

Obmedzenie vlastníckeho práva podielových spoluvlastníkov konaním obce *contra legem*(?)

(autori: JUDr. Patrik Butvin, advokát; Mgr. Tomáš Čík, advokátsky koncipient)

I. Úvod

Po páde socializmu a vzniku samostatnej Slovenskej republiky ostalo vzhľadom na pomerne turbulentné stavebno - pozemkové úpravy (t.j. budovanie stavieb vo vlastníctve štátu bez majetkovo – právneho vysporiadania zastavaného pozemku) veľké množstvo nezodpovedaných otázok a krívd. Na zmiernenie týchto majetkových krívd prijal zákonodarca niekoľko parciálnych normatívnych právnych aktov. K predmetným právnym predpisom možno zaradiť i zákon č. 66/2009 Z.z. o niektorých opatreniach pri majetkovoprávnom usporiadaní pozemkov pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obce a vyššie územné celky v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 66/2009 Z.z.“). Daný právny predpis, ako uvádza dôvodová správa, mal za cieľ „(...) *usporiadať doteraz neusporiadané vlastnícke vzťahy k pozemkom pod stavbami, ktoré boli delimitované na obce a vyššie územné celky v rámci reformy verejnej správy.*“ Predmetom daného článku je na konkrétnom prípade z našej právnej praxe analyzovať situáciu podielových spoluvlastníkov pozemkov v prípadoch, kedy môže dochádzať zo strany orgánu samosprávy k užívaniu daných nehnuteľností bez akéhokoľvek právneho titulu, *ergo* v rozpore so zákonom. Cieľom príspevku bude upriamiť pozornosť čitateľov primárne na možné protiprávne konanie obcí pri užívaní cudzieho majetku, resp. na situácie, ktoré nie sú upravené zákonom č. 66/2009 Z.z. a ktoré aj po niekoľkých rokoch účinnosti tejto právnej úpravy vyvolávajú nezodpovedané otázky. S ohľadom na vyššie uvedené, v nasledujúcom texte poukážeme na protiprávne konaní obcí, ktoré ľahkomyselne ignorujú či dokonca vedome porušujú zákonom uložené imperatívy. Pozornosť upriamime tiež na rozhodovaciu prax najvyšších súdnych autorít, ako aj na právnu teóriu, ktoré môžu priniesť viac svetla do danej problematiky.

II. Skutkový a právny stav

V predmetnej kauze išlo o spor medzi fyzickými osobami, ako podielovými spoluvlastníkmi pozemku v katastrálnom území obce a samosprávnym orgánom. Predmetom podielového spoluvlastníctva bolo vlastnícke právo k pozemku – 5 hektárovej parcele, z ktorej približne 2 hektáre užíva obec, keďže cez spornú nehnuteľnosť prechádza verejná komunikácia v jej vlastníctve. Obec uzavrela s podielovými spoluvlastníkmi celkovo dve nájomné zmluvy, predmetom ktorých bolo prenechanie dotknutých pozemkov do jej dočasného odplatného užívania. Čo je však pre účely tohto príspevku najpodstatnejšie, v čase nadobudnutia účinnosti zákona č. 66/2009 Z.z. mala obec oprávnenie užívať časť sporných parciel **na základe nájomného vzťahu**, pričom tento vzťah bol dohodnutý na dobu určitú. V prvej vete § 4 ods. 1 zákona č. 66/2009 Z.z. sa uvádza: „*Ak nemá vlastník stavby ku dňu účinnosti tohto zákona k pozemku pod stavbou zmluvne dohodnuté iné právo, vzniká vo verejnom záujme k pozemku pod stavbou užívanému vlastníkom stavby dňom účinnosti tohto zákona v prospech vlastníka stavby právo zodpovedajúce vecnému bremenu, ktorého obsahom je držba a užívanie pozemku pod stavbou, vrátane práva uskutočniť stavbu alebo zmenu stavby, ak ide o stavbu povolenú podľa platných právnych predpisov, ktorá prešla z vlastníctva štátu na obec alebo vyšší územný celok.*“ Z citovanej právnej normy potom vyplývajú dve situácie:

- a) ak mala obec zmluvne dohodnuté ku dňu účinnosti zákona č. 66/2009 Z.z., t.j. 1.7.2009 iné právo (ako v našom prípade), nedošlo k vzniku zákonného vecného bremena;

- b) ak nemala obec zmluvne dohodnuté ku dňu účinnosti zákona č. 66/2009 Z.z., t.j. 1.7.2009 iné právo, zriadilo sa naopak zákonné vecné bremeno.

V našom konkrétnom prípade teda nemohlo dôjsť k zriadeniu vecného bremena, nakoľko bol medzi podielovými spoluvlastníkmi a obcou dohodnutý nájomný vzťah na dobu určitú. Keďže daný nájomný vzťah bol dohodnutý na dobu určitú, okamihom jeho uplynutia došlo k zániku užívacieho práva, v dôsledku čoho obec, podľa *status quo* už **nemá v súčasnosti k dispozícii žiaden *iustus titulus***, ktorý by ju oprávňoval užívať sporné parcely. Na strane obce tak dochádza k vzniku bezdôvodného obohatenia spočívajúcom v užívaní spornej parcely bez právneho dôvodu (a tiež bez primeranej náhrady). **Z dikcie normatívneho ustanovenia § 4 ods. 1 zákona č. 66/2009 Z.z je zrejmé, že právna norma preferuje prioritne autonómiu vôle zmluvných strán (princíp *interpretatio in favor contractus*) pred fikciou vzniku vecného bremena *ex lege*.**

Autori tohto príspevku sa domnievajú, že neobstojí argumentácia obce, ktorá tvrdí, že na základe uvedeného zákona nadobudla k spornej parcele *ex lege* právo zodpovedajúce vecnému bremenu. Tvrdenie obce vylučuje skutočnosť, že **v rozhodnom čase mala obec preukázateľne k dispozícii iný užívací titul (nájomný vzťah) k pozemku zastavanému stavbou vo svojom vlastníctve.** Keďže zákon č. 66/2009 Z.z. neupravuje vzájomné vzťahy medzi stranami po uplynutí dojednaného užívacieho titulu, **nemohlo ani v predmetnej kauze po zániku nájomného vzťahu dodatočne a priori vzniknúť v prospech obce vecné bremeno k zastavaným pozemkom.** S ohľadom na uvedené opätovne zdôrazňujeme, že samospráva momentálne užíva dané nehnuteľnosti bez akéhokoľvek právneho základu. Navyše tým, že obec užíva predmetné pozemky bez poskytovania finančnej kompenzácie, nedochádza k zmenšeniu jej majetku. Avšak daným konaním zároveň ukracuje podielových spoluvlastníkov o plnenie, na ktoré majú ako oprávnené osoby legitímny nárok.

Odhladnuc od absencie užívacieho titulu k predmetným pozemkom so zreteľom na čl. 11 ods. 4 ústavného zákona č. 23/1991 Zb. Listina základných práv a slobôd a s ohľadom na čl. 20 ods. 4 Ústavy SR podielovým spoluvlastníkom nepochybne **patrí finančná kompenzácia za obmedzenie ich vlastníckeho práva.** Je pritom irelevantná domnelá liberácia obce spočívajúca v tvrdení, že nehnuteľnosti užíva široká verejnosť a obec z nich nemá žiadne vnosy. Taktiež nemôže byť na ťarchu spoluvlastníkov, že v prospech obce neboli zo štátneho rozpočtu uvoľnené žiadne finančné prostriedky za účelom majetkovoprávneho vysporiadania pozemkov zastavaných verejnými komunikáciami. Osobitne akcentujeme, že obec užíva sporné parcely bez poskytovania akejkoľvek finančnej náhrady, pričom podieloví spoluvlastníci sú nútení nedôvodne trpieť bezodplatný stav, v dôsledku čoho im ostáva len tzv. *nuda proprietas* (nakoľko nemôžu realizovať parciálne práva z triády vlastníckych oprávnení, a to najmä *iusutendi et fruendi*).

Podľa druhej vety § 151p ods. 3 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „OZ“) **„Ak pre zmenu pomerov nemožno spravodlivo trvať na vecnom plnení, môže súd rozhodnúť, aby sa namiesto vecného plnenia poskytovalo peňažné plnenie.“**

Sme presvedčení, že pri obmedzení vlastníckeho práva je v predmetnom individuálnom prípade dôvodné uvažovať aj o pravidelných platbách primeranej náhrady za užívanie dotknutých nehnuteľností, a to počas trvania tohto stavu (totožne: DRGONEC, J.: Ústava Slovenskej republiky. Komentár. 3. vydanie. Šamorín: Heuréka, 2012, s. 430). Uvedený názor verifikuje aj nález Ústavného súdu SR zo dňa 16.12.2009, sp. zn. III. ÚS/237/09, v zmysle ktorého **„Na rozdiel od vyvlastnenia, kde môže dôjsť k jednorazovému vyplateniu náhrady, pri nútenom obmedzení možno uvažovať o opakovaných platbách „primeranej náhrady“ počas trvania núteného obmedzenia.“** Subsidiárne poukazujeme tiež na uznesenie Krajského súdu v Banskej Bystrici zo dňa 26.11.2015, sp. zn. 17Co/1007/2014, ktorý kreoval nasledovný právny názor: **„Náhradu za nútené obmedzenie vlastníckeho práva je možné priznať ak opakovane za určitý časový úsek až do usporiadania vlastníckych vzťahov spôsobom predpokladaným v § 2 a § 3 zákona č. 66/2009 Z.z.“** V tomto kontexte

poukazujeme tiež na ustanovenie druhej vety § 151p ods. 3 OZ *per analogiam*, v ktorej normotvorca použil nedokonavé sloveso „poskytovalo“ namiesto dokonavého slovesa „poskytlo“, z čoho nesporne vyplýva periodicita a perzistujúci (nerovnovážny) proces.

III. Záver

Nezabezpečením adekvátneho riešenia spomedzi zákonodarcom ponúkaných legálnych konštrukcií, ktoré by umožnili aspoň v čiastočnej miere zmierniť neoprávnený zásah do vlastníckych štruktúr podielových spoluvlastníkov zastavaných pozemkov, dochádza zo strany obce k porušeniu právneho stavu *de lege lata*. *Viceversa* orgány samosprávy často ponúkajú vlastníkom sporných parciel uzatvorenie nájomných zmlúv za značne nevýhodných podmienok (obce *de facto* nútia vlastníkov prenechať im do užívania dotknuté parcely za rádovo nižšie nájomné, než je obvyklá cena parciel obdobnej bonity v porovnateľnej lokácii). Zároveň upriamujeme pozornosť aj na skutočnosť, že v mnohých prípadoch (tak, ako aj v nami analyzovanej kauze) sa obce aj s ohľadom na medzerovitú právnú úpravu alibisticky vyhýbajú svojim povinnostiam iniciovať pozemkové úpravy a mlčky užívajú cudzie nehnuteľnosti bez finančnej náhrady, nakoľko im nastolený stav plne vyhovuje. Osobitne preto upozorňujeme, že bez náležitého vyhodnotenia všetkých okolností, ktoré nie sú vlastníkom sporných pozemkov zo strany samosprávnych orgánov úplne a pravdivo odprezentované, je do značnej miery ovplyvnené ich správanie a následné hospodárenie so svojim vlastným majetkom. Z toho dôvodu odporúčame požiadať o kvalifikovanú právnu pomoc advokáta, ktorý po vyhodnotení všetkých nuansí tej – ktorej kauzy umožní vlastníkom nehnuteľností zvoliť správny postup pri spravodlivom majetkovoprávnom usporiadaní vlastníckych štruktúr všetkých zainteresovaných subjektov.