



Odbor štátnej stavebnej správy a územného plánovania

Bratislava 05.november 2009

Podľa rozdeľovníka

Číslo: MVRR-2009-11033/58642-38:530/ Ru

Vec: Usmernenie o novele Občianskeho zákonníka

Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja SR, odbor štátnej stavebnej správy a územného plánovania, v záujme zjednotenia aplikácie súvisiacich právnych predpisov ku konaniam stavebných úradov podľa stavebného zákona, týmto oznamuje krajským stavebným úradom, že zákonom č. 568/2007 Z.z. z 25. októbra 2007 (účinnosť od 1. januára 2008) sa menil a dopĺňal okrem iných zákonov aj zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len OZ). **Predmetnou novelou bol do § 151o OZ doplnený odsek 3**, citujeme: „*Ak nie je vlastníkom stavby zároveň vlastníkom príľahlého pozemku a prístup vlastníka k stavbe nemožno zabezpečiť inak, súd môže na návrh vlastníka stavby zriadiť vecné bremeno v prospech vlastníka stavby spočívajúce v práve cesty cez príľahlý pozemok.*“

Platná právna úprava týmto ustanovením rozšírila zákonnú možnosť vzniku vecného bremena prostredníctvom **rozhodnutia súdu o zriadení vecného bremena** popri už existujúcich možnostiach uvedených v ustanoveniach [§ 142 ods. 3](#) a [§ 135c ods. 3](#) OZ. Podľa § 151o ods.3 OZ príľahlým pozemkom sa rozumie pozemok, cez ktorý sa má dostať vlastníku stavby ku komunikácii prípadne k pozemku, z ktorého má oprávnenie dostať sa ku komunikácii.

Podľa teórie práva k občianskemu právu hmotnému, takéto riešenie bolo možné uskutočniť už aj pred účinnosťou hore uvedenej novely OZ, ktorá však explicitne a jednoznačne upravila tento vzťah v OZ; a to citujeme: „*Prostredníctvom práv zodpovedajúcich vecným bremenám pôsobiacich in rem sa oprávnenému subjektu umožňuje privlastňovať si úžitkovú hodnotu cudzej nehnuteľnosti v záujme lepšieho využitia svojej nehnuteľnosti nachádzajúcej sa spravidla v blízkosti alebo priamo v susedstve veci (pozemku), na ktorej vecné bremeno viazne. Patrí sem napríklad právo cesty cez cudzí pozemok, právo čerpať vodu zo studne umiestnenej na cudzom pozemku, ... Užívacie právo vyplývajúce z vecného bremena teda v tomto prípade patrí každému vlastníkovi určitej nehnuteľnosti*“ J. LAZAR a kol., Občianske právo hmotné, tretie doplnené a prepracované vydanie, Bratislava: Iura Edition, 2006, str. 481).

Vzhľadom na vyššie uvedené je odôvodnené aby stavebné úrady a krajské stavebné úrady pri rozhodovaní o vyvlastnení pre účel uvedený v § 108 ods. 2 písm. d) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení

neskorších predpisov zohľadnili cit. ustanovenie § 150o ods. 3 OZ, a to najmä vo väzbe na ust. § 110 ods. 1 stavebného zákona, podľa ktorého vyvlastniť možno len vtedy, ak cieľ vyvlastnenia nemožno dosiahnuť dohodou alebo iným spôsobom.

Zároveň Vás žiadame, aby ste s uvedenou informáciou oboznámili všetky stavebné úrady v pôsobnosti Vášho kraja.

S pozdravom

Ing. Václav **K a d l e c**
riaditeľ odboru štátnej stavebnej správy
a územného plánovania

Rozdeľovník:

1. Krajský stavebný úrad v Bratislave, Lamačská cesta č. 8, 845 14 Bratislava
2. Krajský stavebný úrad v Trnave, Kollárova č. 8, 917 02 Trnava
3. Krajský stavebný úrad v Trenčíne, Hviezdoslavova č. 3, 911 40 Trenčín
4. Krajský stavebný úrad v Nitre, Lomnická č. 44, 949 01 Nitra
5. Krajský stavebný úrad v Žiline, Ul. Andreja Kmeťa č. 17, 010 01 Žilina
6. Krajský stavebný úrad v Banskej Bystrici, Nám. L. Štúra č. 1, 974 05 Banská Bystrica
7. Krajský stavebný úrad v Prešove, Nám. Mieru č. 3, 081 92 Prešov
8. Krajský stavebný úrad v Košiciach, Komenského č. 52, 041 26 Košice