



## METODICKÉ USMERNENIE

### Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky

#### k aplikácií § 6 ods. 4 a 6 zákona č. 282/2015 Z. z. o vyvlastňovaní pozemkov a stavieb a o nútenom obmedzení vlastníckeho práva k nim a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

### I. ÚVODNÉ USTANOVENIE

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky vydáva v súlade s § 7 ods. 2 písm. f) zákona č. 282/2015 Z. z. o vyvlastňovaní pozemkov a stavieb a o nútenom obmedzení vlastníckeho práva k nim a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o vyvlastňovaní“) toto metodické usmernenie.

### II. PREDMET METODICKÉHO USMERNENIA

Predmetom tohto metodického usmernenia je zabezpečenie správnej aplikácie § 6 ods. 4 a 6 zákona o vyvlastňovaní Regionálnymi úradmi pre územné plánovanie a výstavbu ako prvostupňovými vyvlastňovacími orgánmi.

### III. ÚČEL METODICKÉHO USMERNENIA

Toto metodické usmernenie sa vydáva za účelom zjednotenia aplikačnej praxe Regionálnych úradov pre územné plánovanie a výstavbu ako vyvlastňovacích orgánov podľa § 7 ods. 1 zákona o vyvlastňovaní (ďalej len „vyvlastňovací orgán“) v prípadoch zloženia náhrady za vyvlastnenie na účet cudzích prostriedkov alebo do úschovy príslušného súdu.

### IV. VYMEDZENIE VECNÝCH PRÁV

Podľa § 6 ods. 4 zákona o vyvlastňovaní ak na vyvlastňovanom pozemku alebo na vyvlastňovanej stavbe viaznu **vecné práva zapísané v katastri nehnuteľností**, vyvlastniteľ zloží náhradu za vyvlastnený pozemok alebo za vyvlastnenú stavbu na účet cudzích prostriedkov vyvlastňovacieho orgánu do 30 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o vyvlastnení.

Pre rozlíšenie situácií, kedy je potrebné vo vyvlastňovacom konaní aplikovať postup podľa § 6 ods. 4 zákona o vyvlastňovaní je potrebné predovšetkým vymedziť pojem *vecné práva*.

Vecné práva predstavujú subsystém majetkových práv, prostredníctvom ktorých sa zabezpečuje právne panstvo nad vecou, a ktoré pôsobia voči všetkým (*erga omnes*). **Vecné práva zabezpečujú (úplné alebo čiastočné) právne ovládanie individuálne určenej veci<sup>1</sup>.**

<sup>1</sup> Pojem vec je legálne definovaný v § 118 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „Občiansky zákonník“), pričom pre vyvlastňovanie sú podstatné nehnuteľné veci, ktoré § 119 ods. 2 Občianskeho zákonníka definuje ako *pozemky a stavby spojené so zemou pevným základom*.

Rozlišujeme nasledovné druhy vecných práv:

- **vlastnícke právo** (a držba),
- **vecné práva k cudzej veci**<sup>2</sup>, ku ktorým patria: a) záložné právo,  
b) práva zodpovedajúce vecným bremenám,  
c) zádržné (retenčné) právo<sup>3</sup>,
- **predkupné právo**<sup>4</sup>.

Práva zodpovedajúce vecným bremenám (alebo skráteno *vecné bremená*) zahŕňajú rozličné vecnoprávne obmedzenia vlastníckeho práva k nehnuteľnosti v prospech iného subjektu. Vznikom vecného bremena vzniká vlastníčkovi nehnuteľnosti povinnosť niečo strpieť, niečo konať alebo povinnosť niečoho sa zdržať v prospech inej osoby, pričom táto povinnosť prechádza s vlastníctvom veci na nadobúdateľa. Povinnostiam vlastníka nehnuteľnosti zaťaženej vecným bremenom potom zodpovedá oprávnenie inej osoby (v prospech ktorej je vecné bremeno zriadené). Príkladom vecného bremena je právo prechodu alebo prejazdu cez pozemok, právo čerpať vodu zo studne umiestnenej na cudzom pozemku, právo odvádzať vodu cez susedný pozemok, právo doživotného užívania nehnuteľnosti a pod.

Záložné právo predstavuje vecnoprávny prostriedok na zabezpečenie pohľadávky a jej príslušenstva. Podstatou je, že ak určitá pohľadávka nie je včas a riadne splatená, záložný veriteľ je oprávnený uspokojiť sa alebo domáhať sa uspokojenia pohľadávky z predmetu záložného práva. V kontexte vyvlastňovania je predmetom záložného práva určitá nehnuteľnosť a existencia záložného práva je evidovaná v katastri nehnuteľností. Záložné právo môže vzniknúť okrem zmluvy, dohody dedičov aj rozhodnutím súdu, exekútora a správneho orgánu, resp. za určitých okolností môže vzniknúť priamo zo zákona. Exekučné záložné právo na nehnuteľnosť zapísanú v katastri nehnuteľností sa zriaďuje zápisom tohto práva do katastra nehnuteľností.<sup>5</sup> Príkladom vzniku záložného práva na základe rozhodnutia správneho orgánu je daňové záložné právo, ktoré vzniká na základe rozhodnutia správcu dane na zabezpečenie daňového nedoplatku.<sup>6</sup>

## V. APLIKÁCIA § 6 ODS. 4 ZÁKONA O VYVLASTŇOVANÍ

Správnej a zákonnej aplikácií § 6 ods. 4 zákona o vyvlastňovaní musí predchádzať postup podľa § 10 ods. 6 zákona o vyvlastňovaní, v zmysle ktorého vyvlastňovací orgán vyzve osoby, ktoré majú k vyvlastňovanému pozemku alebo k vyvlastňovanej stavbe **vecné práva zapísané v katastri nehnuteľností**, aby v lehote desiatich dní odo dňa doručenia výzvy prihlásili vyvlastňovaciemu orgánu svoje nároky s určením ich výšky voči náhrade za vyvlastnenie a súčasne ich upozorní, že na

<sup>2</sup> Pre vecné práva k cudzej veci je príznačné, že pôsobia buď *in rem* alebo *in personam*. Ak právo pôsobí *in rem*, znamená to, že je viazané na vec, nie na osobu v tom zmysle, že ak sa zmení subjekt, ktorý danú vec vlastní, povinnosť trvá v nezmenenej podobe naďalej, nezávisle od tejto zmeny. Nie je pritom ani rozhodujúce, či k zmene v subjekte došlo prevodom (zmluvou) alebo prechodom (dedením). Opakom je pôsobenie určitého práva *in personam*, kedy dané právo pôsobí vo vzťahu ku konkrétnej osobe a neprechádza ani sa neprevádza spolu s vecou.

<sup>3</sup> Zádržné (retenčné) právo sa týka len hnutelých vecí, preto mu v kontexte vyvlastňovania nebudeme venovať pozornosť.

<sup>4</sup> Predkupné právo môže mať charakter vecného aj záväzkového práva. Vo všeobecnosti možno konštatovať, že ak je zapísané v katastri nehnuteľnosti, ide o vecné právo.

<sup>5</sup> Zápis exekučného záložného práva upravuje zákon č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v spojitosti s § 167 a nasl. zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov. Podkladom pre zriadenie exekučného záložného práva je pritom exekučný titul, na základe ktorého exekútor vydá exekučný príkaz, tzn. príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť zapísanú v katastri nehnuteľnosti.

<sup>6</sup> Daňové záložné právo upravuje § 81 a nasl. zákona č. 563/2009 Z. z. o správe daní (daňový poriadok) a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

neprihlásené nároky alebo na nároky prihlásené po lehote neprihliada. Spolu s prihláškou sú tieto osoby povinné predložiť vyvlastňovaciemu orgánu doklad o tom, že v prospech prihláseného nároku bolo zriadené na vyvlastňovanom pozemku alebo vyvlastňovanej stavbe vecné právo.

Ust. § 6 ods. 4 zákona o vyvlastňovaní sa teda použije na situácie, kedy je na liste vlastníctva (ďalej len „LV“) v časti „C“ zapísaná **ťarcha** v podobe **vecného práva** (viď. vymedzenie vecných práv). Bez ohľadu na charakter osoby, v prospech ktorej je dané vecné právo zapísané, tzn. nie je rozhodujúce, či ide o orgán verejnej moci (napr. exekútor či daňový úrad) alebo súkromnú fyzickú osobu či právnickú osobu, je v takýchto situáciách potrebné postupovať podľa § 10 ods. 6 zákona o vyvlastňovaní, a vyzvať osoby, ktoré majú k vyvlastňovanej nehnuteľnosti vecné právo zapísané v katastri nehnuteľností, aby svoje nároky riadne a včas prihlásili, s upozornením, že na neprihlásené nároky alebo na nároky prihlásené po lehote sa neprihliada.

V prípade, že by oprávnený z vecného práva bol preukázateľne vyzvaný na uplatnenie si svojich nárokov a riadne poučený, no včas a riadne si svoj nárok neprihlásil, je potrebné na danú situáciu nazerať, ako by vyvlastňovaná nehnuteľnosť týmto vecným právom nebola zaťažená.

Vzhľadom na uvedené preto ak na LV viaznu v časti „C“ vecné práva tretích osôb, ktoré si ich v zmysle § 10 ods. 6 zákona o vyvlastňovaní riadne prihlásili, je potrebné v súlade so znením § 6 ods. 4 zákona o vyvlastňovaní zaviazat' vyvlastniteľa v rozhodnutí, aby náhradu za vyvlastňovanú nehnuteľnosť zložil na účet cudzích prostriedkov.

Vo vzťahu k **predkupnému právu** zapísanému na LV je potrebné uviesť, že je tiež vecným právom zapísaným v katastri nehnuteľnosti, preto sú osoby, v prospech ktorých je predkupné právo zriadené účastníkmi vyvlastňovacieho konania (viď. § 8 ods. 1 písm. d) v spojitosti s § 15 ods. 2 písm. f) zákona o vyvlastňovaní). Vzhľadom na podstatu tohto práva však oprávnený z predkupného práva vo vyvlastňovacom konaní nemá reálnu možnosť svoj nárok uplatniť – preto osobu, ktorá je oprávnená z predkupného práva, vo vyvlastňovacom konaní nie je potrebné vyzývať na uplatnenie si svojich nárokov v zmysle § 10 ods. 6 zákona o vyvlastňovaní. Tým však nie je dotknuté jej postavenie účastníka konania.

## VI. APLIKÁCIA § 6 ODS. 6 ZÁKONA O VYVLASTŇOVANÍ

Podľa § 6 ods. 6 zákona o vyvlastňovaní náhradu za vyvlastnenie, ktorú nemožno vyplatiť z dôvodu, že do právoplatnosti rozhodnutia **nebolo právoplatne skončené konanie o dedičstve** alebo **súdne konanie**, alebo nebola právoplatne skončená **exekúcia**, ktorých predmetom je vlastníctvo vyvlastňovaného pozemku alebo vyvlastňovanej stavby, zloží vyvlastiteľ v lehote 30 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o vyvlastnení do úschovy na súde, v obvode ktorého sa nachádza pozemok alebo stavba.

O priebehu uvedených konaní sa vyvlastňovací orgán dozvedá zväčša z LV z časti poznámky (ktorá má informatívny, príp. obmedzujúci charakter), z podaní účastníkov konania, príp. iným spôsobom *ex offio*. Pokiaľ vyvlastňovací orgán disponuje informáciou, že vo vzťahu k vyvlastňovanej nehnuteľnosti prebieha exekučné konanie (nie je však zapísané vecné právo na LV), je potrebné s exekútorom konať a doručovať mu všetky písomnosti, nakoľko oprávnený z exekúcie (v prospech ktorého exekútor koná), je osobou, ktorej právo bude vyvlastnením priamo dotknuté – viď. § 8 ods. 1 písm. d) zákona o vyvlastňovaní. Ust. § 10 ods. 6 zákona o vyvlastňovaní sa v tomto prípade neaplikuje.

Pokiaľ však na LV viazne vecné právo tretej osoby (hoci aj exekútora) je potrebné postupovať podľa § 6 ods. 4 v spojitosti s § 10 ods. 6 zákona o vyvlastňovaní.

Ak v čase vydania rozhodnutia nie sú uvedené konania právoplatne skončené, je potrebné postupovať v zmysle § 6 ods. 6 zákona o vyvlastňovaní a v rozhodnutí zaviazať vyvlastniteľa, aby náhradu za vyvlastnenie zložil do úschovy na príslušnom súde.

Z uvedeného vyplýva že § 6 ods. 4 a 6 upravujú dve odlišné situácie, ktoré nemožno zamieňať.

## VII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIE

V nadväznosti na uvedené je mimoriadne dôležitou podmienkou postupu podľa § 6 ods. 4 zákona o vyvlastňovaní preukázateľne doručená výzva a poučenie oprávnenému z vecného práva v súlade s § 10 ods. 6 zákona o vyvlastňovaní.

V aplikačnej praxi môže nastať situácia, kedy v priebehu vyvlastňovacieho konania dôjde k zmene údajov na LV (napr. medzičasom sa ukončí exekúcia či dôjde k výmazu vecného práva z časti „C“), na čo vyvlastňovací orgán musí reflektovať. Dôležitým je preto spoľahlivé zistenie skutkového stavu v priebehu vyvlastňovacieho konania a jeho opätovná kontrola tesne pred vydaním rozhodnutia, ktorá vyvlastňovacím orgánom vyplýva z § 3 ods. 5 a § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok).

V tomto kontexte Úrad apeluje na dôsledný postup v súlade s uvedenými ustanoveniami, rovnako ako aj s ďalšími pravidlami obsiahnutými v zákone o vyvlastňovaní a inými všeobecne záväznými právnymi predpismi.

Predmetné metodické usmernenie má odporúčací charakter, s cieľom zabrániť zamieňaniu situácií podľa § 6 ods. 4 a 6 zákona o vyvlastňovaní a zjednotenia postupu vyvlastňovacích orgánov.