

# Nadobúdanie vlastníctva k nehnuteľnostiam a vydržanie

## Acquisition of realty ownership and usucaption

Lýdia Bezáková

---

### Summary

The current situation and structure of land relations in our country is the result of the society development. Their regulation is very diverse and therefore incomprehensible. The goal of the article is to provide an overview of the acquisition of real estate property, as these are the specific object of legal regulation of land relations. Diversity of interests on this object of social relations is the reason for the adoption of new land legal regulations, in particular in the changed social conditions in our country for the purpose of strengthening real property rights.

### Key words

ownership, land, tenancy, in common, tenancy, by entirety, real burden, register of realty

---

## Úvod

Vlastník je v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním.

Všetci vlastníci majú rovnaké práva a povinnosti a poskytuje sa im rovnaká právna ochrana.

Čo sa týka vlastníka má právo na ochranu proti tomu, kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnené zasahuje, najmä sa môže domáhať vydania veci od toho, kto mu ju neprávom zadržuje.

Obdobné právo na ochranu má aj ten, kto je oprávnený mať vec u seba.

## Materiál a výsledky

Vlastník veci sa musí zdržať všetkého, čím by nad mieru primeranú pomerom obťažoval iného, alebo čím by vážne ohrozoval výkon jeho práv. Preto najmä 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, nesmie nad mieru primeranú pomerom obťažovať susedov hlukom, prachom, popolčekom, dymom, plynmi, parami, pachmi, pevnými a tekutými odpadmi, svetlom, tienením a vibráciami, nesmie nechať chované zvieratá vznikať na susediaci pozemok a nešetrne, prípadne v nevhodnej ročnej dobe odstraňovať zo svojej pôdy korene stromu alebo odstraňovať vetvy stromu presahujúce na jeho pozemok.

Ak je to potrebné a ak to nebráni účelnému využívaniu susediacich pozemkov a stavieb, môže súd po zistení stanoviska príslušnému stavebnému úradu rozhodnúť, že vlastníkom pozemku je povinný pozemok oplotiť.

Vlastníci susediacich pozemkov sú povinní umožniť na nevyhnutnú dobu a v nevyhnutnej miere vstup na svoje pozemky, prípadne na stavby na nich stojace, pokiaľ to nevyhnutne vyžaduje údržba a obhospodarovanie susediacich pozemkov a stavieb. Ak tým vznikne škoda na pozemku alebo na stavbe, je ten, kto škodu spôsobil, povinný ju nahradiť, tejto zodpovednosti sa nemôže zbaviť.

Vlastník je povinný strpieť, aby v stave núdze alebo v naliehavom verejnom záujme bola na nevyhnutnú dobu v nevyhnutnej miere a za náhradu použitá jeho vec.

Vo verejnom záujme možno vec vyvlastniť alebo vlastnícke právo obmedziť, ak účel nemožno dosiahnuť inak. Vyvlastnenie sa môže uskutočniť len na základe zákona a za náhradu.

### Nadobúdanie vlastníctva

Vlastníctvo možno nadobudnúť :

1. kúpou ,
2. darom,
3. na základe zmluvy (inej než kúpnej a darovacej),
4. dedením,
5. rozhodnutím štátneho orgánu,
6. na základe iných skutočností stanovených zákonom,
7. vydržaním

Veci sú hnutel'né alebo nehnuteľné.

Nehnutel'nosťami sú pozemky a stavby spojené so zemou pevným základom. Stavba nie je súčasťou pozemku. Pozemkom rozumieme vymedzenú časť zemského povrchu, voči ktorému sa viažu isté práva a povinnosti. Spravidla sú to práva a povinnosti vlastníka alebo užívateľa pozemku, prípadne štátneho orgánu. Po technickej stránke je pozemok základným a najmenším evidenčným prvkom v evidencii nehnuteľností. Právnu definíciu pozemku podáva zákon č. 162/1995 Z .z. o katastri nehnuteľností a zápisoch vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam - katastrálny zákon.

Vlastníctvo k nehnuteľnostiam sa nadobúda účinnosťou zmluvy a pre jej účinnosť je potrebný zápis vkladu vlastníckeho práva v evidencii nehnuteľnosti.

Osobitným spôsobom nadobudnutia vlastníctva je vydržanie. Na základe vydržania oprávnený držiteľ sa stáva vlastníkom veci, ak ju má nepretržite v držbe po dobu troch rokov, ak ide o hnutel'nosť a po dobu 10 rokov, ak ide o nehnuteľnosť.

Týmto spôsobom nemožno nadobudnúť vlastníctvo k veciam, ktoré môžu byť len vo vlastníctve štátu alebo vo vlastníctve právnických osôb určených zákonom.

Z. č. 293/1992 Zb. z. o úprave niektorých vlastníckych vzťahov k nehnuteľnostiam upravoval podmienky a postup pri zápise neevidovaných vlastníckych vzťahov k nehnuteľnostiam vyskytujúcich sa na území SR do evidencie nehnuteľností podľa z. č. 22/1964 Zb. z. o evidencii nehnuteľností.

Podľa tohoto zákona podmienky a postup pri zápise za vlastníka do evidencie nehnuteľností bol nasledovný. Na základe osvedčenia štátneho notárstva vydaného za podmienok uvedených v tomto zákone sa v evidencii nehnuteľností zapíše za vlastníka nehnuteľnosti osoba uvedená v tomto osvedčení.

Ak do desiatich rokov odo dňa zápisu do evidencie nehnuteľností neuplatní na súde alebo v konaní o pozemkových úpravách vykonávaných z dôvodu usporiadania vlastníckych a užívacích pomerov vlastnícke právo k nehnuteľnosti takto zapísanej iná osoba, stáva sa zapísaná osoba vlastníkom zapísanej nehnuteľnosti na základe vydržania. To platí aj pre prípad, keď nehnuteľnosť v tejto lehote bola prevedená na inú osobu, než ktorá je uvedená v osvedčení.

Po túto dobu má osoba zapísaná v evidencii nehnuteľností alebo nadobúdateľ zapísanej nehnuteľnosti postavenie oprávneného držiteľa. Osvedčenie sa vydáva na návrh držiteľa nehnuteľnosti.

V týchto prípadoch išlo o vydržanie dopredu na 10 rokov. Avšak pre vydanie osvedčenia neboli poskytované hodnoverné doklady, čo spôsobovalo právnu neistotu vo vlastníckych vzťahoch k nehnuteľnostiam. Túto skutočnosť preukázali časté súdne spory ohľadne vlastníctva a preto bolo potrebné časť z. č. 293/1992 Zb. z., ktorá upravovala podmienky postupu pri zápise za vlastníka do evidencie nehnuteľností zrušiť. Stalo sa tak s účinnosťou od 1.12.2000.

Ak niekto zriadil stavbu na cudzom pozemku hoci na to nemá právo, môže súd na návrh vlastníka pozemku rozhodnúť, že stavbu treba odstrániť a to na náklady toho, kto stavbu zriadil. Pokiaľ by odstránenie stavby nebolo účelné, prikáže ju súd za náhradu do vlastníctva vlastníkovi pozemku, za predpokladu, že vlastníka pozemku s tým súhlasí. Súd môže usporiadať pomery medzi vlastníkom pozemku a vlastníkom stavby aj inak. Najmä môže zriadiť za náhradu vecné bremeno, ktoré je nevyhnutné na výkon vlastníckeho práva k stavbe.

Vecné bremená obmedzujú vlastníka nehnuteľnosti v prospech niekoho iného tak, že vlastníka je povinný niečo trpieť, niečoho sa zdržať, alebo niečo konať. Práva zodpovedajúce vecným bremenám sú spojené buď s vlastníctvom k určitej nehnuteľnosti, alebo patria určitej osobe.

Vecné bremená spojené s vlastníctvom nehnuteľnosti prechádza s vlastníkom veci na nadobúdateľa.

Vecné bremená vznikajú písomnou zmluvou, na základe závetu, schválenou dohodou dedičov, rozhodnutím príslušného orgánu alebo zo zákona. Vznik a zánik vecného bremena sa vyznačí v evidencii nehnuteľností.

Nehnuteľnosť môže byť v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov. Spoluvlastníctvo je podielové alebo bezpodielové, ktoré môže vzniknúť len medzi manželmi. Pri podielovom spoluvlastníctve podiel vyjadruje mieru akou sa spoluvlastníci podieľajú na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva k spoločnej nehnuteľnosti. Ak nie je právnym predpisom stanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak, sú podiely všetkých spoluvlastníkov rovnaké. Z právnych úkonov týkajúce sa spoločných nehnuteľností sú oprávnení a povinní všetci spoluvlastníci spoločne a nerozdielne. O hospodárení na spoločnej nehnuteľnosti rozhodujú spoluvlastníci väčšinou počítanou podľa veľkosti podielov.

Ak sa prevádza spoluvlastnícky podiel, spoluvlastníci majú predkupné právo vtedy, ak ide o prevod blízkej osobe. Ak sa spoluvlastníci nedohodnú o výkone predkupného práva majú právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielov.

Spoluvlastníci sa môžu dohodnúť o zrušení spoluvlastníctva a o vzájomnom vyporiadaní a to písomnou formou.

Ak nedôjde k dohode, zruší spoluvlastníctvo a vykoná vyporiadanie na návrh niektorého spoluvlastníka súd. Prihliada sa pri tom na veľkosť podielov a na účelné využitie veci. Ak nie je rozdelenie nehnuteľnosti dobre možné, prikáže súd nehnuteľnosť za primeranú náhradu jednému alebo viacerým spoluvlastníkom. Súd prihliadne nato, aby sa vec mohla účelne využiť. Ak vec žiadny zo spoluvlastníkov nechce, súd nariadi jej predaj a výtazok rozdelí podľa podielov. V odôvodnených prípadoch súd nezruší a nevyporiada spoluvlastníctvo prikázaním nehnuteľností za náhradu alebo predajom nehnuteľnosti a rozdelením výtazku.

Pri zrušení a vyporiadaní spoluvlastníctva rozdelením nehnuteľnosti môže súd zriadiť vecné bremeno k novovzniknutej nehnuteľnosti v prospech vlastníka inej novovzniknutej nehnuteľnosti.

## Súhrn

Súčasný stav a štruktúra pozemkových vzťahov u nás je výsledkom vývoja našej spoločnosti. Ich právna regulácia je veľmi rozmanitá a tým aj neprehľadná. Cieľom príspevku je poskytnúť prehľad o nadobúdaní vlastníctva k nehnuteľnostiam, nakoľko tieto sú špecifickým objektom právnej regulácie pozemkových vzťahov. Rôznorodosť záujmov o tento objekt spoločenských vzťahov je aj dôvodom prijímania nových pozemkových zákonov najmä v zmenených spoločenských podmienkach u nás za účelom posilnenia vlastníckych práv k nehnuteľnostiam.

## Kľúčové slová

vlastníctvo, spoluvlastníctvo podielové a bezpodielové, vecné bremeno, evidencia nehnuteľnosti

## Literatúra

1. Bezáková a kol. : Pozemkové právo VES Nitra, 1996
2. Štefanovič, M. : Pozemkové právo  
MANZ Bratislava, 1997
3. Z. č. 293/1992 Zb. z. o úprave niektorých vlastníckych vzťahov k nehnuteľnostiam

---

### Kontaktná adresa :

**JUDr. Lýdia Bezáková, CSc.,** Katedra práva FEŠRR SPU Nitra, Tr.A.Hlinku 2, 949 76 Nitra

**Oponent: JUDr. Zuzana Ilková, PhD.**