

# Vlastnícke a užívacie vzťahy k poľnohospodárskej pôde v nitrianskom kraji po pozemkových úpravách

## Ownership and usage relations of agricultural land in the Nitra's region after Land Consolidation

Peter Straňák - Karol Kuna

---

### Summary

Facilitation of the orientation in the complexity of ownership and usage relationships to land and especially to agricultural land is possible by following steps. The first step and primary objective is to complete registers of ownership of land / ROEP / in various cadastral areas. Significant role of agricultural land is reason to land social relations are legally regulated. This is particularly the ownership and usage relationships in terms of protecting and consolidating the interests of owners, regardless of form and content of ownership. One of the very important regulator of ownership and usage relations are land consolidation, which are the second step of long-term process of organising the property and the rights in the cadastral territory. The third step necessary for the sustainability is to change the legislation so that it is not possible to change this situation by other legal acts. Otherwise we will again achieve the situation before land consolidation in period of one generation.

### Key words

owner, user, land, register of the renewed registration of land, land consolidation, land fragmentation, the size of co-ownership shares, inaccessibility of land, degree of ecological stability areas.

---

### Úvod

V predchádzajúcich článkoch, týkajúcich sa vplyvu vlastníckych a užívacích vzťahov k pôde na stabilitu podnikania na poľnohospodárskej pôde v Nitrianskom kraji, sme upriamovali pozornosť na niektoré skutočnosti, ktoré majú vplyv na celkový trh s pôdou. V tejto súvislosti sme okrem iného uviedli, že najväčším problémom je rozdrobenosť pozemkov, veľkosť spoluvlastníckych podielov na jednotlivých pozemkoch, slabá čitateľnosť vlastníckych vzťahov a prístupnosť k týmto pozemkom. Záverom sme konštatovali, že najzákladnejšou podmienkou pre rozvoj trhu s poľnohospodárskou pôdou sú čitateľné a jasné vlastnícke vzťahy k pozemkom a k nim zabezpečený právny prístup. Bez týchto dvoch základných atribútov je trh s pôdou nemožný, resp. veľmi obmedzený. Komasácia rieši problémy brzdiace rozvoj trhu s p.p, a to hlavne rozdrobenosť a prístup k p.p. Vyriešenie problému predstavuje z ekonomického hľadiska zníženie transakčných nákladov, nakoľko vlastníci viacerých parciel získa jednu celistvú parcelu rovnakej kvality s možnosťou prístupu na ňu. Realizáciou pozemkových úprav a komasácie na pôde získavajú hlavne vlastníci pôdy, a to v dôsledku vyššej ceny nájmu (Takáč, 2009)

Práve toto a skutočnosť významného poslania poľnohospodárskej pôdy bol dôvod na právnu reguláciu spoločenských pozemkových vzťahov. Úlohou štátu po roku 1990 bolo

kodifikovanie takých zákonných noriem, na základe ktorých došlo k ochrane a k upevneniu záujmov vlastníkov bez ohľadu na formu vlastníctva.

## Materiál a metódy

Materiál pre spracovanie príspevku sme čerpali z podkladov Krajského pozemkového úradu v Nitre a Katastrálneho úradu v Nitre. Použili sme metódy komparácie a analýzy.

## Výsledky a diskusia

Pred niekoľkými rokmi sme konštatovali, že termín ukončenia registrov ROEP a to aj napriek vysokej spoločenskej dôležitosti deklarovanej vládami po roku 1995 sa neustále odďaľuje. Prvý stanovený termín ukončenia obnoveného registra vlastníckych práv bol rok 2001, neskôr to bol rok 2005. Z dôvodu rozpočtovej nedostatočnosti bol určený nový termín, a to rok 2011. Keďže vzhľadom na stav ukončených a zapísaných registrov v roku 2009 bol aj tento rok nereálny, uzniesla sa Vláda SR svojím uznesením č.63/2009 na novom termíne a tým je koniec roka 2015. Máme zato, že technicky a kapacitne by tento krát bolo možné naposledy stanovený termín dodržať. Vychádzame totižto zo skutočnosti, že zo 450 katastrálnych území na ktorých sa rozprestiera Nitriansky kraj máme 228 registrov zapísaných v evidencii katastra nehnuteľností, ďalších 101 je rozpracovaných a 42 je zadaných. Z uvedeného potom vyplýva, že na zadanie zostáva „iba“ 79 registrov, čo by bolo možné pri finančnom zabezpečení zvládnuteľné do konca roku 2015.

Musíme si tiež uvedomiť, že zápisom ROEP-u sme iba sprehľadnili stav vlastníctva. Pričom, kvalita a hodnovernosť zápisu závisí od spracovateľa, úrovne jeho vedomostí, prístupu obce a občanov k tomuto konaniu a v neposlednom rade od komisie pre ROEP. Nie je zriedkavé, že po zápise ROEP do evidencie katastra nehnuteľností v priemere 40% vlastníctva sa eviduje ako pozemok, alebo podiel k tomuto pozemku s nezisteným vlastníkom a zapíše sa do správy SPF, prípadne do správy Lesy SR š.p.

Problémom je však skutočnosť, že po zápise ROEP-u vznikne nasledovný stav.

### Základné údaje vo vybraných katastrálnych územiach v okresoch Nitrianskeho kraja po ukončení ROEP a pred zahájením pozemkových úprav /PPÚ/.

/ v nasledovných katastrálnych územiach sú k 1.1.2010 ukončené pozemkové úpravy/

Tabuľka č.1

Okres	Katastrálne územie	výmera obvodu PPÚ* v ha	počet parcel na LV (E+C)*	Počet neprístupných parcel	Počet vlastníkov
Nové Zámky	Mojzesovo	627	2119	784	1273
Topoľčany	Koniarovce	295	754	447	555

\*PPÚ – projekt pozemkových úprav

\*„E“LV – List vlastníctva vedený v registri E katastra nehnuteľností

\*„C“LV – List vlastníctva vedený v registri C katastra nehnuteľností

**Výmera parcely a počet spoluvlastníkov vo vybraných katastrálnych územiach  
v okresoch Nitrianskeho kraja po ukončení ROEP a pred zahájením PPÚ.**  
/ v nasledovných katastrálnych územiach sú k 1.1.2010 ukončené pozemkové úpravy/

Tabuľka č.2

Katastrálne územie	výmera parcely (m <sup>2</sup> )		minimálna výmera na 1 vlastníka (m <sup>2</sup> )	Počet spoluvlastníkov na parcelu	
	minimáln a	maximáln b		maximálny	priemer
Mojzesovo	6	8 7385	5,35	35	5,03
Koniarovce	25	3 8624	13,9	26	4,63

Z tabuľky č.1 a 2 je zrejme, že sa jedná o rozdrobené pozemkové vlastníctvo charakteristické nielen pre Nitriansky kraj, kde v prezentovanom prípade minimálna výmera pozemkov na jedného vlastníka sa pohybuje napr. v kat. úz. Mojzesovo /okres Nové Zámky/ od 5 m<sup>2</sup> s priemerným počtom spoluvlastníkov na jednu parcelu 5,03, pričom 627 ha predstavuje po ROEP-e 2119 parciel zapísaných na listoch vlastníctva pre 1273 vlastníkov a spoluvlastníkov. Z týchto 2119 parciel je 784 parciel neprístupných.

Ďalšou nezanedbateľnou skutočnosťou je percentuálny počet vlastníkov, ktorí držia po ROEP-e určitú výmeru poľnohospodárskej pôdy, s ktorou môžu disponovať v rámci reálneho trhu s pôdou. Z nasledujúcej tabuľky je zrejme, že najväčší podiel tvoria vlastníci ktorí v danom katastri vlastnia pôdu do jedného hektára a iba necelé percento je tých, ktorí vlastnia pôdu nad 10 ha.

**Počet vlastníkov v %, ktorí po ROEP-e v danom katastrálnom území držia určitú  
výmeru pozemkov s ktorou môžu disponovať.**

Tab.č.3

Katastrálne územie	Výmera v ha										
	0-1	1-2	2-3	3-4	4-5	5-6	6-7	7-8	8-9	9-10	nad 10
Andovce	92,82%	4,38%	1,50%	0,47%	0,32%	0,16%	0,04%	0,08%	0,04%	0,04%	0,16%
Bajtava	92,42%	4,84%	0,98%	0,49%	0,63%	0,14%	0,00%	0,00%	0,14%	0,00%	0,35%
Bánov	92,96%	4,66%	1,02%	0,30%	0,28%	0,32%	0,06%	0,13%	0,02%	0,04%	0,21%
Bardoňovo	82,65%	8,65%	3,49%	1,93%	0,98%	0,57%	0,41%	0,21%	0,16%	0,08%	0,86%
Belá	86,73%	5,24%	2,68%	1,40%	0,47%	0,35%	0,35%	0,93%	0,00%	0,12%	1,75%
Belek	92,43%	5,05%	1,54%	0,44%	0,11%	0,11%	0,00%	0,22%	0,00%	0,00%	0,11%
Bešeňov	91,44%	5,20%	1,72%	0,43%	0,32%	0,09%	0,18%	0,09%	0,09%	0,14%	0,32%
Bíňa	88,24%	5,85%	1,84%	1,24%	0,31%	0,59%	0,40%	0,34%	0,34%	0,14%	0,71%
Branovo	86,71%	8,50%	2,18%	1,02%	0,51%	0,15%	0,15%	0,22%	0,00%	0,00%	0,58%
Bruty	81,16%	9,38%	3,31%	1,47%	1,56%	0,66%	0,43%	0,47%	0,19%	0,33%	1,04%
Čechy	78,78%	12,61%	4,17%	1,04%	1,22%	0,35%	0,43%	0,26%	0,35%	0,17%	0,61%
Černík	96,13%	2,70%	0,74%	0,12%	0,00%	0,07%	0,00%	0,02%	0,02%	0,00%	0,19%
Dedinka	85,20%	7,13%	3,51%	1,29%	0,84%	0,50%	0,40%	0,30%	0,05%	0,10%	0,69%
Divá	86,07%	9,02%	1,23%	2,05%	0,20%	0,00%	0,00%	0,20%	0,00%	0,20%	1,02%
Dolný Ohaj	92,58%	5,17%	1,22%	0,43%	0,20%	0,09%	0,00%	0,00%	0,03%	0,03%	0,26%
Dubník	82,97%	7,41%	4,19%	1,36%	0,85%	0,79%	0,17%	0,40%	0,23%	0,06%	1,58%

Dvory nad Žit.	87,33%	6,84%	2,39%	1,14%	0,67%	0,33%	0,28%	0,21%	0,14%	0,12%	0,56%
Gbelce	90,80%	4,05%	1,41%	0,81%	0,39%	0,42%	0,52%	0,21%	0,13%	0,10%	1,15%
Horný Chotár	85,20%	10,71%	2,55%	0,51%	0,00%	0,51%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,51%
Hul	89,79%	7,22%	1,78%	0,75%	0,07%	0,11%	0,04%	0,00%	0,04%	0,04%	0,18%
Chľaba	95,63%	1,51%	0,75%	0,45%	0,30%	0,45%	0,00%	0,30%	0,00%	0,15%	0,45%
Jasová	88,53%	6,15%	2,64%	0,65%	0,51%	0,19%	0,14%	0,23%	0,23%	0,14%	0,60%
Jatov	72,61%	12,67%	5,36%	3,61%	1,56%	0,78%	1,75%	0,49%	0,19%	0,19%	0,78%
Kamenica nad Hr.	93,25%	2,84%	1,54%	0,59%	0,24%	0,12%	0,00%	0,47%	0,00%	0,24%	0,71%
Kamenín	94,31%	2,81%	1,03%	0,74%	0,37%	0,07%	0,44%	0,00%	0,00%	0,07%	0,15%
Kamenný Most	92,33%	4,68%	1,26%	0,59%	0,39%	0,28%	0,04%	0,00%	0,00%	0,04%	0,39%
Kmeťovo	95,54%	3,82%	0,32%	0,16%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,16%
Kolta	85,86%	7,81%	2,59%	1,43%	0,79%	0,28%	0,09%	0,05%	0,09%	0,14%	0,88%
komjatice	90,33%	6,19%	2,09%	0,66%	0,27%	0,15%	0,07%	0,02%	0,04%	0,04%	0,14%
Komoča	84,92%	8,65%	2,92%	1,38%	0,74%	0,30%	0,15%	0,05%	0,05%	0,05%	0,79%
Kostolný Sek	99,50%	0,41%	0,00%	0,00%	0,00%	0,05%	0,05%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Leľa	94,64%	3,46%	0,87%	0,52%	0,17%	0,17%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,17%
Lubá	84,13%	7,26%	4,54%	1,59%	0,45%	0,45%	0,45%	0,23%	0,23%	0,23%	0,45%
Maď. Svodín	88,88%	6,25%	2,53%	0,84%	0,27%	0,37%	0,10%	0,17%	0,12%	0,00%	0,47%
Malá Kesa	97,77%	1,34%	0,22%	0,33%	0,11%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,22%
Malá Maňa	89,60%	6,08%	2,08%	0,80%	0,48%	0,16%	0,16%	0,16%	0,16%	0,00%	0,32%
Malá nad Hr.	90,01%	5,39%	1,40%	1,26%	0,80%	0,20%	0,20%	0,07%	0,07%	0,00%	0,60%
Malé Kosihy	79,93%	9,86%	4,58%	1,41%	2,11%	1,06%	0,35%	0,35%	0,00%	0,00%	0,35%
Malý Kýr	95,79%	3,10%	0,44%	0,67%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Michal nad Žit.	94,44%	3,59%	0,71%	0,40%	0,30%	0,05%	0,05%	0,05%	0,00%	0,00%	0,40%
Mikulášov Dvor	92,98%	0,00%	1,75%	0,00%	0,00%	1,75%	0,00%	1,75%	0,00%	0,00%	1,75%
Koniarovce	91,52%	4,84%	1,32%	0,82%	0,19%	0,50%	0,13%	0,06%	0,13%	0,19%	0,31%
Mojzesovo	96,28%	2,66%	0,40%	0,15%	0,07%	0,00%	0,04%	0,00%	0,04%	0,07%	0,29%

Predchádzajúce tabuľkové údaje sú vlastne odrazom skutočných vlastníckych práv jednotlivých fyzických a právnických osôb v daných katastrálnych územiach pretavených do podoby čísel. Odzrkadľujú neuveriteľne vysokú rozdrobenosť pozemkového vlastníctva. V súvislosti s týmto článkom dávame do pozornosti iba zvýraznené tabuľkové hodnoty v konkrétnych katastrálnych územiach Koniarovce a Mojzesovo v ktorých sú ukončené pozemkové úpravy.

Stav v pozemkovej držbe, tak ako je vyššie popísané a v tabuľkách názorne prezentované si vyžaduje komplexné usporiadanie pozemkového vlastníctva prostredníctvom pozemkových úprav, ktorých zmyslom a cieľom okrem veľmi dôležitého atribútu ktorým je sprístupnenie pozemkov je racionálne priestorové usporiadanie pozemkového vlastníctva v určitom území a ostatného nehnuteľného poľnohospodárskeho a lesného majetku s ním spojeného a to v súlade s požiadavkami a podmienkami ochrany životného prostredia a tvorby územného systému ekologickej stability, funkciami poľnohospodárskej krajiny a prevádzkovo – ekonomickými hľadiskami moderného poľnohospodárstva a lesného hospodárstva. Nasledovné údaje odkrývajú jednotlivé fázy priebehu pozemkových úprav, ktoré sú časovo merateľné. V tomto prípade prezentujú v akých časových intervaloch bolo možné jednotlivé práce a úkony vykonať.

**PPÚ Mojzesovo /okres Nové Zámky/**

Zhotoviteľ	Pentas s.r.o., Handlovská 45, 85101 Bratislava 5
Nariadenie PPÚ	Rozhodnutie o nariadení pozemkových úprav v k.ú. Mojzesovo z 1.7.2003
Združenie účastníkov PÚ	je evidované v registri združení pod poradovým číslom 1.
Časový harmonogram	31.08.2003 - Bodové pole 31.10.2003 - Vytýčenie, zameranie a stabilizácia obvodu 30.06.2004 - Účelová mapa polohopisu 31.10.2004 - Účelová mapa výškopisu 30.06.2005 - Aktualizácia BPEJ a ohodnotenie pozemkov 30.06.2005 - Register pôvodného stavu 30.06.2006 - Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia 30.06.2006 - Miestny územný systém ekologickej stability 30.06.2006 - Zásady umiestnenia nových pozemkov 31.03.2007 - Plány spoločných a verejných zariadení a opatrení 30.04.2008 - Rozdeľovací plán vo forme UVP 31.01.2009 - Aktualizácia RPS a RPUV, vytýčenie význačných LBHNP 30.06.2009 - Vytýčenie podrobných LBHNP 30.04.2010 - Rozdeľovací plán vo forme OKO

**PPÚ Koniarovce /okres Topoľčany/**

Zhotoviteľ	Geodézia a.s. Bratislava, pracovisko Topoľčany, Bernolákova 26
Nariadenie PPÚ	Rozhodnutie o nariadení pozemkových úprav v katastrálnom území Koniarovce bolo vydané dňa 01.07.2003
Časový harmonogram	31.08.2003 - Bodové pole 30.11.2003 - Vytýčenie, zameranie a stabilizácia obvodu 30.11.2004 - Účelová mapa polohopisu 30.11.2004 - Účelová mapa výškopisu 30.04.2005 - Ocenenie pozemkov 30.04.2005 - Register pôvodného stavu 30.09.2006 - Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia 31.08.2006 - Miestny územný systém ekologickej stability 31.08.2006 - Zásady na umiestnenie nových pozemkov 31.08.2006 - Plány spoločných a verejných zariadení a opatrení 31.07.2007 - Rozdeľovací plán vo forme umiestňovacieho a vytyčovacieho plánu 30.04.2008 - Aktualizácia RPS a rozdeľovacieho plánu, vytýčenie význačných lomových bodov hraníc nových pozemkov 31.10.2008 - Vytýčenie podrobných lomových bodov hraníc nových pozemkov

Zápisom PPÚ do evidencie katastra nehnuteľností sa v danom katastrálnom území zavŕši niekoľkoročná práca štátnej správy na úseku pozemkových úprav, spracovateľa, obce, vlastníkov, užívateľov, správcov sietí a ostatných účastníkov pozemkových úprav.

Medzi merateľné výsledky patria bezpochyby údaje evidencie katastra nehnuteľností, kde môžeme porovnať napr. stav, resp. počet listov vlastníctva prípadne počet parcel po ROEP-e a teda pred začatím pozemkových úprav a stav po vykonaní projektu pozemkových úprav, teda stav po zápise nového vlastníctva do evidencie katastra nehnuteľností.

**Základné údaje vo vybraných katastrálnych územiach v okresoch Nitrianskeho kraja po ukončení pozemkových úprav /PPÚ/.  
Vyhodnotenie komasácie.**

<b>PPÚ Mojzesovo</b> Okr. Nové Zámky	<b>Stav pred PPÚ</b>	<b>Stav po zápise PPÚ do evidencie KN</b>
Počet parcel	2119	1693
Počet vlastníkov spolu	1273	1267
z toho známych	595	588
z toho nezistených	678	679
Počet vlastníckych vzťahov	11897	2518
Priem. počet spoluvlastníkov na jednu parcelu	5,61	1,49
Priem. počet parcel na jedného vlastníka	9,35	1,99

<b>PPÚ Koniarovce</b> Okr. Topoľčany	<b>Stav pred PPÚ</b>	<b>Stav po zápise PPÚ do evidencie KN</b>
Počet parcel	754	534
Počet vlastníkov spolu	555	555
z toho známych	345	345
z toho nezistených	210	210
Počet vlastníckych vzťahov	3398	678
Priem. počet spoluvlastníkov na jednu parcelu	4,51	1,27
Priem. počet parcel na jedného vlastníka	6,12	1,22

Z vyhodnotenia je preukázateľné, že sa niekoľkonásobne po pozemkových úpravách znížil počet vlastníckych vzťahov. V prípade kat. úz. Mojzesovo sa komasáciou „odbúrало“ 9379 vlastníckych vzťahov a v prípade kat. úz. Koniarovce sa takto znížil počet vlastníckych vzťahov o 2720. Výsledkom tohto procesu je potom ďalší nezanedbateľný údaj, ktorí hovoria že každý vlastník má v priemere max dve parcely, pričom v priemere na jednej z nich má podielového spoluvlastníka. Nezanedbateľnou skutočnosťou je údaj preukazujúci počet nezistených vlastníkov po zápise ROEP-u a neskôr po zápise projektu pozemkových úprav do evidencie katastra nehnuteľností. Preukazuje, že právny nástupcovia po takýchto vlastníkoch

zapísaných po ROEP-e do evidencie katastra nehnuteľností nemajú z rôznych dôvodov snahu vysporiadať si vlastnícke vzťahy. Jedným zo závažných dôvodov je skutočnosť, že desaťročiami došlo k tak enormnému roztriešteniu vlastníckych vzťahov za pomoci rakúsko-uhorského obyčajového práva, že právny nástupcovia na cestu do okresného mesta a na poplatky dajú viac ako je hodnota ich dedičských podielov.

## Súhrn

Uľahčiť si orientáciu v spleťosti vlastníckych a užívateľských vzťahov k pozemkom a zvlášť k poľnohospodárskej pôde, je možné postupnými krokmi. Prvým krokom a prvoradým cieľom je ukončenie registrov vlastníckych práv k pozemkom /ROEP/ v jednotlivých katastrálnych územiach. Významné poslanie poľnohospodárskej pôdy je dôvodom na to, aby spoločenské pozemkové vzťahy boli právne regulované. Týka sa to predovšetkým vlastníckych a užívateľských vzťahov z hľadiska ochrany a upevnenia záujmov vlastníkov bez ohľadu na formu a obsah vlastníctva. Jedným takýmto významným regulátorom vlastníckych a užívateľských vzťahov sú pozemkové úpravy, ktoré sú ako druhý krok dlhodobým procesom usporiadavania vlastníckych a užívateľských práv v danom katastrálnom území. Tretím krokom pre udržateľnosť stavu po pozemkových úpravách je zmena legislatívy tak, aby nebolo možné ďalšími právnymi úkonmi tento stav meniť. V opačnom prípade za jednu generáciu sa dostaneme, čo sa týka rozdrobenosti pozemkového vlastníctva do stavu pred pozemkovými úpravami.

## Kľúčové slová

vlastník, užívateľ, pozemok, register obnovenej evidencie pozemkov, pozemkové úpravy, rozdrobenosť pozemkov, veľkosť spoluvlastníckych podielov, neprístupnosť pozemkov, stupeň ekologickej stability územia.

## Literatúra

1. Zákon č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov
2. Zákon č.180/1995 Z.z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov
3. Občiansky zákonník
4. Materiály ObPÚ Nové Zámky, ObPÚ Topoľčany, KÚ Nitra a KPÚ Nitra
5. TAKÁČ, I.: Trh s poľnohospodárskou pôdou vo vybraných regiónoch Slovenska, FEM SPU v Nitre, 2009 (Dizertačná práca), 115 s.
6. TAKÁČ, I.: Porovnanie hodnôt poľnohospodárskej pôdy vybraných krajoch Slovenska In: Zborník z medzinárodnej vedeckej konferencie: VYBRANÉ OTÁZKY AGRÁRNEHO PRÁVA EURÓPSKEJ ÚNIE IV. Štrukturálne zmeny v agrosektore. Nitra: 2008, s.113-118, ISBN 978-80-552-0014-9

---

### Adresa autora:

**Ing. Peter Straňák, Krajský pozemkový úrad, Nitra**

**Ing. Karol Kuna, Krajský pozemkový úrad, Nitra**

**Oponent: JUDr. Zuzana Ilková, PhD.**