastníctva a správy obce. Uvedená alternatíva však predstavuje možný negatívny dopad na samotných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, nakoľko prax dostatočne a permanentne stále dokazuje neefektívnu činnosť obecných organizácií, ktorých úlohou je starostlivosť o stav komunikácií a iných voľných plôch.

Práve koncepcia inštitútu prilahlého pozemku dáva investorovi možnosť zabezpečiť pre budúcich vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome právo priameho a efektívneho rozhodovania o osude ostatných pozemkov v rámci projektu bytového domu ako aj kontrolnej činnosti realizácie rozhodovaním prijatých opatrení. V rámci prevodu vlastníckeho práva k bytu / nebytovému priestoru a k nim prináležiacich spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu a spoluvlastníckych podielov na pozemku zastavanom bytovým domom, môže totiž investor (ako vlastník ostatných pozemkov) previesť na kupujúceho aj spoluvlastnícky podiel na týchto ostatných pozemkoch a zaviesť pre ne režim „prilahlých pozemkov“.

Nakoľko však zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov za prilahlý pozemok považuje len pozemok s účelovým určením tak ako je uvedené v úvode, otvára sa investorovi priestor na vlastnú právnu úpravu vzťahov ohľadom ostatných pozemkov v rámci realizovaného projektu bytového domu. V samotnom princípe však budú takéto pozemky kreované do právnej pozície prilahlých pozemkov s jednou výnimkou, neskorší prevod spoluvlastníckeho podielu na týchto pozemkoch bude možný aj bez súčasného prevodu vlastníctva k bytu alebo nebytovému priestoru v bytovom dome, t.j. nebude sa jednať o prilahlé pozemky

v zmysle zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Pre prípadné katastrálne konanie je však možné len odporučiť zachovať a zmluvne upraviť prevod spoluvlastníckeho podielu v súlade s požiadavkami zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov - uviesť v zmluve o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru aj vymedzenie spoluvlastníckeho podielu na príľahlom pozemku a úpravu práv k nemu.

Prevodom vlastníctva k ostatným pozemkom v rámci bytového projektu do podielového spoluvlastníctva budúcich vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome sa dosiahne stav predurčujúci k užívaniu ostatných pozemkov práve vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, pri rozsiahlejších projektoch (viac bytových domov a pod.) odpadá takýmto postupom nutnosť zriaďovania vzájomných vecných bremien pre prechod a prejazd pre jednotlivé bytové domy a vytvára sa možnosť pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov, aby sami (resp. prostredníctvom spoločenstva alebo správcu) ako vlastníci pozemkovej štruktúry v ich priamom okolí, vplývali a zabezpečovali starostlivosť a údržbu týchto pozemkov a infraštruktúry na nich umiestnenej.

V rámci prípravných fáz a realizácie projektov bytových domov (kde samozrejme už počas výstavby prebieha aj predaj) vyvstáva otázka určenia veľkosti spoluvlastníckeho podielu, ktorý má byť na vlastníkov bytov a nebytových priestorov prevedený. Najjednoduchšou možnosťou je prevádzka spoluvlastníckeho podielu o veľkosti korešpondujúcej veľkosti spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, zariadeniach a príslušenstve bytového domu a pozemku zastavanom bytovým domom viažuceho sa k bytu / nebytovému priestoru. Avšak vzhľadom na fakt, že v čase realizácie bytových projektov nie sú ešte vždy známe definitívne veľkosti spoluvlastníckych podielov, pripúšťa zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov možnosť určiť dohodou medzi nadobúdateľom bytu alebo nebytového priestoru s vlastníkom domu (s investorom). Ako jedno z možných riešení je určiť počet spoluvlastníckych podielov počtom bytov a nebytových priestorov v bytovom dome a na nadobúdateľov bytov a nebytových priestorov prevádzka počet spoluvlastníckych podielov adekvátne k počtu nadobúdaných bytov a nebytových priestorov.

V praxi môže nastať situácia, kedy nie je možné (ani predbežne) určiť konečný počet najmä nebytových priestorov (týka sa najmä administratívnych a obchodných priestorov), nakoľko ich počet za závislý od záujmu budúcich vlastníkov o konkrétnu veľkosť a dispozičné riešenie. Flexibilita inštitútu príľahlých pozemkov v takomto prípade umožňuje prijať osobitný režim (aj popri vyššie uvedenom) určenia veľkosti spoluvlastníckeho podielu na príľahlých pozemkoch pre určité typy alebo druhy priestorov (napr. v závislosti od výmery nebytového priestoru - priradením jedného spoluvlastníckeho podielu určitej čiastkovej výmere a pod.).

Určité obavy pri využívaní inštitútu „príľahlých pozemkov“, pokiaľ sa nejedná o prípad príľahlých pozemkov výslovne spadajúcich pod zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, predstavuje už vyššie uvedená skutočnosť, že prevod spoluvlastníckeho podielu na príľahlom pozemku je možný aj bez súčasného prevodu vlastníckeho práva k bytu / nebytovému priestoru a k nemu prináležiacemu spoluvlastníckemu podielu na spoločných častiach, zariadeniach a príslušenstve bytového domu a pozemku zastavanom bytovým domom. Je však potrebné si uvedomiť, že prevod spoluvlastníckeho podielu sa v takomto prípade spravuje Občianskym zákonníkom a ostatní podielovní spoluvlastníci príľahlých pozemkov majú predkupné právo na odkúpenie spoluvlastníckeho podielu a to pod sankciou relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu k príľahlému pozemku.

Ako vyplýva z uvedeného, inštitút priľahlých pozemkov umožňuje riešiť niektoré situácie v rámci väčších projektov pomerne jednoduchým spôsobom a s vysokou efektívnosťou. Vzhľadom na duálnu možnosť chápania a výkladu inštitútu priľahlých pozemkov, teda buď ako priľahlých pozemkov v zmysle zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, alebo ako iných pozemkov v podielovom spoluvlastníctve určitého okruhu subjektov, je možné predpokladať, že v budúcnosti dôjde z dôvodu istoty právnych vzťahov k legislatívnej zmene, ktorá zabezpečí, aby akékoľvek pozemky, ktoré je možné pokladať za priľahlé pozemky, podliehali režimu zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

Mgr. Eugen Gronych, Advokátska kancelária JUDr. Jaroslav Ružička, PhD.

---

22.05.2007 18:37, uveden v textu

