

Právo nevyhnutnej cesty podľa ustanovenia § 151o ods. 3 slovenského Občianskeho zákonníka vo svetle rozhodovacej činnosti

Mgr. MARTIN HAMŘIK, PhD.

Univerzita Komenského v Bratislave, Právnická fakulta,
Katedra občianskeho práva

DOI: <https://doi.org/10.24132/ZCU.NADEJE.2022.105-114>

Kľúčové slová:

vecné bremená; právo nevyhnutnej cesty; nájomná zmluva; pozemok; prístup k stavbe

Úvod

Právo nevyhnutnej cesty a z neho vyplývajúci prístup k pozemku, respektíve k stavbe, ktorá sa na tomto pozemku nachádza, je nevyhnutným predpokladom riadneho a úplného využívania vlastníckeho práva vlastníka pozemku, či stavby na ňom sa nachádzajúcej. Toto právo prechodu a taktiež prejazdu k stavbe je vlastníkovi spravidla umožnené z príslušného pozemku, na ktorom sa nachádza verejná komunikácia. Problematickou je situácia, v ktorej pozemok, na ktorom sa nachádza stavba, nesusedí s *res publico usu destinatae*, teda vecou určenou na užívanie všetkými, ale jediná možná cesta k pozemku vedie cez príslušný pozemok v súkromnom vlastníctve (prípadne s charakterom pozemku neurčeným na verejné využívanie v podobe cesty, a pod.). Obdobne, vzhľadom na pretrvávajúcu zásadu *superficies non solo cedit* v slovenskom právnom poriadku,¹ môže prob-

¹ Vid' ustanovenie § 120 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov.

lém nastať aj v situácii, kedy je vlastník stavby odlišný od vlastníka pozemku, na ktorom sa stavba nachádza, resp. pozemku k nej príslušného.

Praktické riešenie uvedených situácií je možné zabezpečiť prostredníctvom viacerých súkromnoprávných inštitútov, a to či už zmluvnej (napr. kúpna zmluva, nájomná zmluva) alebo vecnoprávnej povahy (vecné bremeno). V prípade absencie autonómnej dohody dotknutých subjektov na zabezpečení práva cesty k pozemku, či stavbe na ňom sa nachádzajúcej niektorou z naznačených foriem, je to štát, ktorý autoritatívnym spôsobom prostredníctvom súdu obmedzí vlastnícke právo vlastníka príslušného pozemku zriadením vecného bremena v podobe tzv. nevyhnutnej cesty podľa ustanovenia § 151o ods. 3 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“ alebo „OZ-SR“), v zmysle ktorého: „*Ak nie je vlastník stavby zároveň vlastníkom príslušného 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 príslušný pozemok.*“

Z legálneho vymedzenia je možné formulovať nasledujúce predpoklady zriadenia vecného bremena zodpovedajúceho právu nevyhnutnej cesty podľa ustanovenia § 151o ods. 3 OZ-SR súdom:

- a) oprávneným je vlastník stavby (nie pozemku);²
- b) vlastník stavby nie je vlastníkom príslušného (zaťaženého) pozemku;
- c) subsidiarita – „*prístup vlastníka k stavbe nemožno zabezpečiť inak*“;
- d) proporcionalita – právo cesty cez príslušný pozemok sa zriaďuje v nevyhnutnom rozsahu a len na daný účel.

Vzhľadom na limitáciu tohto príspevku, sa nasledujúci text zameria len na subsidiaritu ako jeden z pojmových znakov práva nevyhnutnej cesty podľa ustanovenia § 151o ods. 3 OZ-SR, a to z pohľadu právnej doktríny, no primárne recentnej aplikačnej praxe, ktorá dotvára interpretáciu spojenia „(prístup)... *nemožno zabezpečiť inak.*“ obzvlášť v kontexte nájomnej zmluvy.

² V uvedenej súvislosti je potrebné zdôrazniť, že súd zriadi vecné bremeno podľa ustanovenia § 151o ods. 3 OZ-SR len v prospech vlastníka stavby, ku ktorej je potrebné zabezpečiť prístup, nie v prospech vlastníka pozemku, na ktorom sa žiadna stavba nenachádza.

Subsidiarita práva nevyhnutnej cesty v doktríne

Právna úprava vecných bremien sta súčasťou *numerus clausus vecných práv* predstavuje, vrátane ustanovenia § 151o ods. 3 OZ-SR, kogentnú právnu úpravu, dôsledkom ktorej je nemožnosť súdu zriadiť vecné bremeno z dôvodov a za podmienok iných, než stanovených Občianskym zákonníkom. Právo nevyhnutnej cesty, bolo v podobe možnosti konštitutívneho rozhodnutia súdu doplnené novelou Občianskeho zákonníka v roku 2008,³ ako dôsledok bližšie neodôvodnených „*praktických potrieb*“.⁴

V kontexte subsidiarity zriadenia takéhoto vecného bremena je podmienka „*prístup vlastníka k stavbe nemožno zabezpečiť inak*“, reprezentovaná jednak nemožnosťou vlastníka stavby dostať sa k nej iným spôsobom, napr. cez iný príslušný pozemok v jeho vlastníctve, vhodnejším trasovaním nevyhnutnej cesty cez iné pozemky, a pod. Rovnako tak musí absentovať možnosť zabezpečenia prístupu k stavbe niektorým z obliagačných dôvodov. Fekete ako taký explicitne uvádza prístup k stavbe „*na základe nájomnej zmluvy*“,⁵ Baricová poukazuje na obliagačné dôvody v kontexte rozhodnutia Najvyššieho súdu ČR č. R 32/2006⁶ v podobe odpredania pozemku alebo zmluvného vecného bremena,⁷ pri ktorých tak podľa ustanovenia § 151o ods. 3 OZ-SR súd vecné bremeno zriadiť nemôže.⁸

³ Nesúvisiacou novelou uskutočnenou zákonom č. 568/2007 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb., o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

⁴ Viď dôvodová správa k zákonu č. 568/2007 Z. z.

⁵ FEKETE, I. *Občiansky zákonník 2. zväzok (§ 123 – § 459). Veľký komentár*. Bratislava: Eurokódex, 2015, s. 556.

⁶ Rozsudok Najvyššieho súdu ČR, sp. zn. 22 Cdo 1897/2004 zo dňa 20. 07. 2005.

⁷ BARICOVÁ, J. § 151o [Vznik vecného bremena]. In. ŠTEVČEK, M. a kol. *Občiansky zákonník I. § 1–450*. 2. vydanie. Komentár. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 1394.

⁸ Len pre úplnosť poukazujeme aj na aktuálnu právnu úpravu v Českej republike, v ktorej je právo nevyhnutnej cesty normované v ustanoveniach § 1029 a nasl. zákona č. 89/2012 Sb., Občiansky zákonník (ďalej len „NOZ“), ktoré sú v porovnaní s pôvodným znením ustanovenia § 151o ods. 3 OZ omnoho detailnejšie. Zároveň predstavujú koncepčnú zmenu v práve nevyhnutnej cesty, ktoré nie je vnímané výlučne ako vecné bremeno. Právo nevyhnutnej cesty NOZ neviaže výlučne na prístup k stavbe, ale na prístup k nehnuteľnosti ako takej, pokiaľ ju nie je možné riadne užívať a hospodáriť na nej pre jej nedostatočné spojenie s verejnou cestou. Súd môže nevyhnutnú cestu, aj vo forme zriadenia služobnosti, podľa ustanovenia § 1029 ods. 1 NOZ povoliť v rozsahu, ktorý zodpovedá potrebe vlastníka nehnuteľnosti riadne ju užívať, za čo najmenšieho obmedzenia vlastníka príslušného pozemku.

Subsidiarita práva nevyhnutnej cesty v aplikačnej praxi

V aplikačnej praxi, je ustanovenie § 151o ods. 3 OZ-SR, pomerne častým predmetom súdnych konaní. Uvedené je dôsledkom skutočnosti, že ustanovenie § 151o ods. 3 OZ-SR predstavuje výlučnú možnosť zriadenia tohto druhu práva nevyhnutnej cesty autoritatívnym konštitutívnym súdnym rozhodnutím, proti vôli žalovaného v situáciách, kedy takéto zriadenie je výlučne len v súkromnom záujme žalobcu.⁹

Nájomná zmluva ako podmienka (ne)vylučujúca zriadenie vecného bremena podľa ustanovenia § 151 ods. 3 OZ

Napriek početnosti rozhodnutí, tie, ktoré by sa explicitne venovali detailnej analýze subsidiarity pri zriadení práva nevyhnutnej cesty, obzvlášť z pohľadu nájomnej zmluvy sú nemnohé. Pre účely tohto príspevku by sme preto chceli poukázať predovšetkým na konštantnú prax českých súdov a jedno z posledných rozhodnutí Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, s protichodnými závermi, ktoré podrobujeme kritickej analýze.

Uznesenie Krajského súdu v Brne zo dňa 31. 03. 2005, sp. zn. 60 Co 171/2004.¹⁰ Krajský súd v predmetnom uznesení explicitne konštatoval: „*Nájomní smlouva uzavřená mezi vlastníkem stavby a vlastníkem přilehlého pozemku může představovat způsob zajištění přístupu vlastníka stavby přes přilehlé pozemky k jeho stavbě (§ 151o ods. 3 Občianskeho zákonníka)*“, čím vylúčil nárok na zriadenie vecného bremena, pokiaľ nájomná zmluva dostatočne zabezpečuje prístup k stavbe v súlade s jej účelom. Rovnako (bez ohľadu na pohnútku) vylúčil slovenský súd zriadenie vecného bremena pri existencii nájomnej zmluvy, ktorá nielen právne ale i fakticky umožňuje prístup k stavbe.¹¹

⁹ V prípade verejného záujmu na zriadení práva cesty je možné uvažovať napr. aj o obmedzení, či vyvlastnení vlastníckeho práva podľa ustanovenia § 128 ods. 2 OZ-SR. V zmysle ustanovenia § 128 ods. 2 OZ-SR je vyvlastnenie možné len vo verejnom záujme, zároveň ak účel nemožno dosiahnuť inak, a to len na základe zákona, len na tento účel a za náhradu.

¹⁰ Napriek tomu, že v danom prípade ide o rozhodnutie českého súdu, je potrebné konštatovať, že právna úprava ustanovenia § 151o ods. 3 OZ-SR je v súčasnosti identická zneniu vtedajšieho českého (taktiež) ustanovenia § 151o ods. 3 zákona č. 40/1964 Sb., Občiansky zákoník v znení neskorších predpisov, a teda závery sú plne aplikovateľné aj na území Slovenskej republiky.

¹¹ Porov. rozsudok Krajského súdu v Trnave, sp. zn. 9Co/225/2019 zo dňa 26. 05. 2020.

R 4/2007 (ČR).¹² Uvedené potvrdzuje v inom konaní Najvyšší súd ČR, ktorý uvádza: „*Věcné břemeno nezbytné cesty nemůže soud zřídít, má-li žalobce zajištěn přístup na základě obligačního práva nebo může-li k přístupu využít jiné pozemky ve svém vlastnictví.*“

Rovnako tak v inom rozsudku súd vychádzal z ponuky na uzavretie nájomnej zmluvy (s nie neprimeranými podmienkami, ktorú však žalobca odmietal uzavrieť) ako dostatočného dôvodu vylučujúceho zriadenie vecného bremena súdom.¹³

Uznesenie Najvyššieho súdu SR zo dňa 30. júna 2022, sp. zn. 5 Cdo 51/2020 (ďalej len „*Uznesenie*“). Jedným z najnovších rozhodnutí venovaných problematike práva cesty je Uznesenie Najvyššieho súdu SR, v ktorom je formulovaný pomerne prekvapivý nasledujúci záver: „*Podmienka, že prístup vlastníka k stavbe nemožno zabezpečiť inak (§ 151o ods. 3 Občianskeho zákonníka) nie je splnená v prípade, ak vlastník pozemku ponúkne vlastníkovi stavby prevod pozemku alebo jeho časti alebo zmluvné zriadenie vecného bremena práva cesty. Táto podmienka naproti tomu splnená je v prípade, ak vlastník stavby ponúkne právo prechodu nájomnou zmluvou.*“ Vzhľadom na výsledok odlišný od vyššie uvedenej doktríny a doterajšej rozhodovacej praxe, považujeme za vhodné Uznesenie podrobiť detailnejšej analýze.

Skutkové okolnosti prejednávaneho prípadu v porovnaní s inými obdobnými situáciami nevynikajú špecifickosťou. Zjednodušene možno uviesť, že žalobkyňa žiadala, aby súd zriadil vecné bremeno práva prechodu peši a prejazdu osobnými a nákladnými motorovými vozidlami cez príľahlý pozemok v prospech žalobkyne – vlastníčky „*oceľových skladov*“, a to za jednorazovú odplatu.

Prvoinštančný okresný súd žalobu zamietol, z dôvodu nepreukázania nemožnosti zabezpečiť prístup vlastníka k stavbe iným spôsobom, okrem iného poukázaním na totožné faktické postavenie ďalších štyroch subjektov (obchodných spoločností), ktoré za účelom prístupu k svojim nehnuteľnostiam musia taktiež prechádzať cez pozemky žalovaného, pričom ich prístup je dlhodobý a bezproblémovo existujúci na základe nájomných zmlúv uzatvorených so žalovaným. Žalobkyňa podľa súdu neunesla dôkazné bremeno, keď nepreukázala, že by žalovaný s ňou obdobnú nájomnú zmluvu nechcel alebo odmietol uzavrieť. Účelom zriadenia vecného bremena podľa okresného súdu „*nemá byť získanie ekonomicky výhodnejšieho a pohodlnejšieho prístupu k nehnuteľnostiam pre*

¹² Rozsudok Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 38/2005 zo dňa 17. 02. 2006.

¹³ Porov. rozsudok Okresního soudu v Kutné Hoře, sp. zn. 9 C 35/2016 zo dňa 01. 04. 2021.

oprávneného z vecného bremena, než ako ho preukázateľne môže dosiahnuť dohodou s vlastníkom príslušného pozemku.“¹⁴

Odvolaací krajský súd rozsudok okresného súdu potvrdil, a zároveň doplnil, že „zriadenie vecného bremena v prospech oprávnenej osoby má byť krajným riešením vzhľadom na zásah do vlastníckych práv povinnej osoby a nemá nahrádzať iné právne inštitúty umožňujúce komplexné riešenie vzájomných vlastníckych vzťahov spravodlivým, logickým a prijateľným spôsobom, pričom poukázal na povahu stavieb, v dôsledku ktorej by dochádzalo k permanentnému a nepretržitému využívaniu príslušného pozemku, ktoré je možné zabezpečiť taktiež nájomnou zmlouvou.“¹⁵

Súdy tak vychádzali z predpokladu, že pre naplnenie predpokladov vyžadovaných ustanovením § 151o ods. 3 OZ je žalobca povinný preukázať absenciu možnosti zabezpečiť výkon práva nevyhnutnej cesty iným spôsobom, v danom prípade napr. nájomnou zmlouvou. Táto podmienka nie je splnená, pokiaľ žalobca ponúkal takéto uzavretie nájomnej zmluvy,¹⁶ pretože aj uzavretie nájomnej zmluvy medzi vlastníkom stavby a vlastníkom príslušného pozemku môže predstavovať spôsob zabezpečenia prístupu vlastníka stavby cez príslušné pozemky k jeho stavbe a vylúčiť tak nárok na zriadenie vecného bremena v prospech vlastníka stavby, ktoré by spočívalo v práve cesty cez príslušný pozemok.

Najvyšší súd SR sa v Uznesení s vyššie uvedenými závermi nestotožnil. Poukázal pritom nielen na právo vlastníka stavby túto užívať, ale aj na povinnosť vlastníka stavbu udržiavať, ktorá vyplýva z ustanovenia § 86 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej len „Stavebný zákon“).¹⁷ Najvyšší súd SR tak z verejnoprávneho predpisu, dovodil záujem na udržaní stavebného fondu a verejný záujem na udržiavaní stavby, aby nedošlo k ohrozeniu života a zdravia ľudí (požiarna a hygienická bezpečnosť stavby). V Uznesení Najvyšší súd SR síce konštatuje nevyhnutnosť pri zriadení práva nevyhnutnej cesty dbať na to, aby právo vlastníka pozemku bolo obmedzené

¹⁴ Rozsudok Okresného súdu Lučenec, sp. zn. 8C/248/2015 zo dňa 22. 06. 2016.

¹⁵ Rozsudok Krajského súdu v Banskej Bystrici, sp. zn. 15Co/401/2016 zo dňa 30. 05. 2018.

¹⁶ Pozn.: V konkrétnom prípade táto ponuka nebola v konaní preukázaná, čo však nemá vplyv na zovšeobecňujúce závery tejto analýzy vo vzťahu k Uzneseniu.

¹⁷ Podľa ustanovenia § 86 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon): „Vlastník stavby je v súlade s dokumentáciou overenou stavebným úradom a s rozhodnutím stavebného úradu (stavebné povolenie, kolaudačné rozhodnutie) povinný udržiavať stavbu v dobrom stavebnom stave tak, aby nevznikalo nebezpečenstvo požiarnych a hygienických závad, aby nedochádzalo k jej znehodnoteniu alebo ohrozeniu jej vzhľadu a aby sa čo najviac predĺžila jej užívatelnosť.“

čo najmenej a za primeranú náhradu, no zároveň bez bližšieho odôvodnenia formuluje záver, že za zabezpečenie prístupu vlastníka k stavbe „inak“ nemožno považovať jeho zabezpečenie nájomnou zmluvou, resp. inak než prevodom príslušného pozemku alebo jeho časti alebo zmluvným zriadením vecného bremena práva cesty, keďže na rozdiel od nájomnej zmluvy v týchto prípadoch ide o vecné práva zabezpečujúce ich nezrušiteľnosť. „Pre zabezpečenie verejného záujmu na splnení povinnosti vlastníka stavby v zmysle stavebného zákona je takáto forma prístupu k stavbe (prostredníctvom nájomnej zmluvy) nepostačujúca.“, keďže nájomná zmluva je dočasná, vypovedateľná a zrušiteľná, a preto podmienka, že prístup vlastníka k stavbe nemožno zabezpečiť inak (§ 151o ods. 3 OZ-SR) je splnená v prípade, ak vlastník stavby ponúkne právo prechodu nájomnou zmluvou.

Nedôsledné odôvodnenie Uznesenia, vytvára pochybnosti o správnosti právneho posúdenia nájomnej zmluvy ako dôvodu neznemožňujúceho zriadenie práva nevyhnutnej cesty súdom ako vecného bremena podľa ustanovenia § 151o ods. 3 OZ-SR, a to z nasledujúcich dôvodov:

1. Uznesenie na základe individuálnych skutkových okolností (neexistencie nájomnej zmluvy a písomnej ponuky na jej uzatvorenie) vytvára generalizujúci záver o tom, že akákoľvek nájomná zmluva (aj existujúca) nie je dostatočným dôvodom (in concreto) pre zamietnutie návrhu na zriadenie vecného bremena podľa ustanovenia § 151o ods. 3 OZ-SR, keďže nejde o „prístup vlastníka k stavbe zabezpečený inak“.
2. Uznesenie ako jediný dôvod posúdenia nájomnej zmluvy ako nedostatočnej pre zamietnutie zriadenia vecného bremena podľa ustanovenia § 151o ods. 3 OZ-SR poukazuje na verejný záujem vyplývajúci z predpisov verejného práva,¹⁸ ktoré aplikuje na súkromnoprávne vzťahy.
3. Pri pripustení verejného záujmu v § 86 ods. 1 Stavebného zákona ako dôvodu zriadenia vecného bremena vo forme práva nevyhnutnej cesty k stavbe, Uznesenie žiadnym spôsobom nešpecifikuje rozsah zriaďovaného vecného bremena, ktorý by ipso facto mal zodpovedať len nevyhnutnému obmedzeniu vlastníckeho práva vlastníka príslušného pozemku, a teda byť limitovaný výlučne účelom udržiavania stavby, nie aj rozsahom jej užívania v súlade s kolaudačným rozhodnutím (v danom

¹⁸ Ustanovenia § 86 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon).

případe ako sklad užívaný na podnikateľské účely v rozsahu neobmedzeného prejazdu nákladných vozidiel).¹⁹

4. Len pre úplnosť je taktiež potrebné dodať, že Uznesenie žiadnym spôsobom neskúma súkromnoprávnu povahu „*plechového skladu*“ ako stavby podľa ustanovenia § 119 ods. 2 OZ-SR.
5. V kontexte skutkových okolností Uznesenie taktiež bez bližšieho vysvetlenia dodáva, že príľahlý pozemok je využívaný ako prístupová cesta ďalšími štyrmi subjektmi, čo však per se neodôvodňuje záver o možnosti považovať pozemok v súkromnom vlastníctve za verejnú komunikáciu, ani za pozemok, na ktorom by ex lege vznikal nárok na jeho používanie ako príjazdovej cesty, či záver o tom, že je na ňom bez ďalšieho možné zriadiť vecné bremeno zodpovedajúce právu nevyhnutnej cesty, obzvlášť v konkrétnej situácii, v ktorej všetky ďalšie subjekty majú s vlastníkom príľahlého pozemku za daným účelom uzatvorené nájomné zmluvy. Zriaďované vecné bremeno má obmedzovať vlastníka príľahlého pozemku čo najmenej, pričom samotná skutočnosť že predmetný pozemok na právo cesty využívajú ďalšie subjekty, bez skúmania intenzity zásahu, nie je postačujúca.
6. V súvislosti s predchádzajúcim bodom je taktiež možné predpokladať, že Najvyšší súd SR svojím Uznesením spôsobí žalovanému, vlastníkovi príľahlého pozemku škodu aj v jeho majetkovej sfére (nielen zásah do vlastníckeho práva), a to z dôvodu, že zriadenie vecného bremena podľa ustanovenia § 151o ods. 3 OZ-SR je štandardne viazané na jednorazovú náhradu, nie pravidelné opakujúce sa plnenia, ako je to pri nájomnom.²⁰ Je preto namieste domnievať sa, že i ostatné podnikateľské subjekty uprednostnia ukončenie nájomných zmlúv a zriadenie vecného bremena podľa ustanovenia § 151o ods. 3 OZ-SR, čo bude pre nich ekonomicky výhodnejšie, no vlastníkovi pozemku znižujúce hodnotu vlastníctva na minimum.

¹⁹ Je na súde, aby posúdil a bližšie vymedzil obsah a rozsah práva cesty, tak aby čo najmenším spôsobom zasahovalo do vlastníckeho práva vlastníka pozemku (porov. napr. rozsudok NS ČR, sp. zn. 22 Cdo 1075/2006 zo dňa 11. 07. 2007).

²⁰ Porov. uznesenie Ústavného súdu SR, sp. zn. I. ÚS 474/2013 zo dňa 07.08.2013: „*Finančná náhrada za vznik vecného bremena je nepochybne jednorazová a teda nemá charakter opakovaného plnenia. Je nelogické, aby pri každej zmene vlastníka mal nový majiteľ zafarbeného pozemku nový nárok na finančnú náhradu za už vzniknuté vecné bremeno. Tento nárok je teda len jeden a podľa názoru súdu má ho len ten vlastník zafarbeného pozemku, ktorý túto nehnuteľnosť vlastnil v čase vzniku vecného bremena.*“

7. Pri naznačenej extenzívnej interpretácii Občianskeho zákonníka normami verejného práva Najvyšší súdom SR sa tiež vynára absurdná otázka, resp. úvaha. Je ustanovenie § 151o ods. 3 OZ-SR v súlade s čl. 20 ods. 1 ústavného zákona č. 460/1992 Zb. Ústava Slovenskej republiky?²¹ A síce pri preferencii vlastníckeho práva vlastníka stavby nad vlastníctvom vlastníka príľahlého pozemku, ustanovenie § 151o ods. 3 OZ-SR v súčasnom znení garantuje právo nevyhnutnej cesty v súlade s verejným záujmom len vlastníkovi stavby nachádzajúcej sa na pozemku, no nie vlastníkovi pozemku, ktorého vlastnícke právo je rovnaké, a ktorý má dokonca taktiež povinnosti dané verejnými predpismi riadne pozemok obhospodarovať.²² Hájek konštatuje, že je nemysliteľné, aby právne predpisy ustanovovali vlastníkovi pozemku povinnosť starať sa o nehnuteľnosť a na strane druhej mu neumožňovali zabezpečenie prístupu k pozemku.²³ Alebo naopak, je vlastnícke právo vlastníka stavby (hoc i plechovej, pravdepodobne s nižšou hodnotou než hodnota pozemku) silnejšie ako vlastnícke právo vlastníka pozemku? Zaiste je *de lege ferenda* tieto otázky nevyhnutné definitívne zodpovedať.

Avšak nielen na nachádzanie odpovedí na vyššie uvedené otázky, ale i kontextové vnímanie zásadnosti záverov v Uznesení, Najvyšší súd SR rezignuje. V dôsledku toho výsledok Uznesenia nekonvencuje nielen doktrínalným a aplikačným záverom, na ktoré sme poukázali vyššie, ale na základe individuálnych skutkových okolností bez adekvátneho odôvodnenia závery zovšeobecňuje.

²¹ Čl. 20 ods. 1 Ústavy SR: „Každý má právo vlastniť majetok. Vlastnícke právo všetkých vlastníkov má rovnaký zákonný obsah a ochranu. ...“.

²² Napr. v zmysle ustanovenia § 3 ods. 1 písm. b) zákona č. 220/2004 Z. z., o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy je vlastníkom poľnohospodárskej pôdy okrem iného povinný predchádzať výskytu a šíreniu burín na neobrábaných pozemkoch alebo podľa ustanovenia § 3 ods. 2 zákona č. 150/2019 Z. z., o prevencii a manažmente introdukcie a šírenia invázných nepôvodných druhov je vlastníkom pozemku povinný odstraňovať zo svojho pozemku invázne nepôvodné druhy a starať sa o pozemok tak, aby sa zamedzilo ich šíreniu.

²³ HÁJEK, L. Vlastník pozemku bez prístupu z verejnej komunikácie alebo právne vákuum občianskeho zákonníka? In: KORONCZIOVÁ, A., HLINKA, T. (eds.). *Milníky práva v stredoeurópskom priestore 2019*. Bratislava: Univerzita Komenského v Bratislave, 2019, s. 580 [cit. 2022-11-30]. Dostupné z: https://www.flaw.uniba.sk/fileadmin/praf/Veda/Konferencie_a_podujatia/Milniky_zborniky/Milniky_Zbornik_2019_01.pdf.

Záver

Zriadenie vecného bremena súdom podľa ustanovenia § 151o ods. 3 OZ je zásahom do vlastníckeho práva, ktoré by malo byť nielen v súlade s dobrými mravmi, ale čo najmenej zasahujúce do výkonu vlastníckeho práva vlastníka pozemku. Zároveň má byť ultimatívnym riešením v tých situáciách, v ktorých nie je možné zriadenie práva cesty iným, predovšetkým zmluvným spôsobom. Zákon bližšie nešpecifikuje či je touto zmluvou možné rozumieť len zmluvu o zriadení vecného bremena alebo aj iné obligačné dôvody, a preto je na mieste za taký spôsob jednoznačne považovať nielen kúpnu, ale aj nájomnú zmluvu.

De lege ferenda je nevyhnutné, aby tieto dôsledky limitujúcej právnej úpravy Občianskeho zákonníka, ako aj aplikačnej praxe boli odstránené, a to nielen zavedením práva nevyhnutnej cesty ako špecifického inštitútu, odlišného od vecných bremien, po vzore NOZ, ale taktiež v prospech vlastníka pozemku, nielen stavby, rešpektujúc pritom v čo najväčšej možnej miere vlastnícke právo vlastníka príľahlého (zaťaženého) pozemku, vrátane možnosti autonómneho rozhodovania o jeho osude, napr. aj uzavretím nájomnej zmluvy zakladajúcej opakujúce sa plnenie.

Abstract

The right of necessary way under Section 151o (3) of the Slovak Civil Code in the light of case law

The right of the necessary road through the adjacent land to the land on which the building is located, in the conditions of the Slovak Republic can be established by a constitutive decision of the court, under the prerequisites of the provisions of Section 151o (3) of the Civil Code. Application practice subsequently interprets these statutory prerequisites, among others, for example, in the decision of the Supreme Court of the Slovak Republic of 30 June 2022, Case No. 5 Cdo 51/2020, which is the focus of this paper.