

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky



Ing. Erik Ondrejčka
doc. Ing. Imrich Horňanský, PhD.
Ing. Michal Leitman

PROBLEMATIKA DROBENIA POZEMKOV V SÚVISLOSTI SO ZÁPISOM PRÁV DO KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Konferencia „Kataster nehnuteľností a koncepcia usporiadania pozemkového vlastníctva“
Účelové zariadenie kancelárie národnej rady SR, Častá – Papiernička
6. – 7. máj 2015

Vzťah právneho štátu k obmedzeniu a zákazu drobenia pozemkov

- V rámci ústavného systému Slovenskej republiky je vlastníctvo a teda i vlastníctvo nehnuteľností prvkom základných ľudských práv a slobôd a ako také musí mať primeranú ochranu
- Možnosti využívania pozemkového vlastníctva sú predmetom značných obmedzení, medzi ktoré patrí i obmedzenie resp. zákaz drobenia pozemkov a drobenia spoluvlastníckych podielov k pozemkom
- Cieľom nie je redukcia pozemkového vlastníctva, ale hľadanie riešenia ako súčasť verejného práva, ktoré obmedzuje vlastníctvo na rozsah potrebný pre príslušný sektor
- Realizácia vlastníctva musí slúžiť verejnému prospechu
- Vychádza sa z poznania, že pôda sa nerozširuje

Regulácia drobenia pozemkov 1/3 (stav)

- Rozdrobenosť pozemkového vlastníctva na Slovensku vyvolávala stav, keď spoluvlastnícky podiel k pozemku predstavuje v jednotlivých prípadoch iba nepatrnou hospodárskou hodnotou
- Zlomok, ktorým je vyjadrený spoluvlastnícky podiel k pozemku, je často ťažko čitateľný, jeho reálna hodnota je nepredstaviteľná
- Tvorba právnych predpisov, ktoré stanovujú právne podmienky a mechanizmy na zastavenie procesu drobenia pozemkového vlastníctva v nezastavaných územiach obcí

Parcela reg. „E“ 1574/2 o výmere 5481 m²

$$\text{Podiel Vlastníka č. 24 : } \frac{2\,827}{33\,592\,320} \rightarrow \text{cca } 0,46 \text{ m}^2$$

Regulácia drobenia pozemkov 2/3

PARCELY registra "E" evidované na mape určeného operátu

Parcelné číslo	Výmera	Druh pozemku
1574/2	5481	Orná pôda

Poradové číslo vlastníka	Spoluvlastnícky podiel	Prislúchajúca výmera
1	11052/2799360	21,63 m ²
....		
63	66663252945/740433519360	493,47 m ²
111	36999696/740433519360	0,27 m ²
379	115624050/740433519360	0,86 m ²
...		
1127	68603603/740433519360	0,51 m ²

Regulácia drobenia pozemkov 3/3

- Ustanovenia § 21 až 24 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom
- Ustanovenia § 2 ods. 3 zákona č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločnostiach.
- Vykonanie pozemkových úprav
- Na zamedzenie drobenia zákon ustanovuje kvantitatívne obmedzenia, s ktorých prekročením spája peňažný odvod alebo neplatnosť právneho úkonu. Zákon sleduje zamedzenie drobenia pozemkov čo do ich veľkosti i čo do vzniku spoluvlastníckych podielov na pozemkoch.
- Povinnosť rešpektovať opatrenia proti drobeniu predmetných pozemkov nemá časovo ani priestorovo obmedzený charakter.

Opatrenia proti drobeniu pozemkov

- Ustanovenia § 21 až 24 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom
- V záujme zamedzenia drobenia **poľnohospodárskych** pozemkov, **lesných** pozemkov a v záujme ochrany **viníc** nachádzajúcich sa mimo zastavaného územia obce možno pri prechode alebo prevode vlastníctva k nim postupovať len podľa tohto zákona (§ 21)
- Záväzný druh pozemku pre určenie drobenia je druh pozemku evidovaný v registri „C“ KN

Obmedzenie drobenia pozemkov peňažnými odvodmi (§ 22)

- § 22 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom
- Ustanovené sadzby majú stimulovať, aby v prípade nevyhnutného drobenia vznikali nové pozemky s čo najväčšou výmerou

- Ak má na základe právneho úkonu alebo rozhodnutia súdu o vyporiadaní spoluvlastníctva alebo rozhodnutia o dedičstve vzniknúť rozdelením jestvujúcich pozemkov uvedených v § 21 ods. 1 pozemok vo výmere menšej ako 20 000 m² a väčšej ako sú výmery uvedené v § 23 ods. 1, je nadobúdateľ povinný zaplatiť odvod vo výške:
 - a) 20% hodnoty poľnohospodárskej pôdy určenej podľa osobitného predpisu, ak má vzniknúť poľnohospodársky pozemok vo výmere od 2 001 m² do 5 000 m² alebo lesný pozemok vo výmere od 5 001 m² do 10 000 m²
 - b) 10% hodnoty poľnohospodárskej pôdy určenej podľa osobitného predpisu, ak má vzniknúť poľnohospodársky pozemok vo výmere od 5 001 m² do 20 000 m² alebo lesný pozemok vo výmere od 10 001 m² do 20 000 m²

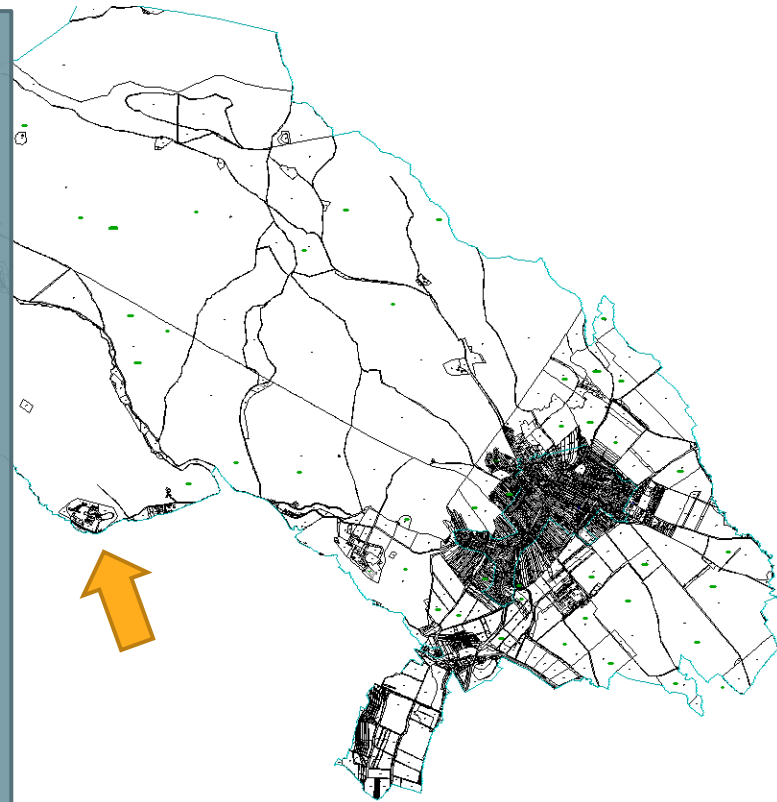
- Ak ide o druh poľnohospodárskej pôdy - vinicu, vzťahuje sa uvedené aj na vinice v zastavanom území obce.

Zamedzenie drobenia pozemkov (§ 23)

- § 23 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom
- Zákon ustanovuje najmenšie výmery, do ktorých možno poľnohospodárske alebo lesné pozemky drobiť
- Ak tento zákon neustanovuje inak, nemôže na základe právneho úkonu alebo rozhodnutia súdu o vyporiadaní spoluvlastníctva alebo rozhodnutia o dedičstve vzniknúť rozdelením jestvujúcich pozemkov uvedených v § 21 ods. 1 pozemok menší ako **2 000 m²**, ak ide o poľnohospodársky pozemok, alebo pozemok menší ako **5 000 m²**, ak ide o lesný pozemok

Zamedzenie drobenia pozemkov, praktická rozdrobenosť pozemkov

- **K. ú. Častá**
- Počet „C“ parcel 4207, **2146** mimo ZÚO (UMP = 2)
- Pozemky podľa § 21 zákona č. 180/1995 – **1150**
- Poľnohospodárske pozemky – 973, **683** menších ako 2000 m² (**70 %**)
- Lesné pozemky – 177, **90** menších ako 5000 m² (**51 %**)
- Počet „E“ parcel 2447, **2396** mimo ZÚO (UMP = 2)
- **1384** menších ako 2000 m² (**58 %**)



fx(pp; vym; podiel)

SR – „E“ (8,2 mil.)+ „C“ LV (5,7 mil.) = 13,9 mil. parcel

Spoluvlastnícky
podiel

Obmedzenie a zákaz drobenia spoluvlastníckych podielov k pozemkom (§ 23)

- § 22 a 23 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom
- Zákon reaguje na výrazný problém, ktorý sa dotýka samotného evidovania vlastníckeho práva k pozemkom, a tým je neúmeraná a až extrémna rozdrobenosť podielových spoluvlastníkov k pozemku
- Ak majú na základe právneho úkonu alebo rozhodnutia súdu o vypořádání spoluvlastníctva alebo rozhodnutia o dedičstve vzniknúť k jestvujúcim pozemkom uvedeným v zákone spoluvlastnícke podiely, platia podmienky uvedené v § 22 a 23 zákona
- Ak na základe právneho úkonu vznikol spoluvlastnícky podiel, ktorý je v rozpore s podmienkami ustanovenými v § 22 a 23, štát je oprávnený podať návrh na určenie jeho neplatnosti.

Spoluvlastnícke podiely k pozemkom, rozdobenosť v praxi

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

k. ú. Veľké Šenkvice, LV 2037

Parcelné číslo	Výmera	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Právny vzťah
2826/2	2018	Lesný pozemok	38		2	2	0
2832/2	662	Lesný pozemok	38		2	2	0
2835/2	838	Lesný pozemok	38		2	2	0
2857/2	2097	Lesný pozemok	38		2	2	0
2864	285664	Lesný pozemok	38		2	2	0
2865	2658	Lesný pozemok			2	2	0
2866	267246	Lesný pozemok			2	2	0

579	FRIČ Michal	37/5136
567	PÄTOPRSTÝ Michal	1/856
564	ZÁPRAŽNÝ Vladislav r. ZÁPRAŽNÝ, Čajkovského č.10, Olomouc 2, PSČ 77200, Slovensko , Dátum narodenia:11.12.1950	1/4280
556	NOSKOVIČ Ján r. NOSKOVIČ, čs.494, Viničné, PSČ 90023, Slovensko , Dátum narodenia:01.08.1949	31/68480
554	NOSKOVIČ Ján, (manž. Jozefína r. Kubinská)	9/34240

Podanie na Ústavný súd Slovenskej republiky vo veci zákona č. 180/1995 Z. z. v súvislosti s drobením pozemkov

- Nález Ústavného súdu Slovenskej republiky z 3. apríla 1996 (131/1996 Z. z.)
- Ustanovenia § 23 ods. 3, 5 a 6 písm. b) zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom **nie sú v súlade** s čl. 12 ods. 1 a čl. 20 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky a s čl. 11 ods. 1 ústavného zákona č. 23/1991 Zb., ktorým sa uvádza listina základných práv a slobôd
- Návrh na vyslovenie nesúlady § 23 ods. 2 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom s čl. 12 ods. 1, čl. 13 ods. 2, 3 a 4 a čl. 20 ods. 1 a 4 Ústavy Slovenskej republiky **zamietá**.

Podanie na Ústavný súd Slovenskej republiky vo veci zákona č. 180/1995 Z. z. v súvislosti s drobením pozemkov

- Nález Ústavného súdu Slovenskej republiky z 3. apríla 1996 (131/1996 Z. z.)
- Ustanovenie § 28 ods. 3 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom **nie sú v súlade** s čl. 1 Ústavy Slovenskej republiky a s čl. 1 ústavného zákona č. 23/1991 Zb., ktorým sa uvádza listina základných práv a slobôd

Výnimky zo zákazu drobenia pozemkov (§ 24)

- § 24 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom

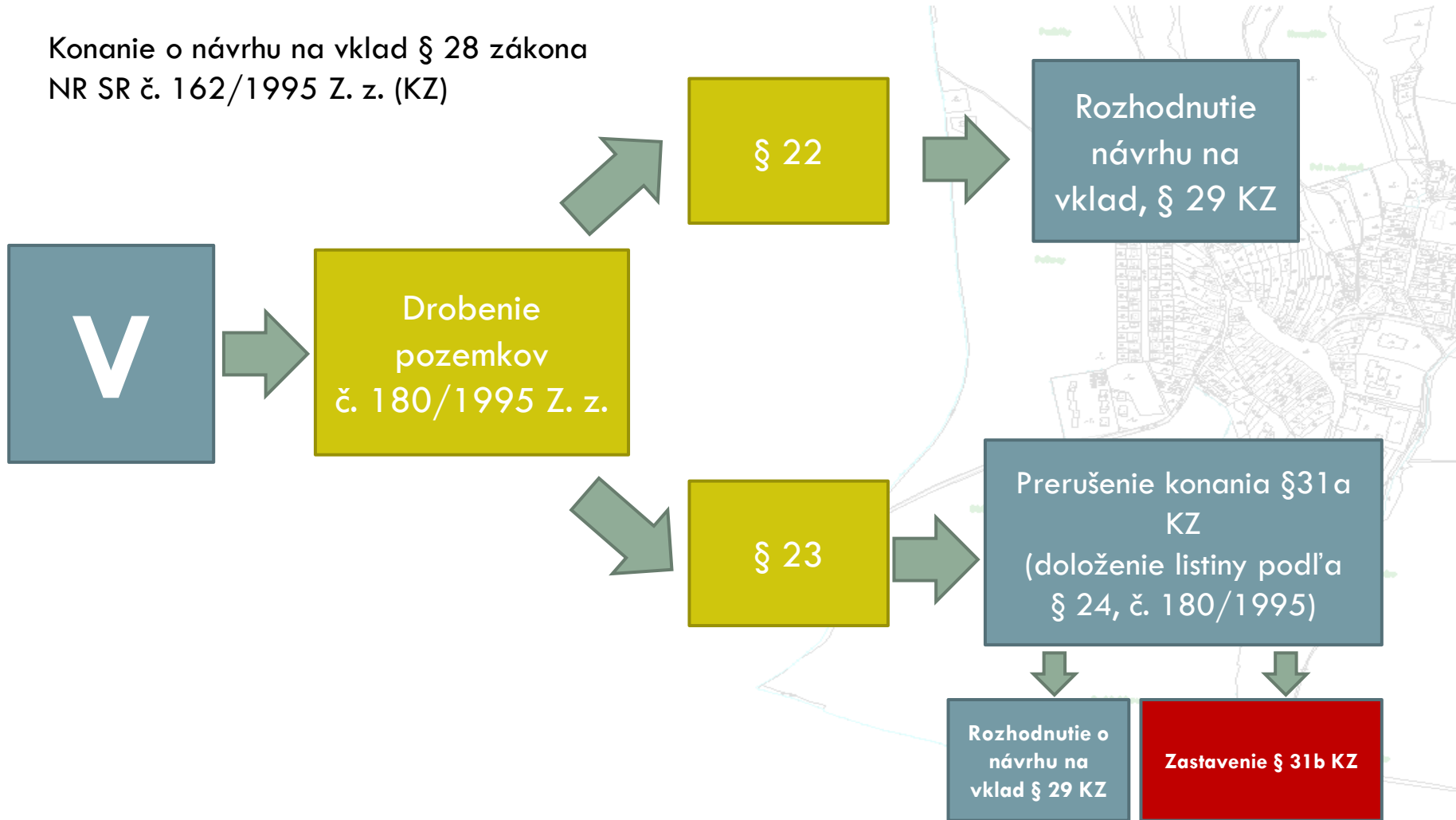
- Podľa § 22 a 23 sa nepostupuje, ak
 - a) sa pozemok uvedený v § 21 ods. 1 rozdeľuje na účely výstavby alebo na iné účely, na ktoré by ho bolo možné vyvlastniť, alebo sa pozemok rozdeľuje podľa projektu pozemkových úprav
 - b) ide o bezplatný prevod alebo prechod pozemkov podľa osobitného predpisu
 - c) sa odčleňuje časť pozemku od pozemku, ktorý je uvedený v § 1 ods. 1, a táto časť sa pričleňuje k susednému pozemku, pričom sa nevytvára samostatný nový pozemok
 - d) ide o pozemok, na ktorom sa majú zriadiť záhrady v území určenom územným plánom obce na záhradkárske a rekreačné účely

Aplikačná prax KN v súvislosti s drobením pozemkov (konania a právne úkony)

- Právne úkony znamenajúce prevod vlastníctva, pri ktorých platí povinnosť rešpektovať opatrenia proti drobeniu pozemkov, sú najmä:
 - a) kúpna zmluva, b) zámenná zmluva, c) darovacia zmluva, d) dohoda spoluvlastníkov o vyporiadaní spoluvlastníctva
- Konania, v ktorých sa musia rešpektovať opatrenia proti drobeniu pozemkov pri prechode vlastníckeho práva k nim, sú:
 - a) konanie súdu o vyporiadaní spoluvlastníctva
 - b) konanie o dedičstve
- Už existujúce pozemky s výmerou menšou ako je uvedené v zákone (č. 180/1995 Z. z.) sa môžu **prevádzať** alebo môžu **prechádzať** na nadobúdateľa vcelku. Ich ďalšie drobenie je však vylúčené.

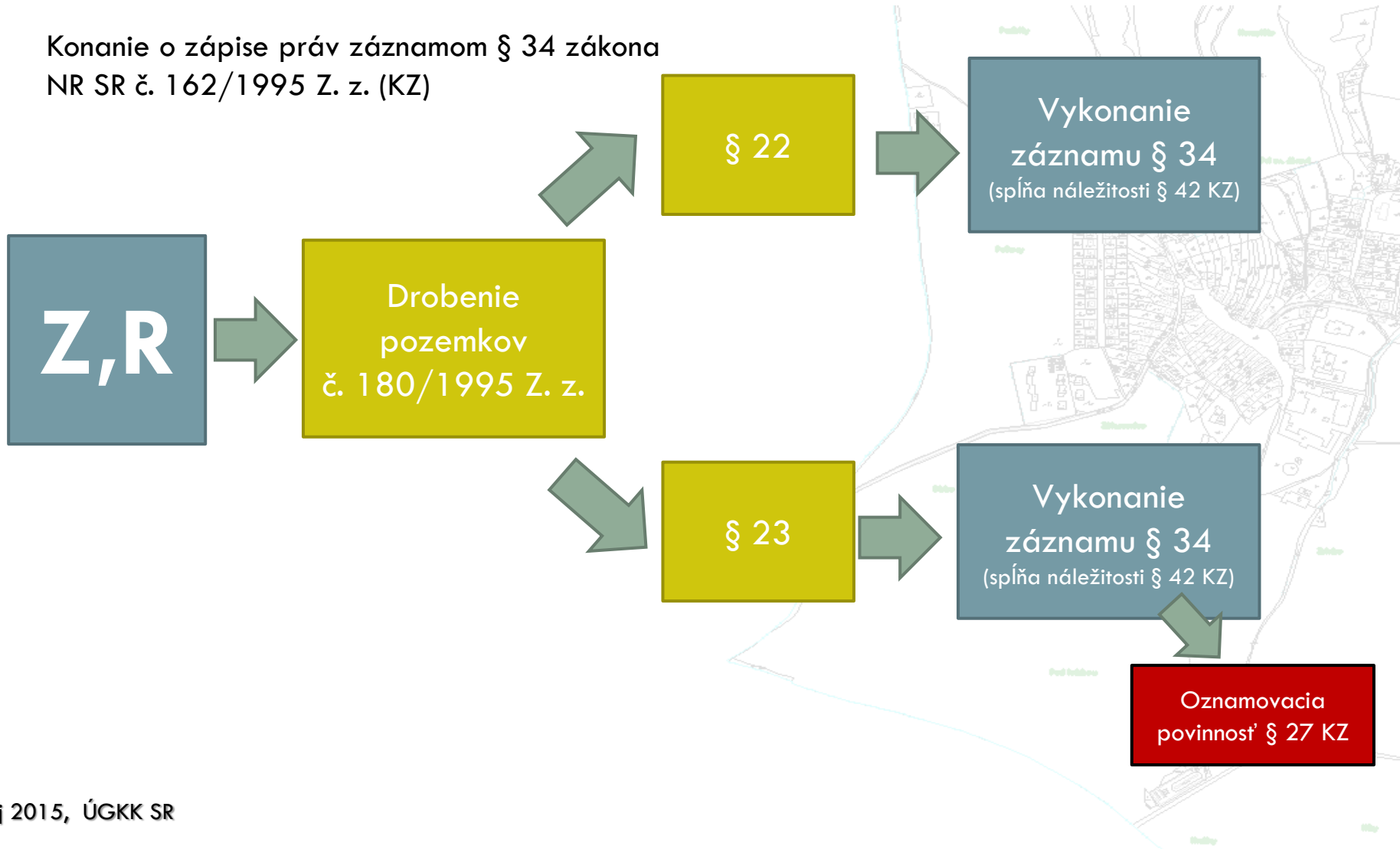
Aplikačná prax KN v súvislosti s drobením pozemkov (konania)

Konanie o návrhu na vklad § 28 zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. (KZ)



Aplikačná prax KN v súvislosti s drobením pozemkov (konania)

Konanie o zápise práv záznamom § 34 zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. (KZ)

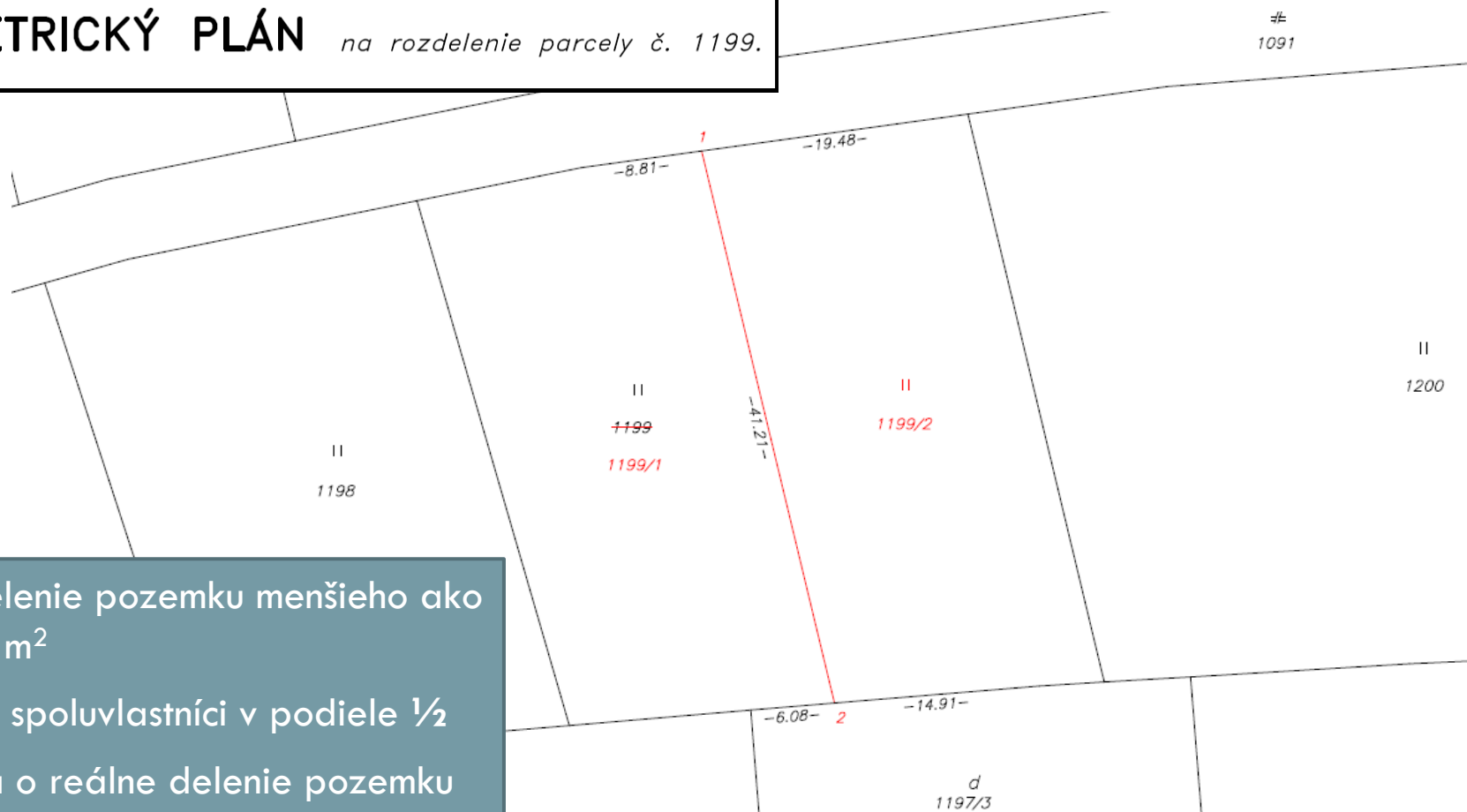


Aplikačná prax KN v súvislosti s drobením pozemkov (geometrický plán)

- Geometrický plán - § 67 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Geometrický plán je **technický podklad** právnych úkonov, verejných listín a iných listín a slúži aj ako podklad na vklad a záznam práv k nehnuteľnostiam
- Údaje o pozemkoch, ktoré vzniknú na základe geometrického plánu, sa zapíšu do katastra nehnuteľností **aj bez právneho úkonu** na žiadosť vlastníka; tým nie sú dotknuté ustanovenia osobitného predpisu (§ 21 až 24 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 180/1995 Z. z.)

Aplikačná prax KN v súvislosti s drobením pozemkov (geometrický plán 1)

GEOMETRICKÝ PLÁN *na rozdelenie parcely č. 1199.*



- Rozdelenie pozemku menšieho ako 2000 m²
- Dvaja spoluvlastníci v podiele 1/2
- Snaha o reálne delenie pozemku

Delenie pozemku (geometrický plán 1)

VÝKAZ VÝMER																
Doterajší stav							Zmeny					Nový stav		Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)		
Číslo					Výmera		Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely		Výmera	
pzkn. vločky	listu vlastn.	parcely													ha	m ²
PK	LV	PK	KN-E	KN-C	ha	m ²						ha	m ²		kód	
	1007			1199		1619	t.t.p.					1199/1	810	t.t.p. 7		
												1199/2	809	t.t.p. 7	detto	
Spolu:						1619							1619			
<i>Legenda: kód spôsobu využívania 7 Pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast</i>																
<i>Poznámka: Parcely č. 1199/1 a 1199/2 sa nachádzajú mimo zastavaného územia obce a vzťahuje sa na ne zákaz drobenia pozemkov podľa § 23 zdk. 180/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov.</i>																

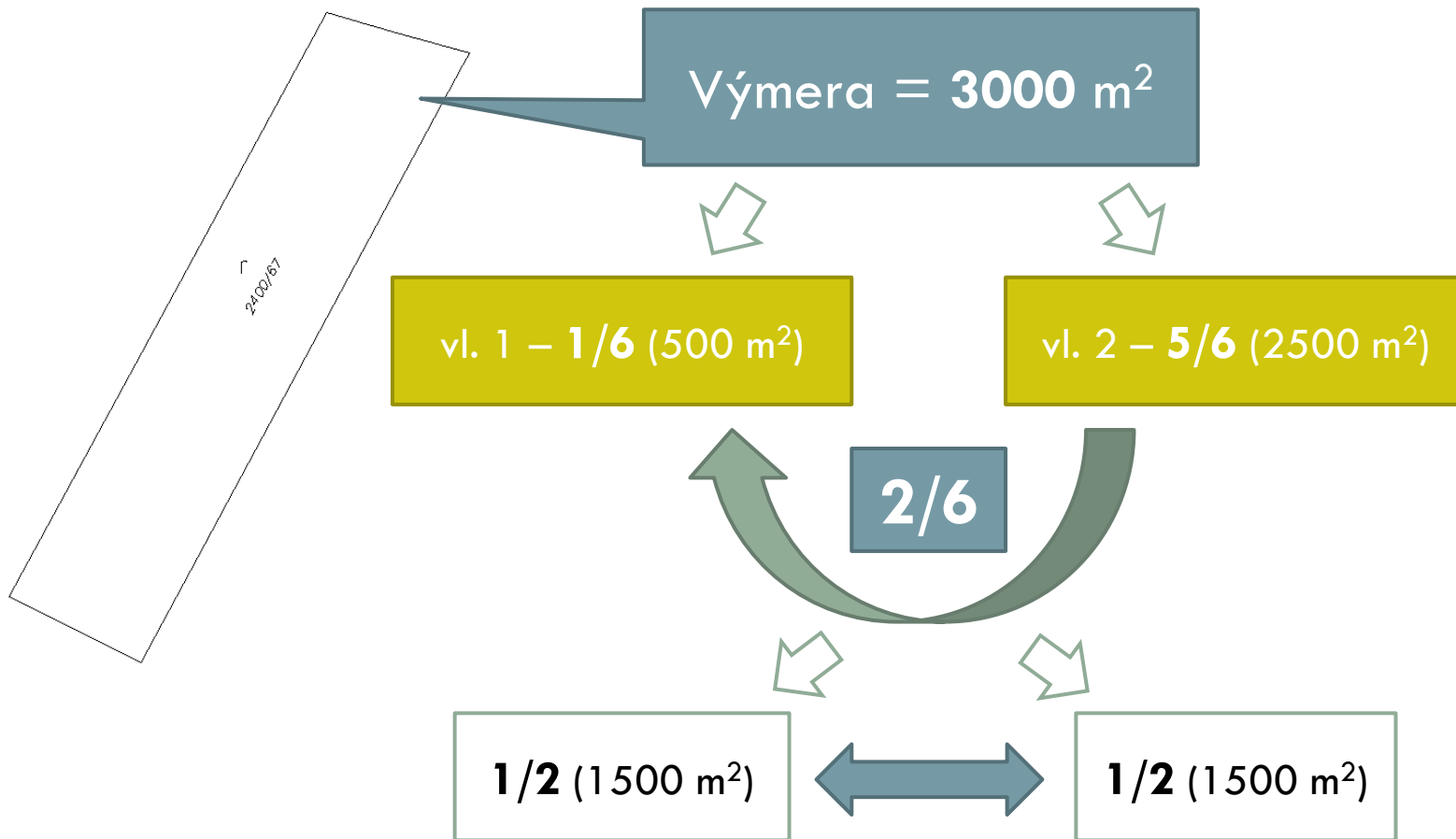
- Dochádza k drobeniu pozemkov !
- Upozornenie vlastníka na reálne riziko nezapísania listiny spolu s GP do KN
- Je táto situácia dôvodom na úradné neoverenie ?



NIE



Aplikačná prax KN v súvislosti s drobením pozemkov



Obnova časti právneho stavu (geometrický plán 2)

VÝKAZ VÝMER																	
Doterajší stav							Zmeny					Nový stav					
Číslo					Výmera		Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m2	od parcely číslo	m2	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník (iná oprávnená osoba) adresa, (sídlo)
pkzn. vložky	listu vlastn.	parcely												ha	m2		
PK	LV	PK	KN-E	KN-C													
	1235		725		9881	orná p.	1	1298/44	390			(725	9491	orná p.)		doterajší	
							1			725	390	1298/44	390	záhrada 4			
Spolu:					9881				390		390		9881				
Stav podľa registra C KN																	
				1298/1	46	6935	orná p.					1298/1	46	6514	orná p. 1	doterajší	
												1298/43	31	orná p. 1		doterajší	
												1298/44	390	záhrada 4		ako v stave právnom	
Spolu:					46	6935						46	6935				

Poznámka: Zápis novonavrhovanej parc.č.1298/44 musí spĺňať podmienku § 21-24 Zákona č.180/1995 Z.z.

Poznámka:Navrhovaný nový druh pozemku p.č.1298/44 možno do katastra nehnuteľností zapísať iba so stanoviskom orgánu ochrany PP.

- Dochádza k drobeniu pozemkov

Poznámka: Zápis novonavrhovanej parc.č.1298/44 musí spĺňať podmienku § 21-24 Zákona č.180/1995 Z.z.

Aplikačná prax KN v súvislosti s drobením pozemkov (geometrický plán 3)

GEOMETRICKÝ PLÁN

Na obnovu právneho stavu pôvodnej parcely p. č. 1980/1 do parcely reg. „C“ KN č. 6191/101

- Obnova právneho stavu pôvodného pozemku do reg. „C“ KN s výmerou 1131

±
6143

Γ
6191/101
①
(1980/1)

Γ
6191/102

Γ
6191/1

±
6191/4

Uzavretím vzniká zvyšková parcela v reg. „C“ KN č. 6191/102

Obnova časti právneho stavu (geometrický plán 3)

VÝKAZ VÝMER																	
Doterajší stav								Zmeny					Nový stav				
Číslo					Výmera		Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
pkzn voľby	listu vlastn.	parcely			ha	m ²								ha	m ²		
PK	LV	PK	KN-E	KN-C													
	222		1980/1			1131	orná p.	1	6191/101	1131		(1980/1			zaniká)		
								1			1980/1	1131	6191/101	1131	orná p. 1	doterajší	
<i>Spolu:</i>						1131								1131			
<i>Stav podľa registra C KN</i>																	
				6191/1	29	4643	orná p.					6191/1	29	2302	orná p. 1	doterajší	
												6191/101		1131	orná p. 1	ako v stave právnom	
												6191/102		1210	orná p. 1	doterajší	
<i>Spolu:</i>						29	4643						29	4643			

Legenda: kód spôsobu využívania

1 - Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu

❑ Nedochádza k drobeniu pozemkov

Aplikačná prax KN v súvislosti s drobením pozemkov (geometrický plán 4)

GEOMETRICKÝ PLÁN

Na obnovu právneho stavu pôvodných parcel 553/3 a 556/1 a deleniu časti pozemku p. č. 5823/21, 5823/20

- Obnova právneho stavu pôvodných pozemkov p. č. 553/3 a 556/1

Okrem obnovy právneho stavu dochádza k vytvoreniu nových pozemkov v reg. „C“ KN, ktoré sú neidentické s pôvodnými pozemkami

Dochádza k drobeniu pozemkov

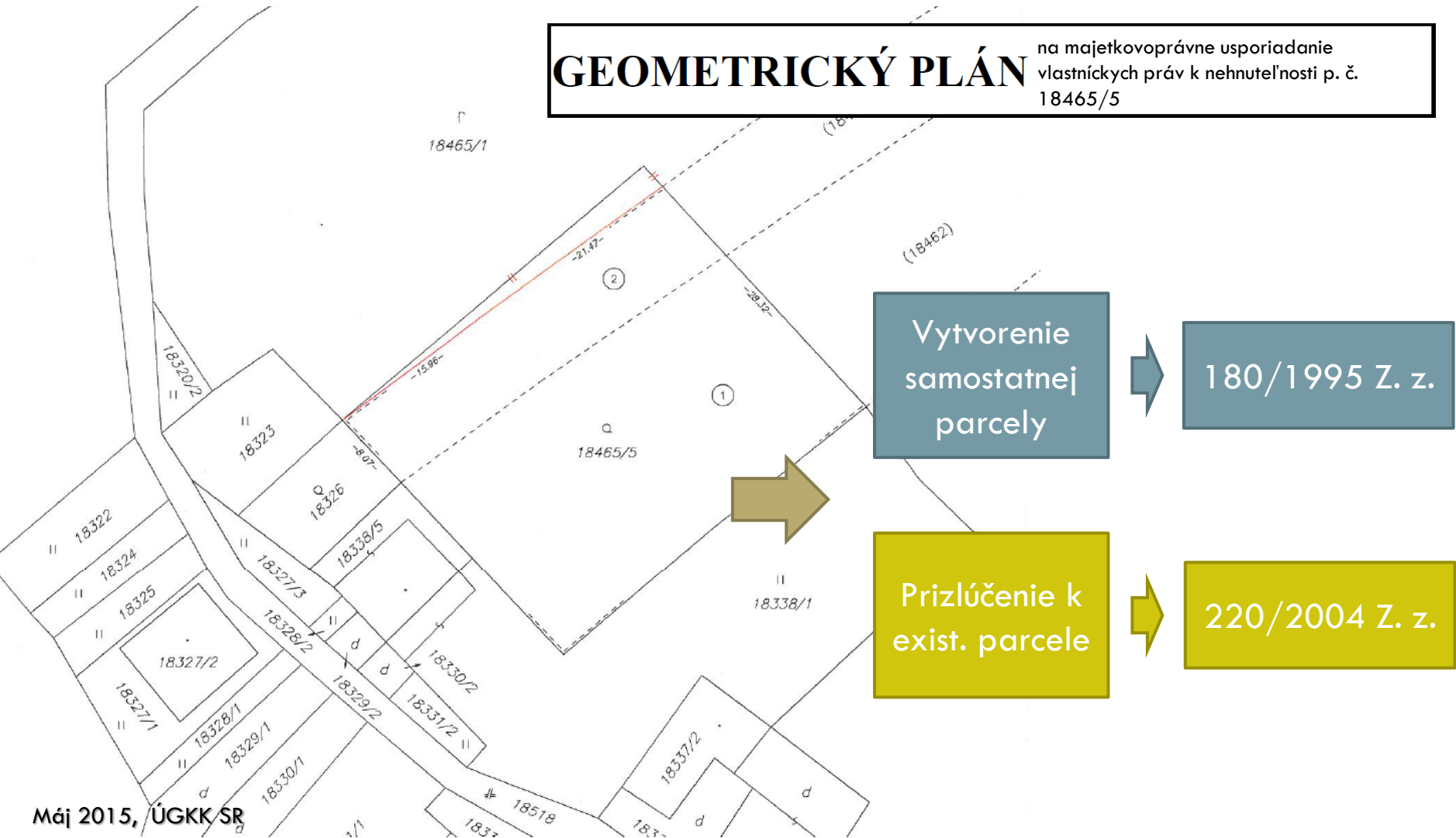
Obnova časti právneho stavu (geometrický plán 4)

VÝKAZ VÝMER																	
Doterajší stav							Zmeny					Nový stav					
Číslo					Výmera		Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
gzkn vložky	listu vlastn.	parcely			ha	m ²								ha	m ²		
PK	LV	PK	KN-E	KN-C													
	215		553/3			1828	orná p.	1	5823/20	907			(553/3		zaniká)	doterajší ako v stave právnom	
	216		556/1			1986	orná p.	2	5823/21	921			(556/1		zaniká)		
								3	5823/20	1011							
								4	5823/21	975							
								1			553/3	907				ako v stave právnom	
								3			556/1	1011	5823/20		1918	orná p. 1	ako v stave právnom
								2			553/3	921	5823/21		1896	orná p.	doterajší
								4			556/1	975			1		
Spolu:						3814				3814		3814		3814			
<i>Stav podľa registra C KN</i>																	
				5823/16	8	6797	orná p.						5823/16	6	0006	orná p. 1	doterajší
													5823/20		1918	orná p. 1	ako v stave právnom
													5823/21		1896	orná p. 1	ako v stave právnom
													5823/22	2	2977	orná p. 1	doterajší
Spolu:						8	6797						8	6797			
<p>Legenda: kód spôsobu využívania 1 - Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu</p>																	

Aplikačná prax KN v súvislosti s drobením pozemkov (geometrický plán 5)

GEOMETRICKÝ PLÁN

na majetkovoprávne usporiadanie
vlastníckych práv k nehnuteľnosti p. č.
18465/5



ĎAKUJEM ZA POZORNOSŤ

Ing. Erik Ondrejička
doc. Ing. Imrich Horňanský, PhD.
Ing. Michal Leitman

Konferencia „Kataster nehnuteľností a koncepcia usporiadania pozemkového vlastníctva“
Účelové zariadenie kancelárie národnej rady SR, Častá – Papiernička
6. – 7. máj 2015