

Máte problém? Ako vysporiadať pôdu?

? V čase zakladania JRD v roku 1956 sa moja rodina stala jeho členom. V rokoch 1958-1960 bolo hneď vedľa obytných domov postavené približne na ploche 3 ha hospodárske stredisko. V roku 2000 JRD zaniklo, hospodárske stredisko bolo rozpredané podnikateľom. Pozemky však na LV majú pôvodných majiteľov. Podnikatelia užívajú stavby na cudzom pozemku, navyše sú tieto pozemky vedené dodnes ako orná pôda. Je to v poriadku? Podnikatelia tvrdia, že je to orná pôda, a tak sa stavajú aj k prípadnej cene za predaj. Je to správne?

ING. DUŠAN BIELIK, PONIKY

V zmysle ustanovení zákona o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) sú predmetom katastra nehnuteľností v Slovenskej republike okrem iného aj práva k nehnuteľnostiam evidovaných v katastri nehnuteľností, a to najmä vlastnícke právo, a tiež pozemky, vrátane ich druhov. Jedným z druhov pozemkov je aj orná pôda. Zápisy vlastníckych práv k nehnuteľnostiam majú podľa katastrálneho zákona právotvorné (konštitutívne) účinky. Vklad práv k nehnuteľnostiam do katastra nehnuteľností je úkonom príslušnej správy katastra, ktorým vzniká, mení sa alebo zaniká právo k nehnuteľnostiam. Občiansky zákonník totiž k platnému zmluvnému prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnej veci viaže splnenie podmienky, že zmluva musí byť uzavretá v písomnej forme (podpisy na zmluve musia byť úradne osvedčené) a k takto uzavretej zmluve musí pristúpiť právna skutočnosť v podobe vkladu do katastra nehnuteľností.

Právotvornosť účinkov vkladu do katastra nehnuteľností vyplýva z toho, že vlastnícke právo k nehnuteľnosti na základe zmluvy sa nadobúda vkladom do katastra nehnuteľností. Zákonná konštrukcia prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam spočíva v tom, že právoplat-



FOTO: ARIENIN

né rozhodnutie správy katastra, ktorým sa vklad povoľuje, má povahu samostatnej právnej skutočnosti spôsobujúcej následok nadobudnutia vlastníckeho práva.

Právna úprava katastra nehnuteľností sa spravuje niekoľkými základnými zásadami. Jednou z týchto zásad je aj zásada hodnovernosti, nazývaná tiež zásada materiálnej publicity. Táto zásada je vyjadrená v ustanoveniach katastrálneho zákona. Podstatou zásady hodnovernosti je prezumpcia, že údaje katastra nehnuteľností (vrátane údajov o vlastníkoch a druhov pozemkov) sú hodnoverné a záväzné, ak sa nepreukáže opak. Touto zásadou sa chráni dôvera každého v správnosť údajov uvedených v katastri nehnuteľností v zmysle: „Čo je zapísané, platí.“ Význam tejto zásady sa prejaví v takom prípade, keď sa zápis v katastri nehnuteľností odchyľuje od skutočného právneho stavu. V takom prípade sa uplatní domnienka, že údaje uvedené v katastri nehnuteľností sú v súlade so skutočným stavom.

Hodnovernosť, a tým pádom aj záväznosť údajov katastra nehnuteľností, je však založená na vyvrátení domnienke, ktorá platí

len dovtedy, kým sa nedokáže opak. Pokiaľ sa preukáže, že konkrétne údaje zapísané v katastri nehnuteľností sú v rozpore so skutočným stavom, tieto údaje prestanú byť hodnoverné a aj záväzné. Zo zásady hodnovernosti a záväznosti katastra nehnuteľností však existuje výnimka, ktorá vyplýva priamo z ustanovení katastrálneho zákona. Táto výnimka sa s najväčšou pravdepodobnosťou bude týkať aj uvedeného prípadu, nakoľko sa domnievam, že ide o parcelu registra „E“. Pokiaľ je druh pozemku (v uvedenom prípade orná pôda) evidovaný ako parcela registra „E“, takýto údaj katastra nehnuteľností nie je záväzný. Parcela registra „E“ je parcela zapísaná v katastri nehnuteľností, ale jej hranice nie sú v teréne viditeľné, na rozdiel od parcel registra „C“, ktorých hranice sú v teréne viditeľné. Je to často prípad malých roľ, ktoré začalo obhospodarovat jednotné roľnícke družstvo (JRD) a počas neskorších mapovaní sa zamerala len veľká roľa obhospodarovaná JRD. Tým pádom vznikla jedna veľká parcela registra „C“, pričom v súčasnosti sa nedá povedať, kde presne v rámci celej roľ obhospodarovanej JRD sa nachádza maličká parcela registra „E“.

V súlade s katastrálnym zákonom by mali správy katastra priebežne prešetrovať ohlásené alebo inak zistené zmeny údajov katastra nehnuteľností. Z tohto dôvodu by som vám poradil, aby niektorý z členov vašej rodiny, vedený na liste vlastníctva ako vlastník nehnuteľnosti, ohlásil na príslušnej správe katastra nesúlad údajov zapísaných v katastri nehnuteľností so skutočným stavom. Respektíve by som vám pri dojednaní kúpnej ceny s podnikateľmi poradil použiť vyššie uvedenú argumentáciu a až v prípade, že nedôjde medzi vami k dohode, obrátiť by som sa na správu katastra.

Môže sa v záhradkárskej osade stavať dom?

? V záhradkárskej oblasti si chce jeden pán postaviť dom. Povedľa nášho domu vedie poľná cesta do záhradkárskej osady. Stavebný úrad chcel od nás stanovisko, či môžu nákladné autá prechádzať popri našom dome. Nesúhlasili sme, pretože ťažké mechanizmy by náš dom mohli poškodiť. Môže sa stať, že mu napriek tomu stavbu povolia?

MARGITA KANDRÁČOVÁ, KOŠICKÁ NOVÁ VES

Stavebný úrad si od vás vyžiadala vyjadrenie z dôvodu, že v zmysle § 59 ods. 1 písm. b) stavebného zákona vás zaradil do okruhu účastníkov stavebného konania ako osoby, ktoré majú vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám na nich vrátane susediacich pozemkov a stavieb a súčasne vaše vlastnícke alebo iné práva k týmto pozemkom a stavbám môžu byť stavebným povolením priamo dotknuté. Vaše vyjadrenie v zmysle príslušných ustanovení stavebného zákona v celom svojom rozsahu posudzuje a vyhodnocuje stavebný úrad, pričom v rámci stavebného konania komplexne posudzuje aj vyjadrenia a námietky ďalších účastníkov a stanoviská dotknutých orgánov. Na základe vyššie uvedeného je zrejme, že stavebný úrad po preskúmaní jednotlivých vyjadrení a námietok účastníkov stavebného konania, ako aj stanoviská dotknutých orgánov, môže rozhodnúť tak, že stavbu povolí a rovnako môže žiadosť o vydanie stavebného povolenia aj zamietnuť.

V tejto súvislosti ešte treba pripomenúť, že stavebný zákon upravuje niektoré dôvody, ktoré majú vplyv na následok zamietnutia žiadosti o vydanie stavebného povolenia, pričom zákon ich vymedzuje takto:

a) ak by sa uskutočnením alebo užívaním stavby mohli ohroziť verejné záujmy chránené týmto zákonom a osobitnými predpismi, b) alebo neprimerane obmedziť či ohroziť práva a oprávnené záujmy účastníkov vo väčšom rozsahu, než sa počítalo v územnom rozhodnutí. Samotné posúdenie existencie vyššie uvedených dôvodov je opätovne v kompetencii stavebného úradu, a preto upozorňujeme na to, že stavebný úrad - napriek vášmu stanovisku - môže stavbu povoliť. Vám však stále ostáva právo odvolať sa proti takému rozhodnutiu a následne aj odvolacie rozhodnutie nechať preskúmať súdom.

ODPOVEDE VYPRACOVAL TIM PRÁVNÍKOV ADVOKÁTSKE KANCELÁRIE HKP LEGAL, S. R. O., V ZLOŽENÍ MGR. PETER KUBOVIČ, MGR. JANA RÓŽOVÁ A MGR. FEDOR ŠROBAR