

Legalizácia stavieb postavených od 01.10.1976 do 31.12.1989

Stavby postavené v období od 1. októbra 1976 do 31. decembra 1989 sa dňom 1. apríla 2024 považujú za stavby postavené v súlade so stavebným zákonom, ak sa nepretržite využívajú na svoj účel a vlastník stavby je k tomuto dňu vlastníkom pozemku alebo má iné právo k pozemku, na ktorom je takáto stavba postavená (tzv. amnestia).

Správny orgán – stavebný úrad k týmto stavbám nevedie žiadne konanie v zmysle stavebného zákona, rovnako, ako pri stavbách postavených v období tzv. generálnej amnestie.

Zákonný vznik legálnosti stavby nemá vplyv na právne vzťahy resp. rozhodnutia postihujúce nelegálnosť pred 1. aprílom 2024.

Stavby z obdobia tzv. amnestie musia spĺňať dve podmienky a to, že tieto stavby sa musia užívať nepretržite na svoj účel a musí byť preukázané, že vlastník tejto stavby bol ku dňu 1. apríla 2024 aj vlastníkom pozemku, na ktorom je stavba postavená alebo má k nemu iné právo, ktoré je definované v § 139 ods. 1 stavebného zákona (zákon č. 50/1976 Zb.). Ani jednu z týchto podmienok neposudzuje stavebný úrad.

Rovnako ako pri generálnej amnestii k zápisu do katastra takýchto stavieb môže dôjsť len na základe návrhu, pričom sa pre stavby postavené v období od 1. októbra 1976 do 31. decembra 1989 dňom 1. apríla 2024 aplikuje § 46 ods. 10 katastrálneho zákona, ktorý znie:

„(10) Pri zápise stavby alebo podzemnej stavby do katastra, ktorá bola postavená od 1. októbra 1976 do 31. decembra 1989, sa predkladá oznámenie obce, kedy bola stavba postavená, na aký účel bola nepretržite užívaná, aké súpisné číslo jej bolo určené a kto bol jej stavebníkom, spolu s verejnou listinou alebo inou listinou preukazujúcou, že stavebník mal ku dňu 1. apríla 2024 vlastnícke právo k pozemku alebo iné právo k pozemku pod stavbou (s odkazom na § 139 ods. 1 stavebného zákona); ako vlastník stavby sa zapíše osoba uvedená v oznámení obce ako stavebník.“

Ak takáto stavba bola predmetom prechodu vlastníctva napr. na základe dedenia alebo vyvlastnenia, možno pri doložení príslušných listín preukazujúcich túto skutočnosť zapísať vlastnícke právo aj v prospech inej osoby než stavebníka, hoci to znenie § 46 ods. 10 katastrálneho zákona výslovne neustanovuje. Inými slovami, ak je vlastníkom iná osoba ako stavebník, nový vlastník sa musí preukázať nadobúdacím titulom, svedčiacim o jeho vlastníctve stavby. V tomto prípade sa uplatní všeobecný postup daný § 46 ods. 1 katastrálneho zákona.

Zápis vlastníctva v prospech inej osoby na podklade zmluvy neprichádza do úvahy, pretože bez zápisu stavby v katastri nehnuteľností a predtým v evidencii nehnuteľností by to bolo nemožné (keďže vlastnícke právo k nehnuteľnosti, ktorá je predmetom

evidovania v katastri nehnuteľností, na základe zmluvného prevodu sa nadobúda až povolením vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností). Ako doklad preukazujúci vlastnícke právo k nehnuteľnosti okresný úrad, katastrálny odbor neakceptuje čestné vyhlásenie.“