

VECNÉ BREMENÁ A OBMEDZENIA VLASTNÍCKEHO PRÁVA VO VEREJNOM ZÁUJME V KATASTRÁLNOM OPERÁTE

**JUDr. Odetta Poldaufová
Ing. Peter Katona
ÚGKK SR**

**Prednáškový seriál odborníkov ÚGKK SR v rámci blokovej výučby
študentov končiacich ročníkov I. a II. stupňa
Technická univerzita v Košiciach, Fakulta BERG, 4.-5. februára 2015**

HISTÓRIA

Právnym predchodcom inštitútu “vecné bremená“ sú „služobnosti“ a „reálne bremená“. Tieto inštitúty boli upravené vo Všeobecnom občianskom zákonníku z roku 1811 a evidované v pozemkových knihách podľa zák.č.95/1871.

Súčasná právna úprava vecných bremien vychádza zo skorších právnych predpisov, hlavne zák.č.141/1950 Zb. „stredný občiansky zákonník“, ktorý zjednotil pôvodné právne inštitúty ako „služobnosť“ a „reálne bremeno“ do inštitútu „vecné bremeno“.

„služobnosť“ - právo, ktoré vlastníka veci zaväzovalo, aby pre panujúcu podstatu niečo znášal alebo aby niečo nekonal, čo by inak mohol. Základným rysom je „pasivita“ vlastníka

„reálne bremeno“ - právo, ktoré vlastníka zaväzovalo pre panujúcu podstatu niečo konať, poskytovať určité plnenie (peňažné, nepeňažné). Základným rysom je „aktivita“ vlastníka

Služobnosti sa delili na **pozemkové** – boli zriadené na lepšie a účelnejšie využitie pozemku a **osobné** – boli zriadené na užívanie nejakej veci, užívanie, požívanie a bývanie

Pozemkové služobnosti sa delili na:

- **poľné** – právo mať na cudzom pozemku chodník, čerpať vodu zo studne, pásť dobytok, rúbať drevo, poľovať, chytať ryby....
- **domové** – používať susedov komín, púšťať odkvap na susedov pozemok, zasadiť trám do susednej steny, okno, nezvyšovať dom, neodoberať svetlo...
- **nepravidelné** – boli zriadené pre konkrétnu osobu
- **zákonité** – vznikli zo zákona

Osobné služobnosti sa delili na:

- **právo užívania** – užívať vec pre svoju potrebu, nesmie sa previesť na tretiu osobu
- **právo požívania** – nielen užívať vec pre svoju potrebu ale brať z nej aj úžitky, (najčastejšie vdovské právo)

SÚČASNÁ PRÁVNÁ ÚPRAVA

Zák.č.40/1964 Zb. Občiansky zákonník

Novela zák.č.131/1982 Zb.- prebrala pôvodné ustanovenie o vecných bremenách z OZ z r.1950

Novela zák.č.509/1991 Zb. – završený proces reštitúcie vecných práv

Vecné bremená upravené v § 151n – 151p OZ, sú to vecné práva k cudzej veci

obmedzujú vlastníka nehnuteľnej veci v prospech niekoho iného tak, že je povinný

- **niečo trpieť** (pati), napr. prechod cez pozemok
- **niečoho sa zdržať** (non facere),napr. nevykonať stavebné úpravy (pôvodne „služobnosti“)
- **niečo konať** (facere), napr. poskytovať určité služby, plnenie

neobmedzujú vlastníka nehnuteľnej veci s ňou disponovať - teda ju previezť, zaťažiť, zmeniť účel jej využívania

Práva zodpovedajúce vecným bremenám sú

- absolútne subjektívne práva
- vecné práva k cudzej veci
- zriadené len k nehnuteľnosti (aj k spoluvlastníckemu podielu¹⁾)
- opakujúce sa plnenia²⁾
- spojené buď s vlastníctvom nehnuteľnosti alebo patria určitej osobe

Subjekt:

povinná osoba - vlastník zaťaženej nehnuteľnosti

oprávnená osoba - vlastník nehnuteľnosti, alebo osoba v prospech ktorej sa zriaďuje vecné bremeno

Predmet:

zaťažená nehnuteľnosť - označená podľa § 42 zák.č.162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam

Obsah:

právo zodpovedajúce vecnému bremenu - obsah vždy musí byť určitý a zrozumiteľný, musí z neho vyplývať, či ide o vecné bremeno spojené s vlastníctvom určitej nehnuteľnosti alebo spojené s určitou osobou

Rozsah:

vymedzený geometrickým plánom

Rozdelenie vecných bremien: in rem a in personam

Vecné bremená in rem:

- zakladajú právo k cudzej veci na základe úzkeho vymedzenia čo do rozsahu a účelu
- viažu sa k nehnuteľnosti – vzťah napr. pozemok- pozemok
- spravidla na neobmedzenú dobu
- prechádzajú s vlastníctvom veci na nadobúdateľa nehnuteľnosti
- súžia spravidla na lepšie využitie nehnuteľnosti

Vecné bremená **in personam**:

- slúžia k rozsiahlejšiemu využívaniu cudzej veci
- slúžia v prospech individuálne určenej konkrétnej oprávnenej osobe (fyzickej alebo právnickej)
- zaväzujú iba tie subjekty, tých vlastníkov nehnuteľností, ktorí vecné bremeno dojednali
- zanikajú najneskôr smrťou oprávnenej osoby

Vznik vecných bremien:

- zmluvou – na účinnosť potrebný vklad do katastra ³⁾
- na základe závetu v spojení s dedičským konaním
- schválenou dohodou dedičov
- rozhodnutím príslušného orgánu, súdu
- zo zákona
- výkonom práva – vydržaním
- tieto vecné bremená sa zapisujú do katastra záznamom³⁾
- K nehnuteľnostiam, ktoré sa v katastri nezapisujú, vznikajú vecné bremená už uzavretím zmluvy.

Zánik vecných bremien = zánik práv zodpovedajúcich vecným bremenám

- rozhodnutím príslušného orgánu
- zo zákona (napr. ak nastanú trvalé zmeny, na základe ktorých sa stane výkon práva trvalo nemožným - strata vody v studni...)
- dohodou (nie jednostranné vzdanie sa práva)
- ak nastanú trvalé zmeny, že vec už nemôže slúžiť potrebám oprávnenej osoby
- ak zmenou pomerov vznikne hrubý nepomer medzi vecným bremenom a výhodou oprávneného (súd)
- uplynutím doby, na ktorú bolo zriadené
- smrťou oprávnenej osoby
- premlčaním (nie pri zákonných vecných bremenách)
- splynutím povinnej a oprávnenej osoby

VEREJNÝ ZÁUJEM

- Vlastnícke právo verzus verejný záujem
 - Na zabezpečenie verejného záujmu sa všeobecne záväzným právnym predpisom, alebo na základe neho obmedzuje nakladanie s nehnuteľnosťou (s pozemkom, stavbou).
 - Kataster nehnuteľností podľa definície katastrálneho zákona [1] ako informačný systém slúži na ochranu poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu, na tvorbu a ochranu životného prostredia, na ochranu nerastného bohatstva, na ochranu národných kultúrnych pamiatok a ostatných kultúrnych pamiatok, ako aj chránených území a prírodných výtvorov.
 - Obmedzenia vo verejnom záujme sa vzťahujú na celé územia SR alebo na **určité „ochraňované“ územie** .
 - Územie je tvorené súborom pozemkov. definícia pozemku -§ 3 katastrálneho zákona
- Z pohľadu zápisu obmedzenia (ochraňovaného územia) vo verejnom záujme do katastra nehnuteľností rozlišujeme:**
- zákonné vecné bremeno,
 - iná forma vecno-právneho zaťaženia nehnuteľnosti⁵⁾

ZÁKONNÉ VECNÉ BREMENO

Zákonné vecné bremená (napr.zák.č.251/2012 Z. z. o energetike, zák.č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, zák.č.66/2009 Z.Z o niektorých opatreniach pri majetkovoprávnom usporiadaní pozemkov pod stavbami....):

- majú špecifický režim, upravený verejnoprávnymi predpismi (obsah bremena je definovaný priamo v zákone, ak nie, primerane sa na neho vzťahujú ustanovenia OZ⁴⁾)
- zriadené zákonom
- zriadené vo verejnom záujme
- vždy ide o vecné bremeno in rem
- za úplatu

vznik :

- okamihom účinnosti zákona
- na základe vzniku iných skutočností, napr. právoplatnosťou stavebného povolenia⁶⁾

INÁ FORMA VECNO-PRÁVNEHO ZAŤAŽENIA NEHNUTEĽNOSTI

Iná forma vecno-právneho obmedzenia (napr.zák.č.543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny, zák. č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu, č. 538/2005 Z. z. o prírodných liečivých vodách, ...)

- zákonom upravený spôsob vyhlásenia chráneného územia
- zriadené vo verejnom záujme
- náhrada za obmedzenie obhospodarovania pozemku (náhrada pozemku, nájom pozemku, výkup pozemku, zmluvná starostlivosť, finančná náhrada)

vznik :

Vyhláška, nariadenia vlády SR, rozhodnutie (ústredného) orgánu štátnej správy, rozhodnutie rozpočtovej organizácie (GKÚ), ...

ZÁPIS OBMEDZENIA DO KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

- Zápis do KN záznamom (evidenčný spôsob)
- Na základe verejnej listiny alebo inej listiny
- Príloha- geometrický plán (zjednodušený geometrický plán)

1. vyznačenie zákonného vecného bremena v SPI (na LV)

ČASŤ C: ĎARCIY

VECNE BREMENO STAVBY NA P.C.1430/2 PODĽA ZÁK.151/95, KTORÝM SA MENÍ A DOPLŇA ZÁKON
Č.182/93 ZB., V PROSPECH VLASTN. BYTOV NA LV 2390

Iné údaje

Právo vstupu, prechodu a právo stavby na parc.č.1430/2, podľa zák. č. 151/1995, ktorým sa
mení a dopĺňa zák. č. 182/1993 Z.z.

ČASŤ C: ĽARCHY

Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvode a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 96 ods. 4 zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v prospech spoločnosti Západoslovenská

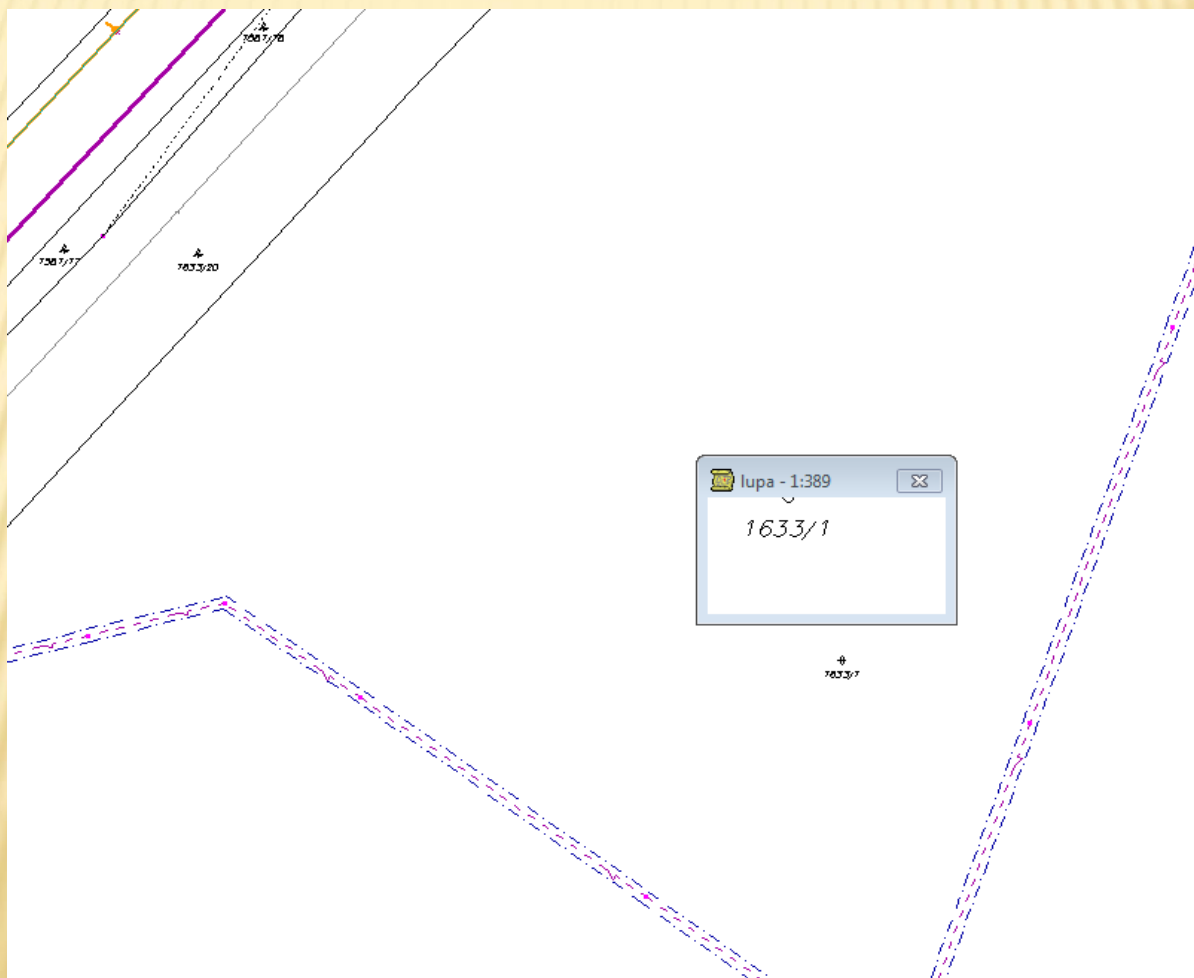
Strana 30

Ľarcha

distribučná, a.s., IČO: 36 361 518, so sídlom Čulenova 6, 816 47 Bratislava podľa geometrického plánu č. 36 566 497 - 367/2012 na pozemku KN-C parc.č. 1633/1, 12337, 12339 týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 1x22 kV VN linka č. 1038 na trase Rozvodňa Holič - Rozvodňa Skalica ZTS - Z-427/13 - 582/13

Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvode a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 96 ods. 4 zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v prospech spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s., IČO: 36 361 518, so sídlom Čulenova 6, 816 47 Bratislava podľa geometrického plánu č. 36 566 497 - 383/2012 na pozemku KN-C parc.č. 13278 týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 1x22 kV VN linka č. 1038 na trase Rozvodňa Holič - Rozvodňa Skalica ZTS - Z-430/13 - 1548/13

2. vyznačenie zákonného vecného bremena v SGI k časti pozemku (VKM: vrstva TARCHY, KK=18)



3. vyznačenie inej formy vecno-právneho obmedzenia v SPI (kód podľa prílohy č. 3 vyhlášky č. 461/2009 Z. z. [19] na parcelu registra C)

V Ý P I S Z K A T A S T R A N E H N U T E L N O S T Í

Okres : 704 Levoča
Obec : 543 381 NEMEŠANY
Katastrálne územie: 839 621 Nemešany

Dátum vyhotovenia: 12.01.2015
Čas vyhotovenia : 15:31:44

V Ý P I S Z L I S T U V L A S T N Í C T V A č. 513

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Druh chr.n	Umiest. pozemku	Právny vzťah
1467	422	Trvalý trávny porast	99	108	2	

Legenda:

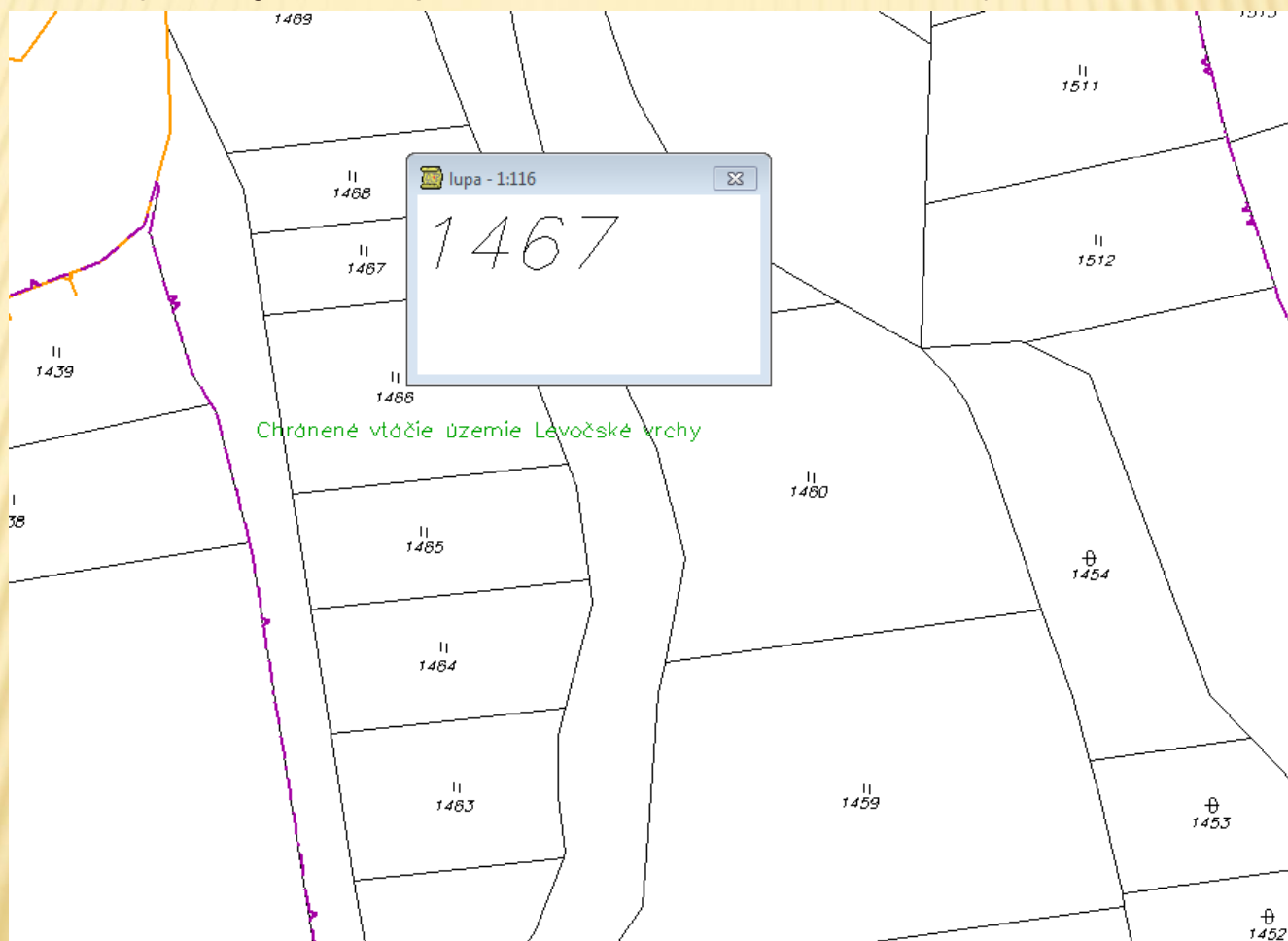
Kód spôsobu využívania pozemku

99 - Pozemok využívaný podľa druhu pozemku

Kód druhu chránenej nehnuteľnosti

108 - Chránené vtáčie územie

3. vyznačenie inej formy vecno-právneho obmedzenia v SGI (VKM: vrstva LINIE, KK=24)



kód chránenej nehnuteľnosti	výskyt kódu pri parcele C-registra KN	druh chránenej nehnuteľnosti
100	75	chránená nehnuteľnosť
101	145 760	chránená krajinná oblasť
102	17 207	národný park
103	2 058	chránený areál
104	3 900	prírodná rezervácia (národná prírodná rezervácia)
105	1 038	prírodná pamiatka (národná prírodná pamiatka)
106	195	chránený krajinný prvok
107	54 338	ochranné pásmo chráneného územia
108	36 483	chránené vtáčie územie
109	279	chránený strom a jeho ochranné pásmo
110	1 137	územie európskeho významu
200	39	chránená nehnuteľnosť
201	14 950	nehnutelná kultúrna pamiatka (národná kultúrna pamiatka)
202	24 087	pamiatková rezervácia
203	39 849	pamiatková zóna
204	47 434	ochranné pásmo nehnuteľnej kultúrnej pamiatky, pamiatkovej rezervácie alebo pamiatkovej zóny
205	0	lokalita svetového kultúrneho dedičstva UNESCO
300	0	chránená nehnuteľnosť
301	2 677	kúpeľné územie
302	37	prírodný liečivý zdroj alebo prírodný zdroj minerálnej stolovej vody
303	3 287	ochranné pásmo kúpeľného územia
304	8 024	ochranné pásmo prírodného liečivého zdroja alebo prírodného zdroja minerálnej stolovej vody (1.-3. stupeň)
401	88 111	chránené ložiskové územie
500	4	chránená nehnuteľnosť
501	206 060	chránená vodohospodárska oblasť
502	4 489	ochranné pásmo vodárenských zdrojov (1.-3. stupeň)
503	11 392	ochranné pásmo vodnej stavby
601	225	chránená značka geodetického bodu
602	46	ochranné pásmo geodetického bodu
701	209	ochranné pásmo letiska a leteckých pozemných zariadení
801	3 273	iná ochrana

696 tis. parciel s vyznačeným kódom druhu chránenej nehnuteľností

VYSVETLIVKY:

1) Vecné bremeno môže v niektorých prípadoch zriadiť len spoluvlastník nehnuteľnosti , a to bez toho, žeby ďalší spoluvlastníci boli účastníkmi tejto zmluvy, alebo že by k tomu dali svoj súhlas. Ide o prípady, keď sa vecné bremeno zriaďuje len ohľadne jeho spoluvlastníckeho podielu , a to v rozsahu jeho spoluvlastníckych práv, zodpovedajúcich ustanoveniu § 137 OZ(napr. by išlo o poskytovanie stravy, ošatenia a pod.) Ak sa vecné bremeno týka celej nehnuteľnosti, a teda neobmedzuje práva iba jedného spoluvlastníka (napr. ide o právo prechodu cez pozemok), potom musia byť účastníkmi zmluvy všetci spoluvlastníci. Teda nestačí, aby ostatní spoluvlastníci dali na zriadenie vecného bremena svoj súhlas.(R 14/1988)

2)Zákaz scudzenia a zaťaženia nehnuteľnosti nemožno zriadiť ako vecné bremeno ani ako vecné právo. Do katastra nehnuteľností sa nezapisuje. (Ro KS v Brne zo 17.7.1995, sp.zn.35Ca 31/1994)

3)Zákon č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

4)Vecné bremená zriadené na základe zákona majú špecifický režim upravený verejnoprávnymi predpismi, na základe ktorých boli zriadené. Aj keď majú nesporný verejnoprávny prvok daný spôsobom ich vzniku a účelom, ktorému slúžia, nemožno prehliadať, že majú aj významný súkromnoprávny prvok. Občianske právo definuje vecné bremeno ako právo niekoho iného než vlastníka veci, ktoré ho obmedzuje tak, že je povinný niečo trpieť, niečoho sa zdržať alebo niečo konať. Tzv. zákonné vecné bremená tento charakter majú tiež. Ostatné zákony, podľa ktorých vznikajú, ich týmto pojmom označujú. Ich režim však nie je celkom totožný s režimom zmluvných vecných bremien, lebo sa riadi špeciálnou úpravou právnych predpisov, ktoré upravujú činnosti, na prevádzkovanie ktorých vznikli. Nejde však o komplexnú úpravu, ktorá by vylučovala použitie všeobecnej úpravy občianskeho práva o vecných bremenách. Preto pokiaľ tieto špeciálne predpisy nemajú osobitnú úpravu, riadi sa ich režim všeobecnou občianskoprávnou úpravou.(Na ÚS ČR z 23.2.2005,sp.zn.PL ÚS 25/04)

5) Pri posúdení toho, či ide o vecné bremeno alebo zákonné obmedzenie, rozhoduje podstata týchto inštitútov vyložená v príslušnom právnom predpise, nie ich pomenovanie „vecné bremená“. (Ro NS ČR z 10.7.2002, sp.zn.22 Cdo 1624/2000)

6) Plynárenský i elektrizačný zákon viažu vznik vecného bremena zriadiť a prevádzkovať na cudzom pozemku sieť na stavebné povolenie; zánik tohto bremena však nespájajú so zrušením tohto povolenia, ale až so zrušením vedenia. Zákon neuvádzal, kto mal byť v stavebnom povolení uvedený ako stavebník; preto aj v prípade, že stavebné povolenie bolo vydané ako stavebníkovi niekomu inému, než plynárenskému podniku, vzniklo v prospech toho podniku vecné bremeno na zriadenie a prevádzkovanie plynovodnej prípojky. Pokiaľ by však prípojku zriadil a prevádzkoval niekto iný, nemohol by sa dovolávať vecného bremena, svedčiaceho plynárenskému podniku. Vecné bremeno, ktorému zodpovedalo oprávnenie zriaďovať a prevádzkovať na cudzích pozemkoch v rozsahu vyplývajúcom z rozhodnutí o prípustnosti stavby plynovej siete, nezaniká v dôsledku toho, že bolo zrušené právoplatné stavebné povolenie, na základe ktorého bol plynovodná sieť, prípadne jej časť zriadená na cudzom pozemku (Ro NS ČR z 8.2.2001 sp.zn.Cdo1819/1999)

POUŽITÁ LITERATÚRA:

- [1] Zákon NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
- [2] Zákon č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- [3] Ústava Slovenskej republiky č. 460/1992 Zb.
- [4] HORŇANSKÝ, I. KATONA, P. a ONDREJIČKA, E.: Vo verejnom záujme ochraňované územia a rozširovanie obsahu katastra nehnuteľností
- [5] Zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov
- [6] Zákon č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov
- [7] Dohovor o ochrane svetového kultúrneho a prírodného dedičstva č. 159/1991 Zb.
- [8] Zákon č. 538/2005 Z. z. o prírodných liečivých vodách, prírodných liečebných kúpeľoch, kúpeľných miestach a prírodných minerálnych vodách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- [9] Zákon č. 44/1988 Zb. o ochrane a využití nerastného bohatstva (banský zákon) v znení neskorších predpisov
- [10] Zákon č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch (vodný zákon) v znení neskorších predpisov
- [11] Zákon NR SR č. 215/1995 Z. z. o geodézii a kartografii v znení neskorších predpisov
- [12] Zákon č. 143/1998 Z. z. o civilnom letectve (letecký zákon) a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- [13] Zákon č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov
- [14] Zákon č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- [15] Zákon č. 351/2011 Z. z. o elektronických komunikáciách
- [16] Zákon č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach v znení neskorších predpisov
- [17] Zákon č. 326/2005 Z. z. o lesoch v znení neskorších predpisov
- [18] Zákon č. 513/2009 Z. z. o dráhach a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- [19] Vyhláška ÚGKK SR č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
- [20] Zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník

ĎAKUJEME ZA POZORNOST

e-mail: odeta.poldafova@skgeodesy.sk
peter.katona@skgeodesy.sk