

RESULTS s.r.o., advokátska kancelária - návrh úprav návrhu nového Občianskeho zákonníka - časť vecné právo

Typ	Časť/§ *	Pôvodný text	Návrh nového znenia *	Odôvodnenie *
zásadná /obyč.	napr. § 75 ods. 1	...	...	vecný problém + argumenty (praxe, judikatúra, európske právo, ekonomika)
obyčajná	§ 1653 (Držiteľ)	Držiteľom je ten, kto vec ovláda a nakladá s ňou ako s vlastnou alebo kto pre seba vykonáva majetkové právo pripúšťajúce trvalý alebo opätovný výkon.	Držiteľom môže byť právnická aj fyzická osoba. Držiteľom je ten, kto vec ovláda a nakladá s ňou ako s vlastnou alebo kto pre seba vykonáva majetkové právo pripúšťajúce trvalý alebo opätovný výkon.	Navrhujeme jednoznačne doplniť, že držiteľom môže byť tak právnická ako aj fyzická osoba.
zásadná	§ 1654 ods. 1 (Nadobudnutie držby)	Držbu možno nadobudnúť bezprostredne tým, že sa jej držiteľ ujme svojou mocou. V takom prípade sa držba nadobúda v rozsahu, v akom sa jej držiteľ skutočne ujal.	Držbu možno nadobudnúť bezprostredne tým, že sa jej držiteľ ujme svojou mocou. V takom prípade sa držba nadobúda v rozsahu, v akom sa jej držiteľ skutočne ujal. Držbu je možné nadobudnúť aj tak, že držiteľ je zapísaný ako vlastník veci do príslušného registra a neexistuje osoba, ktorá by si jeho práva vyplývajúce z vlastníctva fakticky nárokovala. Výkon práv ostatných spoluvlastníkov sám o sebe nie je spôsobilý narušiť oprávnenú držbu spoluvlastníckeho podielu.	Ujať sa držby môže byť podľa nášho názoru napríklad aj to, že som zapísaný do katastra nehnuteľností a síce sa neuchopím držby, ale zároveň nik iný príslušnú nehnuteľnosť nedrží (napr. Veľký komentár, C.H.Beck, 2. vydanie, 2019, s. 937; alebo NS ČR sp. zn. 22 Cdo 204/2013). Navyše, podľa judikatúry je možné vydržať aj spoluvlastnícky podiel. Ak vlastným menšinový, ťažko sa niekedy uchopím držby. Znamená to, že podiel nemôžem vydržať? Preto navrhujeme doplnenie § 1654 ods. 1 v uvedenom smere.

zásadná	§ 1655 ods. 2 (Oprávnený držiteľ)	Ak bolo vyhovené žalobe napádajúcej držbu alebo jej oprávnenosť, považuje sa oprávnený držiteľ za neoprávneného najneskôr od okamihu, keď mu bola doručená žaloba. Náhoda, ktorá by vec u vlastníka nepostihla, je na ťarchu držiteľa len vtedy, ak spor svojvoľne zdržal.	Ak bolo vyhovené žalobe napádajúcej držbu alebo jej oprávnenosť, považuje sa oprávnený držiteľ za neoprávneného najneskôr od okamihu, keď mu bola doručená žaloba. V prípade, ak rozhodujúca okolnosť napadajúca držbu alebo jej oprávnenosť vyšla najavo počas súdneho konania, považuje sa oprávnený držiteľ za neoprávneného najneskôr od okamihu, keď sa o danej okolnosti počas súdneho konania dozvedel alebo mal dozvedieť. Náhoda, ktorá by vec u vlastníka nepostihla, je na ťarchu držiteľa len vtedy, ak spor svojvoľne zdržal.	Môže sa stať, že rozhodujúca okolnosť napadajúca držbu alebo jej oprávnenosť nie je uvedená už v žalobe, ale vyjde najavo až počas súdneho konania. V takom prípade nepovažujeme za dôvodné, aby sa oprávnený držiteľ za neoprávneného považoval najneskôr od okamihu, keď mu bola doručená žaloba, ale najneskôr až od okamihu, keď sa o danej okolnosti počas súdneho konania dozvedel alebo mal dozvedieť.
obyčajná	§ 1656 ods. 1 (Právne postavenie oprávneného držiteľa)	Oprávnený držiteľ smie v medziach právneho poriadku vec držať, užívať ju, zničiť ju alebo s ňou inak nakladať a nie je z toho nikomu zodpovedný. Oprávnený držiteľ však nemôže previesť vlastnícke právo k veci ani ju inak zaťažiť.	Oprávnený držiteľ smie v medziach právneho poriadku vec držať, užívať ju, zničiť ju alebo s ňou inak nakladať a nie je z toho nikomu zodpovedný, ak osobitný zákon neustanovuje inak. Oprávnený držiteľ však nemôže previesť vlastnícke právo k veci ani ju inak zaťažiť.	Niektoré veci sú chránené aj verejnoprávnymi predpismi (napr. pamiatky). Preto navrhujeme doplnenie "ak osobitný predpis neustanovuje inak".

zásadná	§ 1660 ods. 1 (Preklúzia)	Ak držiteľ neuplatní právo na ochranu držby na súde v lehote šiestich týždňov odo dňa, keď sa dozvedel o tom, že je držba rušená a o osobe, ktorá držbu ruší, najneskôr však do jedného roka odo dňa, keď došlo k rušeniu držby, jeho právo zanikne.	Ak držiteľ neuplatní právo na ochranu držby na súde v lehote šiestich týždňov odo dňa, keď sa dozvedel o tom, že je držba bez držiteľom uznaného dôvodu rušená a o osobe, ktorá držbu ruší, najneskôr však do troch rokov odo dňa, keď došlo k rušeniu držby, jeho právo zanikne. Možnosť uplatnenia práv vyplývajúcich z vlastníckeho práva držiteľa tým nie je dotknutá.	Navrhujeme doplnenie, že relevantné je na účely tohto ustanovenia len také rušenie držby, ktoré nie je držiteľom uznané. Zároveň sa nám zdá objektívna doba jedného roka odo dňa, keď došlo k rušeniu držby, príliš krátka na zánik práva (niektoré osoby napríklad nevstúpia a na svoj pozemok aj niekoľko rokov). Rovnako sa nám zdá toto ustanovenie nedotiahnuté. Ak sa v ňom totiž hovorí o zániku práva, máme za to, že ide o zánik práva na ochranu držby. To ale predsa nemôže znamenať napríklad aj to, že aj vlastník tým (uplynutím lehôt) stratí svoje právo vec držať. Preto navrhujeme aj doplnenie, že „Možnosť uplatnenia práv vyplývajúcich z vlastníckeho práva držiteľa tým nie je dotknutá.“
zásadná	§ 1667 ods. 1 (Hnuteľná vec na cudzom pozemku)	Ak sa na pozemku ocitla cudzia hnuteľná vec, vydá ju vlastník pozemku bez zbytočného odkladu jej vlastníčkovi alebo tomu, kto ju mal pri sebe, inak mu umožní vstúpiť na pozemok, vec vyhľadať a odnieť. Ak výkonom práva podľa prvej vety vznikne na pozemku škoda, je ten, kto ju spôsobil, povinný ju nahradiť; tejto povinnosti sa nemôže zbaviť.		Dané ustanovenie je v rozpore s § 1681 ods. 1

zásadná	§ 1681 ods. 1 (Odstránenie hnutelnej veci z cudzieho pozemku)	Ak sa na pozemku ocitla cudzia hnutelná vec, vlastník pozemku má právo žiadať, aby ju odstránil na vlastné náklady ten, komu patrí alebo kto ju na jeho pozemku umiestnil.		Dané ustanovenie je v rozpore s § 1667 ods. 1
obyčajná	§ 1673 (Domnienka vlastníctva rozhraničení)		Návrh doplnenia § 1673 o ods. 3: V prípade, pokiaľ vlastník postaví rozhraničenie medzi susednými pozemkami bez súhlasu vlastníka susedného pozemku, má od vlastníka susedného pozemku nárok na úhradu toho, o čo sa tým zvýšila hodnota susediacej nehnuteľnosti. § 1676 tým nie je dotknutý.	V tomto ustanovení nám chýba tretí odsek, ktorý by hovoril o tom, čo v prípade, ak jeden z vlastníkov susediacich pozemkov bez súhlasu druhého postaví plot či múr, ktorý bude na základe § 1673 ods. 1 plotom (múrom) spoločným. Predpokladáme, že sa budú aplikovať ustanovenia o bezdôvodnom obohatení. Z dôvodu určitosti však máme za to, že by to v § 1673 mohlo byť napísané. Preto navrhujeme doplnenie § 1673 o ods. 3.

zásadná	§ 1685 (Iné usporiadanie pomerov medzi vlastníkom pozemku a vlastníkom stavby)	(1) Vlastník stavby, ktorá bola na cudzom pozemku zriadená dobromyseľne, má právo domáhať sa voči vlastníkovi pozemku, ktorý o zriadení stavby vedel a v primeranej lehote ju nezakázal, aby mu pozemok predal za obvyklú cenu. (2) Vlastník pozemku má právo domáhať sa voči vlastníkovi stavby, ktorá nebola na cudzom pozemku zriadená dobromyseľne, aby pozemok kúpil za obvyklú cenu.	(1) Vlastník stavby, ktorá bola na cudzom pozemku zriadená dobromyseľne, má právo domáhať sa voči vlastníkovi pozemku, ktorý o zriadení stavby vedel a v primeranej lehote ju nezakázal, aby mu pozemok a prípadne aj príľahlý pozemok predal za obvyklú cenu. Pre určenie obvyklej ceny pozemku je rozhodujúci stav pozemku pred začatím výstavby v hodnote zodpovedajúcej času rozhodovania súdu. (2) Vlastník pozemku má právo domáhať sa voči vlastníkovi stavby, ktorá nebola na cudzom pozemku zriadená dobromyseľne, aby pozemok a prípadne aj príľahlý pozemok kúpil za obvyklú cenu. Posledná veta predchádzajúceho odseku platí primerane. (3) V prípade konfliktu práva vlastníka stavby podľa § 1684 a práva vlastníka dobromyseľne zriadenej stavby podľa § 1685 ods. 1 tohto zákona má prednosť právo vlastníka dobromyseľne zriadenej stavby.	Navrhovaná úprava podľa nášho názoru vykazuje tri okruhy nedostatkov. Prvý, že nič nehovorí o príľahlých pozemkoch. Ak je totiž vlastníkom pozemku aj vlastníkom príľahlých pozemkov, predaj pozemku, na ktorom je stavba, môže negatívne ovplyvniť aj hodnotu a využitie príľahlých pozemkov. A uvedené platí aj opačne. Druhý okruh je ten, že neuvádza, k akému momentu má byť cena pozemku určovaná. Je totiž pochopiteľné, že hodnota nezastavaného pozemku a zastavaného pozemku bude iná. A napokon, čo v prípade kolízie s § 1684 (obsahom ktorého je prikázanie stavby vlastníkovi pozemku)? Bude mať prednosť právo vlastníka dobromyseľne zriadenej stavby na nadobudnutie pozemku, alebo právo vlastníka pozemku na prikázanie stavby do jeho vlastníctva? S ohľadom na uvedené navrhujeme zmeny znenia § 1685 s doplneným odsekom 3.
---------	--	--	--	---

obyčajná	§ 1687 ods. 1 (Vysporiadanie ďalších vzťahov)	Vysporiadaním vzťahov medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku podľa § 1683 až 1688 nie sú dotknuté nároky z bezdôvodného obohatenia a z náhrady škody.	Vysporiadaním vzťahov medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku podľa § 1683 až 1687 nie sú dotknuté nároky z bezdôvodného obohatenia a z náhrady škody.	Zrejme nesprávne uvedené číslo 1688 v navrhovanom znení.
obyčajná	§ 1689 ods. 1 (Zmluvné nadobudnutie vlastníckeho práva k nehnuteľnej veci)	Ak sa na základe zmluvy prevádza nehnuteľná vec, ktorá je predmetom evidencie v katastri nehnuteľností, vlastnícke právo sa nadobúda zápisom do katastra nehnuteľností.	Ak sa na základe zmluvy prevádza nehnuteľná vec, ktorá má byť predmetom evidencie v katastri nehnuteľností, vlastnícke právo sa nadobúda zápisom do katastra nehnuteľností.	Formulačná zmena (slovo "je" nahradené za slová "má byť"). Z dôvodu, pokiaľ by predmetom prevodu bola napr. rozostavaná stavba ešte nezapísaná v katastri a pod.
obyčajná	§ 1689 ods. 2 (Zmluvné nadobudnutie vlastníckeho práva k nehnuteľnej veci)	Ak sa na základe zmluvy prevádza nehnuteľná vec, ktorá nie je predmetom evidencie v katastri nehnuteľností, vlastnícke právo sa nadobúda účinnosťou zmluvy.	Ak sa na základe zmluvy prevádza nehnuteľná vec, ktorá nemá byť predmetom evidencie v katastri nehnuteľností, vlastnícke právo sa nadobúda účinnosťou zmluvy.	Formulačná zmena (slovo "nie je" nahradené za slová "nemá byť").
zásadná	§ 1696 ods. 1 (Plynutie vydržacej doby)	Na plynutie vydržacej doby sa primerane použijú ustanovenia tohto zákona o plynutí premlčacej lehoty.	Na plynutie vydržacej doby sa primerane použijú ustanovenia tohto zákona o plynutí premlčacej lehoty. Ustanovenie § 1655 ods. 2 tým nie je dotknuté.	V prípade, ak by sa prijala zmena § 1655 ods. 2 navrhnutá vyššie, považujeme za žiaduce, aby sa to premietlo aj do znenia tohto ustanovenia, v smere doplnenia druhej vety § 1696 ods. 1.

zásadná	§ 1696 ods. 2 (Plynutie vydržacej doby)	Ak zákon vyžaduje, aby osoba mala zákonného zástupcu alebo opatrovníka, vydržacia doba ohľadne práva proti nej začne plynúť až odo dňa, keď zákonného zástupcu alebo opatrovníka získa. Ak však už vydržacia doba začala plynúť, plyní ďalej a neskončí skôr, ako uplynie jeden rok po odpadnutí prekážky podľa predchádzajúcej vety.	Ak zákon vyžaduje, aby osoba mala zákonného zástupcu alebo opatrovníka, vydržacia doba ohľadne práva proti nej začne plynúť až odo dňa, keď zákonného zástupcu alebo opatrovníka získa. Ak však už vydržacia doba začala plynúť, plyní ďalej a neskončí skôr, ako uplynie jeden rok po vzniku prekážky podľa predchádzajúcej vety.	Pravdupovediac, nerozumíme druhej vete § 1696 ods. 2. Logicky nám príde správne, aby vydržacia doba prestala plynúť najskôr rok po vzniku stavu, kedy príslušná osoba mala zákonného zástupcu alebo opatrovníka. Potom ale nám nesedí slovo „odpadnutí“. Skôr by sme ho odporúčali nahradiť slovom „vzniku“, alebo obdobným výrazom.
zásadná	§ 1724 ods. 1 (Materiálna publicita katastra nehnutelností)	Ak stav zapísaný v katastri nehnuteľností nie je v súlade so skutočným právnym stavom, zapísaný stav svedčí v prospech osoby, ktorá odplatne a dobromyseľne nadobudla vecné právo od osoby, ktorá bola podľa zapísaného stavu na takýto prevod oprávnená. Dobromyseľnosť sa posudzuje k momentu podania návrhu na zápis, ak však vecné právo vzniká inak ako zápisom do katastra nehnuteľností posudzuje sa ku dňu, keď došlo k právnomu úkonu.	Ak stav zapísaný v katastri nehnuteľností nie je v súlade so skutočným právnym stavom, zapísaný stav svedčí v prospech osoby, ktorá dobromyseľne nadobudla vecné právo od osoby, ktorá bola podľa zapísaného stavu na takýto prevod oprávnená. Dobromyseľnosť sa posudzuje k momentu podania návrhu na zápis, ak však vecné právo vzniká inak ako zápisom do katastra nehnuteľností posudzuje sa ku dňu, keď došlo k právnomu úkonu.	Nerozumíme, z akého dôvodu je materiálna publicita katastra nehnuteľností viazaná len na odplatné nadobudnutie. Preto navrhujeme odstránenie slov „odplatne a“.

zásadná	§ 1725 (Odstránenie nesúlady zapísaného stavu so stavom skutočným)	Ak stav zapísaný v katastri nehnuteľností nie je v súlade so skutočným právnym stavom, môže sa osoba, ktorej vecné právo je tým dotknuté, domáhať určenia skutočného právneho stavu na súde. Ak preukáže, že svoje právo uplatnila, môže žiadať, aby bola v katastri nehnuteľností zaznamenaná spornosť zápisu. Rozhodnutie vydané o jej vecnom práve pôsobí voči každej osobe, ktorej právo bolo zapísané do katastra nehnuteľností až po tom, čo dotknutá osoba o zápis požiadala.	Ak stav zapísaný v katastri nehnuteľností nie je v súlade so skutočným právnym stavom, môže sa osoba, ktorej vecné právo je tým dotknuté, domáhať určenia skutočného právneho stavu na súde. Ak preukáže, že svoje právo uplatnila, môže žiadať, aby bola v katastri nehnuteľností zaznamenaná spornosť zápisu. Rozhodnutie vydané v jej prospech pôsobí voči každej osobe, ktorej právo bolo zapísané do katastra nehnuteľností až po tom, čo dotknutá osoba o zápis požiadala.	Posledná veta hovorí o rozhodnutí „o jej vecnom práve“. Čo však daná osoba bude žiadať napríklad neexistenciu práva inej osoby (napr. záložného práva)? Preto navrhujeme zmeniť slová „o jej vecnom práve“, za slová „v jej prospech“.
zásadná	§ 1726 (Odstránenie pôvodného nesúlady zapísaného stavu so stavom skutočným)	(1) Ak stav zapísaný v katastri nehnuteľností nie je v súlade so skutočným právnym stavom z dôvodu zápisu vykonaného do katastra nehnuteľností bez právneho dôvodu, osoba, ktorej vecné právo je tým dotknuté, sa môže na súde domáhať určenia skutočného právneho stavu a žiadať, aby bola v katastri nehnuteľností zaznamenaná spornosť zápisu. Orgán, ktorý vedie kataster nehnuteľností, vymaže poznámku spornosti zápisu, ak žiadateľ ani do dvoch mesiacov od doručenia žiadosti nepreukáže, že si svoje vecné právo uplatnil na súde. (2) Ak žiadateľ požiadal o zaznamenanie spornosti zápisu do dvoch mesiacov odo dňa, keď sa o zápise dozvedel, jeho vecné právo pôsobí voči každej osobe, v prospech ktorej popieraný zápis svedčí, alebo ktorá na jeho základe dosiahla ďalší zápis; po uplynutí tejto lehoty však len voči osobe, ktorá dosiahla zápis a nebola dobromyseľná. (3) Ak nebol žiadateľ o zápise cudzieho práva riadne vyzumený, lehota podľa odseku 2 sa predlžuje na tri roky; lehota začína plynúť odo dňa vykonania popieraného zápisu.	Navrhujeme dané ustanovenie § 1726 úplne vypustiť.	Uvedené ustanovenie sa nám celé javí v kontexte § 1725 ako nadbytočné, a je pre nás aj zmatečné. Nie je nepochybne zrejmé, kedy sa bude aplikovať § 1725 a kedy § 1726. Rovnako nie je napríklad zrejmý význam § 1726 ods. 2 - ak žiadateľ požiadal o zaznamenanie spornosti zápisu po uplynutí dvoch mesiacov, jeho "vecné právo" už nebude pôsobiť voči inej dobromyseľnej osobe ani v prípade víťazstva v spore?

zásadná	§ 1733 (Predkupné právo pri veci slúžiacej na bývanie)	§ 1733 Predkupné právo pri veci slúžiacej na bývanie (1) Ak spoločná vec podľa rozhodnutia spoluvlastníkov slúži na bývanie aspoň niektorého z nich a ak prevádza niektorý zo spoluvlastníkov svoj podiel, majú ostatní spoluvlastníci k podielu predkupné právo. To neplatí, ak spoluvlastník prevádza podiel inému spoluvlastníkovi alebo osobe blízkej. Ak sa spoluvlastníci nedohodnú, ako predkupné právo vykonajú, majú právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielov. (2) Predkupné právo majú spoluvlastníci aj vtedy, ak niektorý zo spoluvlastníkov prevádza podiel bezodplatne; vtedy majú spoluvlastníci právo podiel vykúpiť za obvyklú cenu. To platí aj v iných prípadoch zákonného predkupného práva.	§ 1733 Predkupné právo (1) Ak prevádza niektorý zo spoluvlastníkov svoj podiel, majú ostatní spoluvlastníci s veľkosťou spoluvlastníckeho podielu najmenej 20 percent k celku k podielu predkupné právo. To neplatí, ak spoluvlastník prevádza podiel osobe blízkej. Predkupné právo majú všetci spoluvlastníci v prípade, ak je okruh všetkých spoluvlastníkov tvorený osobami v rodinnom pomere. Ak sa spoluvlastníci nedohodnú, ako predkupné právo vykonajú, majú právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielov. (2) Predkupné právo majú spoluvlastníci aj vtedy, ak niektorý zo spoluvlastníkov prevádza podiel bezodplatne; vtedy majú spoluvlastníci právo podiel vykúpiť za obvyklú cenu. To platí aj v iných prípadoch zákonného predkupného práva.	Inštitút predkupného práva je veľmi užitočný a používaný aj v právnych úpravách iných štátov (SCH, NOR, ESP, POR – viď NS SR sp. zn. 8 Cdo 208/2019). Nie tak dávno bola úprava predkupného práva dokonca vnímaná za jednu najpokročilejších vôbec (KOBÉR, J., Právnik, č. 10/2014, s. 883). Nerozumieme preto, z akého dôvodu sa má zákonné predkupné právo obmedzovať len veci slúžiace na bývanie (uvedený pojem je navyše vágny, lebo vôbec nemusí ísť len o nehnuteľnosti). Rozumieme, že pri väčšom množstve spoluvlastníkov môže byť uplatňovanie predkupného práva problematické, to sa dá ale vyriešiť napríklad tak, že oprávnenou osobou z predkupného práva bude len osoba, ktorej spoluvlastnícky podiel bude minimálne o rozsahu 20 percent.. Zároveň by sme navrhli povinné uplatňovanie predkupného práva vždy, ak sú spoluvlastníkmi výlučne osoby v rodinnom pomere. Rovnako nerozumieme, z akého dôvodu by nemalo predkupné právo platiť pri prevode podielu inému spoluvlastníkovi. Sumarizujúc vyššie uvedené, inštitút predkupného práva žiaľ v dnešnej dobe veľmi trpí na jeho nesprávnu aplikáciu a výklad zo strany súčasnej súdnej moci (viď napr. Toth-Vaňo, P., Justičná revue 6-7/2025 a 8-9/2025; alebo glosy K. Geškovej a M. Hlušáka - Súkromné právo 4/2025). To by ale nemalo mať za následok nedôvodné obmedzovanie jeho použitia zákonodarcom, ale naopak zmenu rozhodovacej činnosti súdov, o ktorej sa hovorí vo vyššie uvedených odborných príspevkoch.
---------	--	--	---	---

zásadná	§ 1736 až § 1738 (Bežná správa a mimoriadna správa spoločnej veci; Účinky rozhodnutia o správe spoločnej veci; Práva prehlasovaného spoluvlastníka)	§ 1736 Bežná správa a mimoriadna správa spoločnej veci (1) O bežnej správe spoločnej veci rozhodujú spoluvlastníci väčšinou hlasov. (2) O správe spoločnej veci týkajúcej sa významnej záležitosti (mimoriadna správa), najmä o podstatnom zlepšení alebo zhoršení spoločnej veci, zmene jej účelu či o jej spracovaní, rozhodujú spoluvlastníci aspoň dvojtretinovou väčšinou hlasov. (3) O zriadení záložného práva k spoločnej veci alebo inej obdobnej zábezpeky slúžiacej k zabezpečeniu peňažnej pohľadávky vzniknutej pri zlepšení spoločnej veci alebo pri jej obnove rozhodujú spoluvlastníci aspoň dvojtretinovou väčšinou hlasov. (4) Ak sa nedosiahne potrebná väčšina, môže ktorýkoľvek spoluvlastník navrhnúť, aby o veci rozhodol súd. § 1737 Účinky rozhodnutia o správe spoločnej veci (1) Rozhodnutie o správe spoločnej veci má účinky pre všetkých spoluvlastníkov len vtedy, ak boli všetci spoluvlastníci vyrozumení o potrebe rozhodnúť, ibaže išlo o neodkladnú záležitosť. Ak nemožno od spoluvlastníka opomenutého pri rozhodovaní o neodkladnej záležitosti rozumne požadovať, aby rozhodnutie znášal, môže tento spoluvlastník navrhnúť, aby o veci rozhodol súd. § 1738 Práva prehlasovaného spoluvlastníka (1) Spoluvlastník prehlasovaný pri rozhodnutí o správe spoločnej veci, ktorému z rozhodnutia hrozí značná škoda, najmä neúmerným obmedzením v užívaní spoločnej veci alebo vznikom povinnosti zrejme nepomernej k hodnote jeho podielu, môže navrhnúť, aby o veci rozhodol súd. To neplatí, ak rozhodne väčšina spoluvlastníkov o opatrení potrebnom pre zachovanie alebo zlepšenie spoločnej veci a ak sa zaviazá voči prehlasovanému spoluvlastníkovi, že od neho nebude požadovať, aby sa na nákladoch podieľal, alebo že mu nahradí všetku škodu spôsobenú prijatým opatrením a poskytne dostatočnú zábezpeku. (2) Spoluvlastník prehlasovaný pri rozhodnutí o mimoriadnej správe spoločnej veci môže vždy navrhnúť, aby o veci rozhodol súd.	§ 1736 Hospodárenie so spoločnou vecou - O hospodárení so spoločnou vecou rozhodujú spoluvlastníci väčšinou počítanou podľa veľkosti podielov. § 1737 Nedosiahnutie väčšiny - Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa väčšina alebo dohoda nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek spoluvlastníka súd. § 1738 Práva prehlasovaného spoluvlastníka - Ak ide o dôležitú zmenu spoločnej veci, môžu prehlasovaní spoluvlastníci žiadať, aby o zmene rozhodol súd.	Úprava uvedená v § 1736 až § 1738 sa nám zdá zbytočne komplikovaná. Navyše nesúhlasíme s možnosťou zriadenia záložného práva (alebo inej obdobnej zábezpeky) k celej veci bez súhlasu všetkých spoluvlastníkov. Rovnako máme za to, že potreba dvojtretinovej väčšiny pri mimoriadnej správe môže – berúc do úvahy rýchlosť rozhodovania slovenských súdov - zablokovat' celý proces rozhodovania spoluvlastníkov na dlhé obdobie. Preto preferujeme skôr právnu úpravu obdobnú tomu, čo sa nachádza k dnešnému dňu v § 139 ods. 2 a 3 Občianskeho zákonníka.
---------	--	---	--	--

základná	§ 1741 (Nutný súhlas všetkých spoluvlastníkov)	K rozhodnutiu, na základe ktorého má byť k spoločnej veci zriadené obmedzené vecné právo alebo toto právo zrušené, a k rozhodnutiu, na základe ktorého majú byť práva spoluvlastníkov obmedzené na dobu dlhšiu ako desať rokov, je potrebný súhlas všetkých spoluvlastníkov.	K rozhodnutiu, na základe ktorého má byť k spoločnej veci zriadené obmedzené vecné právo alebo toto právo zrušené, a k rozhodnutiu, na základe ktorého majú byť práva spoluvlastníkov obmedzené na dobu dlhšiu ako desať rokov, je potrebný súhlas všetkých spoluvlastníkov alebo rozhodnutie súdu.	Nutný súhlas všetkých spoluvlastníkov môže byť v určitých situáciách veľmi obmedzujúci. Preto navrhujeme doplniť výslovne aj aspoň možnosť súdneho rozhodnutia.
----------	--	--	---	---

zásadná	§ 1742 (Právo na vyúčtovanie)	(1) Spoluvlastník má právo na vyúčtovanie o tom, ako bolo so spoločnou vecou nakladané. (2) Vyúčtovania sa spoluvlastník môže domáhať po uplynutí doby obvyklej povahy správy spoločnej veci, pri zániku spoluvlastníctva alebo pri zániku účasti v ňom alebo z iných dôležitých dôvodov.	(1) Spoluvlastník má právo na obdržanie vyúčtovania o tom, ako bolo so spoločnou vecou nakladané. (2) O obdržanie vyúčtovania spoluvlastník môže požiadať po uplynutí doby obvyklej povahy správy spoločnej veci, pri zániku spoluvlastníctva alebo pri zániku účasti v ňom alebo z iných dôležitých dôvodov.	Z daného ustanovenia predovšetkým bez pochybností nevyplýva, či ide len o právo na obdržanie vyúčtovania, alebo právo na to uplatňovať si príslušné položky z vyúčtovania plynúce. V uvedenom smere je toto ustanovenie žiaduce upraviť jednoznačne. Pokiaľ by náhodou odsek 2 mal zakladať aj právo na uplatňovanie položiek od ostatných spoluvlastníkov, malo by sa zrejme rozlišovať, či boli vynaložené so súhlasom (pomerná časť nákladov) alebo bez súhlasu ostatných spoluvlastníkov (len pomerná časť zhodnotenia veci).
obyčajná	§ 1758 ods. 3 (Odklad zrušenia spoluvlastníctva rozhodnutím súdu alebo v iných prípadoch)	Ak má spoluvlastníctvo vzniknúť dedením, môže byť zrušenie spoluvlastníctva odložené tiež závetom alebo dedičskou zmluvou.	Ak má spoluvlastníctvo vzniknúť dedením, môže byť zrušenie spoluvlastníctva najdlhšie na dobu dvoch rokov odložené tiež závetom alebo dedičskou zmluvou.	Z pôvodného znenia tretieho odseku nevyplývalo, či sa takisto uplatní obmedzenie dvoch rokov uvedené v prvom odseku.

zásadná	§ 1759 (Zmena odkladu zrušenia spoluvlastníctva)	Odklad zrušenia spoluvlastníctva možno zmeniť dohodou spoluvlastníkov alebo rozhodnutím súdu vydaným na návrh spoluvlastníka, ktorý preukáže, že sa okolnosti, pre ktoré došlo k odkladu zrušenia spoluvlastníctva, zmenili do tej miery, že od neho nemožno rozumne požadovať, aby v spoluvlastníctve zotrval.	Odklad zrušenia spoluvlastníctva možno zmeniť dohodou spoluvlastníkov alebo rozhodnutím súdu vydaným na návrh spoluvlastníka, ktorý preukáže, že sa okolnosti, pre ktoré došlo k odkladu zrušenia spoluvlastníctva, zmenili do tej miery, že od neho nemožno rozumne požadovať, aby v spoluvlastníctve zotrval, alebo že existuje iný dôvod, pre ktorý je potrebné odklad zrušenia spoluvlastníctva zmeniť.	Právna úprava by podľa nás mala obsahovať aj možnosť, na základe ktorej bude žiadať o zmenu odkladu zrušenia spoluvlastníctva taký spoluvlastník, ktorý sám má záujem zachovať si vlastníctvo k veci.
obyčajná	§ 1773 (Poradie obmedzených vecných práv zapísaných v katastri nehnuteľností)	Poradie obmedzených vecných práv zapísaných v katastri nehnuteľností sa riadi okamihom podania návrhu na zápis práva. Práva zapísané na základe návrhov podaných v tom istom okamihu majú rovnaké poradie.		Nie je zrejmé, čo sa má na mysli pod pojmom "v tom istom okamihu". Pripomíname, že napríklad podľa NS SR sp. zn. 3Cdo/107/2018 (R 15/2025) je najmenšia časová jednotka jeden kalendárny deň a všetko čo sa stane v rámci jedného kalendárneho dňa je bez praktického významu.

obyčajná	§ 1797 (Zrušenie nevyhnutnej cesty súdom a vzájomné vyporiadanie)	Ak pominú dôvody, pre ktoré bola nevyhnutná cesta zriadená, súd na návrh vlastníka dotknutého pozemku nevyhnutnú cestu zruší. Zánikom tohto práva nevzniká právo na vrátenie náhrady za právo nevyhnutnej cesty; zaniká však povinnosť platiť v budúcnosti splatné náhrady.	Ak pominú dôvody, pre ktoré bola nevyhnutná cesta zriadená, súd na návrh vlastníka dotknutého pozemku nevyhnutnú cestu zruší. Zánikom tohto práva nevzniká právo na vrátenie náhrady za právo nevyhnutnej cesty; zaniká však povinnosť platiť v budúcnosti splatné náhrady. Vlastník dotknutého pozemku nemá právo od vlastníka nehnuteľnej veci, v prospech ktorého bola nevyhnutná cesta zriadená, požadovať navrátenie pozemku do pôvodného stavu.	Z dôvodu jednoznačnosti by príslušné ustanovenie malo obsahovať informáciu aj o tom, či existuje alebo neexistuje povinnosť osoby, v prospech ktorej bola nevyhnutná cesta zriadená, vrátiť pozemok do pôvodného stavu.
zásadná	§ 1829 (Vznik záložného práva k hnuteľnej veci)	(1) Záložné právo k hnuteľnej veci vzniká jej odovzdaním záložnému veriteľovi alebo tretej osobe do úschovy, ak sa na tom záložca a záložný veriteľ dohodli. (2) Záložné právo podľa odseku 1 môže byť kedykoľvek počas trvania záložného práva registrované v registri záložných práv. Ak sa zmluva o zriadení záložného práva neuzatvorila v písomnej forme, vyžaduje sa písomné vyhotovenie potvrdenia o obsahu zmluvy podpísané záložcom a záložným veriteľom pred registráciou záložného práva.	§ 1829 ods. 3: Na vznik záložného práva k hnuteľnej veci nie je potrebné jej odovzdanie v prípade, ak to predpokladá písomná zmluva o zriadení záložného práva.	§ 1829 hovorí o tom, že záložné právo k hnuteľnej veci vzniká odovzdaním. Uvedené však nie je úplne kompatibilné s § 1824 ods. 2, podľa ktorého by mal byť možný vznik záložného práva aj bez odovzdania veci, a to v prípade, ak sa uzatvára písomná zmluva. Preto navrhujeme do § 1829 doplniť odsek 3.
zásadná	§ 1837 ods. 3 (Prevod zálohu bez záložného práva)	Ustanovenie odseku 2 sa nevzťahuje na záložné právo, ktoré vzniká registráciou v osobitnom registri, ak sa na jeho vznik vyžaduje podľa tohto zákona alebo osobitného predpisu registrácia v osobitnom registri.	Ustanovenia odsekov 1a 2 sa nevzťahujú na záložné právo, ktoré vzniká registráciou v osobitnom registri, ak sa na jeho vznik vyžaduje podľa tohto zákona alebo osobitného predpisu registrácia v osobitnom registri.	Nie je nám zrejmé, z akého dôvodu nie je v treťom odseku uvedený aj odkaz na § 1837 ods. 1 (ale len na § 1837 ods. 2), ktorý pojednáva o prevode zálohu v bežnom obchodnom styku v rámci výkonu predmetu podnikania.

zásadná	§ 1890 (Vznik predkupného práva)	Predkupné právo vzniká zo zákona alebo účinnosťou písomnej zmluvy, v ktorej bolo dohodnuté ako vecné právo.	Predkupné právo vzniká zo zákona alebo účinnosťou zmluvného vecného predkupného práva.	Záver, že predkupné právo dohodnuté ako vecné právo vzniká už účinnosťou písomnej zmluvy, sa nám nezdá v súlade s nasledovným § 1891. Preto navrhujeme formulačnú úpravu.
obyčajná	§ 1891 (Účinnosť zmluvného predkupného práva)	§ 1891 Účinnosť zmluvného predkupného práva	§ 1891 Účinnosť zmluvného vecného predkupného práva	Formulačná úprava názvu ustanovenia

zásadná	§ 1892 ods. 3 (Výkon predkupného práva)	(3) Ponuka sa vykoná oznámením všetkých podmienok prevodu oprávnenému z predkupného práva. Ak ide o nehnuteľnosť, alebo inú vec, na prevod ktorej sa vyžaduje uzavretie zmluvy v písomnej forme musí byť ponuka písomná a musí byť k nej priložený návrh zmluvy. Pri bezodplatnom prevode má vlastník právo požadovať obvyklú cenu za predaj veci.	(3) Ponuka sa vykoná oznámením všetkých podmienok prevodu oprávnenému z predkupného práva. Ak ide o nehnuteľnosť, alebo inú vec, na prevod ktorej sa vyžaduje uzavretie zmluvy v písomnej forme musí byť ponuka písomná. (4) Pri bezodplatnom prevode má vlastník právo požadovať obvyklú cenu za predaj veci. V ponuke v takom prípade musí uviesť, že má záujem o bezodplatný prevod, ako aj vyčíslenie požadovanej obvyklej ceny v prípade využitia predkupného práva. V prípade, ak vznikne spor o výške obvyklej ceny, môže sa osoba oprávnená z predkupného práva obrátiť na súd s návrhom na určenie kúpnej ceny. Táto možnosť zaniká uplynutím jedného mesiaca od obdržania ponuky.	Vidíme dva okruhy nedostatkov. 1/ Nesúhlasíme s tým, aby bolo povinnosťou osoba povinnej z predkupného práva prikladať návrh zmluvy. A to už len z dôvodu, že to skomplikuje využitie celého ištítutu (návrh môže obsahovať účelové ustanovenia, ktoré budú neprijateľné pre oprávneného z predkupného práva, hoci by inak ponúkanú cenu akceptoval; zároveň môže byť samotný návrh bezpredmetný aj z toho dôvodu, že povinnému z predkupného práva nemôže byť zrejmé, koľko osôb predkupné právo využije, čo má vplyv na veľkosť podielu a aj na cenu). Povinnosť predložiť návrh zmluvy nevyžaduje ani súčasná právna úprava, ktorá v tomto ohľade nebola problematickou. Nevidíme preto dôvod na zavádzanie danej povinnosti novou úpravou. 2/ S obvyklou cenou pri bezodplatnom prevode súhlasíme. V návrhu však absentuje následok situácie, kedy oprávnený z PP a povinný z PP majú inú predstavu o tom, aká je obvyklá cena. Preto v uvedenom ohľade navrhujeme zaradenie tejto otázky do samostatného štvrtého odseku, v ktorom sa uvedené upraví detailnejšie.
---------	---	--	---	---

zásadná	§ 1893 ods. 3 (Lehota na výkon predkupného práva)	(3) Ak sa vykonáva predkupné právo k nehnuteľnosti alebo k inej veci, na prevod ktorej sa vyžaduje uzavretie zmluvy v písomnej forme, je oprávnený z predkupného práva povinný za účelom prijatia návrhu na uzavretie zmluvy v lehote podľa odseku 1 uzavrieť s vlastníkom písomnú zmluvu v súlade s návrhom vlastníka podľa § 1892 ods. 3. Návrh môže byť pred podpisom upravený podľa obsahu oznámení o výkone predkupného práva doručených spoluvlastníkmi.	(3) V prípade uvedenom v § 1892 ods. 4 je osoba oprávnená z predkupného práva povinná zaplatiť cenu vyčíslenú v ponuke alebo cenu, ktorá vyplýva z odborného podkladu. V prípade zaplatenia sumy vyplývajúcej z odborného podkladu o konkrétnej výške ceny rozhodne súd na základe návrhu podaného oprávnenou osobou v zmysle predposlednej vety § 1892 ods. 4.	Implementácia ustanovení o návrhu zmluvy zbytočne celú úpravu predkupného práva komplikuje. V uvedenom smere odkazujeme na naše odôvodnenie k § 1892. Namiesto toho navrhujeme do tretieho odseku uviesť osobitné ustanovenia týkajúce sa prípadu, kedy strany nemajú rovnaký názor na to, aká je obvyklá cena (ak túto bude potrebné pre využitie predkupného práva určiť, t. j. v prípade záujmu povinnej osoby z predkupného práva o bezodplatný prevod).
zásadná	§ 1898 (Zánik predkupného práva v dôsledku zmeny okolností)	Predkupné právo zanikne, ak okolnosti, z ktorých zmluvné strany vychádzali pri jeho zriadení, sa do tej miery zmenili, že nemožno spravodlivo požadovať, aby sa riadili záväzkami vyplývajúcimi z predkupného práva.	Predkupné právo založené písomnou zmluvou zanikne, ak okolnosti, z ktorých zmluvné strany vychádzali pri jeho zriadení, sa do tej miery zmenili, že nemožno spravodlivo požadovať, aby sa riadili záväzkami vyplývajúcimi z predkupného práva.	Navrhujeme, aby sa toto ustanovenie o zániku predkupného práva v dôsledku zmeny okolností týkalo len zmluvného predkupného práva.