

VZŤAH K PREDPISU:  
[40/1964 Zb.](#), §130, §198, §221  
[110/1967 Zb.](#)  
[65/1972 Zb.](#)  
[131/1982 Zb.](#);

## JUDIKATÚRA

Číslo judikátu: 37/1985

© Ministerstvo spravodlivosti SR

Č. 37/1985

Zošit č. 6, str. 329

Pls 1/85

K niektorým otázkam rozhodovania sporov medzi vlastníkmi susediacich pozemkov a stavieb. (Zo správy a rozhodovaní súdov vo veciach susedských vzťahov, prejednávanej občianskoprávnym kolégiom Najvyššieho súdu Slovenskej socialistickej republiky, Cpj 67/84, a schválenej plénom Najvyššieho súdu SSR 23.5.1985, Pls 1/85).

Zákonom č. 131/1982 Zb., ktorým bol doplnený a zmenený Občiansky zákonník (zákon č. 40/1964 Zb. 1) a upravili sa niektoré ďalšie majetkové vzťahy, došlo k podrobnejšej úprave susedských vzťahov. Vymedzili sa jednotlivé práva a povinnosti občanov i socialistických organizácií (prípadne štátu) ako subjektov občianskoprávných vzťahov, a to aj pokiaľ ide o práva a povinnosti vlastníkov alebo užívateľov susediacich pozemkov a stavieb.

Táto právna úprava sa v rozhodovaní súdov uplatňuje od 1.4.1983. najvyšší súd SSR preto zaradil do plánu hlavných úloh na II. polrok 1984 vypracovanie správy o úrovni rozhodovania súdov Slovenskej socialistickej republiky o susedských sporoch v záujme zvýšenia kvality rozhodovania v týchto veciach. Správa sa zamerala na to, či súdy poskytujú dostatočnú ochranu práv a oprávnených záujmov vlastníkom (užívateľom) a či tiež zabraňujú zneužívaniu (užívacích) práv na úkor iných vlastníkov (užívateľov) alebo na úkor spoločnosti.

### A

#### Zásahy do susedských práv

##### 1.

1. Nová úprava v oblasti susedských práv vychádza zo zásady, že tieto práva sa môžu účinne uplatňovať len na základe vzájomnosti. Ochrana poskytovaná právam vlastníka jednej veci nesmie byť v nepomere ku spravodlivej ochrane, ktorá náleží právam vlastníka druhej veci. Ochrana sa poskytuje právam vlastníka nehnuteľnej i hnutelnej veci.

Medzi typické susedské spory patria prípady, v ktorých došlo k zásahom (imisiám), teda k prenikaniu nejakých účinkov z jedného pozemku na susedný pozemok. Vlastník (užívateľ) veci sa musí zdržať všetkého, čím by nad mieru primeranú pomerom obťažoval iného alebo čím by vážne ohrozil výkon jeho práv.

V praxi súdov išlo v prevážnej väčšine o zásahy, ktoré smerovali priamo na susednú nehnuteľnosť alebo proti nej.

Napr. vo veci sp. zn. 12 C 93 7/82 Okresného súdu v Prešove sa žalobca domáhal ochrany proti zatekaniu dažďovej vody zo susedovho pozemku, lebo mu zamokali základy rodinného domčeka.

Vo veci sp. zn. 6 C 195/83 Okresného súdu v Lučenci sa žalobcovia domáhali zamedzenia padania futbalových lôpt na ich pozemok, ktoré im spôsobovali škodu.

Vo veci sp. zn. 13 C 124/84 Okresného súdu v Nitre sa žalobca domáhal odstránenia konárov zo stromu, ktoré zasahovali do jeho záhrady.

Vo veci sp. zn. 3 C 550/82 Okresného súdu v Dunajskej Strede žalobkyňa žiadala zamedziť prenikaniu značného hluku zo susedného bytu z opotrebovaného šijacieho stroja.

Vo veci sp. zn. 6 C 420/83 Okresného súdu v Dolnom Kubíne sa žalobca domáhal odstránenia pachu z odpadového kanála.

\*\*

3. Pri žalobách uvedeného druhu ide o kolíziu vyplývajúcu z výkonu vlastníckych (užívacích) práv k veciam, ktorú nemožno riešiť inak ako tým, že výkon jedného z týchto práv sa obmedzí. Spôsoby riešenia takýchto zásahov (imisií) upravuje predovšetkým ustanovenie § 130a O. z. Treba tiež prihliadnuť na zásady občianskoprávných vzťahov uvedené v článkoch VI a VII Občianskeho zákonníka.

Pri rozhodovaní o tom, či vlastník (užívateľ) susediaceho pozemku sa má určitého výkonu vlastníckeho (užívacieho) práva zdržať alebo naopak, či má niečo trpieť, treba predovšetkým zisťovať, či ide o výkon vlastníckeho (užívacieho) práva v súlade s platnými predpismi (napr. zdravotnými, stavebnými, vodohospodárskymi a pod.). Ak sa vytýkaný výkon vlastníckeho (užívacieho) práva opiera o povolenie, ktoré bolo vlastníčkovi (užívateľovi) vydané príslušným orgánom, bude namieste (ak od vydania tohto povolenia nedošlo ku zmene pomerov) považovať tento výkon vlastníckeho (užívacieho) práva za opodstatnený. Ak došlo k zmene pomerov, ktorá by prípadne mohla odôvodňovať zmenu vyneseneho administratívneho rozhodnutia, bude treba dosiahnuť nápravu v konaní pred správnym orgánom. Vždy však treba skúmať, či žalovaný neprekročil rozsah oprávnení uvedených v povolení (porov. č. 65/1972, str. 247-248, Zbierky súdnych rozhodnutí a stanovísk).

\*\*

4. Súdnej ochrany práv v zmysle ustanovenia § 130a O. z. sa môžu domáhať aj iné osoby, ktoré nie sú vlastníckmi veci; sú to napr. oprávnení užívateľa, či už na základe práva osobného užívania pozemku podľa ustanovenia § 198 a nasl. O. z., na základe hospodársko-technickej úpravy pozemkov (podľa ustanovení vládneho nariadenia č. 47/1955 Zb. v znení vládneho nariadenia č. 34/1958 Zb. a podľa ustanovení vyhlášky č. 27/1958 Ú. v. /Ú. I/) alebo na základe práva užívať záhumienok podľa zákona č. 122/1975 Zb. o poľnohospodárskom družstevníctve a pod. Súdny poskytuje v zmysle ustanovenia § 130a O. z. iným subjektom takto ochranu v rovnakej miere ako vlastníckom.

Nemožno preto považovať za správny postup vo veci sp. zn. 7 C 422/83 Okresného súdu v Topoľčanoch, v ktorej súd žalobu zamietol pre nepreukázanie vlastníckeho práva žalobcov k pozemku. Z obsahu spisu však vyplývalo, že žalobcovia boli užívateľmi pozemku najneskôr od roku 1950. Súd vôbec nezisťoval právny dôvod tohto užívania.

\*\*

5. Sused ako vlastník (či iný na roveň postavený užívateľ) susediacej nehnuteľnosti (pozemku alebo stavby) nesmie ohroziť susedovu stavbu alebo pozemok úpravami pozemku alebo úpravami stavby na ňom zriadenej bez toho, že by urobil dostatočné opatrenie na upevnenie stavby alebo pozemku. To vyplýva z ustanovenia § 130a ods. 1, veta druhá, O. z., ktoré zakazuje akúkoľvek činnosť na pozemku alebo stavbe zbavujúcu susedovu stavbu alebo pozemok náležitej opory, teda spravidla takú činnosť, ktorá vyvoláva pohyb, poprípade zosunutie pôdy alebo stavby na nej zriadenej.

Za nesplnenie povinnosti dostatočného opatrenia na upevnenie stavby alebo pozemku je zodpovedný ten, kto pozemok či stavbu upravuje. Pokiaľ sused upravujúci pozemok či stavbu neplní svoju povinnosť vykonať dostatočné opatrenie na upevnenie stavby a ak v dôsledku toho hrozí škoda, je ten, koho stavba alebo pozemok sú ohrozené, oprávnený vykonať aj vhodné opatrenie; pritom má právo na náhradu účelne vynaložených nákladov a na náhradu škody, ktorú takto utrpel (§ 419 O. z.).

Stavebný zákon (zákon č. 50/1976 Zb.) bližšie neuvádza, čo je stavba. Pojem stavby sa nepriamo vymedzuje len vo vykonávacích predpisoch (§ 1 až § 4 vyhlášky č. 85/1976 Zb. v znení vyhlášky č. 155/1980 Zb.). Stavby, ich zmeny a udržiavacie práce na nich možno uskutočňovať iba podľa stavebného povolenia alebo na základe ohlásenia stavebnému úradu (§ 54 zákona č. 50/1976 Zb.).

Napr. vo veci sp. zn. 7 C 911/83 Okresného súdu v Rožňave, sa žalobca domáhal ochrany bez určitého návrhu, s tým, že žalovaný bez ohlásenia drobnej stavby postavil na susednom vyššie položenom pozemku betónový múr, ktorý na úseku medzi hospodárskymi budovami žalobcu bol porušený. Vytvorenou medzerou v čase väčších zrážok nahromadená povrchová voda pretekala na pozemok žalobcu a podmáčala hospodárske budovy. Súd konanie ukončil schválením súdneho zmiernu (§ 99 O. s. p.), podľa ktorého sa žalovaný zaviazal do 14 dní vyplniť medzeru v betónovom múre, čím sa odstráni zatekanie. Súd však mal v odôvodnení rozhodnutia uviesť, o ktoré zákonné ustanovenia sa opiera nárok žalobcu.

\*\*

6. Vlastníkovi veci, prípadne iným osobám v zmysle ustanovenia § 130a O. z. sa poskytuje ochrana len proti takým zásahom, ktoré nad mieru primeranú pomerom ho obťažujú alebo vážne ohrozujú výkon jeho práv.

Ak ide o zásah, ktorý neprekračuje mieru primeranú pomerom a spoločensky únosné hranice, dané pravidlami socialistického spoluzitia, nie je to neoprávnený zásah v zmysle citovaného ustanovenia. V takýchto prípadoch sa nemožno úspešne dovolať súdnej ochrany.

Správne preto rozhodol Okresný súd v Banskej Bystrici vo veci sp. zn. 12 C 1997/83, v ktorej sa žalobca domáhal, aby žalovanému bola uložená povinnosť premiestniť sušiak na bielizeň, lebo pri veternom počasi voda z bielizne padá na pozemok a porasty nachádzajúce sa na parcele žalobcu, ktoré poškodzuje. Súd zamietol žalobu, keď po vykonanom dokazovaní prišiel k záveru, že sušiak na bielizeň má žalovaný osadený na vhodnom mieste a sušenie bielizne neobťažuje žalobcov pri užívaní ich nehnuteľností nad obvyklú mieru primeranú miestnym pomerom.

Osobitnú problematiku v rámci susedských vzťahov tvoria tzv. previsy, rušenie hlukom a pachmi.

Prerastaním konárov a koreňov (nad mieru primeranú pomerom) na pozemok suseda dochádza k rušeniu, najmä tienením, vysávaním živín z pôdy, bránením výhľadu a pod. Sused, do práva ktorého sa takýmito prevismi zasahuje, je oprávnený odstrániť zo svojej pôdy korene stromov a prerastajúce konáre; nesmie to však urobiť v nevhodnej ročnej dobe a nešetrným spôsobom. Nevhodnosť doby je daná vegetačným obdobím. Za šetrný treba považovať taký zásah, ktorý je primeraný na odstránenie rušenia.

Vo veci sp. zn. 13 C 124/83 Okresného súdu v Nitre sa žalobca domáhal, aby žalovaný odstránil zo svojho pozemku 4 agáty a orech, lebo mu značne znehodnocujú poľnohospodárske plodiny, ktoré pestuje vo fóliovníkoch. Súd zaviazal žalovaného do konca októbra toho roku odstrániť zo záhrady pri dome 4 agáty; vec posúdil podľa ustanovenia § 130a O. z.

Uvedené rozhodnutie nemožno považovať za správne, pretože z ustanovenia § 130a ods. 1 O. z. vyplýva iba to, že sa vlastník musí zdržať konania, ktorým by nad mieru primeranú pomerom

obťažoval iného alebo čím by vážne ohrozoval výkon jeho práv. Vo výroku rozsudku vydaného len na základe citovaného ustanovenia nemožno určiť, aké konkrétne opatrenie má žalovaný vykonať. Či sú opatrenia urobené povinným dostačujúce, možno riešiť až v konaní o súdny výkon rozhodnutia. Rozsudok ukladajúci povinnosť niečoho sa zdržať má ten význam, že vlastník môže proti každému rušeniu toho istého druhu navrhnúť súdny výkon rozhodnutia na základe toho istého rozsudku podľa ustanovenia § 351 O. s. p. Ak však v uvedenom prípade išlo o vážnu hrozbu vzniku škody aj v budúcnosti, ohrozený mal právo domáhať sa vhodného a primeraného opatrenia na odvrátenie hroziacej škody podľa ustanovenia § 417 ods. 2 O. z.

Rušenie hlukom môže byť tiež predmetom nezhôd medzi susedmi. Pri posudzovaní miery primeranej pomerom treba v týchto prípadoch vziať do úvahy popri miestnych pomeroch aj intenzitu hluku, ako aj to, či ide o rušenie jednorázové, opakované, úmyselné a pod.

Napr. vo veci sp. zn. 3 C 550/82 Okresného súdu v Dunajskej Strede sa žalobkyňa domáhala opatrenia na odstránenie hluku spôsobovaného pravidelným používaním šijacieho stroja žalovanou susedou. Súd žalobe vyhovel a uložil žalovanej zdržať sa obťažovania žalobkyne hlukom spôsobovaným prevádzkou šijacieho stroja poháňaného elektrickým motorčekom. Z odôvodnenia rozhodnutia vyplýva, že pri prevádzke šijacieho stroja sa zistila hladina hluku 42 Db/A/, pričom najvyššia prípustná hladina hluku je 32 Db/A/, takže hygienická norma bola značne prekročená. Súd správne posúdil uplatnený nárok podľa ustanovenia § 130a ods. 1 O. z.

Medzi typické prípady nezhôd susedských vzťahov patrí obťažovanie pachom.

Napr. vo veci sp. zn. 6 C 420/83 Okresného súdu v Dolnom Kubíne sa žalobcovia domáhali odstránenia pachu vychádzajúceho z odpadového kanála. Súd po vypočutí účastníkov, po vykonaní ohliadky na mieste samom a na základe znaleckého posudku rozhodol tak, že žalovaného zaviazal "odstrániť závadný stav, odpadový kanál prikryť betónovými valcami a vyfugovať špáry po celej dĺžke kanála".

Na odvolanie žalobcov odvolací súd rozhodnutie prvostupňového súdu potvrdil; uvádzal, že na odstránenie pachu stačí úprava kanalizácie podľa znaleckého posudku, zodpovedajúca hygienickým predpisom, takže nebol dôvod na zmenu rozhodnutia. V tomto prípade súdy rozhodli v rozpore s ustanovením § 130a O. z.

\*\*

7. Súd môže rozhodnúť i o povinnosti oplotiť pozemok. Povinnosť oplotenia pozemku nevyplýva priamo zo zákona (§ 130a ods. 2 O. z.), ale môže byť za určitých v zákone uvedených podmienok založená súdnym rozhodnutím. Súd nariadi pozemok oplotiť vtedy, ak je to potrebné, keď oplotenie nebude brániť účelnému využitiu pozemku alebo stavby a po zistení stanoviska národného výboru, ktorý je stavebným úradom. Hľadisko potrebnosti sa splní najmä vtedy, ak oplotenie poskytne ochranu proti nedovoleným zásahom, ktorým inak nemožno zabrániť.

Oplotenie, ktoré si vlastník (užívateľ) postaví na vlastnom (užívanom) pozemku, stáva sa jeho vlastníctvom. Vlastník (užívateľ) susediacich nehnuteľností je preto povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by do vlastníckeho práva k oploteniu zasahoval. Vlastník oplotenia je však povinný udržiavať oplotenie v riadnom stave. Pokiaľ bude treba pre opravu oplotenia nevyhnutný vstup na pozemok suseda, je sused povinný tento vstup umožniť.

Problematika sporov súvisiacich s oplotením je v rozhodovaní súdov zložitá, lebo je upravená ustanoveniami občianskeho práva a tiež ustanoveniami správneho práva. Súd je oprávnený posúdiť povinnosť oplotenia z občianskoprávných hľadísk (či oplotenie je potrebné na zabezpečenie ochrany občianskoprávneho subjektu, či nebude zabraňovať účelnému využitiu susediacich pozemkov, či stavebník má k pozemku vlastnícke, prípadné iné právo oprávňujúce ho pozemok oplotiť); stavebný úrad však posúdi možnosť oplotenia z administratívnoprávneho hľadiska. Súd pri

rozhodovaní o oplotení je povinný vyžiadať si stanovisko národného výboru, ktorý je stavebným úradom. Tu treba zdôrazniť, že ide len o stanovisko štátneho orgánu a nie o jeho správne rozhodnutie. Týmto stanoviskom nie je súd viazaný, musí si ho však zadovážiť a prihliadať naň. V prípade záporného stanoviska súd zväži, či aj napriek tomu uloží povinnosť pozemok oplotiť.

Napr. vo veci sp. zn. 5 C 1076/82 Okresného súdu v Spišskej Novej Vsi príčinou sporu bolo oplotenie, pretože lopty zo susediaceho futbalového ihriska padali do dvora žalobcov a obmedzovali ich v užívaní rodinného domčeka. Súd rozsudkom zaviazal žalovaných "oplotiť ihrisko po celej dĺžke od začiatku plota po vráta susediace s rodinným domčekom žalobcov do výšky 4 m najneskôr do polroka". V odôvodnení rozsudku sa uvádzalo, že pri loptových hrách chovancov detského výchovného ústavu sú žalobcovia nielen obmedzovaní vo vlastníckych právach (v užívaní rodinného domčeka), ale vzniká im aj škoda. Súd pochybil, keď si pred rozhodnutím nevyžiadal stanovisko príslušného národného výboru podľa ustanovenia § 130a ods. 2 O. z.

\*\*

8. Občiansky zákonník v ustanovení § 130a ods. 3 zakotvuje povinnosť vlastníka (užívateľa) umožniť vstup susedovi na svoj pozemok za splnenia stanovených podmienok. Vstup na pozemok suseda je vážnym zásahom do jeho vlastníckeho práva, a preto sa pripúšťa len vtedy, keď to nevyhnutne vyžaduje údržba a obhospodarovanie susediacich stavieb a pozemkov. Nie každé obhospodarovanie pozemku alebo úprava stavby môže založiť právo vstupu na susedov pozemok. Toto právo vzniká len vtedy, keď údržba stavby a obhospodarovanie pozemku takýto vstup nevyhnutne vyžaduje.

K vstupu na susedný pozemok je vlastník (užívateľ) susednej nehnuteľnosti oprávnený len v takom rozsahu, v akom je to na obhospodarovanie jeho pozemku alebo stavby nevyhnutné. K vstupu na pozemok suseda sú oprávnené aj iné osoby, ktoré majú údržbu stavby alebo obhospodarovanie pozemku vykonať. Aj týmto osobám je vlastník pozemku povinný vstup na pozemok umožniť, pokiaľ pre susedného vlastníka (užívateľa) vykonávajú nevyhnutnú údržbu stavby alebo obhospodarovanie pozemku.

Napr. vo veci sp. zn. 5 C 1213/82 Okresného súdu v Spišskej Novej Vsi išlo o umožnenie vstupu žalobkyne na pozemok žalovanej za účelom opravy rodinného domčeka a drevárne. Výrok rozsudku, ktorým súd žalobe vyhovel, znel: "Žalovaná je povinná trpieť vstup žalobkyne s robotníkmi za účelom opravy rodinného domčeka a drevárne na nevyhnutnú dobu, najviac 1 mesiac, na svoj pozemok, a to na plochu vyznačenú v situačnom náčrtku znalca k znaleckému posudku, označenú bodmi A, B, C, D v šírke 1, 5 m a v dĺžke 35, 31 m". Rozsudok súd odôvodnil s poukazom na ustanovenie § 130a ods. 3 O. z. s tým, že vlastníci susediacich pozemkov sú povinní umožniť vstup na svoje pozemky, pokiaľ to nevyhnutne vyžaduje údržba a obhospodarovanie susedných pozemkov a stavieb. Vykonaným znaleckým dokazovaním bolo preukázané, že oprava rodinného domčeka a drevárne žalobkyne je nevyhnutná. Právne zdôvodnenie rozsudku zodpovedá zistenému skutočnému stavu a rozsudok treba pokladať za správny.

Ustanovenie § 130a ods. 3 O. z. sa nedotýka úpravy vstupu na pozemok podľa osobitných predpisov (napr. podľa ustanovenia § 15 zákona č. 46/1971 Zb. o geodézii a kartografii).

V súvislosti so vstupom na pozemok môže dôjsť i k spôsobeniu škody. Zodpovednosť za škodu spôsobenú na susediacom pozemku vstupom na tento pozemok za účelom údržby stavby alebo obhospodarovania pozemku je založená bez zreteľa na zavinenie (§ 130a ods. 3 O. z.). Pokiaľ ide o spôsob a rozsah náhrady škody, treba tu vychádzať z ustanovení § 442 a nasl. O. z. Okolnosť, že vzniká zodpovednosť za škodu bez ohľadu na zavinenie, nevylučuje existenciu zavinenia. Ak bola škoda spôsobená úmyselne, možno priznať náhradu aj inej škody, ak by jej nepriznanie odporovalo pravidlám socialistického spolužitia.

\*\*

## **B**

### **Vecné bremená**

K susedským sporom medzi jednotlivými vlastníkmi susediacich nehnuteľností (medzi užívateľmi pozemkov) možno radiť svojou povahou aj spory vyplývajúce z vecného bremena.

Novela Občianskeho zákonníka vykonaná zákonom č. 131/1982 Zb. umožňuje uplatnenie inštitútu vecných bremien v občianskoprávných vzťahoch so zreteľom na praktické potreby občanov. Vymedzuje pojem vecných bremien aj so zreteľom na existenciu inštitútu osobného užívania pozemkov a umožňuje, aby práva zodpovedajúce vecným bremenám mohli patriť aj určitej osobe (§ 135 ods. 1 O. z. (; upravuje aj spôsob ich vzniku a zániku (§ 135 ods. 1, 2, 4 až 7 O. z.).

\*\*

1. Spôsoby vzniku a zániku vecných bremien sú stanovené v Občianskom zákonníku (v zákone č. 40/1964 Zb., ktorého úplné znenie so zmenami a doplnkami bolo vyhlásené pod č. 70/1983 Zb.).

Súdy prichádzajú so vznikom vecných bremien do styku prevažne v spojitosti so zriadením vecného bremena podľa ustanovenia § 135c ods. 1 O. z. a v spojitosti s výkonom práva občana (vydržaním) v zmysle ustanovení § 135c ods. 1 a § 135a O. z.

Rozhodnutím oprávneného orgánu vzniká vecné bremeno v prípadoch, v ktorých právny predpis zveruje určitému orgánu oprávnenie zriadiť vecné bremeno. Súdom je takéto právo zverené v dvoch prípadoch: a) v súvislosti s rozhodovaním súdu o návrhu na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva (§ 142 ods. 3 O. z.) a b) v prípade rozhodovania súdu o neoprávnenej stavbe, za podmienky, že dôvody hodné osobitného zreteľa bránia prikázaniu stavby za náhradu navrhovateľovi (§ 221 ods. 2 O. z.).

Vo veci sp. zn. 13 C 14/83 Okresný súd v Nitre rozsudkom zrušil podielové spoluvlastníctvo účastníkov k nehnuteľnosti a prikázal ju za náhradu dvom navrhovateľom. Krajský súd v Bratislave rozsudkom sp. zn. 11 Co 407/83 zmenil rozsudok súdu prvého stupňa tak, že spoločnú nehnuteľnosť reálne rozdelil medzi účastníkov konania a súčasne zriadil vecné bremeno, spočívajúce v práve priechodu odporkyne pešo a károu smerom od cesty po pravej strane pozemku parc. č. 664/1 v N., patriacej navrhovateľom, vychádzajúc z geometrického plánu, ktorý tvorí súčasť tohoto rozsudku. Odvolací súd správne poukázal na to, že súd prvého stupňa, hoci o veci rozhodoval už za platnosti zákona č. 131/1982 Zb., neskúmal možnosť rozdelenia nehnuteľnosti za pomoci zriadenia vecného bremena. Odvolací súd po doplnení znaleckého dokazovania dospel k záveru, že za podmienky zriadenia vecného bremena, spočívajúceho v práve priechodu jedného zo spoluvlastníkov po novovytvorenom pozemku ostatných spoluvlastníkov, je rozdelenie pozemku nielen možné, ale aj vhodné, pretože nehnuteľnosť v pôvodnej výmere je rozsiahla (2496 m<sup>2</sup>) a jej rozdelenie na menšie časti umožní na nej v budúcnosti aj zriadiť stavbu. S týmto rozhodnutím odvolacieho súdu i s jeho odôvodnením treba súhlasiť, pretože vychádza zo zámerov, ktoré novela Občianskeho zákonníka sledovala.

\*\*

## **B.**

2. Z ustanovení § 142 ods. 3 a § 221 ods. 2 O. z. vyplýva, že súd podľa výslovného znenia týchto zákonných ustanovení môže zriadiť vecné bremeno svojím rozhodnutím len v spojitosti so zrušením a vyporiadaním podielového spoluvlastníctva a len v spojitosti s rozhodovaním o neoprávnenej stavbe. Súd nemôže svojím rozhodnutím zriadiť vecné bremeno podľa iných než uvádzaných zákonných ustanovení, a to ani vtedy, ak by sa z okolností prípadu zriadenie vecného bremena javilo nutným východiskom pri riešení prejednávaneho prípadu.

Možno preto považovať za správny postup Okresného súdu v Rimavskej Sobote vo veci sp. zn. 6 C 57/83, keď zamietol protižalobu žalovanej, dožadujúcej sa zriadenia vecného bremena, ktorému malo zodpovedať právo priechodu cez pozemok žalobcu. Žalovaná návrh odôvodňovala tým, že účastníci tohto konania sa stali výlučnými vlastníkami susediacich nehnuteľností na základe predchádzajúceho rozhodnutia súdu v rámci zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva; súd však v tomto konaní o vecnom bremene nerozhodol. Súd prvého stupňa správne v odôvodnení svojho rozsudku v ďalšej veci preto poukázal na to, že ak vecné bremeno nezriadil súd už v spojitosti s rozhodovaním o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva účastníkov, nemožno tak urobiť dodatočne, v inom osobitnom konaní.

Naproti tomu nemožno považovať za správny postup Okresného súdu v Trnave vo veci sp. zn. 12 C 1448/83, v ktorej sa žalobcovia dožadovali, aby na pozemku, ktorý je v správe Okresného bytového podniku v T., súd zriadil vecné bremeno, ktorému by zodpovedalo ich právo prechádzať cez tento pozemok (dvorový priestor) motorovým vozidlom z garáže, postavenej vo dvore ich rodinného domčeka, na verejnú cestu. Súd žalobe vyhovel, pričom v rozsudku popri vecnom odôvodnení poukázal iba na všeobecné ustanovenia § 135b a § 135c O. z. (nešlo o konanie podľa ustanovenia § 142 O. z., ani podľa ustanovenia § 221 O. z.).

Podobne nesprávne postupoval aj Okresný súd Bratislava - vidiek vo veci sp. zn. 3 C 259/82, keď vyhovel žalobe, v ktorej sa žalobca dožadoval zriadenia vecného bremena na pozemku žalovanej, ktorému by zodpovedalo jeho právo prechádzať cez jej pozemok. Ani v tomto prípade nešlo o konanie podľa ustanovenia § 142 O. z. Súd prvého stupňa zriadenie vecného bremena odôvodnil tým, že žalobca nemá inú možnosť priechodu na svoju nehnuteľnosť. Krajský súd v Bratislave rozsudkom sp. zn. 12 Co 361/83 zmenil rozsudok súdu prvého stupňa, avšak iba čo do rozsahu zriadeného vecného bremena, pričom aj on vychádzal z nesprávneho názoru o nutnosti zriadiť tu vecné bremeno.

\*\*

3. Rozhodnutím súdu podľa ustanovenia § 221 ods. 2 (§ 489 ods. 2) O. z. je možné zriadiť vecné bremeno len v prípade, ak ide o neoprávnenú stavbu v zmysle ustanovenia § 221 ods. 1 O. z., teda len ak ide o stavbu, ktorú na pozemku zriadil občan, ktorý nie je oprávnený pozemok užívať alebo ktorý je oprávnený užívať ho na iný účel.

Vecné bremeno možno podľa ustanovenia § 221 ods. 2 (§ 489 ods. 2) O. z. zriadiť len za predpokladu, že dôvody hodné osobitného zreteľa bránia rozhodnúť podľa ustanovenia § 221 ods. 1 O. z., t.j. ak nemožno prikázať stavbu za náhradu navrhovateľovi alebo uložiť stavebníkovi, aby stavbu odstránil na svoj náklad.

Na práva a povinnosti z vecných bremien vzniknutých pred 1. 4. 1964 sa vzťahujú obdobne ustanovenia § 135b a § 135c ods. 3 až 7 O. z. (porov. § 507a ods. 6 O. z.). Je to dôsledok úprav uvedených v ustanoveniach § 495 a § 506 O. z., ako aj toho, že úprava vecných bremien sa preniesla do druhej časti Občianskeho zákonníka.

Ak ide o neoprávnenú stavbu postavenú do 1. 4. 1983 a súd do tohto dňa právoplatne nerozhodol, treba (vzhľadom na ustanovenie § 507a ods. 1 O. z.) posudzovať tieto právne vzťahy už podľa novelizovaného znenia ustanovenia § 221 O. z.

Správne preto postupoval Krajský súd v Košiciach (sp. zn. 12 Co 464/83), keď rozhodujúc o odvolaní účastníka proti rozsudku Okresného súdu v Prešove vo veci sp. zn. 11 C 1911/81 posudzoval dôvodnosť odvolania a správnosť rozhodnutia súdu prvého stupňa už z hľadiska novelizovaného ustanovenia § 221 O. z., platného v čase jeho rozhodovania.

\*\*

4. Z pojmu vecného bremena, vymedzeného v ustanovení § 135b ods. 1 O. z., vyplýva, že subjektami vecného bremena (na strane povinného) sú vlastníci nehnuteľnosti alebo osobní užívatelia pozemku. Ide tu o subjekty, ktoré sú určené na základe ich vlastníckeho alebo osobnoužívacieho vzťahu k určitej nehnuteľnosti. Subjektom vecného bremena na strane oprávneného však môže byť aj určitá osoba, teda konkrétne určená osoba, bez viazanosti jej oprávnenia na vlastnícky alebo osobnoužívací vzťah k určitej nehnuteľnosti. Napokon okrem vlastníka a toho, komu patrí právo osobného užívania, môže byť subjektom vecného bremena aj socialistická organizácia, ktorá má právo užívania podľa osobitných predpisov (§ 135c ods. 2, veta prvá, O. z.). 2)

Vecné bremená prechádzajú s vlastníctvom nehnuteľnosti, prípadne s osobným užívaním pozemku na nadobúdateľa, pokiaľ nadobúdateľom nehnuteľnosti nie je štát [§ 396 Hospodárskeho zákonníka 3)]. Ak je však oprávneným subjektom z vecného bremena určitá osoba, jej právo zodpovedajúce vecnému bremenu je neprevoditeľné a časovo obmedzené. Zaniká najneskoršie jej smrťou (§ 135c ods. 7 O. z.). Prechod vecného bremena s vlastníctvom veci alebo s právom osobného užívania pozemku na nadobúdateľa (v súlade s jeho vecnoprávnou povahou) je upravený výslovne (§ 135c ods. 3 O. z.). Za subjekty vecných bremien treba preto považovať aj právnych nástupcov vlastníkov nehnuteľností alebo osobných užívateľov pozemku. Pri zmluvnom prevode vlastníctva k stavbe (§ 218 ods. 1 O. z.) prechádza aj vecné bremeno na zastavanom pozemku. Pri prechode práva osobného užívania pozemku dedením nie je rozhodujúce, či ide o zastavaný alebo nezastavaný pozemok.

Len medzi uvádzanými subjektami môže teda dôjsť k vzniku vecného bremena a (pokiaľ tento právny vzťah trvá) aj k jeho obmedzeniu či k zrušeniu (zániku).

Možno preto považovať za správny právny záver Krajského súdu v Banskej Bystrici, keď vo veci sp. zn. 13 C 501/83 Okresného súdu v Žiline o zrušenie práva prechodu zmenil rozsudok súdu prvého stupňa, žalobu zamietol a vyslovil, že účastník konania, ktorý sa dožaduje zrušenia vecného bremena, zaťažujúceho jeho pozemok, musí preukázať hodnoverným spôsobom, že je vlastníkom (osobným užívateľom) pozemku.

Pokiaľ sa účastníci konania stali spoluvlastníkmi nehnuteľnosti, ktorá bola zaťažená vecným bremenom, ako aj nehnuteľnosti, v prospech ktorej sa vecné bremeno vykonávalo, vecné bremeno zanikne okamihom, keď došlo k splynutiu z neho vyplývajúcich práv a povinností. To vyplýva z povahy vecného bremena ako občianskoprávneho vzťahu. Prípadné nezhody medzi spoluvlastníkmi treba posudzovať podľa ustanovenia § 139 O. z.

\*\*

5. Od návrhov na určenie existencie vecného bremena alebo od návrhov na obmedzenie, prípadne zrušenie vecného bremena, ktoré môžu úspešne podať len subjekty práv a povinností z vecného bremena, či už na strane povinného alebo oprávneného, treba odlišovať návrhy, v ktorých sa navrhovatelia dožadujú ochrany práva zodpovedajúceho vecnému bremenu. V druhom z uvádzaných prípadov môžu návrh úspešne podať nielen vlastníci, prípadne osobní užívatelia, ale aj tí, ktorí svoje právo užívať nehnuteľnosť, s ktorou je spojené právo z vecného bremena, odvodzujú od subjektov tohto práva. Ochrana ich práv vyplýva zo všeobecného ustanovenia § 4 O. z., ktoré zásadne zabezpečuje možnosti súdnej ochrany všade tam, kde je v občianskoprávných vzťahoch ohrozené alebo narušené právo. Predmetom tejto ochrany sú nepochybne aj práva zodpovedajúce vecným bremenám.

Ochrana práv zodpovedajúcich vecnému bremenu, vykonávaných oprávnenými držiteľmi, je obdobná ako u vlastníkov a osobných užívateľov nehnuteľností (§ 132a ods. 2 O. z.).

\*\*



6. Ak zmenou pomerov vznikne hrubý nepomer medzi vecným bremenom a výhodou oprávneného, môže súd rozhodnúť, že sa vecné bremeno za primeranú náhradu obmedzuje alebo zrušuje (§ 135c ods. 6 O. z.). Toto ustanovenie je zhodné s predtým platným ustanovením § 506 ods. 2 O. z., ktoré bolo súčasne novelou (zákonom č. 131/1982 Zb.) vypustené. Doterajší výklad tohto ustanovenia bude preto možno použiť i na teraz platné stanovenie § 135c ods. 6 O. z. 4)

Aj naďalej je preto použiteľný výklad, že "primeraná náhrada" nemusí pozostávať vždy iba z peňažného plnenia, ale môže ňou byť aj vytvorenie stavu, ktorý zabezpečí plnohodnotné uspokojenie potrieb žalovaného iným spôsobom, než je doterajší výkon oprávnenia vyplývajúceho z vecného bremena (pozri č. 65/1972 /str. 240/ Zbierky súdnych rozhodnutí a stanovísk).

Nemožno však považovať za správny právny názor, podľa ktorého za "primeranú náhradu" možno považovať už skutočnosť, že súd v súvislosti s obmedzením vecného bremena sčasti ponechal vecné bremeno a obmedzil iba jeho rozsah čo do spôsobu jeho výkonu.

Napr. vo veci sp. zn. 4 C 4/82 Okresný súd vo Veľkom Krtíši obmedzil oprávnenie žalovaných prechádzať cez pozemok žalobcu iba pešo, fúrikom alebo károu, a teda nie aj povozom alebo motorovým vozidlom. O primeranej náhrade za obmedzenie vecného bremena súd nerozhodol. Toto rozhodnutie odôvodnil súd tým, že ako protihodnotu za obmedzené vecné bremeno ponechal žalobkyni právo priechodu peši, fúrikom alebo károu. V tejto súvislosti Najvyšší súd SSR potom v rozsudku sp. zn. 4 C 81/83 vyslovil právny názor, že ak súd ponechal jeden zo spôsobov výkonu práva vecného bremena, nemôže ho súčasne považovať za primeranú náhradu za obmedzenie výkonu tohto práva.

---

1) Úplné znenie zákona so zmenami a doplnkami bolo vyhlásené pod č. 70/1983 Zb.

2) Porov. napr. vládne nariadenie č. 47/1955 o opatreniach v odbore hospodárskotechnických úprav pozemkov, zákon č. 122/1975 Zb. o poľnohospodárskom družstevníctve, zákon č. 123/1975 Zb. o užívaní pôdy a iného poľnohospodárskeho majetku na zabezpečenie výroby alebo zákon č. 61/1977 Zb. o lesoch.

3) zákona č. 109/1964 Zb. (ktorého úplné znenie so zmenami a doplnkami bolo vyhlásené pod č. 45/1983 Zb.)

4) Por. napr. rozhodnutia a stanoviská uverejnené pod č. 1/1965 a č. 110/1967 Zbierky rozhodnutí a oznámení súdov ČSSR a pod č. 65/1972 (najmä str. 240 a 247) a č. 27/1978 Zbierky súdnych rozhodnutí a stanovísk.