Zhodnocení Nejvyššího soudu SSR ze dne 27. 6. 1972, sp. zn. Cpj 59/71, ECLI:CZ:NS:1972:CPJ.59.1971.1

Číslo: 65/1972

Právní věta:

K niektorým otázkam ochrany vlastníctva nehnutelností a riešenia vzťahov medzi vlastníkmi susediacich pozemkov

Soud: Nejvyšší soud SSR

Datum rozhodnutí: 27.06.1972

Spisová značka: Cpj 57/71

Číslo rozhodnutí: 65

Číslo sešitu: 9

Typ rozhodnutí: Zhodnocení

Hesla: Dědění, Evidence nemovitostí, Geometrický plán, Jednotná zemědělská družstva, Notářství, Notářství státní, Opatrovník, Právo osobního užívání pozemku, Přikázání zemědělské půdy do užívání, Řízení před soudem, Rozhodnutí soudu, Stavba na cizím pozemku, Úpravy pozemků, Věcná břemena, Vlastnické právo

Předpisy: 50/1955 Sb. 27/1958 Ú. § v. 49/1959 Sb. § 24 95/1963 Sb. § 64
čl. VII
§ 100
§ 101
§ 119
§ 126
§ 129
§ 132
§ 134
§ 198
§ 29
§ 29 22/1964 Sb. § 4 40/1964 Sb. čl. VI
§ 4
§ 417
§ 489
§ 490
§ 495
§ 498
§ 506 46/1971 Sb.
§ 51

§ 65 97/1963 Sb. § 45 99/1963 Sb. § 5

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

Ustanovenie § 4 O. z. zabezpečuje možnosť súdnej ochrany každému, ktorého právo je ohrozené alebo porušené. Predmetom tejto ochrany je aj vlastnícke právo k nehnuteľnostiam, ktorými sú jednak pozemky a jednak stavby spojené so zemou pevným základom (§ 119 ods. 2 O. z.). Zatiaľ čo sa individuálne vlastníctvo pôdy považuje vždy za vlastníctvo súkromné, a to aj v tom prípade, ak ide o pozemky, ktoré by mohli byť predmetom práva osobného užívania, stavby môžu byť tak vo vlastníctve osobnom ako aj vo vlastníctve súkromnom (§ 127, § 129 a § 489 až § 490 O. z.).

V ustanoveniach o osobnom vlastníctve zabezpečuje Občiansky zákonník (zákon č. 40/1964 Zb.) a v § 132 občanom právo na ochranu proti tomu, kto neoprávnene zasahuje do ich vlastníckeho práva, najmä umožňuje občanovi, aby sa domáhal vydania veci od toho, kto mu ju neprávom zadržuje.

O ochrane súkromného vlastníctva obsahuje Občiansky zákonník ustanovenie § 489, ktoré zabezpečuje aj tomuto vlastníctvu ochranu pred neoprávnenými zásahmi. Teda aj pri rozhodovaní o súkromnom vlastníctve prislúcha tomuto vlastníctvu ochrana, pokiaľ to nevylučujú osobitné predpisy.

Vzrast reálnych príjmov obyvateľstva spolu so znižovaním životných nákladov a so zvyšovaním životnej úrovne vedie okrem družstevnej bytovej výstavby aj k rozsiahlej individuálnej bytovej výstavbe, k výstavbe rekreačných chát, garáží a pod. Takto získaný nehnuteľný majetok občanov má význam v ich rodinnom aj spoločenskom živote a prispieva k náležitému uspokojovaniu ich životných potrieb, takže jeho ochrana je aj dôležitým záujmom celej spoločnosti. Poskytovanie úverov, finančné zvýhodňovanie stavebníkov, zabezpečovanie vhodných stavebných pozemkov, pomoc organizačného aj technického charakteru, ktorú poskytuje štát občanom pri individuálnej bytovej výstavbe, to všetko prispieva k rozmnožovaniu individuálneho vlastníctva k stavbám. Ale ani pretrvávajúce individuálne pozemkové vlastníctvo nestratilo ešte celkom svoj význam, i keď socializácia poľnohospodárstva posunula do popredia význam niektorých nových užívacích práv (právo družstevného užívania).

Ekonomické a spoločenské premeny, ku ktorým došlo od r. 1945 najmä v dôsledku uskutočnenej socializácie poľnohospodárstva, viedli k rozsiahlym zmenám vo vlastníckych a užívacích vzťahoch k pozemkom.

Veľký význam pre ochranu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam má preto riadna evidencia nehnuteľností, ktorá by vykazovala v úplnom a spoľahlivom prehľade aj vlastnícke vzťahy k nehnuteľnostiam.

Medzi súdmi a orgánmi vedúcimi teraz evidenciu nehnuteľností musí byť tesná vzájomná väzba, pretože súdy v konaní o vlastníckych veciach týkajúcich sa nehnuteľností potrebujú podklady, ktoré im má poskytovať evidencia nehnuteľností, a rozhodnutia súdov sú významnými podkladmi pre zápisy v tejto evidencii.

I.

O žalobách vo veciach ochrany vlastníctva nehnuteľností všeobecne

Návrhy, s ktorými sa občania obracajú na súd vo veciach ochrany vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, nie sú vždy formulované dostatočne presne, takže z nich niekedy nevysvitá, akého súdneho výroku sa žalobcovia domáhajú. Ani v prípadoch, kde vlastný žalobný návrh je formulovaný

určite, nie je vždy isté, či jeho formulácia vystihuje požiadavku ochrany toho druhu a toho rozsahu, aký zodpovedá potrebe žalobcu, najmä či výkonom rozhodnutia vydaného podľa tohto návrhu bude môcť žalobca dosiahnuť opatrenia zabezpečujúce mu účinnú ochranu proti tým zásahom alebo ohrozeniam, ktoré ho viedli k podaniu žaloby.

V týchto veciach je preto mimoriadne naliehavá požiadavka, aby si súd starostlivo zistil, čoho sa vlastne žalobca domáha, a to nielen podľa žalobného návrhu, ale podľa celého obsahu žaloby, a aby príslušným poučením podľa ustanovenia § 5 O. s. p. viedol žalobcu k jasnej a výstižnej formulácii žalobného návrhu (porov. rozhodnutie uverejnené pod č. 3/1971 Zbierky súdnych rozhodnutí a stanovísk).

Základnou podmienkou úspechu všetkých žalôb vo veciach vlastníckych je preukázanie vlastníckeho práva žalobcu. Bez preukázania svojho vlastníckeho práva nie je totiž žalobca aktívne legitimovaný domáhať sa ochrany, ktorá mu ako vlastníkovi prislúcha; z úspešného preukázania vlastníctva však ešte nevyplýva, že žalobcov nárok na požadovanú ochranu je už tým samým opodstatnený. Žalovaný totiž môže mať právo na užívanie žalobcovej veci, právo na zasahovanie do žalobcovho vlastníctva, ktoré prevažuje nad samým vlastníckym právom žalobcu a spôsobí, že žaloba o ochranu vlastníckeho práva nebude mať úspech. Tak tomu bude najmä v prípadoch, ak žalovaný vykonáva oprávnenia vyplývajúce z vecných bremien, z platných zmlúv alebo z iných skutočností, ako napr. keď mu bola žalobcova nehnuteľnosť pridelená v rámci hospodársko-technických úprav (HTÚP) alebo z družstevnej pôdy ako záhumienok a pod.

Preto postupujú súdy správne, keď od žalobcu, ktorý vyvodzuje nárok uplatnený žalobou zo svojho vlastníctva k nehnuteľnosti, požadujú, aby toto vlastníctvo dokázal.

Dôkaz vlastníctva výpisom z evidencie nehnuteľností ani dôkaz vlastníctva pozemkoknižným výpisom nemožno považovať vždy za spoľahlivý; ak sú pochybnosti o správnosti týchto údajov, treba ich preskúmať a žiadať predovšetkým listinné dôkazy.

Požadujú preto súdy od účastníka, ktorý sa svojho vlastníctva dovoláva, predloženie listín (zmlúv, dohôd, súdnych rozhodnutí, rozhodnutí štátnych notárstiev, zriedkavejšie potvrdenie národných výborov a pod.), alebo napr. svedecké dôkazy, a zisťujú okolnosti, z ktorých možno vyvodiť správnosť tvrdenia o vlastníctve (dedenie, predaj, darovanie, zámena pozemkov, vydržanie a pod.).

Ak žalobca tvrdí, že nadobudol v čase do 1. 4. 1964 [1)] vlastníctvo mimo pozemkovej knihy od svojho právneho predchodcu, ktorý tiež nebol pozemkoknižným vlastníkom, vyžadujú súdy správne aj preukázanie vlastníctva tohto právného predchodcu žalobcu. Súdy v takomto prípade spravidla žiadajú, aby účastník, ktorý tvrdí, že je vlastníkom nehnuteľnosti, vedel svoje vlastníctvo odvodiť od posledného vlastníka, ktorý bol zapísaný v pozemkovej knihe.

Pri rozhodovaní vlastníckych sporov vychádzajú sudy z ustanovenia § 498 O. z. a rešpektujú odchylnosti v úprave vzniku a zániku vlastníckeho práva podľa predchádzajúcej právnej úpravy.

Pokiaľ ide o posudzovanie nadobudnutia vlastníctva nehnuteľností vydržaním, podľa práva platného pred účinnosťou Občianskeho zákonníka, vyskytujú sa pochybenia pokiaľ ide o podmienky tohto vydržania podľa predtým platného práva a v riešení intertemporálnych vzťahov. Súdy nie vždy správne chápu najmä požiadavku dobromyseľnosti pri nadobudnutí vlastníctva vydržaním, hoci splnenie tejto požiadavky bolo základným predpokladom vydržania tak podľa bývalého uhorského práva platného na Slovensku do r. 1951 ako aj podľa zákona č. 141/1950 Zb.

Súdnej ochrany sa často domáhajú aj osoby, ktoré síce nie sú vlastníkmi nehnuteľnosti, ale sú jej oprávnenými užívateľmi, či už na základe práva osobného užívania podľa ustanovenia § 198 a nasl. O.

z., či ju dostali pridelenú v rámci hospodársko-technických úprav pozemkov (vládne nariadenie č. 47/1955 Zb. a vyhláška č. 27/1958 Ú. v.), [2)] či im bola prikázaná do užívania podľa vládneho nariadenia č. 50/1955 Zb. a či im ju poskytlo JRD ako záhumienok podľa ustanovenia § 24 zákona č. 49/1959 Zb. o jednotných roľníckych družstvách. Správne postupujú súdy, keď v takýchto prípadoch napospol poskytujú žalobcovi ochranu. Túto ochranu treba poskytnúť užívateľovi nehnuteľnosti vyvodzujúcemu svoje právo užívania z citovaných predpisov aj v tom prípade, ak jeho žaloba smeruje proti vlastníkovi nehnuteľnosti. Citované predpisy zakladajú totiž žalobcovi právo na užívanie, ktorým sa obmedzuje výkon vlastníckeho práva žalovaného. Má teda na ochranu svojich práv silnejší titul než žalovaný, a pokiaľ jeho súdna ochrana nevyplýva priamo z osobitných predpisov, treba ju vyvodiť z ustanovenia § 4 O. z.

Pravdaže v prípadoch, keď sa žalobca domáha ochrany svojho práva užívať pozemky, ktoré dostal do užívania v rámci HTÚP, nerieši súd otázku vlastníckeho práva k týmto pozemkom, ale zisťuje iba platnosť ich pridelenia do náhradného užívania, vychádzajúc z toho, že užívacie oprávnenie k náhradným pozemkom je trvale spojené s vlastníctvom pôvodných pozemkov, za ktoré boli náhradné pozemky pridelené.

Z požiadavky individualizácie žaloby a z požiadavky vykonateľnosti súdneho rozhodnutia vyplýva, že nehnuteľnosť, ktorá je predmetom sporu, musí byť tak v návrhu ako aj v rozsudku presne označená. [3)]

K nejasnostiam môže dochádzať v tých prípadoch, kde súdy použijú dvojaké dáta, vychádzajúc z neuzavretej vložky pozemkovej knihy, ako aj z identifikačného porovnania týchto dát s dátami evidencie nehnuteľností. Treba poznamenať, že tam, kde dosiaľ nebol založený vlastnícky list, vychádzajú orgány geodézie vykonávajúce identifikáciu obvykle s operátov niekdajšej Jednotnej evidencie pôdy (JEP), ktorá zachycovala výlučne užívacie a nie vlastnícke vzťahy k pozemkom, a teda aj hranice, v akých boli pozemky užívané, a nie hranice vlastnícke. Diferencie vo výmerách a tvaroch parciel podľa týchto dvoch operátov treba pozorne rozlišovať. Nová evidencia nehnuteľností podľa zákona č. 22/1964 Zb., ktorá má opäť zachycovať vlastnícke vzťahy, nezaobíde sa bez nadväznosti na pozemkoknižné dáta, modifikované so zreteľom na zmeny vo vlastníctve (vyvlastnenie, zrušenie spoluvlastníctva a rozdelenie spoločnej nehnuteľnosti, úprava hranice a pod.), ku ktorým medzičasom došlo.

Žalobcovia nevyvodzujú svoje nadobudnutie vlastníctva nehnuteľnosti vždy iba z jediného právneho dôvodu, ale často uvádzajú najrozličnejšie tituly nadobudnutia vlastníctva. Súdy sa obvykle zaoberajú titulom, ktorý je najľahšie zistiteľný. Ak pre rozhodovanie o tomto ďalšom dôvode je rozhodujúci aj termín, kedy sa žalobca stal vlastníkom požadovanej nehnuteľnosti (ak napr. žalobca žiada aj vydanie úžitkov), bude sa treba postupne zaoberať všetkými tvrdenými titulmi nadobudnutia vlastníctva.

Najčastejšou obranou proti žalobe vlastníka veci je popieranie žalobcovho vlastníctva predmetnej nehnuteľnosti alebo priamo tvrdenie žalovaného, že sám je jej vlastníkom. Pomerne častým prípadom obrany je tvrdenie, že žalovanému bola nehnuteľnosť pridelená do užívania v rámci HTÚP, že ju dostal od JRD ako záhumienok, alebo že mu nehnuteľnosť bola pridelená v zmysle vládneho nariadenia č. 50/1955 Zb. Pokiaľ žalobca naopak poukazuje na to, že opatrenie MNV uplynutím času stratilo účinnosť, správne postupujú súdy, keď dotazom na MNV zisťujú, či medzičasom nedošlo k vydaniu nového opatrenia (pozri aj rozhodnutie uverejnené pod č. 18/1970 Zbierky súdnych rozhodnutí /rozhodnutia vo veciach trestných/).

Ak žalobca žalobou uplatňuje zavše aj nárok na vydanie plodov z nehnuteľnosti, treba považovať za správne, ak súdy pri nárokoch na vydanie úžitkov prihliadajú na dobromyseľnosť nadobúdateľa a rozhodujú obdobne, ako keby išlo o úžitky z neoprávneného majetkového prospechu.

Ako predurčujúca otázka môže sa vo vlastníckych sporoch vyskytnúť zistenie hranice medzi

pozemkami účastníkov. Vždy ide v podstate o vyriešenie otázky vlastníctva určitej plochy, ktorej vlastníctvo je sporné medzi vlastníkmi dvoch susediacich pozemkov.

Pôvodná hranica medzi dvoma susediacimi pozemkami môže sa postupom času a následkom najrozličnejších udalostí stať neurčitou, keď napr. došlo k jej zahladeniu, zabudnutiu, zotretiu a pod. Na jej obnovenie a zvýraznenie v jej pôvodnom stave treba ju len rekonštruovať. Keďže takéto rekonštruovanie hranice je bez odborných znalostí nemožné, je úlohou znalca, aby hranicu vytýčil na mieste samom tak, ako ju zistí zo zememeračských podkladov, a aby ju vyznačil v prírode. Ak jestvujúce zememeračské podklady poskytujú znalcovi dostatočný materiál pre splnenie tejto úlohy, netreba ani vyhotovovať osobitný geometrický plán. Tak tomu napríklad bude, ak už geometrický plán existuje alebo ak znalcovi pre určenie hranice postačujú kótové body, ktoré sú v mapových podkladoch už zavedené alebo v prírode vytýčené a ak netreba ďalšie takéto kóty vytyčovať.

Kvalita mapových podkladov nie vždy umožňuje súdu zistiť hraničnú čiaru medzi pozemkami účastníkov s pomocou znalca len na základe mapových podkladov, najmä nie v prípadoch, keď medzi účastníkmi ide o také nepatrné diferencie, že spadajú do prípustnej tolerancie v presnosti zememeračských prác. V takýchto prípadoch bude treba, aby súdy prispôsobili svoj postup individuálnym požiadavkám každého jednotlivého prípadu; neslobodno pritom spustiť zo zreteľa, že hranica, podľa ktorej vlastníci svoje pozemky v minulosti pokojne a dobromyseľne užívali, stala sa obvykle následkom vydržania aj hranicou vlastníckou bez ohľadu na to, či bola v súlade so správnou hranicou mapovou či nie, a to aj v tom prípade, ak mapová hranica pred vydržaním bola správna. Pozemnoknižné dáta o výmere jednotlivých parciel neboli nikdy záväzné, takže iba z tej okolnosti, že výmera uvedená v pozemkovej knihe nezodpovedá skutočnej výmere v prírode, nemožno ešte vyvodzovať, že hranica v prírode je nesprávna.

Ak teda žalobca tvrdí, že žalovaný posunul hranicu, bude na mieste zisťovať, či k posunu hranice došlo; ak posunutie hranice nebude preukázané, bude to dôvodom proti vyhoveniu žalobe. Ak žalovaný síce prizná, že hranicu posunul, bude sa však odvolávať na to, že ju posunul na správne miesto, bude predovšetkým treba zisťovať, či sa žalobca do 31. 3. 1964 včítane nestal následkom vydržania vlastníkom sporného pásu zeme.

Ak žalobca netvrdí, že došlo k posunu hranice, napáda však jej správnosť, treba náležite uvážiť aj význam toho, že jestvujúca hranica bola poprípade hranicou pokojného užívania, ktorú účastníci rešpektovali ako čiaru vymedzujúcu aj hranice vlastníctva k susediacim pozemkom, a či tento stav nemá prevážiť proti prípadnému odchylnému určeniu hranice znalcom geometrom na základe mapových údajov, ktorých spoľahlivosť treba tiež vždy náležite uvážiť.

Ak účastník konania napáda správnosť existujúcej hranice preto, lebo si uplatňuje vlastnícke právo k časti susediacej parcely, a to k ploche, ktorá doteraz nebola geometricky z tejto susednej parcely vyčlenená, pričom svoje vlastnícke právo vyvodzuje z vydržania alebo z právneho úkonu, ktorý nebol zapísaný v pozemkovej knihe, a pod., ide o zistenie, či sa žalobca stal vlastníkom plochy, ktorá podľa pozemkovej knihy, prípadne podľa evidencie nehnuteľností, je vedená ako vlastníctvo žalovaného. Tu je potrebný znalecký posudok zodpovedajúci predpisom o vyhotovení geometrických plánov, [4)] v ktorom znalec spornú plochu vymedzí podľa výsledkov zistenia súdu. Až podľa tohto posudku potvrdeného príslušným strediskom geodézie možno spor riešiť rozsudkom súdu.

Vo všetkých prípadoch, keď v dôsledku súdneho rozhodnutia vzniká medzi pozemkami nová hranica, ktorá doteraz nie je evidenčne v mapových podkladoch zachytená, treba vyhotoviť znalecký plán, majúci náležitosti geometrického plánu, ktorý bude súčasťou vyneseného rozsudku. Tento plán musí vyhotoviť znalec; nemôže sa teda súd odvolávať na vlastný náčrtok, ani na údaje, ktoré sám zakreslil do znaleckého náčrtku, ani na body, ktoré síce v prírode existujú, ktoré však v mapových podkladoch zachytené nie sú. Náčrtky súdu slúžia iba ako orientačná pomôcka pre pojednávanie a pre úpravu

dávanú znalcovi; súčasťou rozsudku má však byť plán zodpovedajúci predpisom o vyhotovení geometrických plánov, pretože iba ten môže byť podkladom pre zmeny v evidencii nehnuteľností. Chybné sú teda napr. rozhodnutia, v ktorých sa súd odvoláva len na vlastný náčrtok, práve tak ako rozhodnutia, ktoré sa síce odvolávajú na plán, ale neuvádzajú údaje potrebné k identifikácii plánu, alebo rozhodnutia poukazujúce na hraničnú čiaru, ktorú vyznačil na vyhotovenom pláne sudca sám.

V praxi môže pravda dôjsť aj k prípadom, že znalec, ktorému súd uložil vymeranie hraníc pozemkov v prírode, vyhlási, že z mapových podkladov túto úlohu splniť nemôže. V takomto prípade súd sám stanoví na základe výsledkov vykonaného dokazovania a vlastného uváženia, kde sú hranice pozemku.

II.

Žaloby a zdržanie sa zásahov do vlastníckeho práva podľa ustanovení § 132 a § 489 O. z.

Žalobou o zdržanie sa zásahov do práv vlastníka veci (zapieracou žalobou) sa vlastník veci domáha ochrany svojho vlastníckeho práva proti tomu, kto do tohto jeho práva neoprávnene zasahuje a ruší ho vo výkone jeho vlastníckeho práva. Takouto žalobou sa žiada, aby súd zakázal žalovanému neoprávnené rušenie vlastníka vo výkone jeho vlastníckeho práva, čomu treba klásť na roveň aj zaviazanie žalovaného, aby sa zdržal neoprávneného rušenia. V širšom zmysle treba za zapieraciu žalobu považovať aj žalobu, ktorou sa žalobca domáha aj toho, aby žalovaný odstránil následky už vykonaných rušivých zásahov. Aj takáto žaloba opiera sa o ustanovenie § 132 O. z.

Žalobcovia, ale zavše ani súdy, nerozlišujú náležite zapieraciu žalobu podľa ustanovenia § 132 O. z. od žaloby podľa ustanovenia § 417 ods. 2 O. z., ktorou sa žalobca domáha vhodného a primeraného opatrenia na odvrátenie hroziacej škody. [5)]

Žalobou podľa ustanovenia § 417 O. z. možno sa domáhať iba zákazu zásahov, ktoré ešte len hrozia, kým žalobou podľa ustanovení § 132 a § 489 O. z. možno sa v zásade domáhať zákazu zásahov už vykonaných, ktoré trvajú alebo ktorých opakovanie hrozí. Ustanovenie § 417 O. z. poskytuje však ochranu iba proti hroziacej škode, a to škode vážnej, teda proti hroziacej ujme na zdraví alebo majetku, zatiaľ čo ustanovenia § 132 a § 489 O. z. poskytujú vlastníkovi aj ochranu pred akýmkoľvek zásahom.

Zapieracou žalobou sa vlastník najčastejšie domáha ochrany proti rušivým zásahom, ako sú napr. užívanie cesty, prechod cez pozemok, čerpanie vody, ohradenie plotom, terénne úpravy, ukladanie rôznych predmetov, začatie stavby a pod.

Pretože za oprávnenú zapieracu žalobu možno považovať žalobu vyvolanú určitým hroziacim alebo už uskutočneným rušebným činom alebo rušebnou činnosťou, je potrebné, aby v skutkovou deji uvedenom v žalobe bola táto činnosť konkretizovaná. Pravdaže, nedosiahla by svoj cieľ žaloba, keby zákaz vyslovený súdom sa vzťahoval len na úzko vymedzený druh rušivej činnosti a nezakazoval aj iné zásahy, vykonávané síce iným spôsobom, ale predstavujúce v podstate rovnaké rušenie. Ak žalovaný rušil žalobcu napr. tým, že si na jeho pozemku uskladňoval stavebný materiál, je podľa okolností opodstatnená požiadavka žalobcu, aby súd zakázal žalovanému uskladňovanie stavebného materiálu alebo iných vecí na žalobcovom pozemku. Vo výroku rozsudku možno teda rušenie, ktoré sa zakazuje, opísať aj všeobecnejšie než púhym uvedením rušivého zásahu, ku ktorému konkrétne došlo. Zákaz treba formulovať tak, aby kryl rušivú činnosť žalovaného, ku ktorej došlo, práve tak ako činnosť podobného druhu, ktorá podľa okolností hrozí.

Nie je vylúčené úspešné podanie zapieracej žaloby aj po jedinom rušebnom čine, ktorý nezanechal následky, pretože nemožno vylúčiť, že by žalobcovi nehrozilo opakovanie takéhoto činu.

Proti zapieracej žalobe žalovaní najčastejšie namietajú, že sú na zásah, proti ktorému žiada žalobca ochranu, oprávnení, pričom toto svoje oprávnenie vyvodzujú buď z vecného bremena (niekdajšej služobnosti), a to buď zo zmluvy, alebo z právneho predpisu, a niekedy jednoducho zo svojho vlastníckeho práva k susednej nehnuteľnosti.

Niet pochybnosti o tom, že nárok uplatnený žalobou, ktorou sa žalobca domáhal aj odstránenia následkov rušebného činu, je nárokom na plnenie povinnosti, ktorá prechádza aj na dedičov pôvodného žalovaného. V prípade smrti žalovaného možno teda pokračovať v konaní voči nim. Pokiaľ však žalobca zapieracou žalobou požadoval len zákaz rušebnej činnosti, bude závisieť otázka eventuálneho prechodu pasívnej legitimácie na právnych nástupcov žalovaného od toho, z čoho vyvodzoval žalovaný svoje oprávnenie na túto činnosť. Ak tvrdil, že napr. vykonával oprávnenie vyplývajúce z vecného bremena alebo z iného vzťahu, ktorý nebol viazaný iba na jeho osobu, možno predpokladať, že žalobca má právny záujem na tom, aby požadovaný zákaz bol vyslovený aj proti právnym nástupcom pôvodného žalovaného. Aj keď sa títo sice rušebného činu nedopustili, nemožno totiž vylúčiť nebezpečenstvo, že ako právni nástupcovia budú chcieť pokračovať vo výkone údajných oprávnení svojho právneho predchodcu.

Ak žalovaný proti zapieracej žalobe namieta, že jeho činnosť, ktorej zákazu sa žalobca domáha, vyplýva z vecného bremena, bude treba skúmať, či takéto vecné bremeno existuje. Vecné bremená bolo možno zmluvne zakladať iba do 31. 3. 1964 včítane. [6)] Po tomto termíne bolo síce možné zmluvne dojednať obmedzenie vlastníckeho práva obdobné vecným bremenám, tieto obmedzenia nemohli však už mať vecnoprávny charakter (porov. rozhodnutie uverejnené pod č. 42/1967 Zbierky rozhodnutí a oznámení súdov ČSSR).

Je teda vylúčené, aby sa zmluvou založil medzi vlastníkmi dvoch nehnuteľností vzťah, z ktorého bude ktorýkoľvek budúci vlastník jednej nehnuteľnosti oprávnený a ktorýkoľvek budúci vlastník druhej nehnuteľností zaviazaný.

Pokiaľ žalovaný tvrdí, že jeho oprávnenie vyplýva z vecného bremena, treba zisťovať nielen to, či toto vecné bremeno platne vzniklo, ale aj tú skutočnosť, či medzičasom nezaniklo, napríklad premlčaním v premlčacej lehote, ktorá je trojročná (§ 100 a § 101 O. z.). Avšak aj v tých prípadoch, keď vecné bremeno trvá, má súd možnosť podľa ustanovenia § 506 ods. 2 O. z. toto vecné bremeno za primeranú náhradu obmedziť alebo zrušiť.

Vo veci sp. zn. 6 C 193/66 Okresného súdu v Banskej Bystrici domáhal sa žalobca, aby žalovanému bolo zakázané prechádzať vozom cez pozemok žalobcu a aby právo žalovaného na tento prechod bolo zrušené. Súd prvého stupňa zrušil právo žalovaného prechádzať vozom po pozemku žalobcu za náhradu, a to za vybudovanie priameho prístupu z verejnej cesty na pozemok žalovaného na trovy žalobcu. Odvolací súd potom tento rozsudok zmenil tak, že právo žalovaného zrušil až dňom, keď žalobca vybuduje na svoj náklad žalovanému vchod do dvora zo štátnej cesty na mieste a v rozsahu, ako to určí na požiadanie účastníkov stavebná komisia MNV.

Ustanovenie § 506 ods. 2 O. z. vyložil si tu súd správne tak, že primeraná náhrada nemusí pozostávať z peňažného plnenia, ale z vytvorenia stavu, ktorý zabezpečí plnohodnotné uspokojenie potrieb žalovaného iným spôsobom, než je doterajší výkon oprávnení vyplývajúcich z vecného bremena.

III.

Žaloby o určenie vlastníctva k nehnuteľnostiam

Väčšina žalôb, ktorými žalobca žiada určenie svojho vlastníctva k určitej nehnuteľnosti, je vyvolaná predovšetkým tým, že zápis zmeny vlastníctva v evidencii nehnuteľností možno dosiahnuť len na

základe listiny. Touto listinou je aj rozsudok, v ktorom sa konštatuje napr. nadobudnutie vlastníctva mimo pozemkovej knihy podľa práva platného do 31. 12. 1950 [7)] včítane, vydržanie alebo nadobudnutie vlastníctva stavbou na cudzom pozemku podľa práva platného do 31. 3. 1964 [8)] včítane, prípadne nadobudnutie vlastníctva na základe platnej zmluvy, ktorá nebola pozemnoknižne vykonaná, stratila a pod.

Aj keď sa výrokom rozsudku určuje, že žalobca je vlastníkom určitej nehnuteľnosti, a aj keď je takýto rozsudok podkladom pre zápis do evidencie nehnuteľností, nemá tento rozsudok všeobecnú záväznosť, ale predstavuje rozhodnutie, ktorým bola sporná otázka vyriešená len vo vzťahu k účastníkom konania.

Jedným z dôvodov nadobudnutia vlastníctva pred účinnosťou Občianského zákonníka (zákona č. 40/1964 Zb.) bolo vydržanie. Podľa práva platného do 31. 12. 1950 bola na Slovensku vydržacia doba 32 rokov. [9)] Zákon č. 141/1950 Zb., ktorý nadobudol účinnosť 1. 1. 1951, ustanovil na vydržanie vlastníctva nehnuteľností dobu 10 rokov, pričom pre vydržanie, ktorého doba začala plynúť pred týmto dátumom, platilo, že sa skončí uplynutím pôvodnej lehoty, najneskoršie však do 31. 12. 1960 včítane (§ 566 zákona č. 141/1950 Zb.)

Nie vždy sú v súdnom konaní presvedčivo zistené všetky náležitosti vydržania. Právo platné na Slovensku do 31. 12. 1950, ako aj zákon č. 141/1950 Zb., vyžadovali napr. dobromyseľnú a nepretržitú držbu, pričom za dobromyseľného sa držiteľ považoval vtedy, ak so zreteľom na všetky okolnosti mohol byť presvedčený o tom, že mu vec patrí. Právo platné na Slovensku do 31. 12. 1950 vyžadovalo dobromyseľnosť pri nastúpení do držby, kým podľa zákona č. 141/1950 Zb. bola potrebná počas celého behu vydržacej lehoty.

Vydržanie bolo do 31. 12. 1950 s výnimkou vydržania medzí manželmi a od 1. 1. 1951 do 31. 3. 1964 s výnimkou nescudziteľných vecí, ktoré boli v socialistickom vlastníctve (§ 115 zákona č. 141/1950 Zb.), prípustné voči každému. Pravdaže vedomie, že niekto vlastní iba spoluvlastnícky podiel nehnuteľnosti, vylučuje – ak nehnuteľnosť užíva celú výlučne sám – dobromyseľnosť v tom, že mu vec patrí celá, ak nedošlo k udalosti, ktorá odôvodnene mohla v užívateľovi vyvolať presvedčenie, že sa stal vlastníkom aj ostatných spoluvlastníckych podielov.

Nárok na určenie vlastníctva k nehnuteľnosti opiera sa niekedy o obsah zmluvy, ktorá bola písomne uzavretá, ktorá sa však stratila a nebola v pozemkovej knihe zapísaná.

V takom prípade súd v zmysle ustanovenia § 80 písm. c/ O. s. p. môže určiť, že medzi účastníkmi je právny vzťah založený ich písomnými prejavmi pojatými do zmluvy, ktorej obsah uvedie.

Typickým prípadom nedoložených vlastníckych vzťahov, ktorých určenie sa žalobcovia domáhajú, sú na Slovensku prípady, keď došlo ku zrušeniu spoluvlastníctva reálnym rozdelením nehnuteľnosti, ktoré nebolo pozemnoknižne vykonané. V tomto smere možno poukázať ešte na rozhodnutie č. 911/1932 Úradnej zbierky rozhodnutí Najvyššieho súdu Československej republiky. [10)]

Ak sa pozemnoknižný spoluvlastník domáha zrušenia a rozdelenia spoluvlastníctva, súd však v konaní zistí, že ku zrušeniu už došlo, žalobu treba zamietnuť. Ak sa však žalobca domáhal určenia svojho vlastníctva, pretože došlo k zrušeniu a rozdeleniu spoluvlastníctva, možno žalobe vyhovieť.

Okresný súd v Čadci nariadil v prerokovanej veci sp. zn. 7 C 377/70 dokazovanie o tom, či došlo v r. 1942 k reálnemu rozdeleniu medzi spoluvlastníkmi. Keď pri tomto dokazovaní vyšlo najavo, že síce od tohto roku niektorí zo spoluvlastníkov začali užívať reálne časti parcely, že však nedošlo k dohode, pretože niektorí zo spoluvlastníkov s deľbou od počiatku nesúhlasili, správne súd žalobu zamietol.

Pokiaľ ide o určenie vlastníctva na základe právnych vzťahov, ktoré neboli v pozemkovej knihe zapísané, tvoria osobitnú skupinu prípady, keď medzi účastníkmi došlo k zámene nehnuteľností, ktorá nemala všetky náležitosti potrebné na prevod vlastníctva, na základe tejto zámeny však účastníci užívajú zamenené nehnuteľnosti a prípadne aj došlo k vydržaniu vlastníctva. Súdy však neprihliadajú na to, že je žiadúce, aby sa vec riešila komplexne a aby bolo určené nielen vlastníctvo žalobcov k nehnuteľnostiam, ktoré sú zapísané na žalovaných, ale aj vlastníctvo žalovaných k nehnuteľnostiam, ktoré sú zapísané na žalobcov. V tomto smere treba dať poučenie účastníkom.

Súdy správne považujú za možné a potrebné preskúmavať aj platnosť zmluvy, ktorá bola registrovaná štátnym notárstvom podľa ustanovení § 134 ods. 2 O. z. a § 63 až § 65 Not. por. Rozhodnutie štátneho notárstva o registrácii totiž ešte nevylučuje, že by platnosť registrovanej zmluvy nebolo možno napadnúť žalobou na súde (napr. z dôvodu, že účastník zmluvu vlastnoručne nepodpísal).

V sporoch o určenie vlastníctva nehnuteľnosti bývajú žalovanými najčastejšie osoby, ktoré sú v pozemkovej knihe zapísané ako vlastníci uvedenej nehnuteľnosti, prípadne ich právni nástupcovia, alebo osoby, ktoré tvrdia, že ony sú vlastníkmi, hoci nie sú ako vlastníci zapísané. V mnohých prípadoch ide o žalovaných, ktorí sú na neznámom mieste. Správne postupujú súdy, keď v takýchto prípadoch – po zistení, že adresu žalovaného nemožno zistiť – menujú opatrovníka, ktorý potom žalovaných zastupuje. Ak ten, kto bol zapísaný v pozemkovej knihe ako vlastník, zomrel, treba zistiť, kto je jeho dedičom, a konať proti nemu. Vyskytli sa však prípady, keď je síce zistené, že pozemnoknižný vlastník zomrel, nemožno však už zistiť, či sa po ňom viedlo konanie o dedičstve, ani kto bol po ňom dedičom.

V otázke, či je správny postup súdov, ktoré pripúšťajú žaloby smerujúce proti neznámym dedičom, menujú im opatrovníka a v takomto spore meritórne rozhodujú, nie sú názory jednotlivých súdov jednotné. Bývalý Najvyšší súd nepovažoval však napr. vo svojom rozhodnutí sp. zn. 4 Cz 9/69 v zásade takýto postup za neprípustný; v odôvodnení svojho rozsudku uviedol aj toto: „Bolo povinnosťou súdu, keď ustanovoval opatrovníka žalovaným, zistiť, či sú tu predpoklady pre ustanovenie opatrovníka podľa § 29 O. z. resp. § 29 O. s. p. Prinajmenšom mal mať zistené, či Š. T. a S. T. zomreli, kedy zomreli a či nie sú známi ich právni nástupcovia. Aj keby menovaní spoluvlastníci boli zomreli v cudzine a aj keby tam zomreli ako iní než československí štátní občania, malo byť dedičstvo po nich, pokiaľ ide o nehnuteľnosti ležiace na území Československej socialistickej republiky, prejednané na tunajšom štátnom notárstve (porov. § 45 zákona č. 97/1963 Zb. o medzinárodnom práve súkromnom a procesnom). Potom by bolo treba žalovať priamo ich právnych nástupcov. Keby, pravda, títo neboli známi alebo boli síce známi, ale nebol známy ich pobyt, mohol im byť ustanovený opatrovník, proti ktorému by bol vykonaný spor. Neznámym dedičom po zomretej osobe mohol byť opatrovník ustanovený aj vtedy, keby dedičstvo nebolo dosiaľ prejednané a nebol dosiaľ určený okruh dedičov (t. j. dedičom neprebehla lehota na vyjadrenie, či dedičstvo odmietajú alebo nie).“

Pravdaže, opatrovník vymenovaný pozemnoknižnému vlastníkovi alebo jeho neznámym dedičom obvykle nemá na pojednávaní žiadne meritórne prednesy, takže súd je odkázaný na dôkazy, ktoré predkladá žalobca, alebo na dôkazy, ktoré si súd sám zadováži.

Nemožno považovať za správne, keď súd vo výroku svojho rozhodnutia nariaďuje vykonanie zápisu v evidencii nehnuteľností, ani keď ukladá účastníkom, aby trpeli vykonanie takého zápisu alebo keď vyslovuje, že niektorý z účastníkov je oprávnený dať si vykonať určitý zápis.

Ide o nesprávne prežívanie žalobných petitov a súdnej praxe z času, keď bola evidencia nehnuteľností zabezpečená pozemkovou knihou a viedli ju súdy.

Súd podľa ustanovenia § 4 ods. 3 zákona č. 22/1964 Zb. o evidencii nehnuteľností má zaslať svoje rozhodnutie týkajúce sa právnych vzťahov k nehnuteľnostiam miestne príslušnému orgánu geodézie najneskoršie do 60 dní po tom, čo nadobudlo právoplatnosť. Nespadá však do kompetencie súdu rozhodovať o tom, aký zápis bude v evidencii nehnuteľností vykonaný, ani nariaďovať vykonanie určitého zápisu.

Zápis v evidencii nehnuteľností, ktorý má byť na základe zaslaného rozsudku vykonaný, má vyplývať z výroku rozsudku a nie iba z jeho dôvodov.

Určovací výrok rozsudku má účinnosť iba vo vzťahu k účastníkom konania, nie voči osobám tretím. Ak má teda na jeho základe dôjsť ku zmene zápisu o vlastníctvo v evidencii nehnuteľností, je bezpodmienečne potrebné, aby bol vynesený v konaní, v ktorom osoba zapísaná ako vlastník bola účastníkom.

IV.

Niektoré iné spory medzi vlastníkmi susediacich pozemkov

Táto časť rozboru sa zaoberá spormi medzi vlastníkmi susediacich nehnuteľností, v ktorých sa vlastník jedného zo susediacich pozemkov domáha určitého obmedzenia vlastníckeho práva vlastníka druhého pozemku alebo jeho výkonu, pričom vlastníctvo ako aj hranice pozemkov nie sú sporné.

Typické prípady týchto sporov možno zaradiť do dvoch skupín. Prvú tvoria spory, ktorými sa uplatňuje právo vyplývajúce z vecného bremena alebo zo záväzku v zmysle ustanovenia § 51 O. z., druhú tvoria spory, ktorými sa vlastník nehnuteľnosti bráni zásahom zo súsedného pozemku (imisiám).

Do prvej skupiny patria napr. spory o právo prechodu, o právo cesty, o právo čerpať vodu, o právo zvádzať vodu, močovku a pod., do druhej skupiny patria spory, ktorými sa vlastník domáha, aby zo súsedného pozemku bolo niečo odstránené: tabuľa, obloky v stene domu, strom, prípadne jeho konáre, včelíny, záchod, hlučný stroj, kurín, navŕšená hlina, stavba, odkvap, zdroj zápachu, hluku, prachu, tieňa a pod., alebo aby sa vlastník súsedného pozemku zdržal určitej činnosti na svojom pozemku, ktorou zasahuje aj do užívania susedského pozemku.

Pokiaľ ide o uplatnenie práva vyplývajúceho z vecného bremena, platí to, čo bolo v tomto rozbore uvedené v súvislosti s vecnými bremenami v časti týkajúcej sa zapieracích žalôb, a to aj pokiaľ ide o premlčanie vecného bremena a o jeho zrušenie podľa ustanovenia § 506 ods. 2 O. z.

Pri posudzovaní obsahu vecného bremena postupujú súdy správne, keď vykladajú rozsah oprávnení z neho vyplývajúcich v súlade s požiadavkami moderného života a technického rozvoja.

Treba preto súhlasiť so záverom obsiahnutým v rozhodnutiach Okresného súdu v Považskej Bystrici sp. zn. 9 C 276/68 a 9 C 311/69, v ktorých právo prechodu vozom bolo vyložené tak, že zahrňuje aj právo prechodu motorovým vozidlom.

Podľa osobitnosti konkretného prípadu so zreteľom na články VI a VII O. z. treba však uvážiť, či nie je potrebné bližšie vymedziť právo prechodu motorovým vozidlom, najmä určením druhu a veľkosti vozidla a pod.

Rozhodnutie podľa ustanovenia § 506 ods. 2 O. z. je viazané na návrh. Nemožno teda s poukazom na toto ustanovenie zamietnuť žalobu, ktorou žalobca uplatnil právo vyplývajúce z existujúceho vecného bremena, ak žalovaný vzájomným návrhom nepožiadal o jeho zrušenie. Je však povinnosťou súdu, aby poučil žalovaného, že môže žiadať, a to aj vzájomným návrhom, zrušenie vecného bremena, ktoré

je neúnosné alebo neaktuálne.

Pri žalobách z imisií ide o kolíziu dôsledkov vyplývajúcich z výkonu dvoch vlastníckych práv vlastníkov dvoch vecí, ktorú nemožno riešiť ináč než tak, že výkon jedného z týchto práv bude obmedzený. Otázky imisií nie sú v Občianskom zákonníku osobitne upravené, takže pri rozhodovaní o nich treba vychádzať z ustanovení § 132, resp. § 489, ako aj § 417 O. z., a tam, kde tieto ustanovenia neposkytujú dostatočnú oporu pre vynesenie rozhodnutia, zo zásad občianskoprávnych vzťahov uvedených v článkoch VI a VII O. z.

Pri rozhodovaní o tom, či určitý výkon vlastníckeho práva má byť vlastníkovi pozemku zakázaný alebo naopak, či vlastníkovi susedného pozemku má byť uložené, aby tento výkon práva trpel, treba predovšetkým zisťovať, či ide o výkon vlastníckeho práva, ktorý je v súlade s platnými predpismi, najmä s predpismi zdravotníckymi (umiestnenie žumpy, hnojiska, záchodu) a predpismi vodohospodárskymi (odvádzanie povrchovej vody a odpadovej vody, umiestnenie studne), alebo predpismi stavebnými (postavenie krovu, odkvapu, komína, plota, prerazenie oblokov, vykopanie jamy) a pod. V prípadoch, ak sa napádaný výkon vlastníckeho práva opiera o povolenie, ktoré bolo vlastníkovi udelené príslušným orgánom (stavebné povolenie, schválenie hygienika, povolenie prevádzky a pod.), bude namieste, ak od vydania tohto povolenia nedošlo ku zmene pomerov, považovať napádaný výkon vlastníckeho práva za oprávnený. Ak došlo ku zmene pomerov, ktorá by prípadne mohla odôvodnovať zmenu vydaného administratívneho rozhodnutia, bude treba dosiahnuť nápravu v správnom konaní. Vždy však treba skúmať, či žalovaný neprekročil medze vytýčené v povolení.

V týchto prípadoch, keď ide o činnosť neupravenú žiadnymi predpismi, budú musieť súdy zvážiť spoločenský význam výkonu napádaného práva a rozhodnúť podľa ustanovení článkov VI a VII O. z.

Správne napr. s takýmto odôvodnením zaviazal Okresný súd v Prievidzi vo veci sp. zn. 5 C 90/69 žalovanú, aby odstránila drevenú tabuľu, ktorú postavila na svojom pozemku v 60 cm vzdialenosti od novo prerazeného obloka v dome žalobcu. Zistil, že ide o oblok, prerazený v detskej izbe s povolením ONV a s dodržaním požiadavky, že oblok bude zamrežovaný, opatrený nepriehľadným sklom a nebude sa môcť otvárať. Žalobe bolo vyhovené, keďže postavením tabule, ktorá zabraňuje prístupu svetla do detskej izby a špatí výhľad z domu žalobcu, zneužila žalovaná svoje vlastnícke právo.

Typickými prípadmi žalôb z imisií sú žaloby o úpravu odtoku vody z vyššie položeného pozemku žalovaného na nižšie položený pozemok žalobcov, žaloby o odstránenie zariadení, z ktorých sa šíri zápach a pod.

Osobitnú skupinu tvoria prípady, kde sa žalobca domáha, aby si žalovaný svoj pozemok ohradil plotom. Súdy správne dôvodia, že platné právo neukladá vlastníkovi pozemku povinnosť, aby si pozemok ohradil (porov. rozhodnutie uverejnené pod č. 69/1969 Zbierky rozhodnutí a oznámení súdov ČSSR). Pravdaže každý vlastník – pokiaľ mu to nezakazujú administratívne predpisy – má právo ohradiť si svoj pozemok plotom, ktorý povedie tesne po hranici pozemkov. Stĺpy a podpory tohto plota však musia stáť na pozemku vlastníka.

S požiadavkou oplotenia sa stretávame v prípadoch, keď na žalobcov pozemok vniká zo susedovho pozemku hydina a robí tam škodu. V takomto prípade zaiste pôjde o žalobu podľa ustanovenia § 417 O. z. Toto ustanovenie oprávňuje ohrozeného domáhať sa, aby súd uložil vhodné a primerané opatrenie na odvrátenie hroziacej škody. Zabrániť vnikaniu hydiny na susedny pozemok možno však viacerými spôsobmi, nielen postavením plota. Predovšetkým by mala byť umožnená voľba žalovanému a iba v tom prípade, ak žalovaný možnosť voľby nevyužije a neurobí žiadne opatrenie, bolo by namieste, aby súd uložil opatrenie, ktoré sám považuje za vhodné a primerané (§ 417 O. z.), teda napr. postavenie plota.

Prípadom svojho druhu bola žaloba podaná na Okresnom súde v Prešove vo veci sp. zn. 8 C 500/69, ktorou sa žalobcovia domáhali, aby žalovaný odstránil z blízkosti ich pozemkov úle tak, aby včely neohrozovali žalobcov. Po výsluchu znalcov z odboru včelárstva súd žalobu zamietol, nezhľadajúc v konaní žalovaného rozpor s pravidlami socialistického spolunažívania, lebo žalovaný umiestil úle na vhodnom a správnom mieste a urobil dostatočné opatrenie, aby včely neobťažovali nikoho nad mieru primeranú pomerom na voľnom priestranstve.

Typickým prípadom obrany žalovaného, ktorý vykonáva svoje vlastnícke právo spôsobom rušiacim vlastníka súsedného pozemku, býva poukaz na to, že uvedeným spôsobom vykonáva svoje právo už od nepamäti a že žalobcovi tento výkon práva dosiaľ nevadil. Právo na trpenie imisií nie je právom, ktoré bolo možno podľa právnej úpravy platnej do 31. 3. 1964 vydržať, a v zásade nemožno z dlhodobého trpenia imisií vyvodzovať povinnosť, aby boli trpené naďalej, ak sú výhody z toho vyplývajúce jednej strane neúmerné nevýhodám vyplývajúcim pre stranu druhú, najmä ak došlo ku zmene pomerov.

V.

Spory z neoprávnenej stavby na cudzom pozemku

Podľa ustanovenia § 221 O. z. ak zriadi na pozemku stavbu občan, ktorý nie je oprávnený pozemok užívať alebo ktorý je oprávnený ho užívať na iný účel, rozhodne o vlastníctve k stavbe súd. Stavebníkovi môže však vlastníctvo k stavbe priznať, len ak sú pre to dôvody osobitného zreteľa hodné. Súd môže tiež rozhodnúť, že stavebník je povinný stavbu na svoj náklad odstrániť.

O neoprávnenú stavbu podľa citovaného ustanovenia ide, ak stavebník nemá občianskoprávne oprávnenie stavať na dotyčnom pozemku (§ 198 ods. 1 O. z.).

Aj keď Občiansky zákonník pripúšťa, aby stavba spadala pod iný vlastnícky režim ako pozemok, na ktorom stojí, táto dvojakosť vlastníckych režimov je charakteristická iba pre prípady osobného užívania pozemkov, na ktorých si užívateľ postavil stavbu. Vo všetkých ostatných prípadoch bude odlišné vlastníctvo domu a pozemku, na ktorom dom stojí, iba výnimočné. Aj ustanovenie § 221 O. z. umožňuje priznať stavebníkovi vlastníctvo k stavbe iba v prípadoch hodných osobitného zreteľa. V týchto výnimočných prípadoch, keď sa vlastníkom stavby postavenej na cudzom pozemku stane stavebník, zostáva vlastníctvo pozemku nezmenené.

Ustanovenie § 221 O. z. rieši iba otázku vlastníctva stavby postavenej na cudzom pozemku a nie vlastníctva pozemku zastaveného cudzou stavbou, a jeho znenie neumožňuje súdu priznať stavebníkovi aj vlastníctvo pozemku.

Spory zo stavby na cudzom pozemku vznikajú aj preto, že nebola včas účinne vybavená vec, v ktorej sa vlastník (uživateľ) pozemku domáhal ochrany proti stavebníkovi, keď tento so stavbou začal, prípadne, že rozhodnutie vynesené o zapierajúcej žalobe nebolo vykonané.

Je povinnosťou súdu, aby zapieraciu žalobu, ktorú podal žalobca, urýchlene vybavil, aby poučil žalobcu o možnosti navrhnúť predbežné opatrenie a nariadenie jeho výkonu, ba v takom prípade je na mieste, aby súd signalizoval vec okresnému národnému výboru, prípadne okresnej prokuratúre.

Spory vyvolané stavbou na cudzom pozemku, ku ktorej došlo po 31. 3. 1964, teda po účinnosti Občianskeho zákonníka (zákona č. 40/1964 Zb.), sú zatiaľ zriedkavé, takže doterajšie skúsenosti neposkytujú podklad pre všeobecné závery. Častejšie sú prípady, keď sa účastníci obracajú na súd s návrhmi, aby sa vyriešili vzťahy vzniknuté stavbou postavenou pred 1. 4. 1964.

Podľa ustanovenia § 498 O. z. spravujú sa ustanoveniami tohto zákona aj právne vzťahy vzniknuté

pred 1. 4. 1964; vznik týchto právnych vzťahov ako aj nároky z nich vzniknuté pred 1. 4. 1964 sa však posudzujú podľa doterajších predpisov.

Citované ustanovenie sa vzťahuje aj na právne vzťahy vzniknuté stavbou na cudzom pozemku, takže súd rozhodujúc o týchto vzťahoch musí si predovšetkým ujasniť, podľa ktorého práva má vec posudzovať. V tomto zmysle je smerodajné, kedy došlo ku stavbe, to znamená, kedy bola stavba dokončená.

Je mylný názor, že by do účinnosti zákona č. 141/1950 Zb. na našom území platilo bezvýnimočne, že vlastníctvo stavby podľa zásady rímského práva superficies solo cedit prechádza na vlastníka pozemku. Rad judikátov z tohto času určoval, že ten, kto so súhlasom vlastníka postavil stavbu na jeho pozemku, stal sa aj vlastníkom pozemku, na ktorom stojí stavba, prirodzene s povinnosťou poskytnúť za tento pozemok náhradu.

V tomto období platila v podstate aj na Slovensku úprava zhodná s ustanoveniami § 418 Všeobecného občianského zákonníka z r. 1811, [11)] ktoré znelo: „Ak staval niekto zo svojich hmôt bez vedomia a vôle vlastníkovej na cudzom pozemku, pripadne stavba vlastníkovi pozemku. Dobromyseľný stavebník môže žiadať náhradu nutných a užitočných nákladov; voči nedobromyseľnému stavebníkovi treba postupovať ako voči jednateľovi bez príkazu. Ak však vlastník pozemku vedel o stavbe a dobromyseľnému stavebníkovi ju ihneď nezakázal, môže žiadať za pozemok len všeobecnú cenu.“

V období od 1. 1. 1951 do 31. 3. 1964 včítane neboli vzťahy vyplývajúce zo stavby na cudzom pozemku osobitne upravené a preto sa posudzovali len s použitím analógie podľa ustanovení § 125 a nasl. zákona č. 141/1950 Zb. (porov. rozhodnutie uverejnené pod č. 155/1953 Zbierky rozhodnutí čs. súdov). Ak k dokončeniu stavby na cudzom pozemku došlo za účinnosti zákona č. 141/1950 Zb., treba vzťah [12)] medzi vlastníkom pozemku a stavebníkom, tak čo do jeho vzniku ako aj čo do nárokov z postavenia stavby vzniknutých, posudzovať so zreteľom na ustanovenie § 498 O. z. podľa vtedy platných predpisov.

Súdy pri uvažovaní podľa ustanovenia § 126 ods. 1 zákona č. 141/1950 Zb. o ocenení podielov účastníkov na výrobku nie vždy prihliadajú na to, že stavba na cudzom pozemku sa netýka len tej plochy, na ktorej stavba stojí, ale v každom prípade aj plochy, ktorá je potrebná na užívanie stavby, teda aj prístupovej cesty a priľahlého a pracovného alebo skladovacieho priestoru a pod., ba zavše celej parcely, ktorá môže mať značné rozmery a svojou hodnotou môže aj prevyšovať hodnotu stavby. Tak napr. postavenie garáže na záhradke pred rodinným domom nie je zásahom, ktorý sa dotýka len plochy, na ktorej garáž stojí, a plochy medzi verejnou cestou a garážou; keby sa totiž tá plocha vyčlenila z parcely, na ktorej stojí dom, a stala sa samostatnou parcelou, znehodnotil by sa podstatne komplex predstavovaný domom a záhradkou pred ním; zvyšok tejto parcely nadobudol by niekedy nevhodný tvar a už by na ňom nebolo možno postaviť garáž slúžiacu vlastníkovi domu a pod. V takomto prípade treba preto osobitnú pozornosť venovať tomu, čo treba považovať za finálny „výrobok vzniknutý spracovaním“. Táto požiadavka je naliehavá, pretože nie je únosné nariaďovať zničenie hospodársky významných už vytvorených hodnôt; súd je preto nútený hľadať iné riešenie než vrátenie do predošlého stavu, pritom však nepoškodiť najmä toho účastníka, ktorého práva boli vedome stavbou narušené.

1) t. j. do počiatku účinnosti Občianského zákonníka (zákon č. 40/1964 Zb.)

2) tiež č. 27/1958 Ú. l.

3) porov. rozhodnutie uverejnené pod č. 38/1971 Zbierky súdnych rozhodnutí a stanovísk.

4) porov. napr. ustanovenia zákona č. 46/1971 Zb. o geodézii a kartografii

5) porov. rozhodnutie uverejnené pod č. 3/1971 Zbierky súdnych rozhodnutí a stanovísk

6) pozri ustanovenia § 495 a § 506 O. z.

7) do účinnosti zákona č. 141/1950 Zb.

8) do účinnosti Občianského zákonníka (zákona č. 40/1964 Zb.)

9) v českých krajoch 30 rokov

10) Podľa záverov tohto rozhodnutia bolo na Slovensku podľa vtedy platného práva treba v dlhotrvajúcom stave držby a užívania nehnuteľností zapísaných v pozemkovej knihe na mená spoluvlastníkov v ideálnych podieloch, podľa ktorého určití spoluvlastníci určité časti týchto nehnuteľností majú vo výlučnej držbe a užívaní, vidieť dohodu strán o deľbe, po prípade o zámene týchto nehnuteľností nielen čo do držby, ale aj čo do vlastníckeho práva. Na platnosť takejto dohody nevplývala ani okolnosť, že niektoré časti z nehnuteľnosti malo v spoločnej držbe viac spoluvlastníkov, iné časti zase mali jednotliví spoluvlastníci vo výlučnej držbe. Takáto dohoda mohla byť uzavretá aj mlčky (konkludentným činom).

11) platného vtedy v českých krajoch

12) už vzniknutý