

Vlastníctvo pozemkov a opatrenia proti drobeniu pozemkov

Land ownership and regulations for prevention of land fragmentation

Lýdia Bezáková

Summary

Present legal regulation of legal relations to the land is not comprehensive. The successfulness of entrepreneurship on land depends mainly on the stability of the permission to use the land. In SR conditions are the legal relations to the land not completely arranged and the ownership is extremely fragmented and the result is that the entrepreneurship on land is problematic and sometimes also disputable. Because of the prosperity is the consolidation of ownership to the land for the entrepreneurs farming on land very important. Reintegration of plots is to be seen as a very important factor and consequently also makes the rural areas more attractive. For this purpose are used the land arrangements, however these land arrangements represents very complicated process of ownership rights arrangement. After the new land arrangements it comes to claiming of public beneficial purposes like access roads, water-land measures, which could make rural areas more attractive.

Key words

Land, ownership right, land use, prohibition of land fragmentation

Úvod

Právna úprava hospodárenia s pôdou a jej využívanie v dôsledku spoločenských zmien prešli rozsiahlymi zmenami. Obsahom týchto zmien je právna úprava obnovy pozemkového vlastníctva a právnej úpravy užívacích vzťahov k pôde. V súčasnosti je právna úprava vlastníctva k pozemkom značne roztrieštená. V dôsledku celkovej transformácie právneho poriadku došlo k početným významným zmenám v právnej úprave týkajúcej sa nakladania s pozemkami, ich hospodárneho využívania, ochrany i podpory ich mimoprodukčných funkcií.

Materiál a metódy

Cieľom príspevku je prispieť k aktívnemu výkonu vlastníckeho práva a užívacích vzťahov k pozemkom. Podkladom k spracovaniu príspevku je analýza vlastníckeho práva na základe Občianskeho zákonníka z.č. 40/1964 Zb.z. v znení neskorších úprav a zákona č.180/1995 Z.z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom.

Výsledky a diskusia

Podľa článku 20 ods.1 Ústavy SR, právo vlastníť majetok patrí k základným ľudským právam a slobodám. Úprava vlastníckeho práva zakotvená v Občianskom zákonníku je základnou úpravou platnou pre celý právny poriadok. Občiansky zákonník výslovne vlastnícke právo nedefinuje, ale ustanovenie § 123 Občianskeho zákonníka je ustanovením,

ktoré vyjadruje obsah vlastníckeho práva. K pojmovým znakom vlastníckeho práva patrí, že ide o právo k veci, ktoré oprávnený subjekt vykonáva svojou mocou nezávislou od moci iného právneho subjektu a vo svojom záujme.

Obsah vlastníckeho práva Občiansky zákonník vymedzuje základnými oprávneniami, ktoré patria subjektu vlastníckeho práva. Ide o právo vec držať, právo vec užívať a požívať vec a o právo s vecou disponovať. Držba znamená faktické ovládanie veci. Oprávnenie držať vec však nevylučuje, že vlastníč ju dočasne nemá vo svojej moci (nájom, pôžička).

Právo užívať vec znamená oprávnenie využívať hodnotu veci vo svojom záujme. Právo požívať vec zahŕňa najmä vlastníckovo oprávnenie, aby si privlastnil všetky plody a úžitky veci, resp. jej prírastky.

Právo s vecou nakladať zahŕňa právnu dispozíciu, uskutočňovanú najmä právnymi úkonmi (zmluvné prevody vlastníctva a ďalšie zmluvy, ktorými sa iným osobám odovzdáva niektoré z vlastníckých oprávnení, zriadenie záložného práva a pod.).

Výkon vlastníckeho práva nie je neobmedzený. Jeho výkon predovšetkým musí rešpektovať medze, ktoré sú dané aj ďalšími zákonmi spravidla verejnoprávnej povahy, ktoré ustanovujú pre určité veci určitý obmedzujúci režim ich užívania (napr. pre zbrane).

Aj pre obsah vlastníckeho práva v plnej miere platí čl. 2 ods.3 Listiny základných práv a slobôd, podľa ktorého môže každý robiť, čo mu zákon nezakazuje a nesmie byť nútený konať to, čo mu zákon neukladá. Všeobecne je vlastníctvo obmedzené aj ustanovením článku 11 ods.3 Listiny základných práv a slobôd v tom, že sa nesmie zneužívať a jeho výkon nesmie poškodzovať ľudské zdravie, prírodu a životné prostredie nad mieru ustanovenú zákonom.

Všetci vlastníci majú rovnaké práva a povinnosti a poskytuje sa im rovnaká právna ochrana. Táto jednota vlastníckeho práva je ústavným princípom, z ktorého Občiansky zákonník vychádza. Pod pojmom rovnaká právna ochrana rozumieme odstránenie preferencií niektorých typov vlastníctva. Okrem toho sa tým vyjadruje aj to, že pre všetky subjekty vlastníckeho práva sa poskytujú rovnaké právne prostriedky jeho ochrany. Osobitosti vlastníckeho práva sú spojené s predmetom vlastníckeho práva, týka sa to vlastníctva k bytom, ktoré upravuje osobitný zákon č. 182/1993 Zb.z. o bytoch a nebytových priestoroch v znení neskorších predpisov.

Ochrana vlastníctva a spolu s ním aj ochrana držby podľa súčasnej právnej úpravy je mnohotvárna.

Vlastník sa musí zdržať všetkého, čím by nad mieru primeranú pomerom obťažoval iného alebo čím by vážne ohrozoval výkon jeho práv. Preto nesmie ohrozovať susedovu stavbu alebo pozemok úpravami pozemku alebo úpravami stavby na ňom zriadenej bez toho, že by urobil dostatočné opatrenie na upevnenie stavby alebo pozemku. Nesmie nad mieru primeranú pomerom obťažovať susedov hlukom, prachom, popolčekom, dymom, pachmi, pevnými a tekutými odpadmi, tienením, nesmie nechať chované zvieratá vnikáť na susedov pozemok a nešetne, prípadne v nevhodnej ročnej dobe odstraňovať zo svojej pôdy korene stromu alebo odstraňovať vetvy stromu presahujúce na jeho pozemok.

Ak je to potrebné, môže súd po zistení stanoviska príslušného stavebného úradu rozhodnúť, že vlastníč pozemku je povinný pozemok oplotiť. Vlastníci susediacich pozemkov sú povinní umožniť na nevyhnutnú dobu a v nevyhnutnej miere vstup na svoje pozemky, prípadne stavby na nich stojace, pokiaľ to nevyhnutne vyžaduje údržba a obhospodarovanie susediacich pozemkov a stavieb. Ak tým vznikne škoda na pozemku alebo na stavbe je ten, kto škodu spôsobil, povinný ju nahradiť a tejto zodpovednosti sa nemôže zbaviť.

Súčasná právna úprava rozlišuje nútené obmedzenie vlastníckeho práva a vyvlastnenie. Nútené obmedzenie má byť výnimočným opatrením, pri ktorom nedochádza k žiadnej zmene vo vlastníckom práve, čiže netreba dohodnúť uvedený zásah zmluvne.

Pri vyvlastnení ide o stratu vlastníctva, jeho prevedenie na štát. Obmedzenie vlastníckeho práva znamená zásah do jeho výkonu bez toho, že by sa vlastnícké právo menilo. Obmedzenie

vlastníckeho práva ako aj vyvlastnenie sa robí správnym aktom, ktorý je vydaný v správnom konaní a ktorý podlieha preskúmaniu súdom. Vyvlastniť možno len vo verejnom záujme a len na základe zákona a za náhradu, ak účel nemožno dosiahnuť inak. Zákomom, o ktorý sa obmedzenie vlastníckeho práva alebo vyvlastnenie opiera, bude spravidla niektorý zo zákonov vydaných v oblasti správneho práva napr. stavebný zákon, vodný zákon, lesný zákon, zákon železniciach a pod.

V súvislosti s nadobúdaním vlastníctva či už jeho prevodom alebo prechodom, pokiaľ ide o poľnohospodárske a lesné pozemky, je potrebné v plnej miere rešpektovať zákaz ich drobenia v zmysle podmienok stanovených z.č. 180/1995 Z.z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom (3).

V záujme zamedzenia drobenia poľnohospodárskych pozemkov a lesných pozemkov nachádzajúcich sa mimo zastavaného územia obce možno pri prevode a prechode vlastníctva k týmto pozemkom postupovať len na základe zákona č.180/1995 Z.z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom, ktorý obsahuje a legislatívne upravuje opatrenia proti drobeniu pozemkov.

Ak má na základe právneho úkonu alebo rozhodnutia súdu o vyporiadaní spoluvlastníctva alebo rozhodnutia o dedičstve vzniknúť rozdelením poľnohospodárskych a lesných pozemkov mimo zastavaného územia obce pozemok vo výmere menšej ako 20 000 m² a väčšej ako 2 000 m², ak ide o poľnohospodársky pozemok alebo ako 5 000 m², ak ide o lesný pozemok, je nadobúdateľ povinný zaplatiť odvod vo výške:

- a) 20% ceny pozemku, ak má vzniknúť poľnohospodársky pozemok vo výmere od 2001 m² do 5000 m² alebo lesný pozemok vo výmere od 5001 m² do 10 000 m²
- b) 10 % ceny pozemku, ak má vzniknúť k poľnohospodársky pozemok vo výmere od 5001 m² do 20 000 m² alebo lesný pozemok vo výmere od 10 001 m² do 20 000 m²

Tento odvod je príjmom osobitného bežného účtu dofinancovanie programov ministerstva a podrobnosti o podmienkach platenia odvodov sú upravené nariadením vlády.

Podľa uvedeného zákona nemôže vzniknúť rozdelením poľnohospodárskych a lesných pozemkov pozemok menší ako 2 000 m² ak ide o poľnohospodársky pozemok alebo pozemok menší ako 5 000 m², ak ide o lesný pozemok.

Ak sa dedičia nevyporiadajú o dedičstve takýchto pozemkov v súlade s týmito podmienkami, alebo ak v dôsledku týchto podmienok súd nemôže potvrdiť nadobudnutie dedičstva podľa dedičských podielov, súd rozhodne, že pozemky nadobúdajú dedičia, u ktorých sú najlepšie predpoklady na ich obhospodarovanie. Súd rozhodne aj o povinnosti nadobúdateľa pozemkov vyporiadať sa s ostatnými spoludedičmi, pričom vyjadrenie dedičov musí mať písomnú formu a nemožno ho odvolať.

Pohľadávky dedičov, ktoré vzniknú z vyporiadania dedičstva sa premlčujú v lehote desiatich rokov a na ich zabezpečenie vzniká veriteľovi záznamom vlastníckeho práva dlžníka záložné právo k tomuto pozemku. Záložnému veriteľovi patrí predkupné právo k pozemku, ku ktorému sa viaže záložné právo. Tieto podmienky platia aj pokiaľ ide o vyporiadanie spoluvlastníkov takýchto pozemkov, ak o ich vyporiadaní rozhodol súd.

Ak na základe právneho úkonu vznikol spoluvlastnícky podiel, ktorý je v rozpore s týmito podmienkami, štát je oprávnený podať návrh na určenie jeho neplatnosti. Pri podaní návrhu a v konaní pred súdom zastupuje štát prokurátor.

V zmysle stanovených podmienok sa nepostupuje, ak

1. sa pozemok rozdeľuje na účely výstavby alebo na iné účely, na ktoré by ho bolo možné vyvlastniť alebo sa pozemok rozdeľuje podľa projektu pozemkových úprav,
2. ide o bezplatný prevod alebo prechod pozemkov podľa z.č. 229/1991 Zb.z. v znení neskorších úprav,

3. sa odčleňuje časť pozemku od pozemku, ktorý je predmetom konania o obnove evidencie niektorých pozemkov a právnych vzťahov k nim a táto časť sa pričleňuje k susednému pozemku, pričom sa nevytvára samostatný nový pozemok,
4. ide o pozemok, na ktorom sa majú zriadiť záhrady,

Súhrn

Súčasná právna úprava právnych vzťahov k pozemkom nie je komplexná. Úspešnosť podnikania na pôde závisí predovšetkým od stability oprávnenia užívať pôdu. V podmienkach SR je oblasť právnych vzťahov k pozemkom neusporiadaná a vlastníctvo je veľmi rozdrobené, v dôsledku čoho podnikanie na pôde je problémové a niekedy aj sporné. Preto pre podnikateľov hospodáriacich na pôde v záujme prosperity je usporiadanie vlastníctva pozemkov veľmi dôležité. Preto ako dôležitý faktor sa javí scelenie pozemkov a tým ale aj zatraktívnenie vidieka. Tomuto účelu slúžia pozemkové úpravy, ktoré však predstavujú pomerne zložitý proces úpravy vlastníckych vzťahov. Cieľom tohoto procesu je odstrániť prekážky vo výkone vlastníckych a užívacích vzťahov. Po novom rozdelení pozemkov dochádza aj k väčšiemu či menšiemu uplatňovaniu verejnoprospešných zámerov, ako sú prístupové cesty, vodohospodárske opatrenia, ktoré by mali zatraktívniť vidiecke prostredie.

Kľúčové slová

pozemok, vlastnícke právo, užívanie pozemku, zákaz drobenia pozemkov

Literatúra

1. Občiansky zákonník
2. Zákon č.180/1995 Z.z o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších úprav
3. ILKOVÁ, Z. Právne podmienky pozemkových úprav. Zborník. Nitra 1999. SPU v Nitra s.19-24 ISBN 80-7137-648-5

Adresa autora:

JUDr. Lýdia Bezáková, CSc., Katedra práva FEŠRR, Farská 24, 949 01 Nitra

Tento príspevok vznikol s podporou grantu VEGA 1/2570/05: “Vplyv vlastníckych a nájomných vzťahov na stabilitu podnikania na poľnohospodárskej pôde vo vybraných regiónoch SR”.

Oponent: JUDr. Zuzana Ilková, PhD.