

Ex post hodnotenie regulácií pôsobiacich v podnikateľskom prostredí (formulár)

Obdobie vykonania ex post hodnotenia (kalendárny polrok): 2. polrok 2024

Gestor/gestori právneho predpisu: Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky

Názov právneho predpisu/právnych predpisov: Zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
v znení neskorších predpisov

Špecifikácia¹:

- Internetový odkaz na ex ante štádium² hodnoteného právneho predpisu: N/A
- Číslo legislatívneho procesu hodnoteného právneho predpisu na portáli Slov-Lex: N/A
- Číslo parlamentnej tlače hodnoteného právneho predpisu: N/A

Legislatívny proces nie je dostupný z dôvodu nadobudnutia účinnosti regulácie 1.1.2002, teda pred 1.4.2015 (zákon č. 40/1964 Zb. z 26. februára 1964 [Občiansky zákonník](#)).

Ex post hodnotenie:

- ☒ regulácie/regulácií jedného právneho predpisu
- ☐ navzájom súvisiacich regulácií vo viacerých právnych predpisoch

¹ Informácie sa neuvádzajú, ak je regulácia zaradená do Registra ex post podľa bodu 10.3. písm. d) jednotnej metodiky a jej hodnotená úprava bola predložená do legislatívneho procesu pred 1. aprílom 2015.

² Bližšie informácie sú uvedené na str. 8 Metodického postupu pre ex post hodnotenie regulácií pôsobiacich v podnikateľskom prostredí, ktorý tvorí prílohu tohto formuláru.

9.1 Porovnanie predpokladaných (ex ante) a skutočných (ex post) nákladov regulácií³

Tabuľka č. 1: Súhrnné porovnanie ex ante nákladov a ex post nákladov regulácií (nahrad'te rovnakou tabuľkou po vyplnení Kalkulačky nákladov podnikateľského prostredia pre ex post hodnotenie uvedenú v prílohe č. 9b jednotnej metodiky):

Č. regulácie v Registri ex post	Dôvod zaradenia do Registra ex post	Zrozumiteľný a stručný opis regulácie vyjadrujúci zdroj nákladov na podnikateľské prostredie	Číslo normy a lokaliz.	Náklady Ex post v €	Náklady Ex ante v €	Rozdiel v €
11	d)	Ako sa vysporiadať so stavbou na cudzom pozemku?	Zákon č. 40/1964 Zb., § 120 ods. 2 § 135c	-	-	-

³ Na systematické ex post hodnotenie sú podľa bodu 10.3 jednotnej metodiky zaradené regulácie, pri ktorých:

- a) negatívne vplyvy regulácie na podnikateľské prostredie boli v analýze vplyvov na podnikateľské prostredie, vypracovanej po 1.6.2021, podhodnotené, resp. neboli zhodnotené vôbec, alebo pozitívne vplyvy regulácie boli nadhodnotené,
- b) ide o poslanecký návrh zákona, ktorý zvyšuje náklady podnikateľského prostredia, alebo znižuje jeho konkurencieschopnosť,
- c) ide o neodstránený rozpor so zástupcami zamestnávateľov v medzirezortnom pripomienkovom konaní,
- d) ide podnet z podnikateľského prostredia, vyplývajúci z aplikačnej praxe.

Plné znenie kritérií zaradovania je uvedené v bode 10.3 jednotnej metodiky.

Tabuľka č. 2: Výpočet skutočných vplyvov regulácií (ex post) a ich porovnanie s predpokladanými vplyvmi (ex ante) (nahrad'te rovnakou tabuľkou po vyplnení Kalkulačky nákladov podnikateľského prostredia pre ex post hodnotenie uvedenú v prílohe č. 9b jednotnej metodiky):

EX POST										EX ANTE ⁴	EX POST – EX ANTE
Č. reg.	Dôvod zarad'. do Registra ex post	Zrozumiteľný a stručný opis regulácie vyjadrujúci zdroj nákladov na podnikateľské prostredie	Číslo normy a lokalizácia (číslo, §, ods.)	Účinnosť regulácie	Kategória dotk. Subjektov	Počet subjektov v dotk. kategórii	Počet subjektov MSP v dotk. kategórii	Náklady na 1 podnik. v €	Náklady na kategóriu dotk. subjektov v €	Náklady na kategóriu dotk. subjektov v €	Rozdiel v nákladoch na kategóriu dotk. subjektov v €
11	d)	Ako sa vysporiadať so stavbou na cudzom pozemku?	Zákon č. 40/1964 Zb., § 120 ods. 2 § 135c	01.06.2002	-	-	-	-	-	-	-

⁴ Ex ante časť sa nevypĺňa, ak je regulácia zaradená do Registra ex post podľa bodu 10.3. písm. d) jednotnej metodiky a jej hodnotená úprava bola predložená do legislatívneho procesu pred 1. aprílom 2015.

Doplňujúce informácie k spôsobu výpočtu vplyvov jednotlivých regulácií na náklady podnikateľského prostredia a vysvetlenie rozdielu kvantifikácií ex post a ex ante

Číslo regulácie v Registri ex post. Zrozumiteľný a stručný opis regulácie vyjadrujúci zdroj nákladov na PP
Regulácia č. 11 (2. polrok 2024) Ako sa vysporiadať so stavbou na cudzom pozemku?
Uveďte spôsob vypočítania vplyvov na podnikateľské prostredie:
Ex ante: Vzhľadom k účinnosti danej regulácie ex ante fáza daného právneho predpisu nie je k dispozícii. Ex post: Ex post náklady nebolo možné kvantifikovať. Regulácia, nakoľko ide o jeden zo základných princípov vecného práva v civilnom hmotnom práve, je naviazaná na množstvo ďalších inštitútov a má presah na široký okruh právnych vzťahov. Z uvedeného dôvodu nie je možné kvantifikovať náklady regulácie. Podľa gestora je možné predpokladať, že v súvislosti s danou reguláciou vznikajú náklady v súvislosti so súdnymi konaniami (ktoré nie je možné pre ich možnú odlišnosť predpokladať), mimosúdneho riešenia sporov (náklady spojené s právnym zastupovaním v prípade snahy o vysporiadanie vzťahov mimo súdneho konania), administratívnymi konaniami (ktoré, opätovne, nie je možné pre ich možnú odlišnosť predpokladať). Jeden z účastníkov ex post konzultácií uviedol, že s reguláciou sú spojené náklady vlastníka pozemku, ktorý ho nemôže využívať, ale zodpovedá za jeho bezpečnosť a platenie daní z nehnuteľnosti počas konania o vydaní rozhodnutia o odstránení čiernej stavby. Účastník však neuviedol dáta potrebné na kvantifikáciu nákladov.
Uveďte zdroj početnosti (vrátane internetového odkazu na konkrétne štatistiky, ak sú dostupné na internete):
Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti nie je možné uviesť odkazy na internetové štatistiky či iné zdroje početnosti.
Uveďte dôvod rozdielu medzi predpokladanými nákladmi regulácie (ex ante) a zistenými skutočnými nákladmi (ex post):
Ex ante a ex post náklady regulácie neboli kvantifikované; rozdiel medzi nimi nevznikol.
Uveďte vysvetlenie rozdielov v predpokladaných a skutočne dotknutých subjektoch:
Ex ante a ex post náklady regulácie neboli kvantifikované, ani počet dotknutých subjektov.
Uveďte dôvod vzniku nepredpokladaných nákladov v ex ante fáze:
Hodnotená právna úprava bola predložená do legislatívneho procesu pred 1. aprílom 2015. Gestor neidentifikoval vznik nepredpokladaných nákladov.

9.2 Ex post konzultácie s podnikateľskými subjektmi

Záväzný postup vykonania a povinné obsahové náležitosti vyhodnotenia

Účastníci, forma, termíny a časový rozsah ex post konzultácií:
Ex post konzultácie boli vykonané vo forme verejných ex post konzultácií a cielených ex post konzultácií. <u>Verejné ex post konzultácie:</u> na 7. októbra 2024 bolo na stránke Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky (https://www.justice.gov.sk/pravne-predpisy/ex-post-konzultacie/), rovnako aj na stránke Ministerstva hospodárstva Slovenskej republiky (verejné ex post konzultácie) zverejnené oznámenie o začatí verejných ex post konzultácií. Verejné ex post konzultácie trvali do 7. novembra 2024. Do verejných ex post konzultácií sa zapojilo 0 subjektov. <u>Cielené ex post konzultácie:</u> Prostredníctvom e-mailovej komunikácie boli cielené dňa 24. októbra oslovené nasledovné subjekty: - Združenie podnikateľov Slovenska, Cukrová 2272/14, Bratislava, IČO: 00586528; - Klub 500, Obchodná 6, 811 06 Bratislava, IČO: 31816045; - Slovenská obchodná a priemyselná komora, Grösslingová 2478/4, Bratislava, IČO: 30842654; - Slovenská asociácia malých a stredných podnikov a živnostníkov, Drieňová 37, Bratislava, IČO: 3606516; - Slovak business agency, Karadžičova 7773/2, Bratislava, IČO: 30845301; - Asociácia zamestnávateľských zväzov a združení SR, Nevädzová 5, 821 01 Bratislava, IČO: 17316561; - Zväz obchodu, Bajkalská 1496/25, Bratislava, IČO: 30808839; - Asociácia podnikateľov poskytujúcich remeslá a služby, Budyšínska 3062/2, Bratislava, IČO: 50404733; - Asociácia finančných sprostredkovateľov a finančných poradcov, Pribinova 4, Bratislava, IČO: 37926152; - Zväz poľnohospodárskych družstiev a obchodných spoločností SR, Mierové nám. 1, Galanta, IČO: 00416789; - Asociácia priemyselných zväzov a dopravy, Lamačská cesta 6353/3C, 841 04 Bratislava, IČO: 50027514; - Slovenská banková asociácia, Mýtna 48, 811 07 Bratislava, IČO: 30 813 18. Cielené konzultácie trvali do 15. novembra 2024 a uskutočnili sa <u>písomnou formou</u>. Do cielených ex post konzultácií sa zapojili 3 subjekty (zaslali vyplnený dotazník) a jeden subjekt vyjadril svoj nezáujem konzultovať predmetné regulácie.
Vznesené pripomienky účastníkov voči hodnoteným reguláciám:
<u>Znenie podnetu z podnikateľského prostredia:</u> Slovenský právny poriadok neuplatňuje zásadu superficies solo cedit, ktorá v doslovnom preklade z latinčiny znamená „vrch ustupuje spodku“. Popretie tejto zásady nachádzame v § 120 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ktorý hovorí: „Stavby, vodné toky a podzemné vody nie sú súčasťou pozemku“.
Vznesené pripomienky účastníkov voči výkonu a fungovaniu hodnotených regulácií v praxi:

Účastníci ex post konzultácie označili reguláciu ako v praxi problematickú a obsolétu. Uviedli tiež, že regulácia nepredchádza dostatočne efektívne vzniku neoprávnených stavieb na cudzom pozemku.

Uviedli najčastejšie príklady v praxi:

- ak je stavba postavená so súhlasom stavebného úradu, avšak bez súhlasu vlastníka pozemku,
- stavba je postavená so súhlasom vlastníka, avšak bez stavebného povolenia,
- ak ide o cudziu stavbu na cudzom pozemku bez súhlasu vlastníka a bez stavebného povolenia, kde stavebné úrady sú nečinné a nenariaďa odstránenie stavby,
- nejednoznačnosť v posudzovaní príslušenstva veci (porasty, parkoviská, spevnené plochy).

Podľa vyjadrení je v tomto kontexte problematická aj nedostatočná vymožitelnosť práva.

Alternatívne riešenia z pohľadu účastníkov - návrhy na zmeny v právnych predpisoch s cieľom zlepšenia podnikateľského prostredia:

Účastníci navrhli reguláciu zrušiť a legislatívne nahradiť po vzore Českej republiky – mala by byť nahradená princípom superficies solo cedit, a teda vrch ustupuje spodku. Stavba postavená na pozemku sa automaticky považuje za jej súčasť a má rovnakého vlastníka. Táto legislatívna zmena bola v Českej republike doplnená o zákonné predkupné právo (ak v čase nadobudnutia účinnosti nového zákona bola stavba postavená na cudzom pozemku) a vznik jednotného vlastníctva k stavbe (ak v čase nadobudnutia účinnosti nového zákona bola stavba postavená na pozemku, ktorého vlastníkom bol rovnaký ako vlastníkom stavby).

V Českej republike bolo toto riešenie zavedené počas rekodifikácie civilného práva a vo vzťahu k stavbe na cudzom pozemku považujú toto účastníci ex post konzultácie za efektívne riešenie aj v Slovenskej republike.

Alternatívne riešenia z pohľadu účastníkov – návrhy na zmeny aplikačnej praxe s cieľom zlepšenia podnikateľského prostredia:

Žiadne alternatívne riešenia ohľadne zmien aplikačnej praxe neboli uvedené.

Vyhodnotenie návrhov alternatívnych riešení gestorom - návrhy na zmeny v právnych predpisoch:

Postoj gestora k podnetu z podnikateľského prostredia:

Zákom č. 184/2002 Z. z. o vodách a o zmene a doplnení niektorých zákonov (vodný zákon) bol doplnený § 120 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ktorý dovtedy upravoval, že stavby nie sú súčasťou pozemku a rozšíril ustanovenie aj o vodné toky a podzemné vody s účinnosťou od 1. júna 2002. Otázka sa však týka stavby na cudzom pozemku. Vysporiadanie sa so stavbou na cudzom pozemku v súčasnosti upravuje § 135c Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky považuje súčasnú reguláciu za nevyhnutnú vzhľadom na to, že zavedenie zásady „superficies solo cedit“ je predmetom rekodifikácie Občianskeho zákonníka a nie je možné ho riešiť čiastkovou novelizáciou súčasného Občianskeho zákonníka.

Vyjadrenie gestora k pripomienkam z ex post konzultácií:

Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky vníma praktické komplikácie, ktoré regulácia podľa účastníkov konzultácií spôsobuje. Ako efektívne riešenie v rámci kompetencií Ministerstva spravodlivosti SR sa v zmysle konzultácií javí zmena regulácie, a to tak, aby bola súčasná právna úprava nahradená zásadou „superficies solo cedit“. Uvedený návrh na úpravu aktuálne posudzuje rekodifikačná komisia v rámci procesu rekodifikácie civilného práva hmotného, ktoré v súčasnosti prebieha.

Vyhodnotenie návrhov alternatívnych riešení gestorom - návrhy na zmeny aplikačnej praxe:

Účastníci ex post konzultácií nevzniesli návrhy na zmenu aplikačnej praxe.

9.3 Vhodnosť regulácie na dosiahnutie cieľa z pohľadu podnikateľského prostredia a výsledok ex post hodnotenia

Číslo regulácie v Registri ex post. Zrozumiteľný a stručný opis regulácie vyjadrujúci zdroj nákladov na PP
Regulácia č. 11 (2. polrok 2024) Ako sa vysporiadať so stavbou na cudzom pozemku?
Aký je dôvod vzniku regulácie a problém, ktorý má riešiť?
Regulácia bola zavedená v roku 2002 a predstavuje jeden zo základných princípov vecného práva a smeruje k vyriešeniu právneho vzťahu medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku, kedy táto osoba nemusí byť rovnaká.
Aký výsledok regulácia priniesla vo vzťahu k riešenému problému? Sú splnené jej ciele, určené v ex ante doložke vybraných vplyvov?
Regulácia upravuje nastavené právne vzťahy na úrovni civilného práva hmotného a všeobecnej kódexovej úpravy. Ako vidno z výsledku konzultácie, v praxi môže mať jej aplikácia rôzne dôsledky, čo však nemusí byť dôsledkom regulácie ako takej, ale môže vyplývať aj z rôznych iných faktorov (vzájomné vzťahy v právnom prostredí, vymožitelnosť práva). Ex ante fáza hodnotenia sa neuskutočnila, nakoľko hodnotená právna úprava bola predložená do legislatívneho procesu pred 1. aprílom 2015.
Vyskytli sa nepredvídané vplyvy na podnikateľské prostredie?
Gestor neidentifikoval konkrétne nepredvídané vplyvy hodnotenej regulácie. Rôzne dôsledky aplikácie hodnotenej regulácie gestor pripisuje aj rôznym iným faktorom (vzájomné vzťahy v právnom prostredí, vymožitelnosť práva).
Je vzhľadom k predchádzajúcim otázkam existencia regulácie stále opodstatnená?
Regulácia danej problematiky je stále opodstatnená. Vo vecno-právnych vzťahoch je nevyhnutné mať upravený vzťah medzi vlastníctvom stavby a pozemku. Gestor problematiky vníma, že konkrétna položená otázka môže byť predmetom rekodifikácie civilného práva hmotného.
Alternatívne riešenia z pohľadu gestora:
Gestor nezvažuje alternatívne riešenia.
Výsledok ex post hodnotenia - návrh:
☒ ponechať reguláciu ☐ upraviť reguláciu ☐ zrušiť reguláciu bez náhrady ☐ upraviť aplikačnú prax
Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky vníma praktické komplikácie, ktoré regulácia podľa účastníkov konzultácií spôsobuje. Ako efektívne riešenie sa v zmysle konzultácií javí zmena regulácie, a to tak, aby bola súčasná právna úprava nahradená zásadou „superficies solo cedit“. Vzhľadom na prebiehajúcu rekodifikáciu civilného práva považujeme za nevyhnutné ponechanie regulácie, čiastková úprava Občianskeho zákonníka nie je v tomto štádiu vhodná. Je preto nevyhnutné počkať na výsledok rekodifikačného procesu, a to aj vo svetle širokého okruhu vzťahov, ktoré civilné právo hmotné upravuje.

9.4 Stanovisko ministerstva hospodárstva k vykonanému ex post hodnoteniu (vyplní ministerstvo hospodárstva)

A. Stanovisko k spôsobu vykonania ex post hodnotenia v zmysle jednotnej metodiky:

Gestor právneho predpisu (ďalej len „gestor“) v časti 9.1 Porovnanie predpokladaných (ex ante) a skutočných (ex post) nákladov regulácií v *Tabuľke č. 1: Súhrnné porovnanie ex ante nákladov a ex post nákladov regulácií* (ďalej len „tabuľka č. 1“) doplnil požadované základné údaje. Predpokladané náklady neboli vyčíslené z dôvodu predloženia hodnotenej právnej úpravy do legislatívneho procesu pred 1. aprílom 2015. Gestor pripúšťa možnosť vzniku skutočných nákladov vyplývajúcich z danej regulácie, avšak uvádza, že ich nie je možné odhadnúť, resp. kvantifikovať. (Poznámka: údaje potrebné na kvantifikáciu skutočných nákladov neuviedli ani účastníci ex post konzultácií). Vzhľadom na uvedené, *Tabuľka č. 2: Výpočet skutočných vplyvov regulácií (ex post) a ich porovnanie s predpokladanými vplyvmi (ex ante)* (ďalej len „tabuľka č. 2“) obsahuje len základné údaje. Tabuľku č. 1 a tabuľku č. 2 gestor skopíroval z Prílohy č. 9b jednotnej metodiky. V časti *Doplňujúce informácie k spôsobu výpočtu vplyvov jednotlivých regulácií na náklady podnikateľského prostredia a vysvetlenie rozdielu kvantifikácií ex post a ex ante* gestor vysvetlil absenciu kvantifikácie ex ante a ex post nákladov. Vzhľadom na túto skutočnosť gestor neuviedol zdroje početnosti a nevznikol ani rozdiel v predpokladaných a skutočných nákladoch, ani v počte dotknutých subjektov. Gestor neidentifikoval vznik nepredpokladaných nákladov.

V časti 9.2 Ex post konzultácie s podnikateľskými subjektmi (ďalej len „ex post konzultácie“) gestor jednotlivo a prehľadne uviedol účastníkov, formu, termíny a časový rozsah ex post konzultácií. Gestor vykonal verejné ex post konzultácie zverejnením oznámenia o začatí verejnej ex post konzultácie na webovom sídle Ministerstva hospodárstva Slovenskej republiky (ďalej len „Ministerstvo hospodárstva“), a to nad rámec minimálnej časovej požiadavky. Gestor tiež písomnou formou cielene oslovil 12 vybraných subjektov, z ktorých sa zapojili a vyplnený dotazník zaslali 3 podnikateľské subjekty (ďalej len „účastníci“). Ministerstvo hospodárstva má uvedené dotazníky k dispozícii. O ex post konzultácie bol prejavovaný záujem a z tohto dôvodu boli vykonané úspešne. Účastníci vzniesli pripomienky voči hodnotenej regulácii a voči jej výkonu a fungovaniu v praxi, ktoré gestor uviedol v príslušnom textovom poli. Účastníci tiež poskytli alternatívne riešenia z ich pohľadu, ktoré spočívajú v návrhoch na zmeny v právnych predpisoch s cieľom zlepšenia podnikateľského prostredia. Gestor následne poskytnuté alternatívne riešenia vyhodnotil.

Gestor v časti 9.3 Vhodnosť regulácie na dosiahnutie cieľa z pohľadu podnikateľského prostredia a výsledok ex post hodnotenia vyplnil všetky požadované údaje. Dôvod vzniku regulácie a podstata riešeného problému boli gestorom adekvátne definované. Gestor určil, aký výsledok regulácia priniesla vo vzťahu k riešenému problému. Gestor nehodnotil ciele regulácie v ex ante doložke vybraných vplyvov, keďže že ex ante fáza hodnotenia sa neuskutočnila (hodnotená právna úprava bola predložená do legislatívneho procesu pred 1. aprílom 2015). Existencia regulácie je však podľa gestora stále opodstatnená. Konkrétne nepredvídané vplyvy na podnikateľské prostredie podľa gestora nie sú známe. Rôzne dôsledky aplikácie hodnotenej regulácie, ktoré uviedli účastníci konzultácií, gestor pripisuje aj rôznym ďalším faktorom (vzájomné vzťahy v právnom prostredí, vymožitelnosť práva). Alternatívne riešenie gestor nezvažuje, avšak uvádza, že je nevyhnutné počkať na výsledok rekodifikačného procesu Občianskeho zákonníka, ktorý aktuálne prebieha.

Na záver gestor označil výsledok ex post hodnotenia, resp. návrh, a to reguláciu ponechať.

B. Stanovisko k ex post hodnoteniu jednotlivých regulácií:

Číslo regulácie v Registri ex post. Zrozumiteľný a stručný opis regulácie vyjadrujúci zdroj nákladov na PP (nahradíte konkrétnym číslom a opisom rovnakým ako je použitý v tabuľke č. 1)

Regulácia č. 11 (2. polrok 2024)

Ako sa vysporiadať so stavbou na cudzom pozemku?

Stanovisko k pôsobeniu regulácie na podnikateľské prostredie, k optimálnosti jej nastavenia a k optimálnosti nastavenia jej aplikačnej praxe:

Zásada, že stavba nie je súčasťou pozemku (*superficies non solo cedit*), bola do nášho právneho poriadku zavedená Občianskym zákonníkom z roku 1950, ktorý stavby spojené so zemou pevným základom považoval za samostatné nehnuteľné veci. Hoci Občiansky zákonník z roku 1964 túto zásadu výslovne nezakotvil, súdna prax ju naďalej uplatňovala a jej potvrdenie prišlo prijatím novely v roku 1991. Pred rokom 1950 platila opačná rímsko-právna zásada „*superficies solo cedit*“, podľa ktorej stavba automaticky patrila vlastníkovi pozemku. Súčasné pravidlo umožňuje, aby vlastníkom pozemku a vlastníkom stavby boli rozdielne osoby, napríklad, keď štát vlastní pozemok a fyzická osoba dom na ňom postavený.

Táto právna úprava významne formuje vlastnícke vzťahy a ovplyvňuje nakladanie s nehnuteľnosťami ako takými. Podnikateľom poskytuje možnosť vlastníť stavbu bez vlastníctva pozemku, čo im dáva väčšiu flexibilitu, no zároveň komplikuje financovanie a právnu istotu. Preto si musia dôkladne upraviť zmluvné vzťahy a správne nastaviť financovanie, aby minimalizovali riziká a udržali stabilitu svojho podnikania.

Účastníci ex post konzultácií uviedli, že aktuálne nastavenie regulácie nie je vyhovujúce a označili reguláciu ako v praxi problematickú a obsolentnú. Problémom v praxi sú situácie, keď stavba vznikne so súhlasom stavebného úradu, ale bez súhlasu vlastníka pozemku, alebo naopak, so súhlasom vlastníka, no bez stavebného povolenia. Ešte zložitejšie sú prípady, keď je stavba postavená úplne neoprávnene a stavebné úrady nezasiahnu. Okrem toho pretrváva nejasnosť pri posudzovaní príslušnosti stavby, ako sú porasty, parkoviská či spevnené plochy, čo v kombinácii so slabou vymožiteľnosťou práva spôsobuje právnu neistotu.

Z pohľadu **gestora** je predmetná regulácia aj naďalej opodstatnená. Regulácia je jedným zo základných princípov vecného práva a jej cieľom je upraviť právny vzťah medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku, ktorí nemusia byť totožné osoby. Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky si uvedomuje praktické komplikácie, ktoré podľa účastníkov konzultácií vyplývajú zo súčasnej regulácie. Ako efektívne riešenie sa na základe konzultácií javí jej úprava tak, aby bola existujúca právna úprava nahradená zásadou „*superficies solo cedit*“.

Vzhľadom na prebiehajúcu rekodifikáciu civilného práva gestor považuje za nevyhnutné zachovať súčasnú reguláciu, keďže čiastková úprava Občianskeho zákonníka v tomto štádiu nie je vhodná. Je potrebné počkať na výsledok rekodifikačného procesu, ktorý aktuálne prebieha, a to aj s ohľadom na širokú škálu právnych vzťahov, ktoré civilné právo hmotné upravuje.

Ministerstvo hospodárstva SR na základe poskytnutej argumentácie zo strany účastníkov aj gestora navrhuje reguláciu upraviť.

Slovensko je jednou z posledných krajín, kde je stále v platnosti socialistický model oddeleného vlastníctva, čo spôsobuje nesúlad s medzinárodnou právnou praxou. Zásada *superficies non solo cedit* na Slovensku pretrváva ako dôsledok socialistického právneho modelu, zavedeného zákonom č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník, ktorý oddelil vlastníctvo stavieb a pozemkov. Tento systém vyhovoval štátnej politike kolektivizácie a obmedzenia súkromného vlastníctva pôdy, no napriek politickým a ekonomickým zmenám po roku 1989 nebol dodnes reformovaný. Česká republika už prechod na *superficies solo cedit* úspešne uskutočnila, čo dokazuje realizovateľnosť takejto zmeny aj u nás.

Ministerstvo hospodárstva SR si uvedomuje, že v súčasnosti prebieha rekodifikačný proces, v rámci ktorého pôsobia dve úzke pracovné skupiny – jedna pre rekodifikáciu občianskeho práva a druhá pre rekodifikáciu práva obchodných spoločností. Ich úlohou je analyzovať doterajšie výsledky rekodifikačných komisií, nadviazať na ne a na základe ich výstupov a diskusií pripraviť návrhy nového Občianskeho zákonníka a Zákona o obchodných spoločnostiach. Napriek skutočnosti, že toto stanovisko obsahuje odporúčanie na úpravu danej regulácie, spracovateľ si plne uvedomuje, že k prípadnej zmene dôjde až v rámci prebiehajúcej komplexnej rekodifikácie. Cieľom odporúčania

„upraviť reguláciu“ je predovšetkým poukázať na výhrady podnikateľských subjektov, ktoré v súvislosti s predmetnou reguláciou identifikovali viaceré problematické aspekty. Zohľadnenie týchto pripomienok v rámci pripravovanej legislatívnej úpravy je preto v ich oprávnenom záujme.

Stanovisko k alternatívnym riešeniam, ktoré môžu zlepšiť podnikateľské prostredie:

Účastníci ex post konzultácií ako alternatívne riešenie navrhli zrušiť súčasnú reguláciu a nahradiť ju princípom *superficies solo cedit*, podľa ktorého stavba automaticky patrí vlastníkovi pozemku, podobne ako v Českej republike. Táto legislatívna zmena by zahŕňala zákonné predkupné právo pre vlastníkov pozemkov a zjednotenie vlastníctva tam, kde stavba aj pozemok patria tej istej osobe. V Česku bolo toto riešenie zavedené pri rekodifikácii civilného práva a považuje sa za efektívne pri riešení vlastníckych vzťahov k stavbám na cudzích pozemkoch.

Gestor považuje zachovanie súčasnej regulácie za nevyhnutné, keďže zavedenie zásady *superficies solo cedit* nie je možné zaviesť len čiastkovou novelizáciou existujúcej právnej úpravy. Zavedenie uvedenej zásady je však súčasťou rekodifikácie Občianskeho zákonníka, ktorá aktuálne prebieha.

Táto priorita vyplýva z [Programového vyhlásenia vlády Slovenskej republiky 2023-2027](#) a zároveň z [Plán legislatívnych úloh vlády na rok 2025](#), pričom úloha spočívajúca v návrhu Občianskeho zákonníka je stanovená na december 2025.

Ministerstvo hospodárstva SR rozumie argumentom účastníkov aj gestora právneho predpisu. Je zrejmé, že čiastková novelizácia existujúcej právnej úpravy by predstavovala neprimeraný zásah do právneho prostredia ako takého. Preto sa javí byť logické zásadu *superficies solo cedit* pretaviť a následne uplatňovať až v rekodifikovanej verzii Občianskeho zákonníka.

☐ ponechať reguláciu ☒ upraviť reguláciu ☐ zrušiť reguláciu bez náhrady

☐ upraviť aplikačnú prax

Ak ministerstvo hospodárstva navrhuje reguláciu alebo aplikačnú prax upraviť, tak uvedie ako a akých právnych predpisov (aj súvisiacich právnych predpisov) sa má úprava dotknúť:

Ministerstvo hospodárstva SR navrhuje predmetnú reguláciu upraviť v rámci aktuálne prebiehajúcej rekodifikácie Občianskeho zákonníka. Legislatívna úprava by mala spočívať v zmene súčasne platnej zásady *superficies non solo cedit* na zásadu *superficies solo cedit*. V rámci komparácie s inými právnymi poriadkami je najbližším ekvivalentom slovenského práva jednoznačne právny poriadok Českej republiky.

Prechod na túto zásadu v Českej republike bol súčasťou rekodifikácie civilného práva hmotného, a síce prijatím zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ktorý nadobudol účinnosť 1. januára 2014. Až do rekodifikácie civilného práva hmotného platila v Českej republike rovnaká právna úprava, a to zákon č. 40/1964 Zb., Občanský zákoník, ktorý je na Slovensku (v slovenskej jazykovej verzii) dodnes platný a účinný. Od jeho nahradenia v Českej republike uplynulo už desať rokov, čo dokazuje, že tento proces je realizovateľný a môže slúžiť ako inšpirácia aj pre Slovensko.

Stanovisko z hľadiska Mechanizmu znižovania byrokracie a nákladov:

Z dôvodu absencie kvantifikácie ex ante a ex post nákladov nevznikol rozdiel medzi týmito nákladmi. Z uvedeného dôvodu sa bod 6.13 Jednotnej metodiky pri tejto regulácii z hľadiska mechanizmu znižovania byrokracie a nákladov neuplatňuje.