

tlačený formát najobľúbenejšieho
realitného internetového portálu

realitysk

2,00 €

časopis o ľuďoch a realitách

číslo:
2014.06

ročník:
06 (XX)



PITNÁ VODA A JEJ ÚPRAVA

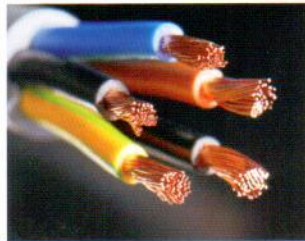
AKO BÝVA
JOZEF GÖNCI



VYÚČTOVANIE
ZA BYT



STARÁ
ELEKTROINŠTALÁCIA



Index realitného zdravia

Máj/Jún 2014

2,48



KVALITA
V REALITÁCH



Právna poradňa

- vecné bremeno na pozemok v správe SPF
- ako kúpiť nehnuteľnosť od vlastníka, ktorý zomrel v zahraničí a dediči nie sú známi
- výstavba vodovodnej prípojky, keď jeden zo spoluvlastníkov pozemku nesúhlasí

Dnes radí:

JUDr. Leo Vojčík

z advokátskej kancelárie Vojčík & Partners, s.r.o.,
ktorá je partnerom právnej poradne portálu **Reality.sk**.



Ako spoluvlastníci predávame pozemok, ku ktorému je prístup len cez pozemok vo vlastníctve Slovenského pozemkového fondu s výmerou 68 m².

Podali sme žiadosť na SPF o stanovisko pre účely prejazdu a uloženia inžinierskych sietí za účelom zriadenia vecného bremena s potrebnými prílohami - a to geometrickým plánom, projektom pre vjazd, situáciou inžinierskych sietí a RD.

Ich odpoveď prišla na doplnenie dokladu s vyjadrením Obvodného pozemkového úradu, či na pozemok nebol uplatnený nárok na navrátenie vlastníctva k nehnuteľnosti. Pozemok patril pánovi, ktorému bol v 40. rokoch skonfiškovaný, ale súd so štátom sa môže ťahať ešte desiatky rokov a stavebný úrad nevydá územné a stavebné povolenie.

Otázka znie: Môže SPF zriaďovať vecné bremeno na pozemok, na ktorý bol uplatnený nárok na vrátenie vlastníctva?

V zmysle § 151o ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“) zmluvou môže zriaďiť vecné bremeno vlastníak nehnuteľnosti, pokiaľ osobitný zákon neďáva toto právo aj ďalším osobám. Slovenský pozemkový fond však nie je oprávnený zriaďiť vecné bremeno, nakoľko bol uplatnený nárok na navrátenie pozemku jeho vlastníkom, čím bolo vlastníctvo pozemku spochybnené.

V prípade, že bude právoplatne ukončené konanie o navrátenie vlastníctva, uvedené v otázke, je možné opätovne sa obrátiť na vlastníka pozemku, a v prípade, že tento zriadenie vecného bremena odmietne, je možné obrátiť sa na príslušný súd, a žiadať, aby súd rozhodol o zriadení požadovaného vecného bremena, ak pre jeho zriadenie budú splnené zákonné podmienky.



Ako mám postupovať pri kúpe ornej pôdy, je to zhruba 2800 m² v obci mimo zastavanej plochy. Majiteľ je len jeden, narodený v roku 1924, ktorý zomrel v roku 1999.

Na liste vlastníctva figuruje stále on, akurát s trvalým pobytom na Floride. O pozostalých neviem, či nejaké mal.

Túto ornú pôdu obrába za neho dedinské družstvo, avšak chcela by som ju získať a premeniť na stavebný pozemok.

Prosím teda o radu, či je možné takto získať pôdu po zosnulom v zahraničí?

Nehnutelnosti, patriace fyzickým osobám, je možné odkúpiť do

vlastníctva len od žijúcich vlastníkov. V uvedenom prípade je preto potrebné zistiť, či a s akým výsledkom prebehlo dedičské konanie po pôvodnom zosnulom vlastníkovi, z ktorého by vyplynul aktuálny vlastník alebo vlastníci pozemku.

Ďalej platí, že pokiaľ sa počas dedičského konania zistí, že neexistuje žiaden žijúci vlastník pozemku, prípadne takýto pozemok štátu ako odúmrt'.

V tomto prípade bude potom potrebné obrátiť sa na Slovenský pozemkový fond, ktorý spravuje pozemky, prípadnuté štátu ako odúmrt', a požiadať Fond o odkúpenie predmetného pozemku.



Chcela by som sa spýtať, či je možné zriadiť vecné bremeno k pozemku bez súhlasu jedného zo spoluvlastníkov (ide o výstavbu vodovodnej prípojky k pril'ahlej nehnuteľnosti).

Dvaja vlastníci, ktorí dohromady vlastnia trojštvrťinový podiel so zriadením súhlasia, jeden (1/4 podiel) nesúhlasí.

Ako mám riešiť tento problém? K uvedenému pozemku máme dlhé roky právo prechodu.

V prípade, ak vecné bremeno zaťažuje celú nehnuteľnosť, ktorá patrí do podielového spoluvlastníctva, účastníkmi zmluvy o je-

ho zriadení musia byť všetci spoluvlastníci, nakoľko každý spoluvlastník vlastní ideálny podiel nehnuteľnosti.

Nestačí, aby účastníkom takejto zmluvy bol len jeden alebo niektorí spoluvlastníci, preto bude potrebné dohodnúť sa so všetkými spoluvlastníkmi pozemku.

V prípade, že k takejto dohode nedôjde, je možné obrátiť sa na súd so žalobou o zriadenie vecného bremena, ak pre jeho zriadenie budú splnené zákonné podmienky.

ilustračné foto: Archiv redakcie