

Vecné bremená



Bratislava, máj 2015

UPOZORNENIE:

ÚDAJE UVEDENÉ V TEXTE SÚ INFORMAČNÉHO CHARAKTERU. ZHODA VŠETKÝCH OSOBNÝCH ÚDAJOV JE ČISTO NÁHODNÁ.

Vecné bremená patria k tzv. vecným právam k cudzej veci a ich funkciou je zabezpečiť oprávnenému subjektu príslušné právo k cudzej veci – nehnuteľnosti, ktoré sa uskutočňuje tak, že vlastník zaťaženej veci je vo svojom vlastníctve obmedzený určeným spôsobom. Vo svojom dôsledku ide o využitie úžitku cudzej veci.

Vecné bremeno je možné zriadiť iba k cudzej nehnuteľnej veci (napr. k domu, bytu, pozemku).

Ako príklad využitia vecného bremena v občianskom / podnikateľskom živote možno uviesť: právo prechodu cez cudzí pozemok, právo prejazdu automobilom cez cudzí pozemok, právo viesť cez cudzí pozemok líniovú stavbu (napr. cestu), právo umiestniť na cudzej budove reklamnú tabuľu, právo umiestniť na cudzom pozemku stožiar verejného osvetlenia, atď.

Vecné bremeno je možné zriadiť v prospech

- určitého subjektu – t. j. fyzickej alebo právnickej osoby (napr. právo doživotného užívania bytu pre pani XY); alebo
- vlastníka inej nehnuteľnej veci (napr. právo prechodu cez záhradu – parcela č. 1 ... pre vlastníka chaty postavenej na parcele č. 2 ...)

Vlastník vecným bremenom zaťaženej veci – nehnuteľnosti je v dôsledku vecného bremena povinný

- niečo konať (napr. poskytovať určité peňažné plnenie alebo naturálne plnenie);
- zdržať sa určitého správania sa (napr. povinnosť vlastníka zdržať sa výstavby oplotenia nad určitú výšku);
- strpieť určité správanie sa toho v jeho prospech je vecné bremeno zriadené (napr. právo prejazdu, právo čerpania vody zo studne, právo doživotného užívania domu alebo jeho vymedzených miestností, právo umiestnenia telekomunikačného vysielača, právo vstupu pracovníkov spoločnosti

distribuujúcej elektrickú energiu na pozemok, na ktorom je umiestnený stĺp vysokého napätia za účelom údržby prenosovej sústavy a pod.).

Vecné bremeno môže vzniknúť niektorým z nasledujúcich spôsobov:

- na základe písomnej zmluvy (pokiaľ sa zriaďuje vecné bremeno týmto spôsobom k časti pozemku, spravidla sa vyznačí táto časť na geometrickom pláne, ktorý vypracúva osoba s oprávnením na výkon geodetických služieb);
- na základe závetu v spojení s rozhodnutím v dedičskom konaní (vecné bremeno vznikne priamo na základe závetu v okamihu smrti poručiteľa, pričom dedičské konanie smeruje k určeniu, ktorý dedič bude povinný z vecného bremena);
- schválenou dohodou dedičov (v dedičskej dohode sa môžu dedičia dohodnúť, napr. že jeden z nich umožní inému dedičovi užívať časť zdedenej nehnuteľnosti a pod.);
- rozhodnutím príslušného orgánu, najmä súdu (napr. v konaní o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti, rozhodnutím v konaní o neoprávnenej stavbe, zriadenie nevyhnutnej cesty súdom);
- zo zákona;
- vydržaním (po splnení podmienok ustanovených v § 134 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka);

Vecné bremená môžu zaniknúť na základe:

- zákona
 1. ak dôjde k trvalým zmenám, pre ktoré už nemôže slúžiť potrebám oprávneného subjektu resp. nehnuteľnosti v ktorej prospech je zriadené
 2. smrťou oprávnenej osoby / zánikom oprávnenej osoby (v prípade vecného bremena zriadeného v prospech určitej osoby)
 3. prevodom v rámci konkurzného konania;
- rozhodnutím príslušného orgánu – predovšetkým súdu v prípade ak došlo k zmene pomerov čím vznikol hrubý nepomer medzi vecným bremenom a výhodou oprávneného;
- zmluvou;

- splynutím – oprávnený z vecného bremena sa stane vlastníkom nehnuteľnosti zaťaženej vecným bremenom;
- uplynutím času na ktoré bolo zriadené (napr. vecné bremeno chovu domácich zvierat bolo zriadené na dobu 5 rokov);
- splnením rozvázovacej podmienky (napr. právo prechodu cez záhradu bolo zriadené za účelom výstavby domu na inom pozemku a len na dobu do kolaudácie stavby na tomto pozemku);
- premlčaním (napr. právo prejazdu cez pozemok sa nevykonávalo počas celého plynutia premlčacej doby); uvedené sa však nevzťahuje na vecné bremená zriadené zákonom.

Právny poriadok pripúšťa aj zmeny v obsahu vecných bremien. Vlastník nehnuteľnosti, na ktorej vecné bremeno viazne, je oprávnený žiadať od toho, kto vecné bremeno využíva, úhradu primeraných nákladov na jej zachovanie, avšak vlastník a oprávnený z vecného bremena sa môžu dohodnúť aj inak. Ak však vlastník užíva nehnuteľnosť tiež, potom je povinný znášať náklady podľa miery spoluužívania.

Ak má vecné bremeno slúžiť nielen konkrétnej osobe, ale aj každému ďalšiemu vlastníkovi určitej nehnuteľnosti, potom je nevyhnutné jeho zapísanie do katastra nehnuteľností na list vlastníctva vecným bremenom zaťaženej nehnuteľnosti. Za konanie o zápise zmluvou zriadeného vecného bremena sa platí správny poplatok.

Zriadenie vecného bremena v konkrétnom prípade však vždy odporúčame konzultovať a ponechať spísať odborne spôsobilej osobe (advokát, notár).

(Upozornenie: Táto príručka má výlučne informatívny charakter. Je všeobecnej povahy, a teda nemusí zohľadňovať osobitosti konkrétneho prípadu. Z tohto dôvodu Vám odporúčame vyhľadať ohľadom riešenia Vášho problému kvalifikovanú právnu pomoc.)

VZOR: Zmluva o zriadení vecného bremena doživotného bývania v budove

Zmluvné strany

Ján Novák, nar. 3.4.1956, trvale bytom Súbežná 458, 094 31 Petrovce

a

Jozef Novák, nar. 8.7.1979, trvale bytom Hlavná 45, 094 31 Petrovce

Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu o vzniku vecného bremena doživotného bývania.

I.

Nehnutelnosť zaťažená vecným bremenom

Jozef Novák je vlastníkom stavby – rodinný dom súp. č. 458, postavenom na parcele č. 13 o výmere 800m² vedenej ako zastavané plochy a nádvoria v k. ú. Petrovce, zapísanej na liste vlastníctva č. 108 pre okres Vranov nad Topľou, obec Petrovce, k. ú. Petrovce. Vlastnícke právo k uvedenej nehnuteľnosti mu vzniklo na základe darovacej zmluvy uzatvorenej medzi Jánom Novákom a Jozefom Novákom dňa 05.06.2013.

II.

Zriadenie vecného bremena

Jozef Novák zriaďuje bezplatne v prospech Jána Nováka vecné bremeno – právo doživotného užívania v rodinnom dome súp. č. 458, postavenom na parcele č. 13 o výmere 800 m² vedenej ako zastavané plochy a nádvoria v k. ú. Petrovce, zapísanej na liste vlastníctva č. 108 pre okres Vranov nad Topľou, obec Petrovce, k. ú. Petrovce.

Ján Novák je oprávnený užívať výlučne jednu miestnosť (dvere pri vestibule), komoru v prízemí uvedeného rodinného domu a spoločne s vlastníkom nehnuteľnosti a jeho rodinou užívať chodbu, WC, kúpeľňu na poschodí uvedeného rodinného domu. Ján Novák je povinný prispievať na platby za vodu, elektrickú energiu a plyn 1/3 z celkovej čiastky úhrad za spotrebovanú vodu, elektrickú energiu a plyn. Ján Novák vyhlasuje, že oprávnenie z tohto vecného bremena prijíma.

III.

Nadobudnutie oprávnenia z vecného bremena

Ján Novák nadobúda oprávnenie plynúce z vecného bremena vkladom do katastra nehnuteľností na základe tejto zmluvy.

V Petrovciach dňa 15.07.2014

Podpis oprávneného z vecného bremena

Podpis povinného z vecného bremena

Zdroj:

zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník