



USPORIADANIE VLASTNÍCKYCH VZŤAHOV K POZEMKOM V SR

ANALÝZA LEGISLATÍVNYCH NORIEM

Usporiadanie vlastníckych vzťahov k pozemkom SR – Analýza legislatívnych noriem, vznikla v rámci projektu:

Lepšie verejné politiky pre bývanie marginalizovaných rómskych komúní

Kód projektu ITMS2014+: 314011Q491

Tento projekt je podporený z Európskeho sociálneho fondu.



Európska únia
Európsky sociálny fond

OBSAH

ÚVOD.....	1
1. HISTORICKÝ VÝVOJ EVIDENCIE POZEMKOV NA SLOVENSKU AŽ PO SÚČASNOSŤ	2
2. NAJČASTEJŠIE PROBLÉMY PRI USPORIADANÍ POZEMKOV	6
3. MOŽNÉ RIEŠENIA PRI USPORIADANÍ POZEMKOV	8
3.1 Usporiadanie pozemkov z úrovne obcí	8
3.2 Usporiadanie pozemkov z úrovne fyzických osôb	9
3.3 Pozemkové spoločenstvá	12
4. ZÁVER	13
POUŽITÉ ZDROJE.....	15
ZOZNAM SKRATIEK A ODBORNÝCH POJMOV	16

ÚVOD

V tejto Analýze legislatívnych noriem sa budeme venovať vlastníckym právam k nehnuteľnostiam na území Slovenska, nakoľko je táto téma stále aktuálna a mnohokrát sa stáva, že neusporiadané vlastnícke vzťahy k nehnuteľnostiam spôsobujú nemalé problémy, ako i pre obce, tak i pre občanov Slovenskej republiky (ďalej len SR). Nakoľko sa v tejto analýze venujeme primárne problematike usporiadania vlastníckych pomerov k pozemkom, budeme namiesto pojmu nehnuteľnosť (ktorý spoločne označuje pozemky a stavby) používať prevažne pojem pozemok.

V prvej kapitole si stručne spomenieme najdôležitejšie historické udalosti vo vývoji evidencie vlastníctva pozemkov na území Slovenska od polovice 18. storočia až po súčasnosť. Priblíženie si týchto historických udalostí, ktoré sa diali na území Slovenska považujeme za podstatné, nakoľko do výraznej miery ovplyvňujú evidovanie vlastníckych vzťahov k nehnuteľnostiam aj v súčasnosti.

V nasledujúcej kapitole opíšeme najčastejšie problémy v evidencii vlastníckych vzťahov k nehnuteľnostiam v súčasnosti. Nakoľko v dôsledku historického vývoja, ale aj uhorského dedičského systému sme na Slovensku dospeli do stavu, kedy pozemky majú veľmi veľa vlastníkov, resp. vlastníci majú svoje vlastníctvo vo veľmi vysokých spoluvlastníckych podieloch. Ako aj to, že v evidenciách vlastníckych vzťahov sú mnohokrát samotní vlastníci nezistení.

V poslednej kapitole si priblížime niektoré spôsoby riešenia usporiadania vlastníckych vzťahov k pozemkom v súčasnosti, podľa aktuálne platnej legislatívy v SR. Pre lepšiu prehľadnosť si uvedieme možnosti riešenia spomínaných vlastníckych vzťahov z úrovne obcí a z úrovne fyzických osôb. V prípade obcí si spomenieme niečo o komplexných a jednoduchých pozemkových úpravách. V prípade fyzických osôb si uvedieme možné riešenia usporiadania spomínaných vlastníckych vzťahov k pozemkom, a to v prípadoch keď sú vlastníci/spoluvlastníci identifikovaní či neidentifikovaní, alebo na žive či nebohí. Taktiež si uvedieme základné informácie aj o pozemkových spoločenstvách.

V závere tejto Analýzy legislatívnych noriem si zhrnieme vyššie uvedené skutočnosti a pokúsime sa o stručné vyhodnotenie súčasného stavu evidencie nehnuteľností na Slovensku. Taktiež poukážeme na možnosti, ktoré by mohli v budúcnosti zlepšiť evidenciu vlastníckych vzťahov k nehnuteľnostiam na Slovensku a tiež aj na dôvody prečo je, v rámci trvalo udržateľného rozvoja, dôležité tieto usporiadania pozemkov na území Slovenska dokončiť.

1. HISTORICKÝ VÝVOJ EVIDENCIE POZEMKOV NA SLOVENSKU AŽ PO SÚČASNOSŤ

Historický vývoj na území Slovenska značne poznačil evidenciu vlastníckych vzťahov k nehnuteľnostiam. Preto považujeme za dôležité venovať sa, v prípade našej analýzy, aj historickým udalostiam, ktoré predchádzali súčasnému právnemu stavu. Vzhľadom na obširnosť historického vývoja evidencie pozemkov na území Slovenska, stručne si uvedieme najdôležitejšie udalosti, ktoré sa udiali od polovice 18. storočia.

Historicky sa na území Slovenska vlastníctvo pôdy drobilo podľa tu platného uhorského práva, na rozdiel od Českej republiky, v ktorej sa po zániku Rakúsko-Uhorska uplatňovalo rakúske právo, v rámci ktorého sa pozemky nedali drobiť. Proces prechodu od feudálneho vlastníctva pôdy a pozbavovania sa poddanských povinností bol vzhľadom na výrazný agrárny charakter a hospodársku zaostalosť Uhorska omnoho zdĺhavejší a komplikovanejší než v ostatných častiach monarchie.

Z dôvodu nedostatkov evidencie feudálneho vlastníctva pôdy sa panovníčka Mária Terézia podujala zaviesť novú právnu úpravu pomerov pozemkovo-vrchnostenských a poddanských, aby sa jednotne na celom území určili povinnosti a upravili tak poddanské pomery a vzťahy medzi zemepánmi a poddanými. Išlo o tzv. *tereziánsku urbársku reguláciu*, ktorá začala vydaním urbárskeho patentu v roku 1767 a skončila sa v roku 1772 zavedením celokrajinského urbára. Táto reforma však nijako nenarušila feudálne vlastníctvo pôdy a nezrušila ani nevoľníctvo. Tereziánsky urbár mal viacero nedostatkov, avšak podstatné bolo to, že urbárska (poddanská) pôda zachytená v urbári sa po zrušení poddanstva v roku 1848 stala podkladom pre jej právny prechod do vlastníctva roľníkov.

Jozef II. pokračoval v agrárnej reforme svojej matky dôsledne a rázne. Od roku 1784 sa tiež pokúšal o reformu daňového systému a v tejto súvislosti bol v roku 1789 dokončený *nový tereziánsky kataster* (úradný plán a súpis pozemkov podľa jednotlivých obcí s podrobnými údajmi o polohe, výmere, bonite, výnosnosti a pod.). Vzhľadom na to, že Jozef II. zomrel v roku 1790, nestihol tento nový kataster zaviesť do praxe. Avšak nutnosť reforiem a zrušenie feudálnych vlastníckych vzťahov k pôde boli nevyhnutné, no zmeny sa začali realizovať až po roku 1848. (Jurová, 2002)

Reformné zákony z roku 1848 zrušili urbáriálne (poddanské) vzťahy v užšom zmysle slova, lebo neurbárske roľníctvo okrem svojej osobnej slobody nezískalo v revolúcii žiadnu pôdu a naďalej muselo znášať rozmanité zmluvné povinnosti voči vlastníkovi užívanej pôdy. Do vlastníctva roľníkov prešli len urbáriálne (poddanské) pozemky.

V rámci prevodu uhorského súkromného práva sa v roku 1855 zaviedol knihový poriadok, ktorý sa stal základom *pozemnoknižného práva* na Slovensku. Toto právo sa zaznamenávalo v tzv. *pozemkových knihách*, ktoré mali dať pevný základ všetkým právnym pomerom vzťahujúcim sa k nehnuteľnosti, prehľad o nich i o všetkých právach týkajúcich sa nehnuteľností. Do týchto pozemkových kníh sa však nezapisoval tzv. *verejný majetok* (cesty, ulice, námestia).

Najdôležitejšou časťou pozemkovej knihy bola *pozemnoknižná vložka (zápisnica)*, vďaka ktorej sa vecné práva k nehnuteľnostiam nadobúdali až vkladom do pozemkovej knihy. (Jurová, 2002)

Aj pozemkový kataster začal prechádzať výraznou reformou a v roku 1817 začali práce na vypracovaní stabilného katastra, ktorý predpokladal súpis skutočne každej pôdy a ostatných nehnuteľností za účasti geometrov a zainteresovaných úradov. Na označovanie pozemkov sa začali používať čísla parciel, zaviedli sa katastrálne mapy, vytvoril sa pojem katastrálna obec (dnes sa používa označenie katastrálne územie). Práce na tomto katastri sa ukončili v roku 1861.

V priebehu 1. ČSR sa realizovala aj 1. pozemková reforma, ktorá tiež mala na Slovensku svoje špecifiká a pomalší priebeh než v Čechách a na Morave. Pritom obrovská roztrieštenosť v držbe pôdy na jednej strane a koncentrácia vyše 50 % pôdy na Slovensku vo vlastníctve 1 % šľachty a buržoázie už pred rokom 1918 na strane druhej, si žiadala uskutočniť nevyhnutné zmeny pre rozvoj, modernizáciu i podnikanie na pôde. Hlad po pôde bol na Slovensku veľký a nakoniec aj záujmom štátu bolo rozbiť monopol vlastníctva inonárodnej šľachty na pôdu a lesy. Z tohto dôvodu boli prijaté viaceré zákony, ktorými sa pozemková reforma aplikovala do praxe. Uskutočnením pozemkovej reformy bol poverený Štátny pozemkový úrad. (Jurová, 2002)

Nakoľko 1. pozemková reforma nemohla a ani neuspokojila požiadavky drobných a malých roľníkov. Po druhej svetovej vojne začala prebiehať 2. pozemková reforma, ktorá nebola realizovaná naraz, ale v troch základných na seba nadväzujúcich etapách: 1 - konfiškácia pôdy Nemcom, Maďarom, zradcom a kolaborantom; 2 - revízia prvej pozemkovej reformy; 3 - výkup všetkej pôdy nad 50 ha a špekulačnej pôdy, išlo o tzv. *novú pozemkovú reformu*. Spomínaná nová pozemková reforma bola realizovaná v roku 1949.

V období po tzv. novej pozemkovej reforme sa začal uplatňovať zákon o jednotných roľníckych družstvách a zmena vlastníctva pôdy sa stala súčasťou socializácie a kolektivizácie, ktorá neustále prebiehala v období medzi rokmi 1949 až 1989. Z pohľadu výstavby socialistického štátu sa vynorila potreba budovania novej evidencie pôdy. Verejné pozemkové knihy a pozemkový kataster strácali charakter univerzálnej evidencie a prehľadu nehnuteľného majetku. Vznikajúci inštitút družstevného užívania pôdy a práva náhradného užívania pôdy štátom (družstvom) potláčali do pozadia vlastnícke práva predovšetkým k pôde. V roku 1950 bol zákonom narušený princíp konštitutívnosti pozemkových kníh, tým že vlastnícke právo k nehnuteľnosti nevzniklo zápisom (vkladom) do pozemkovej knihy, ale okamihom registrácie príslušnej zmluvy alebo nadobudnutím právoplatnosti rozhodnutia príslušného štátneho orgánu. Dovtedy najvýznamnejší princíp zápisu do pozemkovej knihy sa zmenil len na princíp deklaratórny, evidenčný. Keďže štát upustil od pozemkových daní zo štátnych a družstevných pozemkov, aj pozemkový kataster ustúpil do pozadia. (Jurová, 2002) V praxi to znamenalo, že po vzniku ČSR po druhej svetovej vojne a s nástupom združstevňovania, sa poľnohospodárska pôda užívaná jednotlivými roľníckymi družstvami často ani dedičsky neprejednávala, lebo to dedičia považovali za zbytočné, keďže sa táto pôda nedala reálne využívať.

V období medzi 1955-1960 sa založila tzv. *jednotná evidencia pôdy* (ďalej len JEP), ktorej vedením boli poverené miestne národné výbory a geodézie. V novej evidencii sa sledovanie

pozemkov a iných nehnuteľností orientovalo podľa vzťahov faktického užívania bez evidovania vlastníckych práv k nehnuteľnostiam. JEP vychádzala z pozemkového katastra. V priebehu budovania JEP sa ukázalo, že napriek tomu, že štátny sektor v roku 1960 bol vlastníkom už 67,5 % pôdy, nová evidencia nehnuteľností si vyžadovala zaoberanie sa nielen vzťahmi faktického užívania pôdy, ale aj naďalej existujúcimi a právom chránenými (súkromnými) vlastníckymi vzťahmi. Preto sa v roku 1964 pristúpilo k budovaniu novej jednotnej evidencie nehnuteľností.

Od roku 1964 sa nové vlastnícke vzťahy nezapisovali, ale v prípade zmeny vlastníctva sa na základe zákona č. 22/1964 Zb. začali zapisovať do tzv. *evidencie nehnuteľností*. V prípade, že nedošlo k zmene vlastníctva, aj v súčasnosti naďalej platí zápis vlastníctva z pozemkovej knihy. Spomínaný zákon určil evidencii nehnuteľností vyznačovať všetky nehnuteľnosti s uvedením pozemkov, výmery a spôsoby užívania, vlastnícke vzťahy, správu národného majetku, právo osobného užívania pozemkov, obmedzenie vlastníckych práv a ďalšie skutočnosti. Taktiež zákon orgánom geodézie uložil povinnosť sústavne udržiavať súlad mapových operátov evidencie nehnuteľností so skutočným stavom v prírode. Avšak skutočnosť, že od začiatku roku 1951 mal zápis do pozemkovej knihy, alebo do novej evidencie nehnuteľností už iba deklaratórny (evidenčný) charakter, nové právne vzťahy k nehnuteľnostiam sa do pozemkových kníh ani nezapisovali. Preto list vlastníctva k pozemku, ako najdôležitejšia časť písomných operátov v evidencii nehnuteľností chýbala mnohým reštituentom a komplikovala situáciu a postup orgánov pri identifikácii skutočných vlastníkov pozemkov jednotlivcov i kolektívnych vlastníkov pozemkov od začiatku 90. rokov. (Jurová, 2002)

Účinnosťou zákona č. 22/1964 Zb. sa od roku 1964 nový vlastník zapísal už do listu vlastníctva v tzv. evidencii nehnuteľností. Tento zápis nebol často z technických príčin úplný, najmä pri poľnohospodárskej pôde vznikali tzv. *hluché listy vlastníctva*, keď bol na liste vlastníctva zapísaný iba nový vlastník bez parcelového čísla s odkazom na listinu, na základe ktorej vlastníctvo vzniklo, alebo tam bola aj iná kombinácia neúplného zápisu. Na liste vlastníctva však zväčša nebol zapísaný údaj o právnom predchodcovi z pozemkovej knihy, čo robí aj dodnes veľký problém, keďže bez pôvodných listín sa nedá zistiť, ktorý pôvodný pozemkovoknižný vlastník platí dodnes a ktorý už nie. V pôvodnej pozemkovoknižnej vložke sa väčšinou urobila pri aktuálne menenom vlastníkovi iba poznámka, že došlo k zmene, a vyznačilo sa číslo listiny, ktorou k tejto zmene vlastníctva došlo, napríklad číslo dedičského uznesenia alebo číslo registrácie zmluvy na Štátnom notárstve a pod. Často sa však tieto zmeny nevyznačili.

Po roku 1989 sa na Slovensku v rámci reštitúcií tiež najprv začalo s obnovovaním dedičstiev, a to v prípadoch, keď pozemky zdedil len jeden dedič. To viedlo k ďalšiemu nezmyselnému drobeniu aj tak už väčšinou malých spoluvlastníckych podielov na ešte menšie. Toto zastavil až zákon č. 180/1995 Z. z. o pôde, ktorý stanovil na drobenie a dedenie pozemkov mimo zastavaného územia obce minimálny veľkostný limit – 2 000 m² pri poľnohospodárskej pôde a 5 000 m² pri lesnej pôde. Toto drobenie sa reguluje osobitným finančným odvodom až do výmery 20 000 m². To však neplatí, ak sa má pozemok právoplatne použiť na výstavbu, tam, kde ho možno vyvlastniť ani v prípade pozemkových úprav.

Od 01.01.1993 sa na základe zákona č. 265/1992 Zb. a zákona č. 266/1992 Zb. evidujú vlastnícke vzťahy v *Katastri nehnuteľností* (ďalej len KN) na listoch vlastníctva, kde sa eviduje zmena vlastníckych vzťahov aj v súčasnosti. Vlastníctvo sa môže tiež evidovať aj v listinách, ktoré nemusia byť zapísané ani v pozemkovej knihe, ale ani na listoch vlastníctva. Sú to najmä rôzne nezapísané dedičské rozhodnutia bývalých štátnych notárstiev, notárov, súdov, rozhodnutia o pozemkových reformách, o konfiškáciách, prídelové listiny o prídele štátnej pôdy novým vlastníkom a podobne. Tieto listiny majú platnosť najmä z toho dôvodu, že do účinnosti Občianskeho zákonníka č. 141/1950 Zb. platilo, že vlastníctvo sa dalo nadobudnúť až vkladom príslušnej listiny do pozemkovej knihy. Opustením tejto zásady v Občianskom zákonníku z roku 1950 sa dalo nadobudnúť vlastníctvo aj mimo pozemkovej knihy, teda priamo z príslušnej listiny. V súčasnosti platí, že vlastníctvo nadobudnuté zo zmluvného vzťahu prechádza na nadobúdateľa až právoplatnosťou vkladu do katastra nehnuteľností. Okrem toho však vlastníctvo môže vzniknúť aj zo zákona, napríklad smrťou poručiteľa, keď prechádza na dedičov. V dedičskom konaní sa ustáli, ktorý dedič získa aký konkrétny podiel z dedičstva. Podľa zákona o katastri nehnuteľností zápis na liste vlastníctva dosvedčuje vlastnícke právo určitej osoby až dotedy, kým sa nepreukáže opak.

V súčasnosti sa rieši obnova vlastníckych vzťahov po jednotlivých katastrálnych územiach, a to prostredníctvom zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách. V praxi to znamená, že v konaní sa identifikujú vlastníci pozemkov, vypočíta sa ich reálne vlastnená výmera v m² a hodnota pozemkov a vytvoria sa pre nich iné vhodné parcely v zmysle kritérií, ktoré prepisuje zákon. Ide o prácnú, časovo zdĺhavú a finančne nákladnú činnosť, náročnú najmä z hľadiska geodetických a právnických prác, ako aj z dôvodu potreby spolupráce s miestnymi orgánmi verejnej správy a s vlastníkmi.

O niečo zjednodušenú obnovu evidencie vlastníckych práv v konkrétnom katastrálnom území rieši zákon č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom (zákon o pôde), prostredníctvom ktorého sa riešia zjednodušene povedané, iba vlastnícke pomery v katastrálnom území mimo zastavaného územia obce – tzv. *ROEP (register obnovy evidencie pozemkov)* – bez možnosti sceľovania a vhodnejšieho usporiadania pozemkov. Oboma týmito konaniami (pozemkovými úpravami a ROEP) by sa už mala úplne vylúčiť evidencia vlastníctva z pozemkovej knihy a iných listín. (Najšel, 2015)

2. NAJČASTEJŠIE PROBLÉMY PRI USPORIADANÍ POZEMKOV

Špecifickým problémom na Slovensku, v súvislosti s evidenciou vlastníckych vzťahov k nehnuteľnostiam, bol pozemkový kataster a pozemkové knihy. Teoreticky mali byť v súlade, tak ako sa zavádzali podľa rakúskeho vzoru po roku 1855. Zatiaľ čo pozemková kniha mala evidovať právny pomer k pôde a v pozemkovom katastri sa mali odrážať údaje tvoriace podklad zdaňovania vlastníkov. Z minulosti sa na Slovensku zachoval stav, že obidva tieto inštitúty evidencie pôdy boli v dezolátnom stave a navzájom vôbec nesúhlasili. Rozdiely boli veľmi výrazné a v celých rozsiahlych častiach Slovenska (najmä stredného a severovýchodného). Pozemkové knihy a ani kataster neboli prehľadné a dôveryhodné. V niektorých obciach sa právni vlastníci určitých častí chotára nedali ani bezpečne zistiť. Často sa vychádzalo len z nepresných náčrtov a pozemok merali krokovaním, dedičské zmeny sa často zapisovali ideálnymi podielmi bez ohľadu na skutočné, fyzické rozdelenie chotára. (Jurová, 2002)

V dôsledku tohto historického vývoja, ale aj platného právneho stavu vo veci evidencie vlastníctva pozemkov, sú spoluvlastnícke podiely jednotlivých vlastníkov v súčasnosti veľmi rozdrobené. V praxi to znamená, že jeden pozemok, ktorý môže mať veľkosť niekoľko m², vlastní mnoho spoluvlastníkov, niekedy to môže byť až niekoľko desiatok, ale aj niekoľko stoviek.

Napriek dlhodobým snahám štátu o aktualizáciu evidencie vlastníctva v katastri nehnuteľností a napriek zákonnej povinnosti vlastníkov aktualizovať svoje údaje o vlastníckom vzťahu k nehnuteľnostiam vedeným v katastri nehnuteľností, je stále veľmi veľké percento tzv. *nezistených vlastníkov* evidovaných na listoch vlastníctva alebo v pozemkovej knihe (v prípadoch ak ešte neprebehol proces ROEP). Ak na listoch vlastníctva figuruje nezistený vlastník, pri jeho mene nie je ani jeho dátum narodenia, ani adresa, ale väčšinou len titul nadobudnutia s označením čísla listiny a dátumu zápisu vlastníctva a vlastníkov z listín nezapísaných ani v pozemkovej knihe, ani v katastri nehnuteľností. Zastupovanie takýchto nezistených vlastníkov majú zo zákona na starosti *Slovenský pozemkový fond* (ďalej len SPF), ak ide o poľnohospodársku pôdu v zmysle zákona č. 180/1995 Z. z. o pôde, a *Lesy Slovenskej republiky* (ďalej len LSR) v zmysle zákona č. 326/2005 Z. z., ak ide o lesnú pôdu. (Najšel, 2015)

Ak ide o štátnu pôdu alebo preukázateľne skonfiškovanú pôdu, stále môže nastať situácia, že skutočným vlastníkom je osoba nezapísaná ani v pozemkovej knihe, ani na liste vlastníctva. Vtedy treba zasa skúmať prvotné listiny, konfiškačné rozhodnutia, prídelové listiny atď. V prípade sporu sa však vlastníctvo dokazuje všetkými dostupnými dokumentmi vydanými v minulosti rôznymi orgánmi, pretože zápis na liste vlastníctva je len evidenčný dokument.

Medzi ďalšie najčastejšie problémy, v súvislosti s vlastníctvom nehnuteľností, môžeme tiež spomenúť často sa vyskytujúcu situáciu kedy vlastník domu nevládni pozemok pod ním, alebo naopak, čo mnohokrát spôsobuje ľuďom ťažkosti napríklad pri rekonštruovaní či výstavbe. Je to možné z dôvodu nastavenia legislatívy SR, ktorá rozlišuje medzi vlastníkami stavieb a pozemkov, to znamená, že nemusia byť totožný.

V súvislosti s nehnuteľnosťami môže taktiež vzniknúť špecifická situácia, kedy stavba na pozemku nie je zapísaná na liste vlastníctva. V roku 1976 nadobudol platnosť nový stavebný zákon č. 50/1976 Zb., ktorý vyžadoval mať kolaudačné rozhodnutie k novopostaveným stavbám. Stavby postavené pred rokom 1976 nemuseli túto povinnosť dodržiavať a tak sa mnohokrát stávalo, že z tohto dôvodu tieto stavby neboli skolaudované a ani zapísané na liste vlastníctva. Ak sa takáto situácia vyskytne, tak človek má jedinou možnosť a to dodatočne skolaudovať stavbu a následne si ju zapísať na list vlastníctva. V takomto prípade by v prvom rade mal vlastník zistiť, kto bol stavebník (kto bol vlastník pozemku príp. stavby môže zistiť na katastrálnom úrade, alebo z dokladu o platení dane z nehnuteľnosti za dané obdobie, či rozhodnutia o prípustnosti stavby vydané pred rokom 1976). Ak sa stavebník nezistí, tak potom ostáva len predložiť čestné prehlásenie žiadateľa, spolu s doloženými vyhláseniami svedkov o postavení stavby pred rokom 1976. Taktiež sa predkladá list vlastníctva pozemku s parcelným číslom a kúpno-predajné zmluvy majiteľov.

3. MOŽNÉ RIEŠENIA PRI USPORIADANÍ POZEMKOV

Vzhľadom na to, že usporiadanie pozemkov môže prebiehať na viacerých úrovniach, uvedieme si možné riešenia pri usporiadaní pozemkov, v zmysle súčasnej legislatívy, z úrovne obcí a z úrovne fyzických osôb. Taktiež si v tejto kapitole uvedieme základné informácie o pozemkových spoločenstvách.

3.1 Usporiadanie pozemkov z úrovne obcí

Na vyriešenie problémov s majetkovoprávnym usporiadaním pozemkov vznikol inštitút pozemkových úprav, ktorý umožňuje scelovať vlastníctvo podľa možnosti do výlučného vlastníctva, prípadne do čo najmenších spoluvlastníckych podielov a to len so známymi vlastníkmi. Pozemkové úpravy zahŕňajú zistenie a nové usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov ako aj súvisiacich iných vecných práv v obvode pozemkových úprav a nové rozdelenie pozemkov (scelenie, oddelenie alebo iné úpravy pozemkov), s ohľadom na technické, biologické, ekologické, ekonomické a právne opatrenia súvisiace s novým usporiadaním právnych pomerov. O spomínaných pozemkových úpravách pojednáva zákon č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách. Spomínaný zákon bližšie špecifikuje *Komplexné pozemkové úpravy a Jednoduché pozemkové úpravy*, a to aký je medzi nimi rozdiel si stručne priblížime.

Komplexné pozemkové úpravy (ďalej len PPÚ)

Okrem rozdrobenosti pozemkového vlastníctva sa v rámci PPÚ riešia aj iné problémy v katastrálnom území, napr. prístupové cesty, plochy pre IBV (individuálnu bytovú výstavbu), revitalizácia krajiny, územný systém ekologickej stability, problémy s vodnou a veternou eróziou. PPÚ tiež umožňujú obciam pripraviť pozemky pre budúce budovanie čistiarní odpadových vôd, hnojísk, kompostovísk, vodovodov, kanalizácií a pod.

PPÚ sú financované štátom SR v spolupráci s fondami EÚ. V súčasnosti však už niekoľko rokov neboli zadané nové projekty a preto sa aktuálne viac využívajú tzv. jednoduché pozemkové úpravy.

Jednoduché pozemkové úpravy (ďalej len JPÚ)

Účelom JPÚ je racionálne priestorové usporiadanie pozemkového vlastníctva v dotknutom území. Jedná sa o správne konanie, ktoré povoľuje okresný úrad. Žiadosť o povolenie JPÚ podáva obec. Prílohou k žiadosti je súhlas obecného zastupiteľstva. Príslušným, v správnom konaní o JPÚ, je správny orgán – príslušný Okresný úrad, Pozemkový a lesný odbor, v ktorého obvode sa dotknutá obec nachádza. JPÚ majú spravidla kratšie trvanie ako PPÚ (cca. 12 až 24 mesiacov). JPÚ sú zamerané na majetkovoprávne usporiadanie v časti katastra. Vďaka tomu, že v JPÚ sa rieši len konkrétne územie a nie celé katastrálne územie, je značne zjednodušená

požadovaná dokumentácia. Dotknuté územie možno nanovo vlastnícky usporiadať a zefektívniť tak využitie dotknutého územia.

Po zápise projektu JPÚ do KN nadobudnú vlastníci pozemkov, v zadanom území, pozemky z vlastníctva obce alebo štátu v inej lokalite do svojho vlastníctva a pozemky v zadanom území prejdú do vlastníctva obce. Nezistení vlastníci sú v konaní o JPÚ zastúpení SPF, teda nedôjde k zastaveniu JPÚ z dôvodu neúčasti nezistených vlastníkov. Dňom právoplatnosti rozhodnutia o schválení vykonania projektu JPÚ sa nadobudne vlastníctvo k novým pozemkom alebo právo na vyrovnanie v peniazoch. Dňom nadobudnutia vlastníctva k novým pozemkom alebo práva na vyrovnanie v peniazoch sa pozemkové úpravy považujú za ukončené. (*Sprievodca vysporiadaním pozemkov v obciach s rómskymi osídleniami, 2018*)

3.2 Usporiadanie pozemkov z úrovne fyzických osôb

Pri uvedení možností ako usporiadať vlastnícke vzťahy k nehnuteľnostiam v prípade fyzických osôb (alebo právnických osôb) je vhodné spomenúť niektoré základné právne predpisy, ktoré sa s vlastníctvom nehnuteľností v súčasnosti spájajú. Ako napríklad, že vlastnícke právo je chránené ústavou, a tak ako nemôžete nikoho nútiť aby niečo vlastnil, rovnako nemôžete nikoho nútiť aby nejakú vec (pozemok) predal. Dôležitou skutočnosťou je aj fakt, že slovenský právny poriadok dôsledne rozlišuje medzi vlastníctvom stavieb a vlastníctvom pozemkov, tzn. vlastníč pozemku môže byť odlišný od vlastníka stavby, ktorá je postavená na pozemku. Taktiež človek, ktorý vlastní pozemok, sa o neho musí aj starať, ak tak nerobí, tak pozemkový úrad alebo obec ho môže vyzvať na údržbu pozemku (napr. odstránenie zaburinenia, chátrajúcej budovy, a i.).

V prípade, že je človek vlastníkom pozemkov, ktoré sú zapísané na liste vlastníctva v registri E-KN katastra nehnuteľností (právne parcely alebo aj tzv. parcely určeného operátu), tieto pozemky síce vlastníte, ale spravidla ich nemôžete užívať, pretože užívanie sa vzťahuje na pozemky evidované v registri C-KN katastra nehnuteľností. To isté platí ak na takomto pozemku chcete postaviť stavbu. V takomto prípade je potrebné vyhotoviť geometrický plán na určenie vlastníckych práv k nehnuteľnostiam, ktorý vlastníč spolu s listami vlastníctva potvrdzujúcimi vlastníctvo k pôvodným nehnuteľnostiam, alebo s kúpnopredajnými zmluvami predloží na zápis do katastra nehnuteľností.

Bližšie si priblížime možnosti riešenia usporiadania vlastníckych vzťahov k pozemku v prípadoch keď vlastníkov/spoluvlastníkov vieme identifikovať a sú žijúci alebo nežijúci, taktiež aj v prípadoch ak vlastníkov/spoluvlastníkov nevieme identifikovať.

Usporiadanie vlastníctva v prípade žijúcich identifikovaných vlastníkov/spoluvlastníkov

Ak si človek kúpi podiel pozemku od jedného zo spoluvlastníkov (nie časť pozemku, ale jeho podiel) stane sa podielovým spoluvlastníkom nehnuteľnosti. Z pozície spoluvlastníka môže človek začať robiť kroky smerujúce k tomu, aby sa stal jediným vlastníkom nehnuteľnosti (či už cez postupné skupovanie podielov alebo zrušenie a usporiadanie podielového spoluvlastníctva

k celej nehnuteľnosti). Usporiadanie podielového spoluvlastníctva sa dá dohodou. V prípade ak sa človek so spoluvlastníkmi nevie dohodnúť (najčastejšie kvôli vysokej cene pozemku), je vhodné navštíviť mediátora. Ak sa dohoda nedá dosiahnuť, tak sa podáva návrh na súd na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k pozemkom na návrh spoluvlastníka podľa § 141 zákona č. 40/1964 Zb. tzv. občianskeho zákonníka, kedy účastníkmi dohody musia byť všetci podieloví spoluvlastníci a dohoda sa musí týkať celej veci. V podstate sa bude žiadať o to, že ostatných spoluvlastníkov žiadateľ vyplatí z ich podielov. Cena bude určená na základe znaleckého posudku. (Ficek, 2020) Podaním takéhoto návrhu na usporiadanie podielového spoluvlastníctva na súd, sa dá vyriešiť aj špecifický problém, kedy minoritný vlastník bráni majoritnému vlastníkovi v užívaní pozemku v plnej miere.

Taktiež môže vzniknúť stav, kedy majiteľ domu nevlastní pozemok pod ním. V tomto prípade vlastník domu má jedinou možnosť a to osloviť vlastníkov pozemku s ponukou realizácie kúpy parcely/spoluvlastníckych podielov pri dodržiavaní zákonne vyžadovaného inštitútu predkupného práva. Znamená to, že predaj akéhokoľvek podielu vlastníka na pozemku musí prednostne ponúknuť spolumajiteľom danej parcely.

Jednoduchšie riešenie čo sa týka počtu vlastníkov môže priniesť *komasácia*, čo je v princípe priestorové sceľovanie rozptýlených, rozdrobených pozemkov toho istého vlastníka do väčších celkov. O spomínanej komasácii pojednáva zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam. Jedná sa o prípady ak má vlastník viacero pozemkov resp. podielov na pozemkoch, ktoré sú rozdrobené a nemôže s nimi pre rozdrobenosť a komplikované spoluvlastnícke pomery plne disponovať. Tieto pozemky sa zosumarizujú, spočíta sa ich celková výmera a cena alebo podielov na nich a po dohode s vlastníkom sa vytvorí jeden alebo viacero nových pozemkov v primeranej hodnote a cene. Tie bude vlastník vlastníť v celosti a bez spoluvlastníkov. Na inštitút komasácie sa však nemožno spoliehať, nakoľko je to dobrovoľná činnosť obce a vlastníkov pozemkov v obci a nie zákonom nariadená činnosť. Okrem toho sa komasácia týka len extravilánu, t.j. mimo zastavaného územia obce.

Môžeme sa tiež stretnúť so situáciou, kedy na liste vlastníctva figuruje Okresný súd. Okresný súd pozemok vlastníť nemôže, v tejto súvislosti je nutné zistiť, či sa na danom Okresnom súde nevedie konanie o určenie vlastníctva alebo iný druh konania, ktorého predmetom by bol konkrétny pozemok.

Usporiadanie vlastníctva v prípade nežijúcich identifikovaných vlastníkov/spoluvlastníkov

Usporiadanie vlastníctva nežijúcich identifikovaných vlastníkov/spoluvlastníkov sa rieši v dedičskom konaní, v zmysle zákona č. 40/1964 Zb. tzv. občianskeho zákonníka a zákona č. 161/2015 Z.z. tzv. civilný mimosporový poriadok. Avšak ak sa objaví po právoplatnosti uznesenia, ktorým sa konanie o dedičstve skončilo, ďalší poručiteľov majetok, súd na návrh vykoná o tomto majetku dodatočné konanie o dedičstve.

Pátranie po dedičoch je zdĺhavé a veľmi komplikované, v tejto súvislosti vie byť nápomocný aj Register občanov SR. A to v súvislosti s tým, že ak hľadaná osoba v spomínanom registri nie je, tak sa o tom dá vyhotoviť potvrdenie, ktoré môže byť akceptované pri dedičskom konaní.

Usporiadanie vlastníctva v prípade neidentifikovaných vlastníkov/spoluvlastníkov

Správcom nehnuteľností neznámych vlastníkov je Slovenský pozemkový fond (SPF). SPF je oprávnený spoluvlastnícky podiel k pozemku predať len v prípade, že ide o vlastníctvo štátu. Ak SPF len spravuje pozemky neznámych vlastníkov nemôže spoluvlastnícky podiel predať, vtedy do úvahy prichádza nájom od SPF. Ak sa človek rozhodne pozemok kúpiť i napriek tomu, že patrí neznámemu vlastníkovi (spravuje ho SPF) je situácia komplikovanejšia. Pozemok musel niekedy patriť nejakej osobe, preto je nevyhnutná návšteva katastrálneho odboru a preštudovanie aj starých dokladov, výpisov z pozemkovej knihy a zistiť tak pôvodných vlastníkov pozemku, a skutočný stav vlastníctva pozemkov v minulosti.

Ako sme aj v prvej kapitole spomínali, z historického hľadiska bola evidencia vlastníckych vzťahov na území Slovenska komplikovaná a mnohokrát nepresná. Až v rámci realizácie obnovennej evidencie pozemkov (ROEP), ktorá sa realizovala a stále sa realizuje po celom území Slovenska už niekoľko desiatok rokov, sa našli mnohí nadobúdatelia pozemkov, ktorých zapísali do listu vlastníctva. Avšak z veľkej časti už ako nebohí. V dnešných legislatívnych podmienkach (až na osobitné výnimky) nejde inak riešiť týchto tzv. neznámych vlastníkov ako identifikovaním tejto osoby podľa archívnych dokumentov, na základe ktorých sa stali vlastníkami/spoluvlastníkmi pozemku a hľadať ich žijúcich zákonných dedičov. To môžu byť nie len deti, ale vnuci, dnes už dokonca pravnuci. V prípade, že sa týchto dedičov podarí identifikovať, je nutné následne iniciovať obnovu dedičského konania po tomto nebohom vlastníkovi, kde jeho parcelu/vlastnícky podiel na parcele zdedia dediči.

Špecifickým spôsobom usporiadania vlastníckych vzťahov k pozemkom je *vydržanie*, o ktorom pojednáva už vyššie spomínaný Občiansky zákonník (z. č. 40/1964 Zb.). Vydržanie je osobitným spôsobom nadobúdania (najčastejšie) vlastníckeho práva, pričom subjektom vydržania môže byť ako fyzická, tak i právnická osoba. Vlastnícke právo nadobúda tým, že držiteľ má nepretržite v oprávnenej držbe predmet spôsobilý na vydržanie (v našom prípade pozemku) po zákonom ustanovenú dobu (v našom prípade 10 rokov). Na nadobudnutie vlastníckeho práva vydržaním sa teda nevyžaduje ešte aj ďalšia skutočnosť, napríklad vydanie súdneho rozsudku alebo rozhodnutia iného štátneho orgánu. Nadobudnutie vlastníctva týmto spôsobom sa však musí osvedčiť alebo deklarováť, nakoľko zmenu subjektu vlastníctva nehnuteľností je potrebné zapísať v katastri nehnuteľností a to na základe určitej spôsobilej listiny. Vydržanie je možné len ak sa konkrétny pozemok užíval dobromyseľne, tzn. v domnení, že človeku, resp. predchodcom patrí. Samotné užívanie cudzieho pozemku nie je spôsobilé a postačujúce pre vydržanie vlastníckeho práva. (Ficek, 2020)

3.3 Pozemkové spoločenstvá

V praxi sa stretávame aj s pojmom *urbariát* alebo *urbár*, v zmysle platných právnych predpisov však ide o pozemkové spoločenstvo. Pod pojmom *urbár* rozumieme súbor pozemkov, ktoré sú v katastrálnom území jednej obce a sú v spoluvlastníctve urbárníkov, tj. osôb, ktoré sú združené v pozemkovom spoločenstve. Urbárska pôda sa väčšinou nachádza v extraviláne a ide spravidla o pasienky a lesy, ktoré v minulosti slúžili obyvateľom dediny.

Hospodárenie v pozemkovom spoločenstve a vlastníctvo je pre podielníkov (fyzické osoby) špecifické. Spomínané pozemkové spoločenstvá z právneho hľadiska disponujú osobitným druhom podielového spoluvlastníctva. Pozemkové spoločenstvá s touto pôdou hospodária a spôsob a podmienky takéhoto hospodárenia v súčasnosti upravuje zákon č. 97/2013 Z. z. tzv. zákon o pozemkových spoločenstvách. Odlišnosť tohto druhu spoluvlastníctva spočíva v tom, že predmetom vlastníctva nie je jeden identický, konkrétny pozemok, ale všetky pozemky tvoriace takzvanú „spoločnú nehnuteľnosť.“ To znamená, že aj keď urbár tvoria viaceré pozemky (nemusia susediť), no nemožno s nimi nakladať samostatne, majú teda spoločný právny režim. Urbárnik (vlastník podielu na urbárskej pôde) nemôže predať svoj podiel k jednému pozemku, ale môže previesť podiel na „spoločnej nehnuteľnosti“, teda na všetkých pozemkoch tvoriacich urbár. Z tohto hľadiska sa hovorí o nedeliteľnosti urbára, ktorá je ukotvená aj v zákone o pozemkových spoločenstvách. V katastri nehnuteľností sa táto nedeliteľnosť prejavuje tým, že na všetkých „urbárskych“ listoch vlastníctva má každý zo spoluvlastníkov rovnaký podiel.

Novela zákona o pozemkových spoločenstvách prebehla v roku 2018 kedy bol schválený zákon č. 110/2018 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločenstvách v znení zákona č. 34/2014 Z. z., ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony. V zákone sa aplikujú skúsenosti z praxe zákona u orgánov štátnej správy, ale aj samotných pozemkových spoločenstiev a ich členov. Snahou zákona je riešiť dlhodobé problematické otázky, ktoré vyplývajú zo samotnej podstaty a existencie špecifického typu nedeliteľného spoluvlastníctva, ktorou je spoločná nehnuteľnosť a jej obhospodarovanie pozemkovým spoločenstvom, ktoré pretrvávajú v našom právnom poriadku ešte z čias feudalizmu.

Zmenou zákona sa rozširujú nové možnosti ústavnoprávnej ochrany poľnohospodárskej a lesnej pôdy, najmä vytváraním a posilňovaním usporiadania vlastníctva spoločnej nehnuteľnosti ako aj možnosti nadobudnutia vlastníctva podielov spoločnej nehnuteľnosti spoluvlastníkmi alebo samotným spoločenstvom. Najdôležitejšou zmenou zákona je odstránenie princípu nedeliteľnosti spoločnej nehnuteľnosti, pričom je aj naďalej platný princíp nemožnosti zrušenia a usporiadania jej spoluvlastníctva (výnimka je možná len pri pozemkových úpravách). Zákomom bola taktiež zavedená možnosť spoločenstva nadobúdať vlastníctvo podielov spoločnej nehnuteľnosti, maximálne do limitu 49 % podielu. Uvedený postup musí byť odsúhlasený spoluvlastníkmi spoločnej nehnuteľnosti. (Boráková, 2018)

4. ZÁVER

V našej Analýze legislatívnych noriem v súvislosti s vlastníckymi právami k pozemkom na Slovensku, sme si spomenuli najdôležitejšie historické udalosti od polovice 18. storočia až po súčasnosť, ktoré sa na našom území udiali a výrazne ovplyvnili súčasný stav. Taktiež sme si zhrnuli najčastejšie problémy, s ktorými sa dnes môžeme stretnúť v prípade evidencie vlastníckych práv k nehnuteľnostiam na Slovensku. Nakoľko súčasne platná legislatíva SR nám umožňuje viaceré možnosti riešenia usporiadania pozemkov, rozdelili sme si ich do dvoch úrovní. V prvej úrovni sme si spomenuli možnosti riešenia usporiadania pozemkov z úrovne obcí, nakoľko sa s touto témou mnohé obce dnes zaoberajú. V praxi sa mnohokrát môžeme stretnúť so situáciami kedy obce, ktoré majú potenciál na urbanistický rozvoj, sú častokrát brzdené neusporiadanými vlastníckymi právami k predmetným pozemkom. Obce síce majú zo zákona možnosť prostredníctvom pozemkových úprav usporiadať tieto vlastnícke vzťahy vo svojom katastrálnom území, ale je to prácne, zdĺhavé a hlavne finančne náročné. Obce na riešenie usporiadania pozemkov vo svojom katastrálnom území mnohokrát nemajú dostatočné personálne kapacity a ani finančné prostriedky. V ďalšej časti sme si uviedli možnosti riešenia usporiadania pozemkov z úrovne fyzických osôb. Mnohí ľudia v súčasnosti užívajú nehnuteľnosti, ktoré nemajú ešte náležite usporiadané, a to z viacerých dôvodov, ako napr. finančná a časová náročnosť, alebo aj neznalosť administratívneho postupu usporiadania pozemkov, alebo aj špekulačné zámery. Každopádne je dôležité usporiadať pozemky v katastrálnych územiach čím skôr, nakoľko právoplatní dediči tvoria ďalšie generácie a proces usporiadania pozemkov na Slovensku môže byť o niekoľko desaťročí, omnoho zložitejší ako dnes. V súčasnosti každý, kto si chce usporiadať svoje pozemky má v zmysle slovenského právneho systému viacero možností, ktoré sme si bližšie uviedli v poslednej kapitole. V závere poslednej kapitoly sme si uviedli aj základné informácie o pozemkových spoločenstvách.

Zhrnutím analyzovaných skutočností spomenutých vyššie prichádzame k zisteniu, že súčasný stav evidencie vlastníctva nehnuteľností na území Slovenska je stále nepostačujúci. Nakoľko súčasný právny systém SR poskytuje možnosti ako usporiadať pozemky, môžeme sa nazdávať, že nepostačujúci stav evidencie vlastníckych práv k pozemkom je spôsobený tým, že spomínané zákonné možnosti sú využívané v menšej miere, ako by bolo žiadúce. Tento jav je pravdepodobne spôsobený z dôvodu personálnej, časovej a finančnej náročnosti a aj kvôli tomu sa pozemkové úpravy dejú príliš pomaly, alebo sa nedejú vôbec. Z uvedeného nám vyplýva, že systematická podpora týchto procesov štátom je nevyhnutná. V súčasnosti komplexné pozemkové úpravy v katastrálnych územiach neprebiehajú v takom meradle ako je žiadúce. Čo sa týka jednoduchých pozemkových úprav, tak tie prebiehajú v réžii obcí, ktoré si, vzhľadom na potrebu rozvoja, nemôžu dovoliť čakať na podporu realizácie komplexných pozemkových úprav. V súčasnosti štát podporuje usporiadanie pozemkov aj napríklad prostredníctvom národného projektu s názvom „Podpora vysporiadania právnych vzťahov k pozemkom v obciach s prítomnosťou marginalizovaných rómskych komunit“, ktorý je realizovaný pod záštitou Úradu splnomocnenca vlády SR pre rómske komunity. Spomínaný národný projekt je nápomocný vybraným obciam počas celého procesu jednoduchých

pozemkových úprav, ktorými sa rieši problematika neusporiadaných pozemkov pod rómskymi osadami. Tento národný projekt predstavuje presne ten druh pomoci, ktoré mnohé obce i fyzické osoby potrebujú na to, aby mohli svoje vlastnícke vzťahy k pôde usporiadať. Štátny systém podpory usporiadania pozemkov by mohol riešiť túto problematiku celoplošne a to napríklad zriadením povereného inštitútu na usporiadanie pozemkov pre obce i obyvateľov. Prvoradou prednosťou spomínaného novozriadeného inštitútu by bolo poskytovanie poradenstva a asistencií v procesoch usporiadania pozemkov.

Vďaka systematickej štátnej podpore by sa mohli dokončiť komplexné pozemkové úpravy v katastrálnych územiach na Slovensku a vytvoriť tak vhodné podmienky nie len na výstavbu nových zón v zastavanom území, ale aj proaktívne pripraviť vhodné podmienky na tvorbu životného prostredia, ako uvedomelého úsilia o rozvoj podmienok na reprodukciu prírodných zložiek krajiny. Nakoľko sa v minulosti diala, a aj sa v súčasnosti deje, na mnohých územiach devastácia krajiny, ktorá svojim nežiadúcim zásahom do krajiny ohrozuje jej podstatu, je dôležité venovať tejto téme náležitú pozornosť. Dokončené usporiadanie pozemkov vytvorí vhodné podmienky na ochranu životného prostredia na území Slovenska. Spomínané usporiadanie pozemkov môže v katastrálnych územiach podporiť správne fungovanie ekosystémov, a to napríklad prostredníctvom zabezpečenia biocentier, biokoridorov, hydromelioračných opatrení, kompostovísk, čistiarní odpadových vôd, a i..

Na území Slovenska je životne dôležité vytvárať územné systémy ekologickej stability, vďaka čomu sa podporí nielen optimálna prevádzka poľnohospodárskej výroby, ochrana a zveľaďovanie poľnohospodárskej pôdy a lesov, ale aj ochrana životného prostredia a tvorba krajiny. Ubranie sa týmto trendom je pre Slovensko kľúčové, nakoľko tvorba územných systémov ekologickej stability priamo ovplyvňuje trvalo udržateľný rozvoj našej krajiny a kvalitu života občanov v nej.

POUŽITÉ ZDROJE

BORÁKOVÁ, M.: Pozemkové spoločenstvá v roku 2018. In: *EPI Právne systémy*. 2018. [citované 02.02.2021]. Dostupné na internete: <<https://www.epi.sk/clanok-z-titulky/pzemkove-spolocenstva-v-roku-2018-akt.htm>>

FICEK, M.: Vysporiadanie pozemku pod domom. In: *Advokátska kancelária Ficek & Ficeková* [online]. 2020. [citované 05.01.2021]. Dostupné na internete: <<https://ficek.sk/vysporiadanie-pozemku-pod-domom-14540>>

JUROVÁ, A.: Historický vývoj rómskych osád na Slovensku a problematika vlastníckych vzťahov k pôde („nelegálne osady“). In: *Človek a spoločnosť* [online]. 2002. [citované 05.01.2021]. Dostupné na internete: <<http://clovekaspolocnost.sk/sk/rocnik-5-rok-2002/4/studie-a-clanky/historicky-vyvoj-romskych-osad-na-slovensku-a-problematika-vlastnickych-vztahov-k-pode-nelegalne-osady/>>. ISSN 1335-3608

NAJŠEL, J.: Majetkové usporiadanie líniových stavieb – 1. časť. In: *ASB* [online]. 2015. [citované 30.11.2020]. Dostupné na internete: <<https://www.asb.sk/stavebnictvo/inzinierske-stavby/doprava/majetkovopravne-usporiadanie-liniovych-stavieb-1-cast>>

Spríevodca vysporiadaním pozemkov v obciach s rómskymi osídleniami. [online]. Bratislava: Ministerstvo vnútra SR Úrad splnomocnenca vlády SR pre rómske komunity, 2018. [citované 14.12.2020]. Dostupné na internete: <http://www.minv.sk/swift_data/source/romovia/publikacie/Sprievodca%20vysporiadanim%20pozemkov%20v%20obciach%20s%20romskymi%20osidleniami.pdf>

ZOZNAM SKRATIEK A ODBORNÝCH POJMOV

Biocentrum	– ekosystém alebo skupina ekosystémov, ktorá vytvára trvalé podmienky na rozmnožovanie, úkryt a výživu organizmov a na zachovanie a prirodzený rozvoj ich spoločenstiev.
Biokoridor	– priestorovo prepojený súbor ekosystémov, ktorý spája biocentra a umožňuje migráciu živých organizmov a ich spoločenstiev, na ktorý priestorovo nadväzujú interakčné prvky.
Bonita pôdy	– je výraz pre vyjadrenie hodnoty pôdy v zmysle bonitačnej sústavy, ktorá sa meria v Bonitovaných pôdno-ekologických jednotkách (BPEJ) – tieto oceňovacie jednotky sa vyčleňujú na základe hodnotení genetických vlastností pôd, pôdotvorných substrátov, zrnitosti, klímy, svahovitosti, štrkovitosti, hĺbky pôdy a expozície, podľa určených kritérií.
Časť parcely	– (niekedy nazývaná aj ako diel parcely) a) rôzne druhy pozemkov na jednej parcele, ktoré nespĺňajú podmienku na vznik samostatných parciel b) časť sceleného pozemku označeného na mape jedným parcelným číslom, ktorá je vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve štátu alebo občanov, jej hranice nie sú vyznačené v teréne, ani na mape.
Delimitácia	– rozhraničenie, výmena pozemkov, zmena druhov pozemkov s cieľom zlepšiť hospodársku činnosť.
Ekosystém	– je funkčná sústava živých a neživých zložiek životného prostredia, ktoré sú navzájom spojené výmenou látok, tokom energie a odovzdávaním informácií, ktoré sa navzájom ovplyvňujú a vyvíjajú v určitom priestore a čase.
Extravilán	– vonkajšia časť katastrálneho územia obce, t. j. územie ležiace mimo jej zastavanej a na zástavbu určenej časti (mimo intravilánu).
Hydromelioračné opatrenia – súbor opatrení upravujúcich vodný režim v záujmovom území.	
Intravilán	– časť územia obce, v ktorej je sústredená zástavba a pozemky určené na zastavanie. Príslušnosť nehnuteľností k zastavanej časti obce (intravilánu) sa stanovuje úradne vymedzenou hranicou.
Fond pôdny	– pozemky určitej výrobnéj alebo správnej jednotky, ktoré sa posudzujú podľa druhov pozemkov a z hľadiska funkčného plnia určitú vymedzenú funkciu (napr. Fond pôdny lesný; Fond pôdny poľnohospodársky [orná pôda, chmeľnice, vinice, záhrady, ovocné sady, trvalé trávne porasty]; Fond pôdny nepoľnohospodársky a nelesný [vodné plochy, zastavané plochy a nádvorcia, a ostatné plochy]).

JPÚ	– jednoduché pozemkové úpravy podľa Zákona č. 330/1991 Zb.
Katastrálny operát	– je súbor dokumentačných materiálov obsahujúcich údaje katastra z jedného katastrálneho územia.
Katastrálny zákon	– zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam.
KN	– kataster nehnuteľností, t.j. súpis a popis nehnuteľností v Slovenskej republike, ich geometrické určenie a evidencia právnych vzťahov k týmto nehnuteľnostiam. Kataster nehnuteľností je aj evidenčný nástroj na uskutočňovanie funkcií štátu pri ochrane právnych vzťahov a pri využívaní a ochrane nehnuteľností. Vykonáva sa od roku 1993.
Kniha pozemková	– verejná kniha, v ktorej sa viedli vlastnícke a iné vecné práva na nehnuteľnosti do konca roka 1950, resp. do 01.04.1964 s tým, že v období od 01.01.1951 do 31.03.1964 zápisy do pozemkovej knihy neboli povinné.
Komasácia	– je sceľovanie rozptýlených, rozdrobených pozemkov toho istého vlastníka podľa druhov pozemkov a bonity do väčších celkov, s cieľom hospodáriť ekonomickejšie.
LSR	– Lesy slovenskej republiky.
Nehuteľnosť	– pozemok alebo stavba akéhokoľvek druhu, spojená so zemou pevným základom.
Obvod projektu pozemkových úprav	– tvorí súhrn všetkých pozemkov určených na vykonanie pozemkových úprav. Je ohraničený hranicou, ktorá oddeľuje súvislé územia pozemkov patriacich do pozemkových úprav od súvislých území s pozemkami vyňatými z pozemkových úprav a od pozemkov, ktoré neboli zahrnuté do pozemkových úprav.
Ochrana životného prostredia	– zahŕňa činnosti, ktorými sa predchádza znečisteniu alebo poškodzovaniu životného prostredia alebo sa toto znečisťovanie obmedzuje a odstraňuje. Zahŕňa ochranu jeho jednotlivých zložiek, druhov organizmov alebo konkrétnych ekosystémov a ich vzájomných väzieb, ale aj ochranu životného prostredia ako celku.
Parcela	– geometrické určenie a zobrazenie pozemku v katastrálnej mape alebo v geometrickom pláne s vyznačením jej parcelného čísla.
Parcela registra C	– (CKN parcela) je parcela, ktorej hranice sú v teréne viditeľné a zobrazené na katastrálnej mape (čo je hlavný rozdiel oproti parcelám registra E). Register C pokrýva celé katastrálne územie.

Parcela registra E	– (EKN parcela) je parcela zapísaná v katastri, ale jej hranice nie sú v teréne viditeľné. Parcely registra E sú evidované na mape určeného operátu a na rozdiel od CKN parciel, nepokrývajú celé katastrálne územie.
Parcelácia	– rozdelenie rozsiahleho pozemku alebo súboru pozemkov na menšie účelové pozemky (parcely).
Plán geometrický	– technický podklad právnych úkonov, verejných listín a iných listín. Vyhотовuje sa na základe výsledkov geodetických prác a obsahuje najmä grafické znázornenie nehnuteľnosti pred a po zmene s uvedením doterajších a nových parcelných čísel a slúži aj ako technický podklad na vklad a záznam práv k nehnuteľnostiam.
Podiel parcely	– vyjadruje mieru, akou sa spoluvlastníci podieľajú na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva parcely. Pri spoluvlastníctve nie je podiel na veci reálne vymedzený, nie je teda zrejmé, ktorému zo spoluvlastníkov patrí tá-ktorá časť zo spoločnej parcely.
Pôda	– spolu s nerastným bohatstvom, lesmi a vodami je nenahraditeľným produktom prírody a prirodzeným základom akejkoľvek výrobnjej činnosti.
PPÚ	– komplexné pozemkové úpravy podľa Zákona č. 330/1991 Zb.
ROEP	– Register obnovy evidencie pozemkov.
Sceľovanie pozemkov	– zlúčenie niekoľkých pozemkov do jedného pozemku bez úpravy ich obvodu.
SPF	– Slovenský pozemkový fond.
Urbár	– nedeliteľné podielové spoluvlastníctvo lesov a pasienkov bývalých poddaných.
Úprava pozemkov	– geometrická úprava tvaru a veľkosti pozemkov s ohľadom na požadovaný cieľ, napr. scelenie rozdrobených a rozptýlených pozemkov.
Územie katastrálne	– je územne-technická jednotka, ktorá tvorí miestopisne uzavretý a v katastri spoločne evidovaný súbor nehnuteľností.