

Niektoré vybrané problémy v súvislosti so zriaďovaním vecných bremien a ich zápis v katastri nehnuteľností

Keďže inštitút vecných bremien predstavuje veľmi širokú tému, v tomto článku sa snažíme sústrediť len na niektoré vybrané problematické alebo „neštandardné“ zmluvy, na základe ktorých dochádza k zriadeniu vecných bremien a následne k podaniu návrhov na vklad, o ktorých musia rozhodovať príslušné okresné úrady, katastrálne odbory. Prvá časť príspevku sa zaoberá vecnými bremenami, ktoré pôsobia na strane oprávneného „in rem“, a ktoré sa týkajú nehnuteľností nezapisovaných v katastri nehnuteľností, bez ohľadu na to, či sa jedná o nehnuteľnosti oprávnené z vecného bremena alebo o nehnuteľnosti zaťažené vecným bremenom. Druhá časť príspevku sa bude týkať vecných bremien, ktoré majú taktiež pôsobiť na strane oprávneného „in rem“, a ktoré majú vzniknúť na základe právneho úkonu (zmluvy, dohody), pričom v čase uzavretia takéhoto právneho úkonu ako aj v čase rozhodovania o návrhu na vklad je oprávnený aj povinný z vecného bremena ten istý subjekt. Zároveň v tejto časti sú uvedené dôvody, ktoré vedú účastníkov k uzatváraniu takýchto druhov právnych úkonov a podávaniu návrhov na vklad do KN ako aj praktické príklady. Tretia časť príspevku sa zaoberá možnosťou zriadenia vecného bremena pôsobiaceho na strane oprávneného „in personam“ v prospech podielového spoluvlastníka zaťaženej nehnuteľnosti a zároveň odkazuje na „ustálenú“ judikatúru slovenských a českých súdov.

Cieľom tohto článku je poukázať na argumenty, ktoré podporujú zápis vyššie uvedených vecných bremien, ako aj argumenty, ktoré zápis takýchto typov vecných bremien vyvracajú. V aplikačnej praxi uvedené problémy vznikajú aj v súvislosti s rýchle rastúcou výstavbou nových projektov, v rámci ktorých sa developeri snažia navrhnúť katastru nehnuteľností zápis (vklad) „neštandardných“ vecných bremien z rôznych dôvodov, pričom v praxi v ostatnom období dochádza k takýmto situáciám pomerne často. Pred samotným predajom bytov a nebytových priestorov v rámci novopostavených projektov musia developeri mnohokrát zriadiť rozmanité vecné bremená tak, aby tieto vecné bremená boli zapísané na príslušnom liste vlastníctva ešte pred povolením vkladu vlastníckeho práva v prospech nadobúdateľov týchto bytov a nebytových priestorov.

Zmluvné vecné bremená ako právny inštitút upravuje § 151n až 151p Občianskeho zákonníka. Vecné bremená obmedzujú vlastníka nehnuteľnej veci v prospech niekoho iného tak, že je povinný niečo trpieť, niečoho sa zdržať alebo niečo konať. Práva zodpovedajúce vecným bremenám sú spojené buď s vlastníctvom určitej nehnuteľnosti, alebo patria určitej osobe. Vecné bremená spojené s vlastníctvom nehnuteľnosti prechádzajú s vlastníctvom veci na nadobúdateľa. Vecné bremená vznikajú písomnou zmluvou, na základe závetu v spojení s výsledkami konania o dedičstve, schválenou dohodou dedičov, rozhodnutím príslušného orgánu alebo zo zákona. Právo zodpovedajúce vecnému bremenu možno nadobudnúť tiež výkonom práva (vydržaním); ustanovenia § 134 tu platia obdobne. Na nadobudnutie práva zodpovedajúceho vecným bremenám je potrebný vklad do katastra nehnuteľností. Spôsob vzniku vecných bremien na základe zmluvy zodpovedá všeobecnej povahe občianskoprávných vzťahov, a preto je tento spôsob uvedený v zákone na prvom mieste.

Vecné bremená v sebe zahŕňajú rozličné vecnoprávne obmedzenia vlastníckeho práva k nehnuteľnej veci v prospech iného subjektu. Obmedzenie spočíva v tom, že vlastníka nehnuteľnosti, ktorá je zaťažená vecným bremenom je v prospech niekoho iného povinný niečo strpieť (pati), niečoho sa zdržať, teda niečo nekonať (non facere) alebo niečo konať (facere), pričom tieto povinnosti v rámci vecného bremena možno kombinovať. Na strane povinného pôsobí vecné bremeno vždy „in rem“. Na strane oprávneného môže pôsobiť „in rem“ alebo „in personam“, t. j. práva zodpovedajúce vecným bremenám môžu byť dvojakého druhu:

a) Práva sú spojené s vlastníctvom určitej nehnuteľnej veci, v dôsledku čoho každý vlastníka tejto veci je oprávnený z vecného bremena, t. j. práva vyplývajúce z vecného bremena sú nerozlučne späté

s vlastníckym právom k nehnuteľnosti, takže prechádzajú s vlastníckym právom k veci na nadobúdateľa. Právo vyplývajúce z vecného bremena slúži na prospešnejšie využívanie konkrétnej nehnuteľnosti, ktorá vlastnícky patrí oprávnenej osobe.

b) Práva vyplývajúce z vecného bremena patria určitej konkrétnej osobe bez ohľadu na to, či je na základe vlastníckeho práva naviazaná na nejakú nehnuteľnosť alebo nie. V danom prípade právo z vecného bremena neprechádza na žiadneho právneho nástupcu, patrí konkrétnej osobe a zaniká smrťou fyzickej osoby alebo zánikom právnickej osoby, t. j. je neprevoditeľné. Právo zodpovedajúce vecnému bremenu môžu využívať aj iné osoby ako osoba, ktorá je podľa zmluvy oprávnená z vecného bremena. Môžu to byť osoby, ktoré prichádzajú k oprávnenému napr. na návštevu, pričom u týchto osôb nepôjde o právo titulom vecného bremena, avšak toto právo sa odvodzuje od práva oprávneného, v prospech ktorého bolo vecné bremeno zriadené. Takýmto osobám sa však vecné bremeno osobitne nezriaďuje, avšak v prípade vzniku vecného bremena na základe zmluvy je možné dohodnúť v zmluve ďalší rozsah povinností vlastníka zaťaženej nehnuteľnosti (napr. strpieť prechod a prejazd návštevníkov, zamestnancov alebo zákazníkov oprávneného subjektu).

Obsahom vecných bremien sú subjektívne práva a subjektívne povinnosti. Subjektívnu povinnosťou je zákonom uložená miera nutnosti určitého správania sa alebo určená miera nutnosti niečo konať, niečo strpieť alebo sa niečoho zdržať. Subjektívnej povinnosti zodpovedá subjektívne právo – zákonom chránená určitá miera možnosti správania sa. Práva a povinnosti musia byť vymedzené tak, aby v budúcnosti pre účastníkov alebo tretie osoby nevznikali žiadne pochybnosti, čo je obsahom vecného bremena.

Prvá časť príspevku sa zaoberá vecnými bremenami, v rámci ktorých je figuruje nehnuteľnosť nezapisovaná v katastri nehnuteľností. Predmetom vecných bremien (priamym predmetom) z hľadiska povinného subjektu je určitá činnosť (konanie) alebo nečinnosť (strpenie alebo zdržanie sa niečoho). Nepriamym predmetom vecného bremena je práve nehnuteľná vec. Občiansky zákonník definuje, že nehnuteľnosťami sú pozemky a stavby spojené so zemou pevným základom. Pojem stavba Občiansky zákonník nevymedzuje. Prítom nemusí ísť nevyhnutne len o stavbu, ktorá má charakter budovy, ale môže ísť aj o rôzne technické zariadenia, pokiaľ tieto zodpovedajú povahe stavby. Podporne možno použiť na vymedzenie stavby ustanovenia stavebného zákona. V zmysle OZ stavby, vodné toky a podzemné vody nie sú súčasťou pozemku, z čoho vyplýva, že stavba môže byť samostatným predmetom občianskoprávných vzťahov, t. j. zásada platná v rímskom práve „superficies solo cedit“ u nás neplatí.

§ 6 ods. 1 písm. c) katastrálneho zákona definuje predmet katastra, v zmysle ktorého sa v katastri evidujú stavby spojené so zemou pevným základom, ktoré:

1. sú označené súpisným číslom,
2. nie sú označené súpisným číslom,
3. sú rozostavanými stavbami v súvislosti so vznikom, zmenou alebo zánikom práva k nim,
4. sú podzemnými stavbami, a to v miestach ich prienikov so zemským povrchom,
5. sú nadzemnými stavbami, a to prienikom ich vonkajšieho obvodu so zemským povrchom alebo priemetom ich vonkajšieho obvodu na zemský povrch.

§ 6 ods. 2 katastrálneho zákona - v katastri sa spravidla nezapisujú inžinierske stavby a drobné stavby; tieto sú v katastri zobrazené na katastrálnej mape parcelným číslom pozemku, na ktorom je stavba postavená, alebo mapovou značkou a sú označené kódom druhu pozemku a kódom spôsobu využívania pozemku.

§ 43 stavebného zákona definuje stavbu nasledovne:

Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu. Pevným spojením so zemou sa rozumie

- a) spojenie pevným základom,
- b) upevnenie strojnými súčiastkami alebo zvarom o pevný základ v zemi alebo o inú stavbu,
- c) ukotvenie pilótami alebo lanami s kotvou v zemi alebo na inej stavbe,

- d) pripojenie na siete a zariadenia technického vybavenia územia,
- e) umiestnenie pod zemou.

Reklamná stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou podľa odseku 1 písm. a) až d) alebo upevnená strojnými súčiastkami alebo zvarom o pevný základ na zemi alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu a ktorej funkciou je šírenie reklamných, propagačných, navigačných a iných informácií viditeľných z verejných priestorov. Reklamné stavby sa na účely tohto zákona členia podľa veľkosti informačnej plochy na

- a) reklamné stavby, na ktorých najväčšia informačná plocha je menšia ako 3 m²,
- b) reklamné stavby, na ktorých najväčšia informačná plocha má veľkosť od 3 m² do 20 m² a
- c) reklamné stavby, na ktorých najväčšia informačná plocha je väčšia ako 20 m².

Stavby sa podľa stavebnotechnického vyhotovenia a účelu členia na pozemné stavby a inžinierske stavby. Pozemné stavby sú priestorovo sústredené zastrešené budovy vrátane podzemných priestorov, ktoré sú stavebnotechnicky vhodné a určené na ochranu ľudí, zvierat alebo vecí; nemusia mať steny, ale musia mať strechu. Podľa účelu sa členia na bytové budovy a nebytové budovy.

Inžinierske stavby sú:

- a) diaľnice, cesty, miestne a účelové komunikácie, nábrežia, chodníky a nekryté parkoviská,
- b) železničné, lanové a iné dráhy,
- c) vzletové dráhy, pristávacie dráhy a rolovacie dráhy letísk,
- d) mosty, nadjazdy, tunely, nadchody a podchody,
- e) prístavy, plavebné kanály a komory, úpravy tokov, priehrady a ochranné hrádze, závlahové a melioračné sústavy, rybníky,
- f) diaľkové ropovody a plynovody, miestne rozvody plynu,
- g) diaľkové a miestne rozvody vody alebo pary, úpravne vody, miestne kanalizácie a čistiarne odpadových vôd,
- h) diaľkové a miestne elektronické komunikačné siete a vedenia, telekomunikačné stožiare, transformačné stanice,
- i) diaľkové a miestne rozvody elektriny, stožiare, transformačné stanice, televízne káblové rozvody,
- j) banské stavby a ťažobné zariadenia,
- k) stavby energetických zariadení, plynárne a spaľovne odpadu,
- l) stavby na spracovanie a ukladanie jadrového materiálu a rádioaktívneho odpadu,
- m) stavby chemických zariadení, rafinérie a koksovne,
- n) stavby ťažkého priemyslu, napríklad vysoké pece, valcovne a zlievarne,
- o) nekryté športové ihriská, automobilové, motocyklové a bicyklové dráhy, golfové ihriská, lyžiarske trate a vleky,
- p) zábavné a oddychové parky, zoológické a botanické záhrady,
- r) reklamné stavby,
- s) ostatné inžinierske stavby, napríklad skládky odpadu.

§ 139b ods. 6 a ods. 7 stavebného zákona definuje drobné stavby nasledovne:

Drobné stavby sú stavby, ktoré majú doplnkovú funkciu pre hlavnú stavbu (napr. pre stavbu na bývanie, pre stavbu občianskeho vybavenia, pre stavbu na výrobu a skladovanie, pre stavbu na individuálnu rekreáciu) a ktoré nemôžu podstatne ovplyvniť životné prostredie, a to

- a) prízemné stavby, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 25 m² a výška 5 m, napríklad kôlne, práčovne, letné kuchyne, prístrešky, zariadenia na nádoby na odpadky, stavby na chov drobného zvieratstva, sauny, úschovne bicyklov a detských kočíkov, čakárne a stavby športových zariadení,
- b) podzemné stavby, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 25 m² a hĺbka 3 m, napríklad pivnice, žumpy.

Za drobné stavby sa považujú aj

- a) stavby organizácií na lesnej pôde slúžiace na zabezpečovanie lesnej výroby a poľovníctva, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 30 m² a výška 5 m, napríklad sklady krmiva, náradia alebo hnojiva,
- b) oplatenie,

- c) prípojky stavieb a pozemkov na verejné rozvodné siete a kanalizáciu všetkých stavieb a pozemkov a pripojenie drobných stavieb a pozemkov na rozvodné siete a kanalizáciu hlavnej stavby,
- d) nástupné ostrovčeky hromadnej verejnej dopravy, priechody cez chodníky a na susedné pozemky, priepusty a pod,
- e) reklamné stavby, na ktorých najväčšia informačná plocha je menšia ako 3 m².

Keďže zákonodarca použil v § 6 ods. 2 KZ slovo spravidla (v katastri sa spravidla nezapisujú inžinierske stavby a drobné stavby), pojem spravidla pripúšťa evidovanie tých stavieb, ktoré majú charakter budovy, bez ohľadu na to, na aký účel budova slúži alebo aké výrobné zariadenie sa v budove nachádza, ani nebude dôležité akú výmeru má uvedená budova. Vždy bude dôležité jednoznačne preukázať vlastnícke právo k stavbe. Stavby ako elektrické, plynové alebo vodovodné vedenie, stožiare, múriky, cestné teleso, bazén, kanál, parkovisko, letisko alebo iná spevnená plocha sa v katastri neevidujú.

K samotnému vzniku vecného bremena k nehnuteľnostiam sa vyžadujú dve právne skutočnosti, a to v prvej fáze uzavretie zmluvy o zriadení vecného bremena a v druhej fáze rozhodnutie o povolení vkladu vecného bremena do KN, t. j. jedna skutočnosť podmieňuje druhú. Občiansky zákonník samozrejme nerozlišuje nehnuteľnosti, resp. stavby, ktoré kataster eviduje v súbore popisných informácií a ostatné stavby v zmysle stavebného zákona (ako samostatné stavebné objekty), ktoré nie sú predmetom zápisu na liste vlastníctva. V prípade vecného bremena pôsobiaceho na strane oprávneného „in rem“ si môžeme položiť otázku, či je nevyhnutné, aby v prípade takýchto zmlúv boli oprávnená aj povinná nehnuteľnosť (stavba) evidovaná v KN, alebo stačí, ak je evidovaná v KN aspoň jedna z nich, buď oprávnená alebo povinná, alebo stačí, ak je evidovaná v KN iba povinná nehnuteľnosť? Ak bude na základe takejto zmluvy o vecnom bremene podaný návrh na povolenie vkladu vecného bremena do KN, je možné tento vklad povoliť? Môže sa jednať o rôznorodé vecné bremená, ktorých obsahom bude napr. povinnosť vlastníka zaťaženej nehnuteľnosti (pozemku) strpieť na zaťaženej nehnuteľnosti existenciu stavby (napr. inžinierskej stavby, na ktorú bolo vydané právoplatné kolaudačné rozhodnutie), jej užívanie, opravy, úpravy, atď. v prospech vlastníka tejto inžinierskej stavby. V doterajších podaniach na KN, ktorých predmetom bola zmluva o zriadení vecného bremena, ktorej obsahom bolo zriadenie VB „strpieť na zaťaženej nehnuteľnosti existenciu určitej inžinierskej stavby“, účastníci konania predložili zmluvu o zriadení VB, ktoré pôsobilo na strane oprávneného „in personam“. V súčasnosti čoraz častejšie sa možno stretnúť s prípadmi, kedy stavebník stavby nezapisovanej v KN uzavrie s vlastníkom zaťaženého pozemku zmluvu o VB, kde vecné bremeno pôsobí na strane oprávneného „in rem“ – v prospech vlastníka stavby, ktorá sa v KN nezapisuje. Zápis vecného bremena pôsobiaceho na strane oprávneného „in rem“ sa vo všeobecnosti uskutoční na liste vlastníctva povinného subjektu ako povinnosť z vecného bremena ako aj na liste vlastníctva oprávneného subjektu ako právo z vecného bremena s uvedením obsahu vecného bremena a označením príslušných nehnuteľností. Ak by oprávnená nehnuteľnosť nebola predmetom evidencie v KN, zápis oprávnenia by sa logicky nemohol uskutočniť.

V prípade povoľovania vkladu vlastníckeho práva je jasné, že pokiaľ prevádzaná nehnuteľnosť nie je evidovaná v KN, resp. táto nehnuteľnosť sa v KN vôbec neeviduje, vklad vlastníckeho práva k nej nie je možné povoliť. V prípade podania návrhu na vklad vecného bremena nie je možné rozhodnúť o povolení vkladu VB k nehnuteľnosti, ktorá nie je predmetom evidencie v katastri nehnuteľností. Tento názor zastávajú autori českých komentárov k vecným bremenám a podporuje ho aj rozsudok Mestského súdu v Prahe zo dňa 20.07.1997, sp. zn. 33Ca 42/1997. Uvedený rozsudok dal odpoveď, že pri posúdení otázky, či sa právo zodpovedajúce VB zapisuje do KN, je rozhodujúce len to, či sa v KN eviduje nehnuteľnosť zaťažená, ku ktorej má VB vzniknúť a nie to, či je v KN evidovaná nehnuteľnosť, v prospech ktorej sa VB zriaďuje. Napadnutým rozhodnutím katastrálny úrad zamietol návrh na vklad VB do KN na základe zmluvy o zriadení VB, kde povinná osoba ako vlastník zaťažených pozemkov zriaďovala VB v prospech vlastníka podzemného objektu ležiaceho pod zaťaženými pozemkami, ktorého súčasťou je kotolňa a nasávací komora vzduchotechniky. VB malo spočívať v povinnosti vlastníka zaťažených pozemkov strpieť pod pozemkami existenciu podzemného objektu, strpieť na pozemkoch existenciu kotolne a nasávacej komory vzduchotechniky, zdržať sa na pozemkoch stavebných úprav a iných zmien, ktoré by ohrozili

funkčnosť a celistvosť podzemného objektu a zdržať sa užívania pozemkov spôsobom, ktorý by ohrozil funkčnosť a celistvosť podzemného objektu v prospech vlastníka týchto stavebných objektov. Súd v tejto veci zaujal nasledovné stanovisko: Predmetom právneho vzťahu, ku ktorému má vzniknúť vecné bremeno, nie je podzemný objekt, ale pozemky, ktoré sú evidované v KN, a ku ktorým sa vecné práva zapisujú. Pokiaľ sú tieto vecné práva zriadené zmluvne, zapisujú sa vkladom. Skutočnosť, že v KN nie je evidovaná nehnuteľnosť, v prospech ktorej sa VB zriaďuje, nie je rozhodujúca – ide tu len o určitý spôsob identifikácie oprávneného subjektu, ktorým je vlastník oprávnenej nehnuteľnosti. K oprávnenej nehnuteľnosti žiadne vecné bremeno nevzniká. Vzhľadom na to, že podzemné objekty vrátane kotolne a nasávacej komory vzduchotechniky neboli vyznačené v geometrickom pláne, právny úkon – zmluvu o zriadení vecného bremena súd považoval za neurčitý právny úkon a preto rozhodnutie katastrálneho úradu o zamietnutí návrhu na vklad potvrdil. S názorom katastrálneho úradu o tom, že zmluva sa týkala podzemného objektu, ktorý sa v KN neeviduje a preto k nemu nie je možné zapisovať žiadne vecné práva, sa súd nestotožnil.

Ak pripustíme vyššie uvedený názor, je dôležité, aby aj vlastník stavby nezapísanej v KN preukázal potrebnými listinami svoje vlastnícke právo k stavbe, ktoré preukazuje, že subjekt oprávnený z VB môže zmluvu uzavrieť. Je možné v danom prípade aplikovať ustanovenie § 46 ods. 7 KZ. Pri zápise údajov o práve k novej stavbe uvedenej v § 6 ods. 1 písm. c) v druhom a vo štvrtom bode katastrálneho zákona sa ako vlastník zapíše osoba uvedená v kolaudačnom rozhodnutí, ak sa nepreukáže niečo iné. Ak účastníci konania predložia geometrický plán, ktorým dochádza k zameraniu stavieb a tým aj k určeniu rozsahu vecného bremena ako aj právoplatné kolaudačné rozhodnutie, z ktorého bude vyplývať, že oprávneným z vecného bremena je práve stavebník uvedený v kolaudačnom rozhodnutí, bude možné vklad VB povoliť v súlade s vyššie uvedeným rozsudkom.

Rozsudok Mestského súdu v Prahe dáva väčší význam práve tej nehnuteľnosti, ktorá je povinná z VB a oprávnenú nehnuteľnosť akoby staval na druhú koľaj. Obe nehnuteľnosti by mali byť rovnocenné, veď povinnej nehnuteľnosti zodpovedá povinnosť a oprávnenej nehnuteľnosti zodpovedá oprávnenie z toho istého vecného bremena. Obsah (zmluvnými stranami dohodnuté znenie) vecného bremena sa zapíše na LV, na ktorom je evidovaná zaťažená nehnuteľnosť. Keďže oprávnená nehnuteľnosť nie je evidovaná v KN, nie je možné zapísať oprávnenie z vecného bremena na LV oprávneného, pretože LV oprávneného k stavbe neexistuje. Stavba, ktorá nie je predmetom evidencie v KN, tak bude popisným spôsobom špecifikovaná len v časti C LV povinného subjektu, prípadne s uvedením kolaudačného rozhodnutia k tejto stavbe. Vlastníctvo k nej však stále nebude katastrom evidované, čo považujem za vážny problém v prípade zániku VB ďalšou zmluvou v budúcnosti. Ak by sa jednalo o vecné bremeno typu „in personam“, osoba oprávnená sa zapíše na LV povinného podľa mena, priezviska, dátumu narodenia, to zn. že ktokoľvek si vyberie LV povinného subjektu, dokáže presne identifikovať osobu oprávnenú z vecného bremena. Ak sa však jedná o vecné bremeno typu „in rem“ zriadené v prospech vlastníka stavby, ktorá sa nezapisuje v KN, potom prípadný záujemca o kúpu takto zaťaženej nehnuteľnosti ako aj verejnosť nedokáže spoľahlivo identifikovať vlastníka stavby nezapísanej v KN, t. j. takýto zápis nebude poskytovať verejnosti dostatočnú právnu istotu. Ani samotný kataster nehnuteľností v určitom čase po zápise VB nedokáže presne určiť vlastníka takejto stavby. Ako hlavnú prekážku zriadenia takehoto typu VB považujem problémy v súvislosti s následným zrušením tohto VB v budúcnosti. Zmluvu o zrušení VB bude uzatvárať vlastník zaťaženej pozemku a vlastník stavby, ktorá je oprávnená z VB, avšak vlastnícke právo k nej sa neeviduje. KN pri povoľovaní vkladu v zmysle ust. § 31 ods. 1 KZ musí preveriť, či subjekt oprávnený z VB je naozaj vlastníkom oprávnenej stavby, t. j. či je vôbec oprávnený túto zmluvu podpísať. Ak nastane situácia, že stavba nezapísaná v KN sa niekoľkokrát previedla, bude musieť vlastník tejto stavby predložiť KN všetky prevodové zmluvy k tejto stavbe od prvotného vlastníka (stavebníka v zmysle kolaudačného rozhodnutia) až po súčasného vlastníka alebo stačí, ak predloží iba poslednú prevodovú zmluvu v tomto reťazci, ktorá preukazuje jeho vlastnícke právo? Vlastník stavby nezapísanej v KN bude pre správny orgán neznámy, pretože okresný úrad o vklade vlastníckeho práva k tejto stavbe nikdy nerozhodol a preto si myslím, že v určitom čase okresný úrad nedokáže spoľahlivo skonštatovať, kto je skutočným vlastníkom tejto stavby. Ak platí vyššie uvedené, potom by kataster nemal toto VB zapisovať. Isteže, v prípade zriaďovania VB toto VB zmluvným stranám vyhovuje. Prípadný spor o existenciu VB môže vzniknúť v budúcnosti, kedy si vlastník zaťaženej

pozemku neželá strpieť toto VB. Pripustíme možnosť, že na preukazovanie vlastníckeho práva k stavbe nezapísanej v KN v prípade zrušenia VB, predkladá vlastník stavby nezapísanej v KN svoj titul nadobudnutia - zmluvu o prevode – tú poslednú zmluvu z vyššie spomenutého reťazca zmlúv. Keďže KN nemá možnosť zistiť, či táto zmluva je platná, teoreticky môže nastať situácia, že si účastníci konania o vklade zrušenia VB túto nadobúdaciú zmluvu vymyslia. Vlastník zaťaženého pozemku môže potom uzavrieť zmluvu o zrušení VB s kýmkoľvek, keďže KN nedokáže preskúmať oprávnenie oprávneného z vecného bremena nakladať so stavbou nezapísanou v KN. Určite by sa jednalo o podvod, avšak účel – zrušenie VB by bol týmto dosiahnutý. Nechcem touto cestou dávať prípadným špekulantom návod na to, ako zrušiť VB, ale isto nebudem jediný, koho takáto možnosť napadne.

Ďalším zo spôsobov zániku VB (okrem zmluvy) je zánik VB v dôsledku zániku nehnuteľnosti. VB v tomto prípade zaniká bez ohľadu na to, či sa jedná o nehnuteľnosť zaťaženú VB alebo nehnuteľnosť oprávnenú z VB. Samozrejme, že sa to môže týkať iba stavieb. Ak bolo na základe zmluvy zriadené VB napr. v povinnosti vlastníka pozemku strpieť na tomto pozemku existenciu oporného múru v prospech vlastníka oporného múru, pričom tento oporný múr niekto (tretia osoba) úplne zbúra, potom automaticky zaniká VB. Opäť v prípade sporu medzi povinným a oprávneným z VB o ďalšie trvanie VB tu je pre povinného z VB jednoduché riešenie, a to úplné zbúranie takejto stavby treťou osobou (aj keď by sa jednalo o nelegálne zbúranie). Účel – zrušenie VB by bol týmto „riešením“ dosiahnutý.

Ako príklad z praxe je možné ešte spomenúť rozsudok NS SR sp. zn. 10Sžr/49/2013 zo dňa 09.04.2014. NS SR potvrdil rozsudok Krajského súdu v Prešove, ktorý zrušil rozhodnutie správy katastra, ktorým bol zamietnutý návrh na vklad vecného bremena na základe zmluvy o zriadení vecného bremena uzavretej medzi účastníkmi: SR – Slovenská správa ciest, (ako povinný), SANKUR – SABINOVSKÁ, s.r.o., (investor) a SPP – distribúcia, a.s., (ako oprávnený). Kataster zamietol návrh na vklad s odôvodnením, že predložená zmluva o zriadení vecného bremena „in rem“ bola uzavretá v rozpore so zákonom, lebo nie je určená žiadna nehnuteľnosť oprávneného, s vlastníctvom ktorej majú byť spojené práva zodpovedajúce vecnému bremenu a tieto práva nemôžu byť sami osebe predmetom prevodu na inú osobu. Prílohou návrhu na vklad bola zmluva o zriadení vecného bremena k nehnuteľnosti pozemku v prospech tretej osoby – oprávneného z vecného bremena pôsobiaceho „in rem“, spočívajúce v povinnosti povinného z vecného bremena strpieť na zaťaženej nehnuteľnosti (pozemku) umiestnenie a prevádzku plynovodu, ako aj vstup osôb a vjazd vozidiel z dôvodu údržby, opráv a rekonštrukcie plynovodu. Správa katastra považovala túto zmluvu za uzavretú v rozpore so zákonom, pričom dôvod neplatnosti mal spočívať v tom, že stavba plynovodu nie je nehnuteľnou vecou, s ktorej vlastníctvom možno spojiť právo zodpovedajúce vecnému bremenu „in rem“. Krajský súd prijal záver, že aj plynovod je stavbou, čo vyplýva z ust. § 43 písm. e/ v spojení s § 43a ods. 3 písm. f/ Stavebného zákona; keďže plynovod je nehnuteľnosťou, oprávneným z vecného bremena je budúci vlastník nehnuteľnosti (plynovodu) a zmluva nie je v rozpore so zákonom.

Najvyšší súd SR ako odvolací súd sa stotožnil s právnym posúdením veci krajským súdom, t. j. plynovod je nehnuteľnosťou a oprávnený z vecného bremena je jeho budúcim vlastníkom a na podporu správnosti rozhodnutia krajského súdu pridal ďalší argument, a to: členenie stavieb v zmysle § 43a stavebného zákona na pozemné stavby a inžinierske stavby (medzi ktoré patrí aj plynovod) nemôže byť z hľadiska zriadenia vecného bremena relevantné (pokiaľ ide o stavbu v zmysle občianskeho práva, ktorá môže byť samostatným predmetom občianskoprávných vzťahov) a podľa § 6 ods. 2 katastrálneho zákona sa inžinierske stavby v katastri spravidla nezapisujú, teda je možná aj výnimka.

Nad správnosťou záveru, ku ktorému došiel Najvyšší súd SR je možné polemizovať. V prvom rade je potrebné položiť si otázku, kto je vlastníkom plynovodu, v prospech ktorého sa má zriadiť vecné bremeno? Iba vlastník nehnuteľnej veci je oprávnený podpísať zmluvu o vecnom bremene, pričom musí preukázať vlastnícke právo k nej (napr. kolaudačným rozhodnutím), v opačnom prípade sa jedná o neplatnú zmluvu. Uvedený rozsudok stále používa termín budúci vlastník. Otázkou ďalej zostáva aj to, či plynovod v čase uzavretia zmluvy o vecnom bremene existoval, t. j. či sa nejednalo o vecné bremeno v prospech budúcej stavby? Na záver odôvodnenia rozsudku NSSR súd uvádza podporne § 6 ods. 2 katastrálneho zákona, kde zvýraznil slovo „spravidla“ - teda je možná aj výnimka

v evidovaní inžinierskych a drobných stavieb. Ustanovenie § 6 ods. 2 KZ však len negatívne vymedzuje predmet katastra, pričom inžinierske stavby sa na listoch vlastníctva neevidujú. Toto ustanovenie KZ nemá žiadny vplyv na posudzovanie vkladuschopnosti vyššie uvedenej zmluvy o vecnom bremene.

Na záver prvej časti tohto článku je možné skonštatovať, že vyššie uvedené rozsudky NSSR a Mestského súdu v Prahe síce umožňujú zriadiť takéto typy vecných bremien, avšak akým spôsobom dôjde v budúcnosti k ich zrušeniu a následne k výmazu z listov vlastníctva v rámci vkladového konania o zrušenie vecného bremena podľa môjho názoru zatiaľ nie je vyriešené.

Druhá časť tohto príspevku sa týka povoľovania vkladov vecných bremien pôsobiacich na strane oprávneného „in rem“ na základe „zmluvy“ uzavretej medzi povinným a oprávneným, kde vlastníkom povinnej aj oprávnenej nehnuteľnosti je v čase uzavretia „zmluvy“, ako aj v čase povoľovania vkladu tá istá osoba. Predtým, ako sa vlastník nehnuteľností rozhodne niektorú nehnuteľnosť previesť na inú osobu, „dohodne“ si sám so sebou vecné bremeno, čím sa prakticky vyhne zdĺhavému procesu tvorby (pripomienkovania) zmluvy s inou osobou ako budúcim povinným z vecného bremena. Ak by mali byť oprávnenými nehnuteľnosťami napr. byty a nebytové priestory v novopostavenom bytovom dome, stavebník si pred predajom týchto priestorov môže jednou „zmluvou“ usporiadať vzťahy s inými pozemkami, ktorých je taktiež vlastníkom a nemusel by potom zriaďovať vecné bremeno s každým nadobúdateľom bytu samostatne, čím by ušetril na platení správnych poplatkov. V praxi sa môžeme stretnúť aj s prípadmi, kedy záložný veriteľ „núti“ záložcu usporiadať si vzťahy medzi jeho nehnuteľnosťami, ktoré tvoria predmet záložného práva formou „zmluvy o zriadení vecného bremena“. Dôvodom je fakt, že po prípadnom výkone záložného práva k niektorým založeným nehnuteľnostiam, by zostali iné nehnuteľnosti v rukách pôvodného vlastníka (záložcu), ktorý by mohol znemožniť prístup nového vlastníka k jeho nehnuteľnostiam. Ak vlastník povinnej a oprávnenej nehnuteľnosti v budúcnosti vôbec nemá záujem previesť jednu z nich na tretiu osobu, možno pochybovať o zmysle samotného vecného bremena. Nevieť si totiž predstaviť, aké iné právo zodpovedajúce vecnému bremenu by si vlastník oprávnenej nehnuteľnosti mohol zriadiť, ktoré by nemohol vykonávať z existencie samotného vlastníckeho práva.

Nový český Občiansky zákonník účinný od 01.01.2014 v ustanoveniach o vecných bremenách rešpektuje klasické rozdelenie vecných bremien na služobnosti a reálne bremená. Podstata služobností je v tom, že vlastník určitej veci má povinnosť v prospech iného niečo strpieť alebo sa niečoho zdržať, zatiaľ čo reálne bremená smerujú k určitému konaniu. Problém v súvislosti so zriaďovaním vecných bremien (služobností) v čase, keď je vlastníkom oprávnenej a povinnej nehnuteľnosti (pozemku) tá istá osoba, vyriešil nový český Občiansky zákonník jednoduchým ustanovením § 1257 ods. 2 (všeobecné ustanovenia o služobnostiach), v zmysle ktorého *vlastník môže zaťažiť svoj pozemok služobnosťou v prospech iného svojho pozemku*. Jedná sa o prevzaté ustanovenie článku 733 švajčiarskeho občianskeho zákonníka ZGB, ktoré sa nazýva aj ako „vlastnícka služobnosť“. Vlastnícka služobnosť má praktický význam pre predbežnú úpravu pomerov medzi jednotlivými pozemkami predtým, než niektoré z nich prejdú do vlastníctva tretích osôb. Český Občiansky zákonník pripustil v § 1257 ods. 2 tzv. vlastnícku služobnosť, avšak nejedná sa o vecné právo k cudzej veci, ale o akúsi vôľu vlastníka usporiadať pomery medzi vlastnými pozemkami pre prípad ich budúceho scudzenia. Ide o výnimku z rímskej zásady „nemini res sua servit“, t. j. „nikomu neslúži jeho vlastná vec“. S vlastníckou služobnosťou je spojené určité špecifikum, ktoré sa prejavuje spôsobom jeho vzniku, ktorým z logiky veci nemôže byť zmluva. Použitím logického výkladu jediným možným spôsobom vzniku bude vlastné slobodné rozhodnutie, ktoré bude nutné premietnuť do podoby listiny, ktorá obstoí vo vkladovom konaní pred katastrálnym úradom. Vkladovou listinou bude jednostranné prehlásenie vlastníka (jednostranný právny úkon), ktoré bude primerane obsahovať náležitosti, ktoré sa všeobecne vyžadujú pri zmluvnom zriadení vecného bremena. Nijako inak ako jednostranným právnym úkonom nie je možné v praxi realizovať inštitút vlastníckej služobnosti. Zavedenie inštitútu vlastníckej služobnosti sa vo všeobecnosti vníma ako progresívny krok, ktorý prináša zjednodušenie a urýchlenie procesu dispozície s nehnuteľnosťami.

Čiastočne sa týmto problémom zaoberá katastrálny bulletin č. 1/2009 v otázke č. 8, ktorá rieši problém, kde na jednej strane figurujú ako vlastníci zaťaženého pozemku manželia a na druhej strane figurujú ako vlastníci oprávneného pozemku rôzni podieloví spoluvlastníci, medzi ktorými je aj jeden z manželov zaťaženého pozemku. Odpoveď v bulletine umožňuje povoliť vklad vecného bremena na základe takejto zmluvy s argumentom, že v prípade, ak sa vecné bremeno zriaďuje „in rem“, nedochádza k splynutiu práv oprávneného a povinného, nakoľko oprávnenou osobou z pohľadu vecného bremena nie je konkrétna fyzická osoba, ale každodobý vlastník pozemku. Z uvedeného vyplýva, že pri vecnom bremene „in rem“ nemôže dôjsť k zániku vecného bremena z dôvodu splynutia povinného a oprávneného z vecného bremena. S týmto názorom možno súhlasiť, avšak predtým ako vôbec budeme uvažovať o zániku vecného bremena, musí toto vecné bremeno najskôr vzniknúť.

Vráťme sa k úprave vecných bremien podľa nášho právneho poriadku, ktorý neobsahuje také podrobné ustanovenia týkajúce sa vecných bremien ako nový český OZ. Vecné bremená sú upravené v tretej hlave OZ v § 151n a nasl. ako práva k cudzím veciam, pričom zákon vôbec nepočíta s možnosťou tzv. vlastníckej služobnosti. V ustanovení § 151o ods. 1 OZ je explicitný výpočet možností ako zriadiť vecné bremeno. Vecné bremená sa zriaďujú podľa OZ predovšetkým zmluvou a na zmluvu sú potrební minimálne dvaja, teda minimálne dva odlišné subjekty. Zmluva je dvojstranný právny úkon, ktorý vzniká dvoma vzájomnými a obsahovo zhodnými prejavmi vôle (návrh na uzavretie zmluvy a prijatie návrhu). Písomná zmluva, ktorou sa vecné bremeno zriaďuje, musí spĺňať všetky atribúty zmluvy, ako každá iná zmluva. Musí ísť i dvojstranný alebo viacstranný právny úkon. Je platne uzavretá vtedy, ak návrh je prijatý tým, komu smeruje. Adresát prijatím návrhu vyjadruje svoju vôľu byť návrhom viazaný. Navrhovateľ a adresát musia byť konkrétne osoby s právnou subjektivitou, t. j. osoby, ktoré majú spôsobilosť byť nositeľmi práv a povinností. Na základe uvedeného, ak účastník predloží v konaní o návrhu na vklad právny úkon označený ako zmluva, v ktorej figuruje na obidvoch stranách jeden a ten istý subjekt, nikdy sa nebude jednať o zmluvu. Z vyššie uvedených dôvodov v prípade „zmlúv“, v ktorých figuruje ten istý subjekt na strane oprávneného aj povinného, nie je naplnená podstata vecného bremena, podľa ktorej zriadením vecného bremena konkrétny subjekt, odlišný od vlastníka veci, nadobudne právo užívať túto vec, ktorú nevlastní.

Tretou oblasťou skúmania je problematika zriadenia vecného bremena „in personam“ v prospech podielového spoluvlastníka zaťaženej nehnuteľnosti. Problematiku zriadenia vecného bremena v prospech podielového spoluvlastníka sa snažíme ozrejmiť pomocou výkladu jednotlivých právnych predpisov a „ustálenej“ judikatúry Slovenskej a Českej republiky.

Súdne orgány Českej republiky v nasledujúcich konaniach vyslovili záporné stanovisko k tejto problematike. Vo svojom odôvodnení uviedli, že zriadenie vecného bremena v prospech podielového spoluvlastníka by bolo v rozpore so základným princípom vecného bremena ako práva k cudzej veci a ďalej upozornili na skutočnosť, že vecné bremená sa zriaďujú v prospech niekoho iného:

- Vecné bremeno v prospech spoluvlastníka nehnuteľnosti (odôvodnenie KS v Ostrave k 22 Ca 153/94 z 29.6.1994) – Dohodu o zriadení vecného bremena nie je možné uzavrieť medzi podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti. Vzťah medzi nimi treba riešiť dohodou o hospodárení so spoločnou vecou podľa ust. §139 odst. 2 ObčZ.

- Vecné bremeno v prospech spoluvlastníka nehnuteľnosti (odôvodnenie KS v Brne k 35 Ca 68/94 z 14. 4. 1995) – vecné bremeno v prospech spoluvlastníka nehnuteľnosti nie je možné zriadiť, pretože ust. §151 odst. 1 ObčZ definuje vecné bremeno tak, že obmedzuje vlastníka nehnuteľnosti v prospech niekoho iného.

- K možnosti zriadiť vecné bremeno v prospech spoluvlastníka (odôvodnenie MS v Prahe k 33 Ca 110/98-9 z 30. 9. 1998) - Vecné bremeno nemôže byť zriadené v prospech spoluvlastníka zaťažovanej nehnuteľnosti. To by bolo v rozpore s povahou vecného bremena ako práva k cudzej veci (ustanovenie §151 n a nasl. O vecných bremenách). Vecné bremeno je právom k cudzej veci, nemôže byť zriadené k vlastnej veci (t.j. ani k veci čiastočne vlastnej, ako je to v prípade spoluvlastníkov).

Najvyšší súd Českej republiky pri výklade niektorých ustanovení noviel Občianskeho zákonníka uverejnenom pod č. R 45/1986 k predmetnej problematike zaujal kladné stanovisko, podľa ktorého „*nemožno vylúčiť ani takú zmluvu o zriadení vecného bremena, ktorou si pôvodný vlastník celej nehnuteľnosti, ktorý previedol iba jej časť a zostal tak spoluvlastníkom, zriadil právo zodpovedajúce vecnému bremenu, a to užívanie celej veci. Ak chce spoluvlastník svoje právo užívať celú vec zaistiť aj voči právnym nástupcom druhého spoluvlastníka, nemožno považovať takú zmluvu za odporujúcu zákonu.*“

Podobné rozhodnutie vydal aj Najvyšší súd SR (rozsudok 13. 5. 2010, sp. Zn. 8Sžo/98/2010) vo veci, v ktorej obsahom vecného bremena, ktoré zriaďuje podielová spoluvlastníčka v prospech druhej spoluvlastníčky nehnuteľnosti, je právo doživotného bývania a užívania nehnuteľnosti. NSSR sa nestotožňuje so záverom, že tu dochádza k splynutiu práva a povinnosti u oprávnenej osoby, pretože spoluvlastníctvo k týmto nehnuteľnostiam nezakladá jej právo bezplatne doživotne užívať tieto nehnuteľnosti ako ich výlučný vlastník. Obsah práv vyplývajúci z vlastníckeho (spoluvlastníckeho) práva je iný, než obsah práv z vecného bremena, z povahy vecného bremena vyplýva, že sa viaže na oprávnenú osobu a trvá doživotne, čo pri vlastníckom práve neplatí.

Iný senát Najvyššieho súdu SR v podobnej veci vyjadril záporné stanovisko k možnosti zriadenia takéhoto vecného bremena a vyslovil opačný názor, a to: podiel spoluvlastníka k spoločnej veci je ideálnym podielom, tzn., že nie je reálne určená časť veci viažuca sa k podielu spoluvlastníka, a preto spoluvlastník spoločnej veci, ktorému zákonodarca priznáva a garantuje všetky práva vyplývajúce z vlastníctva je oprávnený predmet vlastníctva užívať, pričom výška jeho ideálneho podielu vyjadruje, v akom podiele sa bude podieľať napr. na udržiavaní alebo zveľaďovaní veci, alebo na úžitkoch tejto veci. Výkon vlastníckych práv patrí spoluvlastníkovi doživotne a jeho vlastnícke právo v ideálnom podiele po jeho smrti nadobúdajú jeho dedičia v zmysle § 460 OZ.

Navrhujem postupovať podľa najnovšieho rozsudku NSSR, ktorý sa zdá byť logický a v súlade so zásadou, že právo zodpovedajúce vecnému bremenu nemôže viaznuť na vlastnej veci, nakoľko vecné bremena sa týkajú práva k cudzej veci, a preto ho nemožno zriadiť ani v prospech spoluvlastníka nehnuteľnosti.

K možnosti zriadenia vecného bremena k spoluvlastníckemu podielu na zaťaženej nehnuteľnosti:

Podielové spoluvlastníctvo je tzv. ideálnym spoluvlastníctvom, t.j. podiel spoluvlastníka nevy vymedzuje určitú reálnu časť nehnuteľnosti, ale podielový spoluvlastník disponuje podielom na celej veci, je spoluvlastníkom celej nehnuteľnosti.

V praxi sa však môžeme stretnúť s prípadmi, keď na základe rozhodnutia spoluvlastníkov prijatého podľa §139 ods. 2 OZ sa spoluvlastníci dohodnú, že určitú reálnu časť nehnuteľnosti je oprávnený užívať presne vymedzený spoluvlastník. Príkladom môžu byť garážové státa, v prípade ktorých môžeme hovoriť o určitom „zreálnení“ ideálneho podielu spoluvlastníka a o jeho zhmotnení na tej ktorej nehnuteľnosti. Podielový spoluvlastník nebytového priestoru, v ktorom sa nachádzajú jednotlivé garážové státa, je oprávnený užívať presne vymedzenú časť nehnuteľnosti - garážové státie. V mnohých prípadoch je konkrétne číslo garážového státia evidované na príslušnom LV ako iný údaj. Z vyššie uvedených skutočností nám vyplýva, že vlastník garážového státia (podielový spoluvlastník nebytového priestoru) je oprávnený nakladať so svojím spoluvlastníckym podielom, môže k nemu zriadiť vecné bremeno bez potrebnej súčinnosti ostatných spoluvlastníkov nebytového priestoru, povinným z vecného bremena je sám vlastník garážového státia – podielový spoluvlastník nebytového priestoru, v ktorom sa garážové státie nachádzajú. Ostatní spoluvlastníci nemusia byť účastníkmi zmluvy o zriadení vecného bremena, keďže sa vecné bremeno zriaďuje len ohľadne spoluvlastníckeho podielu, a to v rozsahu spoluvlastníckych práv podielového spoluvlastníka.

Použitá literatúra:

- Barešová, E., Baudyš, P. Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář. 3. vydání. Praha: C. H. Beck 2002
- SVOBODA, J. a kolektiv. Občiansky zákonník. Komentár a súvisiace predpisy. Bratislava: EUROUNION 2005
- Bradáč, A., Fiala, J., Hába, J., Hallerová, A., Skála, M., Vitulová, N. Věcná břemena od A do Z. 2. aktualizované vydání. Linde Praha, a.s., 2002
- LAZAR, J. a kolektiv. Základy občianskeho práva hmotného, 1. zväzok. Bratislava, IURA EDITION 2004
- Katastrálny zákon a vykonávacie predpisy. Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, Bratislava 2010
- Borovička, P., Šustrová, D. Vlastnická služebnost a katastr nemovitostí. Bulletin-advokacie.cz 2014
- Příslušné právné predpisy a dôvodové správy k nim a judikatúra