

Máte problém? Čo radia právnicki

Ako sa má uplatňovať vecné bremeno na parcele?

? Kto má právo žiadať o zriadenie vecného bremena a byť oboznámený o úmysle zriadiť vecné bremeno? Kto musí oboznámiť vlastníka nehnuteľnosti o úmysle alebo o zriadení vecného bremena? V akom postavení je vlastník nehnuteľnosti a ako sa môže brániť proti úmyslu zriadiť vecné bremeno na nehnuteľnosť? Ako postupovať, ak bolo zriadené vecné bremeno bez vedomia vlastníka nehnuteľnosti? Je možné toto vecné bremeno zrušiť?

VIKTOR SOTÁK

Podľa ustanovení Občianskeho zákonníka (zákon č. 40/1964 Zb.) sa vecnými bremenami rozumejú právne vzťahy, na základe ktorých vzniká vlastníčkovi nehnuteľnosti povinnosť niečo strpieť, konať alebo niečo sa zdržať v prospech niekoho iného, pričom táto povinnosť prechádza s vlastníctvom veci na nadobúdateľa. Každá povinnosť v tomto vzťahu zodpovedajú subjektívne práva, ktoré sú buď spojené s vlastníctvom určenej nehnuteľnosti, alebo patria určitej osobe. V právnom vzťahu vecného bremena vystupuje na jednej strane subjekt povinnosti zatažený vecným bremenom a na druhej strane subjekt oprávnenia, v prospech ktorého obmedzenie pôsobí.

Subjektom povinnosti je vlastník nehnuteľnosti, pričom ako nositeľ vlastníckeho práva môže vystupovať fyzická osoba, právnická osoba a štát. Subjektom oprávnenia v právnom vzťahu vecného bremena je buď vlastník určitej nehnuteľnosti, alebo určitá osoba. Právne vzťahy vecných bremien vznikajú zo zákona, rozhodnutím príslušného orgánu, písomnou zmluvou, na základe závetu v spojení s výsledkami konania o dedičstve, schválenou dohodou dedičov a vdržaním. Čo sa týka zriadenia vecného bremena zmluvou, okrem uzatvorenia písomnej zmluvy o zriadení vecného bremena je potrebný vklad do katastra nehnuteľností. Až na základe právoplatného



FOTO: SHUTTERSTOCK

rozhodnutia o povolení vkladu vydaného príslušnou správou katastra nastávajú právne účinky vkladu - vznik vecného bremena.

Na konanie o povolení vkladu sa vzťahuje katastrálny zákon (zákon č. 162/1995 Z.z.) a Správny poriadok (zákon č. 71/1967 Zb.). Konanie o povolení vkladu sa začína vždy na návrh účastníka konania. Rovnopis rozhodnutia o povolení vkladu správa katastra zašle účastníkom konania do 15 dní odo dňa rozhodnutia. Účastníkom konania o povolení vkladu je účastník právneho úkonu, na ktorého základe má vzniknúť, zmeniť sa alebo zaniknúť právo k nehnuteľnosti. Vlastník nehnuteľnosti by účastníkom takéhoto konania bol vždy.

Napriek skutočnosti, že by sa nesprávnym postupom správneho orgánu vlastníčkovi ako účastníkovi konania odňala možnosť zúčastniť sa na konaní, nezakladalo by to dôvod na odvolanie, resp. obnovu konania, pretože proti rozhodnutiu, ktorým sa vklad

vet vlastnoručne podpísaný a potvrdený notárom, pričom nikto sa písomne ani ústne na dedičskom konaní ničoho nevzdal. Pri toľkých členoch išlo hlavne o dohodu, ako to realizovať. V dedičskom konaní išlo o rodinný dom a pozemky. Jeden z ôsmich členov rodiny býval v mesiaci a mal veľký záujem o dom, navštívil všetkých členov, či budú súhlasiť s prepisom na neho, že má záujem o rodinný dom a že rešpektuje želanie tety a všetkým poctivo vyplatí podiely, ako si to teta priala v závete a ústne im to slúbil. Keďže každý býva na inom mieste, spolu sa stretli až na dedičskom konaní a tam sa všetci dohodli, aby dom zostal v rodine, veď nie je podstatné, kto ich vyplatí. Keď bol odsúhlasený dom budúceho majiteľovi v rámci rodiny, tak sa všetci dediči dohodli, aby zostali spolu s domom i všetky pozemky z dedičstva, aby sa to zbytočne nekomplikovalo. Dotyčný budúci majiteľ slúbil, že bude lepšie, ak to bude mať na starosti len on kvôli administratívnym veciam a všetkým vyplatí. Keďže sme blízko Bratislavy, po pár rokoch od dedičského konania začal byť veľký záujem o tieto pozemky a jeden z dedičov sa označil aj za majiteľa pozemkov. Nepoznám zákon, a preto sa obraciam na vás o radu, či má pravdu a nemusí ostatným nič vyplatíť napriek ústnej dohode. Napríklad ma tri veci: či platí tetin závet „všetkým rovným dielom“, keď sme sa v závete slovné ani podpisom ničoho nevzdali (v závete sme podpísali podľa ústnej dohody, že on bude správcom a vykonávať tetinho závetu), akú váhu alebo podporu má v našom zákone ústna dohoda (veď 7 ľudí sa nevzdala dobrovolne dedičstva, keď im ho teta darovala), podľa nás potvrdil svoj záväzok a našu ústnu dohodu tým, že nám všetkým vyplatí prvú splátku za dom a príslušný pozemok pod domom.

Zo zadania vašej otázky nie sú zjavné všetky rozhodujúce skutočnosti a okolnosti, na základe ktorých by sme vám mohli pripraviť presnú a konkrétnu odpoveď. V prvej časti otázky píšete, že všetci dediči sa dohodli na tom, že dom a pozemky zostanú jednému z dedičov, ktorý sa stane ich výlučným vlastníkom. To by mohlo znamenať, že v rámci dedičského konania bola medzi vami ako dedičmi uzatretá dohoda o vyrovnaní dedičstva.

Uvedená skutočnosť by mala vyplývať z osvedčenia o dedičstve, resp. uznesenia o dedičstve. Na konci otázky uvádzate, že ostatní dediči zo závetu sa svojej časti dedičstva nevzdali. Toto tvrdenie však nie je v súlade so skutočnosťou, že výlučným vlastníkom nehnuteľnosti sa stal jediný dedič. Odporúčame vám nahliadnúť do osvedčenia o dedičstve (prípadne uznesenia o dedičstve) po vašej tete a vychádzať z toho, čo je v ňom uvedené. Ak ste sa v rámci dedičského konania dohodli na vyrovnaní dedičstva po tete, v osvedčení, resp. uznesení bude uvedené, či jediný nadobúdateľ má alebo nemá povinnosť vyplatíť hodnotu príslušných dedičských podielov ostatným dedičom podľa závetu. Ak osvedčenie/uznesenie takúto povinnosť jedinému nadobúdateľovi ukladá, bude v ňom zrejme uvedené aj lehota, v ktorej by mal nadobúdateľ svoju povinnosť splniť. V takom prípade je dôležité, kedy lehota na plnenie povinnosti uplynula - podľa toho totiž možno posúdiť, či sa váš nárok na výplatu hodnoty dedičského podielu k dnešnému dňu nepremiňal. Ak osvedčenie/uznesenie neukladá jedinému nadobúdateľovi žiadne povinnosti, znamená to, že ste sa nároku na svoju časť dedičstva de facto vzdali v jeho prospech - v takomto prípade sa vyplatenia hodnoty svojho podielu nemôžete domáhať a zostáva vám len spolahať sa na to, že váš príbuzný svoj ústny príslub dobrovoľne dodrží.