



PODMIENKY VÝKONU A OBMEDZENIA POZEMKOVÉHO VLASTNÍCTVA

Literatúra: Základy pozemkového práva
Občiansky zákonník

Výkon vlastníckeho práva

Výkonom vlastníckeho práva sa rozumie uskutočňovanie jednotlivých vlastníckych oprávnení /konaní a nekonaní / robením právnych úkonov a zahŕňa tiež splnenie povinnosti od iného a uplatňovanie si práva na ochranu ohrozovaného alebo porušeného vlastníckeho práva.

To znamená konať to , čo ne je zo zákona zakázané- vlastník môže vykonávať svoje vlastnícke oprávnenia v medziach zákona.

Obmedzenie vlastníctva znamená povinnosť vlastníka niečo nekonať strpieť alebo opomenúť, prípadne niečo konať. Ústava neukladá vlastníkovi povinnosť svoje vlastnícke práva využívať. Uloženými obmedzeniami môže byť však založená povinnosť užívať predmet vlastníctva určitým spôsobom.

Medze obmedzenia užívania musí zákon upraviť za podmienok stanovených ústavou, tzn. že musí byť zachovaná rovnosť vlastníkov , podstata a zmysel obmedzení, pričom obmedzenia sa môžu použiť len na stanovený cieľ , aby odopretím práva jedného nedošlo k neprimeranému obmedzeniu či popretiu práva iného

Obmedzenie výkonu vlastníckeho práva.

Výkon vlastníckeho práva možno obmedziť len

- **na základe zákona**
- **v nevyhnutnej miere**
- **vo verejnom záujme**
- **za primeranú náhradu**

Jednotlivé druhy obmedzení/ všeobecne/

- **verejný záujem spojený s účelovým poslaním pozemku**
/ územné plánovanie, stavebný poriadok ochrana PPF, hospodárenie v lesoch ,
pozemkové úpravy.
- **vyrovnanie rôznosti záujmov vlastníkov susediacich nehnuteľností**
- **susedské právo – par.127 Obč.zákoníka**
/ochrana susedného pozemku alebo stavby zákaz neprípustných imisií – zápach , tekuté odpady
- **právo na vstup na pozemok**



vstup na pozemky za účelom údržby alebo obhospodarovania susediacich pozemkov

Obmedzenie vlastníckeho práva môže byť dočasné alebo trvalé. Typickým trvalým obmedzením je zriadenie vecného bremena.

So súhlasom vlastníka môžu byť vlastnícke oprávnenia obmedzené zmluvne pre prípad závetu alebo dedičskej dohody. Zmluvne obmedzenie pozemkového vlastníctva sa môže týkať užívacích alebo vlastníckych oprávnení napr. pre prípady obmedzenia vlastníctva predkupným právom, výhradou vlastníctva, zákazom prevodu.

Vecné bremená

Vecné bremeno predstavuje obmedzenie vlastníckeho práva vlastníka nehnuteľnej veci v prospech niekoho iného tak, že je povinný :

- niečo trpieť, napríklad umožniť prechod cez svoj pozemok na pozemok inej osobe,
- niečoho sa zdržať, zdržať sa konania, ktoré by z titulu vlastníckeho práva inak mohol uskutočniť, napríklad pri rekonštrukcii domu nezriaďovať okná do dvora suseda,
- niečo konať, napríklad odomknúť studňu na čerpanie vody z nej

Vecné bremená sa vzťahujú na nehnuteľnosti

- prechádzajú s vlastníctvom na nadobúdateľa nehnuteľnosti
- alebo sú neprevoditeľné a zanikajú smrťou oprávnenej osoby

Vecné bremeno môže byť **spojené buď s vlastníctvom určitej nehnuteľnosti**, ktoré pri prevode alebo prechode vlastníckeho práva prechádza na nového vlastníka alebo vecné bremeno môže byť **spojené s osobným právom** určitej osoby, ktoré nemusí byť spojené s vlastníckym právom, napríklad právo užívania časti rodinného domu a doopatrovania osoby, ktoré spravidla súvisí s darovacou zmluvou, prípadne aj kúpnu zmluvou. Toto právo smrťou zaniká a neprechádza na právneho nástupcu. Vecné bremeno môže byť zriadené na dobu určitú alebo na dobu neurčitú.

Vecné bremená vznikajú:

- písomnou zmluvou,
- závetom v spojení s výsledkami dedičského konania,
- schválenou dohodou dedičov,
- rozhodnutím príslušného orgánu napríklad stavebného úradu v stavebnom konaní, ktorý môže rozhodnúť o práve prechodu cez nehnuteľnosť,
- na základe osobitného zákona, ktoré upravujú povinnosť vlastníka nehnuteľností umožniť vstup pracovníkom, elektrárni alebo plynárni pri zriaďovaní elektrického vedenia alebo prípojok,
- rozhodnutím súdu v zákonom vymedzených prípadoch, napríklad potvrdením dedičstva.

Vecné bremeno môže vzniknúť aj vydržaním, ak nerušene a fakticky osoba vykonáva právo k cudzej veci dobromyseľne, že mu takéto právo patrí, (§ 151o ods.1 OBČZ) a v lehote 10 rokov za splnenia podmienok podľa § 134 .

Vecné bremeno môže byť zriadené za dohodnutú alebo určenú odplatu alebo bezodplatne.

Vecné bremeno vzniká **zápisom vkladu do katastra nehnuteľností**. Vecné bremeno zaniká na základe zmluvy o zrušení vecného bremena, na základe rozhodnutia príslušného orgánu, alebo na základe zákona. O obmedzení alebo zrušení vecného bremena môže rozhodnúť súd, za podmienok upravených v § 151p ods.3, ak vznikne hrubý nepomer medzi vecným bremenom a výhodou oprávneného.



Novela Občianskeho zákonníka uskutočnená v čl. II. zák. č. 568/2007 Z .z. doplnila ustanovenie § 151 o odsek 3 novo upravujúci právo vlastníka obrátiť sa na súd pri zriadení vecného bremena k nehnuteľnosti **práva prechodu**.

V prípadoch, ak vlastník stavby nebol aj vlastníkom príslušného pozemku a nebolo možné zabezpečiť prístup vlastníka k stavbe, vlastník stavby nemal právnu ochranu domáhať sa zabezpečenia prechodu na svoju stavbu. Vecné bremeno práva prechodu na pozemok vlastníka mohol riešiť len stavebný úrad v stavebnom konaní na základe z. č. 50/1976 Zb. v stavebnom konaní.

Podľa novely sa vlastník stavby môže **obrátiť na súd** so žalobou o zriadenie vecného bremena v prospech vlastníka stavby spočívajúcom **v práve cesty** cez príslušný pozemok.

Poznámky.

1. Pre zriadenie práva vecného bremena doživotného užívania časti bytu alebo rodinného domu pre darcu je vhodnejšie uvažovať s týmto vecným bremenom priamo v darovacej zmluve.
2. Dohodou zmluvných strán je však možné vecné bremeno práva doživotného užívania bytu alebo časti domu zriadiť aj samostatnou zmluvou. Podmienkou však je písomná forma tejto zmluvy.
3. V zmluve o zriadení vecného bremena sa môžu vymedziť podmienky užívania bytu, alebo jeho časti v prospech oprávneného.
4. Podmienkou vzniku vecného bremena je uzavretie dohody o jeho zriadení v darovacej, alebo kúpnej zmluve, alebo uzavretie samostatnej zmluvy o zriadení vecného bremena.
5. V prípade zmluvného vecného bremena vzniká vecné bremeno právo doživotného užívania bytu, alebo časti rodinného domu zápisom vkladu práva do katastra nehnuteľností.

Záložné právo

Záložné právo

- je jedným z inštitútov pôsobiacich na dlžníka, aby uhradil veriteľovi svoj dlh riadne a včas.
- slúži na zabezpečenie pohľadávky a jej príslušenstva tým, že záložného veriteľa oprávňuje uspokojiť sa alebo domáhať sa uspokojenia pohľadávky z predmetu záložného práva (ďalej len "záloh"), ak pohľadávka nie je riadne a včas splnená.

Záložným právom možno zabezpečiť peňažnú ako aj nepeňažnú pohľadávku, ktorej hodnota je určitá alebo kedykoľvek počas trvania záložného práva určiteľná. Záložným právom možno zabezpečiť aj pohľadávku, ktorá vznikne v budúcnosti alebo ktorej vznik závisí od splnenia podmienky.

Záložné právo:

- neobmedzuje vlastníka pozemku v jeho užívaní ani v nakladaní s ním s výnimkou prevodu nehnuteľnosti.

Záložné právo na hnuťnú vec vzniká jej odovzdaním veriteľovi a lebo tretej osobe do úschovy, ak sa záložca a veriteľ dohodnú.

Záložca je povinný zdržať sa všetkého, čím sa záloh zhoršuje na ujmu záložného veriteľa.

Záložné právo sa zriaďuje:

- písomnou zmluvou (v prípade hnuťnej veci zmluva nemusí byť písomná, za predpokladu, že záložné právo vzniká odovzdaním veci podľa OZ) - určí sa v nej pohľadávka, ktorá sa záložným právom zabezpečuje a záloh,
- schválenou dohodou dedičov o vyporiadaní dedičstva,
- rozhodnutím súdu alebo správneho orgánu,
- zákonom.



Záložné právo prechádza pri prevode alebo prechode pohľadávky zabezpečenej záložným právom na nadobúdateľa pohľadávky.

Záloh môže byť:

- vec,
- právo,
- iná majetková hodnota,
- byt a nebytový priestor, ktoré sú prevoditeľné,
- súbor vecí, práv alebo iných majetkových hodnôt,
- podnik alebo časť podniku,
- iná hromadná vec.

Na vznik záložného práva sa v prevažnej miere vyžaduje jeho registrácia v Notárskom centrálnom registri záložných práv (ktorý vedie Notárska komora). Záložné právo k nehnuteľnostiam, bytom a nebytovým priestorom vzniká vo všeobecnosti zápisom v katastri nehnuteľností. Záložné právo na hnutelnú vec vzniká jej odovzdaním záložnému veriteľovi alebo tretej osobe do úschovy (ak sa na úschove záložca a záložný veriteľ dohodli). K niektorým veciam, právam alebo k iným majetkovým hodnotám ustanoveným osobitným zákonom vzniká jeho registráciou v osobitnom registri (napr. v prípade ochranných známk, patentov a pod.).

Pri prevode alebo prechode zálohu pôsobí v zásade záložné právo aj voči nadobúdateľovi zálohu (zákon pripúšťa výnimky). V praxi to znamená, že ak občan kupuje napr. byt zaťažený záložným právom v prospech banky, kúpou bytu zostáva toto záložné právo zachované. V zmluve o zriadení záložného práva sa môžu strany dohodnúť, že záložca môže záloh alebo časť zálohu previesť bez zaťaženia záložným právom. Záložca môže záloh používať zvyčajným spôsobom, je však povinný zdržať sa všetkého, čím sa okrem bežného opotrebovania hodnota zálohu znižuje, ak zmluva o zriadení záložného práva neurčuje inak. Ak je zálohom hnutelná vec a záloh bol odovzdaný záložnému veriteľovi, záložný veriteľ je povinný zverený záloh chrániť pred poškodením, stratou a zničením; zverený záloh je oprávnený užívať len so súhlasom záložcu. Ak záložnému veriteľovi vzniknú v dôsledku plnenia týchto povinností náklady, má voči záložcovi právo na úhradu nevyhnutne a účelne vynaložených nákladov. Ak pohľadávka zabezpečená záložným právom nie je riadne a včas splnená, môže záložný veriteľ začať výkon záložného práva (napr. predaj zálohu na dražbe, exekúcia a pod.).

Viac záložných práv na jednom zálohu

Ak vzniklo na zálohu viac záložných práv, na ich uspokojenie je rozhodujúce poradie ich registrácie v registri záložných práv počítané odo dňa ich najskoršej registrácie.

Ak vznikne na hnutelnej veci viac záložných práv a niektoré z nich vznikne odovzdaním veci, na uspokojenie záložných práv majú prednosť záložné práva registrované v registri záložných práv podľa poradia ich registrácie.

Ak vznikne na zálohu viac záložných práv, môžu sa záložní veritelia dohodnúť o poradí ich záložných práv rozhodujúcim na ich uspokojenie. Taká dohoda nadobúda účinnosť registráciou dohodnutého poradia v registri záložných práv alebo registráciou v osobitnom registri, ak sa na vznik záložného práva vyžaduje registrácia v osobitnom registri, na základe žiadosti všetkých na dohode zúčastnených záložných veriteľov. Dohoda, na ktorej základe by sa mohla záložnému veriteľovi, ktorý nie je jej účastníkom, zhoršiť vymožitelnosť pohľadávky pri výkone záložného práva, je neúčinná voči tejto osobe.

Výkon záložného práva

Začatie výkonu záložného práva je záložný veriteľ povinný písomne oznámiť záložcovi a dlžníkovi, ak osoba dlžníka nie je totožná s osobou záložcu, a pri záložných právach registrovaných v registri záložných práv aj zaregistrovať začatie výkonu záložného práva v tomto registri, ak tento zákon alebo osobitný zákon neustanovuje inak. V písomnom



oznámení o začatí výkonu záložného práva záložný veriteľ uvedie spôsob, akým sa uspokojí alebo sa bude domáhať uspokojenia zo zálohu.

Po oznámení o začatí výkonu záložného práva nesmie záložca bez súhlasu záložného veriteľa záloh previesť. Porušenie zákazu nemá účinky voči osobám, ktoré nadobudli záloh od záložcu v bežnom obchodnom styku v rámci predmetu podnikania záložcu okrem prípadu, keď nadobúdateľ vedel alebo vzhľadom na všetky okolnosti mohol vedieť, že sa začal výkon záložného práva.

Záložný veriteľ má voči záložcovi právo na úhradu nevyhnutne a účelne vynaložených nákladov v súvislosti s výkonom záložného práva.

Ak je záložné právo zapísané v katastri nehnuteľností, záložný veriteľ je povinný jedno vyhotovenie oznámenia o začatí výkonu záložného práva zaslať príslušnej správe katastra nehnuteľností, ktorá začatie výkonu záložného práva vyznačí v katastri nehnuteľností.

Zánik záložného práva

Záložné právo zaniká v týchto prípadoch:

- zánikom zabezpečenej pohľadávky,
- zánikom všetkých vecí, práv alebo iných majetkových hodnôt, na ktoré sa záložné právo vzťahuje,
- ak sa záložný veriteľ vzdá záložného práva,
- uplynutím času, na ktorý bolo záložné právo zriadené,
- vrátením veci záložcovi, ak záložné právo vzniklo odovzdaním veci,
- ak záložca previedol záloh v bežnom obchodnom styku v rámci výkonu predmetu podnikania alebo ak bol v čase prevodu alebo prechodu zálohu nadobúdateľ zálohu pri vynaložení náležitej starostlivosti dobromyseľný, že nadobúda záloh nezaťažený záložným právom,
- ak záložca previedol záloh a zmluva o zriadení záložného práva určuje, že záložca môže záloh alebo časť zálohu previesť bez zaťaženia záložným právom,
- iným spôsobom dohodnutým v zmluve o zriadení záložného práva alebo vyplývajúcim z osobitného predpisu.

Vyvlastnenie

Pozemky, stavby a práva k nim, potrebné na uskutočnenie stavieb alebo opatrení vo verejnom záujme možno vyvlastniť alebo vlastnícke práva k nim obmedziť rozhodnutím stavebného úradu. Vyvlastniť možno len vo verejnom záujme.

Vyvlastnenie sa uskutočňuje za náhradu v peniazoch a určuje sa vo výške ceny zistenej podľa platného cenového predpisu. Vyvlastnený pozemok alebo stavbu možno užívať len na účely, na ktoré boli vyvlastnené. U špeciálnych stavieb rozhodujú špeciálne stavebné úrady a obce. Ide o vojenské a iné stavebné úrady.

Stavebné úrady vykonávajúce konanie podľa tohto zákona sa pokúsia vždy aj o dosiahnutie dohody účastníkov pri tých námietkach, ktoré vyplývajú z vlastníckych alebo iných práv k pozemkom a stavbám, ale prekračujú rozsah právomoci stavebného úradu. Ak nedôjde k dohode o námietke, odkáže stavebný úrad navrhovateľa alebo iného účastníka podľa povahy námietky na súd a konanie preruší.

Vykonávacie vyhlášky k tomuto zákonu riešia podrobne jednotlivé ustanovenia zákona a to všeobecné technické požiadavky pre výstavbu ako aj pre územné a stavebné konanie.



ZMLUVA O ZRIADENÍ VECNÉHO BREMENA S PRÁVOM DOŽIVOTNÉHO BÝVANIA

uzavretá medzi

Darcom: (meno, priezvisko)
bydlisko:
rodné číslo:
dátum narodenia:
(oprávnený)

a

Obdarovaným: (meno, priezvisko)
bydlisko:
rodné číslo:
dátum narodenia:
(povinný)

Zmluvné strany uzavreli darovaciu zmluvu zo dňa, ktorej predmetom darovania bol rodinný dom vo výlučnom vlastníctve darcu v obci nachádzajúci sa v katastrálnom území obce, súpisné číslo, popisné číslo na pozemku parcelného čísla, zapísané na Liste vlastníctva číslo vydanom Správou katastra v

Obdarovaný dar prijal a darovacia zmluva bola zapísaná na Liste vlastníctva Darca s obdarovaným v darovacej zmluve nedohodli žiadne ďalšie podmienky.

Na základe toho, že darca nezískal ubytovanie v Domove dôchodcov, ako pôvodne predpokladali zmluvné strany, dohodli sa darca s obdarovaným, že touto zmluvou zriadia v prospech darcu právo doživotného bývania v dome, ktorý bol predmetom darovacej zmluvy. Obdarovaný poskytne právo doživotného bývania pre darcu v prístavbe rodinného domu, ktorá má dve izby s príslušenstvom.

Zmluvné strany sa dohodli, že darca získava doživotné bezplatné bývanie v uvedených priestoroch za podmienok, že darca bude uhrádzať spotrebu vody a elektrickej energie z vlastných prostriedkov.

Za týmto účelom obdarovaný namontuje samostatný merač vody a elektrickej energie v prístavbe rodinného domu. Darca súhlasí s uvedenými podmienkami.

Na základe uvedenej dohody sa darca s obdarovaným dohodli na zriadení vecného bremena práva doživotného bývania v prístavbe rodinného domu v v dvoch izbách s príslušenstvom nachádzajúcom sa v katastrálnom území obce zapísanom na Liste vlastníctva číslo tak ako je uvedené v úvodnej časti tejto dohody.

Na základe uvedeného sa zmluvné strany dohodli, že obdarovaný predloží návrh na zápis vklad vecného bremena práva doživotného užívania prístavby rodinného domu v v lehote do 10 dní od podpísania tejto zmluvy.

Zmluvné strany sa zároveň dohodli na tom, že darca je oprávnený bezplatne užívať predmet zriadeného vecného bremena a dohodnutých podmienok odo dňa podpisu tejto zmluvy.

V, dňa

.....
darca

.....
obdarovaný

