

Právna úprava drobenia pozemkov a jej vplyv na zápis práv do katastra nehnuteľností

Jedným z najdôležitejších a základných práv každého je vlastnícke právo či už k hnutel'nému alebo nehnuteľnému majetku. Vlastnícke právo nielenže slúži ľuďom na vyhovenie ich potrieb ale zároveň zvyšuje životnú úroveň obyvateľstva. Už ústavný zákon č. 460/1992 Z.z. Ústava Slovenskej republiky vo svojom čl. 20 priznáva právo vlastníť majetok každému a vlastníkom zaručuje jeho ochranu. Pod subjektívnym vlastníckym právom rozumieme právo každého vlastníka vec držať, užívať a disponovať s vecou podľa vlastného uváženia a to na základe oprávnenia, ktoré je dané zákonom. Z tohto vymedzenia môžeme vyvodit', že síce vlastníkovi je dané právo nakladať s vecou ale jeho správanie sa musí pohybovať v rovine danej zákonom. V rámci právnych predpisov platných a účinných v Slovenskej republike existuje viacero, ktoré ukladajú vlastníkovi obmedzenia nakladať s nehnuteľnosťou.

Právny predpis, predmetom ktorého je úprava drobenia pozemkov je zákon č. 180/1995 Z.z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov. Právny predpis je rozdelený do štyroch častí, ktorých obsahom je konanie o obnove evidencie niektorých pozemkov a právnych vzťahov k nim, nakladanie s niektorými pozemkami a oprávnenia fondu a správcu, opatrenia proti drobeniu pozemkov a poslednú časť tvoria spoločné a prechodné ustanovenia. Úlohou pozemkového vlastníctva je evidencia pozemkov a právnych vzťahov k nim. Kataster nehnuteľností ako súčasný orgán evidencie pozemkov prevzal 1. januárom 1993 operáty dovtedajšej evidencie nehnuteľností, v ktorých sa evidovali nie pôvodné pozemky evidované v pozemkovom katastri alebo v pozemkovej knihe a ktoré boli a sú predmetom vlastníckeho práva.¹ Neúplná evidencia pozemkov bola zväčšená aj tým, že neexistovali právne listiny, ktorými by bolo možné preukázať vlastnícke právo k nim. Dôsledkom toho bolo, že množstvo pozemkov sa dostalo do užívania štátu alebo družstevných organizácií a na základe nedostatočných podkladov k dedičskému konaniu resp. nepresnému označeniu pozemkov v dedičskom konaní sú

¹ Dôvodová správa k zákonu č. 180/1995 Z.z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov.

v súčasnosti poľnohospodárske pozemky užívané inými osobami ako vlastníkami. Ďalším existujúcim problémom je prílišná rozdrobenosť poľnohospodárskych a lesných pozemkov. Často sa v právnej praxi stretávame s prípadmi keď predmetom vlastníctva je iba nepatrná plocha výmery v m² a spoluvlastnícky podiel je obťažne vymedziteľný. Úlohou štátu pri koncipovaní tejto právnej úpravy bolo a dovoľím si povedať, že pri enormnom nakladaní s vlastníckymi právami k pozemkom aj naďalej je skvalitňovanie súčasného obmedzenia a zamedzenia ďalšieho drobenia pozemkov a zároveň /drobenia spoluvlastníckych podielov k poľnohospodárskym a lesným pozemkom a taktiež drobenia spoluvlastníckych podielov k pozemkom v spoločnom vlastníctve podľa zákona č. 97/2013 Z.z. o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov.

Konkrétne opatrenia proti drobeniu pozemkov sú obsiahnuté v ustanoveniach § 21-24 zákona č. 180/1995 Z.z.. Zámerom zahrnutia týchto opatrení do právnej normy je obmedzenie ďalšieho drobenia a zlepšenie možnosti nakladania s rozdrobenými pozemkami vlastníkom týchto pozemkov. V zmysle ustanovenia § 21 sa musí podľa zákona č. 180/1995 Z.z. postupovať pri prevode alebo prechode vlastníctva k poľnohospodárskym pozemkom, lesným pozemkom a viniciam nachádzajúcim sa mimo zastavaného územia obce. Pri určovaní či ide o drobenie pozemku je obligátnym druh pozemku evidovaný v registri „C KN“.

Zákonodarca sa v ustanovení § 22 zameral na podmienky za akých môže vzniknúť poľnohospodársky pozemok resp. lesný pozemok v menšej výmere ako 20 000 m² a v prípade poľnohospodárskeho pozemku väčšej ako 2000 m² a v prípade lesného pozemku väčšej ako 5000 m². Medzi právne úkony, ktorými môže dôjsť k takejto situácii sa zaradzujú kúpna zmluva, darovacia zmluva, dohoda o vyporiadaní podielového spoluvlastníctva resp. bezpodielového spoluvlastníctva manželov a rovnako tu môžeme zaradiť aj zámennú zmluvu, ďalej ide o rozhodnutie súdu o vyporiadaní podielového spoluvlastníctva alebo rozhodnutie o dedičstve. Povinnosťou nadobúdateľa bude zaplatiť odvod, ktorý je príjmom štátneho rozpočtu. Platenie odvodov ustanoví vláda nariadením a v súčasnej dobe je to uzákonené v Nariadení vlády SR č. 85/1996 Z.z. o podmienkach platenia odvodov za drobenie pozemkov. V zmysle tohto nariadenia sa odvod platí jednorazovo pred vkladom alebo pred záznamom vlastníckeho práva k pozemku do katastra nehnuteľností. Odvod sa platí na účet ministerstva pôdohospodárstva SR a dokladom o zaplatení je výpis z účtu platiteľa vedeného v banke ak je odvod zaplatený bezhotovostným prevodom a poštová poukážka ak je odvod zaplatený v hotovosti. Odvod sa platí vo výške 20% hodnoty poľnohospodárskej pôdy určenej osobitným predpisom, ak má vzniknúť poľnohospodársky pozemok vo výmere od 20001 m²

do 5000 m² alebo lesný pozemok vo výmere od 5001 m² do 10 000 m² alebo vo výške 10% hodnoty poľnohospodárskej pôdy určenej osobitným predpisom, ak má vzniknúť poľnohospodársky pozemok vo výmere od 5001 m² do 20 000 m² alebo lesný pozemok vo výmere od 10 001 m² do 20 000 m². Na účely platenia odvodov za drobenie pozemkov sa hodnota poľnohospodárskej pôdy určí všeobecne záväzným právnym predpisom, ktorý vydá ministerstvo.

Ustanovenie § 23 ods. 1 zákona č. 180/1995 Z.z. zakazuje aby právnym úkonom vlastníka, rozhodnutím súdu o vyporiadaní spoluvlastníctva alebo rozhodnutím o dedičstve vznikol rozdelením jestvujúcich pozemkov (poľnohospodárskych, lesných a viníc) pozemok menších ako 2 000 m² ak ide o poľnohospodársky pozemok a menší ako 5 000 m² ak ide o lesný pozemok. V tomto momente by som rada upriamila pozornosť na rozsudok Najvyššieho súdu z 29. januára 2008, sp. zn. 1 Cdo 88/2007, v ktorom sa Najvyšší súd v dovolacom konaní zaoberal otázkou či so zreteľom na ustanovenia § 22 až 24 zákona č. 180/1995 Z.z. možno podielové spoluvlastníctvo, ktorého predmetom je poľnohospodársky pozemok nachádzajúci sa mimo zastavaného územia obce zrušiť a vyporiadať aj ponechaním podielov, výmery ktorých nedosahujú 2 000 m². Najvyšší súd poukázal na účel zákona č. 180/1995 Z.z. a to zamedzenie nežiaducemu stavu, ktorý spočíva v drobení poľnohospodárskych a lesných pozemkov a zároveň snahu vedúcu k zabezpečeniu funkčnosti poľnohospodárskej a lesnej výroby. Najvyšší súd vyjadril názor, že nielen právnym úkonom vlastníka nehnuteľnosti ale ani rozhodnutím súdu, ktorý o takejto nehnuteľnosti rozhoduje, nemôže vzniknúť poľnohospodársky pozemok menší ako 2000 m² a lesný pozemok menší ako 5000 m². Pri vyporiadaní podielového spoluvlastníctva odkázal na použitie ustanovení § 23 ods. 2 až 5 zákona č. 180/1995 Z.z., ktorý ustanovuje podmienky vyporiadania dedičstva poľnohospodárskych pozemkov s výmerou nižšou ako 2 000 m² a lesných pozemkov s výmerou nižšou ako 5 000 m². Ustanovenie je koncipované tak, aby nedošlo k porušeniu čl. 20 ústavného zákona č. 460/1992 Z.z. Ústava Slovenskej republiky, v ktorom je zakotvené základné právo každého vlastniť majetok a ochranu vlastníckeho práva. Vychádzajúc z ustanovenia §23 ods. 2 súd rozhodne, že pozemky nadobúdajú dedičia, u ktorých sú najlepšie podmienky na ich obhospodarovanie a taktiež nadobúdateľovi udelí povinnosť vyporiadať sa s ostatnými dedičmi. To všetko platí vtedy, ak by rozhodnutím o dedičstve došlo k porušeniu ustanovenia § 23 ods. 1. Vyššie uvedené podmienky platia aj vtedy ak majú vzniknúť k jestvujúcim pozemkov spoluvlastnícke podiely na základe právneho úkonu resp. spomínaných rozhodnutí súdu. V prípade ak na základe právneho úkonu vznikol

spoluvlastnícky podiel, ktorý je v rozpore s podmienkami stanovenými v ustanoveniach § 22 a 23 zákona č. 180/1995 Z.z. štát je oprávnený podať návrh na určenie jeho neplatnosti a pri podaní návrhu a v tomto konaní pred súdom štát zastupuje prokurátor.

Právna úprava v ustanovení § 24 ods. 3 zákona č. 180/1995 Z.z. vymenúva výnimky kedy sa ustanovenia § 22 a 23 nepoužijú. Prvou výnimkou je ak sa poľnohospodársky pozemok, lesný pozemok, vinice v extraviláne rozdeľujú na účely výstavby alebo na iné účely, na ktoré by ho bolo možné vyvlastniť, alebo sa pozemok rozdeľuje podľa projektu pozemkových úprav. Druhou výnimkou je ak ide o bezplatný prevod alebo prechod pozemkov podľa osobitného predpisu, ktorým je zákon č. 229/1991 Z.z. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku v znení neskorších predpisov alebo zákon č. 503/2003 Z.z. o navrátení vlastníctva k pozemkom a o zmene a doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č.180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov. Treťou výnimkou je ak sa odčleňuje časť pozemku od pozemku, ktorý je uvedený v ustanovení § 1 ods. 1, a táto časť sa pričleňuje k susednému pozemku, pričom sa nevytvára samostatný nový pozemok. Poslednou výnimkou je ak ide o pozemok, na ktorom sa majú zriadiť záhrady v území určenom územným plánom obce na záhradkárske a rekreačné účely.

Drobenie a spoločná nehnuteľnosť

Zákon č. 97/2013 Z.z. o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov rozoznáva iba zákonnú úpravu týkajúcu sa drobenia vlastníckych podielov spoločnej nehnuteľnosti. V zmysle ustanovenia § 2 ods. 3 pri prevode podielu spoločnej nehnuteľnosti nesmie vzniknúť spoluvlastnícky podiel na spoločnej nehnuteľnosti, ktorému zodpovedá výmera menšia ako 2 000 m². Zákonodarca výslovne uvádza, že zákaz drobenia pozemkov sa vzťahuje iba na prevod podielu spoločnej nehnuteľnosti a nie aj na jeho prechod, to znamená, že toto obmedzenie sa nebude vzťahovať najmä na nadobudnutie vlastníctva dedením alebo vyporiadaním bezpodielového spoluvlastníctva manželov zo zákona. Rovnako si môžeme všimnúť aj, že zákaz drobenia spája so vznikom vlastníckeho podielu na spoločnej nehnuteľnosti a nie so vznikom vlastníckeho podielu na pozemku patriacom do spoločnej nehnuteľnosti. Zároveň je nadobúdateľovi umožnené nadobudnúť aj podiel v menšej výmere ako 2 000 m² ale iba po splnení podmienky, že jeho celkový podiel resp. podiely, do ktorých sa zarátava už aj vlastnený podiel resp. podiely budú zodpovedať aspoň výmere aspoň 2 000

m². Už rozhodnutím Ústavného súdu SR o ústavnej sťažnosti proti rozsudku NS SR sp.zn. 2Sžo 170/2009 z 18.11.2009 došlo k aplikovaniu tohto postupu, ktorý v predošlej právnej úprave nebol explicitne vyjadrený. Ústavný súd vo svojom náleze sp.zn. III ÚS 154/2010-44 vyjadril, že je pojem spoločná nehnuteľnosť nie je explicitne definovaný v právnom poriadku Slovenskej republiky, avšak z účelu a zmyslu zákona o pozemkových spoločnostiach (č.181/1995 Z.z.) možno vyvodit', že zákonodarca pri kreovaní a používaní tohto pojmu v samotnom texte zákona mal na mysli majetkový substrát pozemkového spoločenstva, a nie každý jednotlivý pozemok identifikovaný parcelným číslom. Ústavný súd tak mal zato, že pojem spoločná nehnuteľnosť sa vzťahuje na celý majetkový substrát pozemkového spoločenstva, keďže každý spoluvlastník môže mať iba jeden podiel spoločnej nehnuteľnosti, ktorý je vyjadrený zlomkom z celku a tak zastával názor, že pri prevode podielu alebo jeho časti dochádza síce k prevodu časti jednotlivých parciel ale tie je potrebné zrátať, pretože v ustanovení § 4 ods. 2 zákona č. 181/1995 Z.z. sa jednoznačne hovorilo o zákaze vzniku vlastníckych podielov spoločnej nehnuteľnosti menších ako 2 000 m².

Dopad opatrení proti drobeniu pozemkov na katastrálne konanie o zápise práv k nehnuteľnostiam

Vlastnícke právo sa do katastra nehnuteľností zapisujem vkladom a záznamom. Na obe tieto konania môžu mať opatreniu proti drobeniu pozemkov vplyv. V konaní o návrhu na vklad zamestnanec oprávnený rozhodovať o návrhu na vklad preskúmava či zmluva, ktorá je prílohou návrhu na vklad spĺňa všetky podmienky povolenia vkladu v zmysle § 31 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z.z. katastrálny zákon v znení neskorších predpisov. Povinnosťou zamestnanca je aj preskúmať či právnym úkonom nie je porušené ustanovenie § 23 ods. 1 alebo § 24 ods. 1 zákona č. 180/1995 Z.z. Následkom porušenia zákazu drobenia pozemkov je aj zamietnutie vkladu v zmysle § 31 ods. 3 zákona č. 162/1995 Z.z.. Katastrálny odbor pri svojej preskúmvacej činnosti je rovnako povinný prihliadať aj na ďalšie listiny, ktoré sú prílohou návrhu na vklad a ktoré môžu znamenať prelomenie zásady zákazu drobenia pozemkov najmä pri uplatnení výnimky v zmysle § 24 ods. 3 písm. a), b) a c) zákona č. 180/1995 Z.z.. Týmito listinami sa rozumejú stanoviská obcí, že na danom území je prípustná výstavba alebo zriadenie záhrad na záhradkárske a rekreačné účely, alebo ide o pozemok,

ktorý možno využiť na taký účel, na ktorý ho možno vyvlastniť. Obec pri vydávaní týchto stanovísk vychádza z územného plánu obce.

V prípade záznamového konania je postup katastrálneho odboru odlišný. Vzhľadom k tomu, že pri záznamovom konaní katastrálny orgán neskúma vecnú správnosť verejných a iných listín, dôsledkom zistenia porušenia zákazu drobenia pozemkov nie je nevykonanie záznamu. Katastrálny odbor záznam vykoná tak ako to vyplýva z predloženej listiny (rozhodnutie o dedičstve resp. rozhodnutie súdu o vyporiadaní podielového spoluvlastníctva) ale z ustanovenia § 27 zákona č. 162/1995 Z.z. mu vyplýva oznamovacia povinnosť. Katastrálny odbor tak má povinnosť oznámiť, že pri výkone štátnej správy sa dozvedel, že došlo k porušeniu všeobecne záväzného právneho predpisu.

Enormná rozdrobenosť pozemkov a spoluvlastníckych podielov k pozemkov môže mať vplyv najmä z hľadiska zdržiavania investičných projektov či budovania infraštruktúry. Dôvodom toho je niekedy ťažko dosiahnuteľný súhlas všetkých podielových spoluvlastníkov, či už z dôvodu subjektívneho postoja spoluvlastníkov ale niekedy aj z nemožnosti jeho nájdenia resp. nájdenia jeho dedičov. Preto aj právna úprava dovoľuje za splnenia všetkých zákonných podmienok „obísť“ drobenie pozemkov na účely vyvlastnenia. Domnievam sa, že právna úprava drobenia pozemkov je v súčasnej dobe dostatočná a poskytuje také právne nástroje, ktoré zabraňujú ďalšiemu rozdrobovaniu poľnohospodárskych a lesných pozemkov mimo zastavaného územia obce.

Mgr. Ivana Tomková

Okresný úrad Michalovce, katastrálny odbor

Použitá literatúra

- 1) FEČÍK, M. Opatrenia proti drobeniu pozemkov. *Epi.sk.* [online], [cit. 2016-01-23]. Dostupné <http://www.epi.sk/odborny-clanok/Opatrenia-proti-drobeniu-pozemkov.htm>
- 2) ULAHER, J. Obec a opatrenia proti drobeniu pozemkov. *Epi.sk.* [online], [cit. 2016-01-23]. Dostupné <http://www.epi.sk/odborny-clanok/obec-a-opatrenia-proti-drobeniu-pozemkov.htm>
- 3) Zákon č. 460/1992 Z.z. Ústava Slovenskej republiky
- 4) Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov
- 5) Nariadenie vlády č. 85/1996 Z.z. o podmienkach platenia odvodov za drobenie pozemkov.
- 6) Zákon č. 185/1995 Z.z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov
- 7) Dôvodová správa k zákonu č. 185/1995 Z.z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov. *Epi.sk.* [online], [cit. 2016-01-23]. Dostupné <http://www.epi.sk/dovodova-sprava/Dovodova-sprava-k-zakonu-c-180-1995-Z-z.htm>
- 8) Zákon č. 97/2013 Z.z. o pozemkových spoločstvách v znení neskorších predpisov
- 9) Rozsudok Najvyššieho súdu z 29. januára 2008, sp. Zn. 1 Cdo 88/2007
- 10) Nález Ústavného súdu sp. zn. III ÚS 154/2010-44