

Delenie spoločných nehnuteľností v konaní o pozemkových úpravách

Ing. Peter Repáň

*technický riaditeľ a konateľ
Progres CAD Engineering, s.r.o.
Masarykova 16, P.O.Box 107
080 01 Prešov
e-mail: peter.repan@pce.sk*

Pri spracovaní projektov pozemkových úprav (ďalej len „PÚ“) sa skoro každý projektant stretol s pojmami **spoločná nehnuteľnosť**, pozemkové spoločenstvo, urbárska spoločnosť, pasienkové spoločenstvo a pod. Na spoločné nehnuteľnosti sa vzťahovali rôzne právne predpisy, ktoré upravovali ich právne pomery. V súčasnosti je od 1. mája 2013 účinný **zákon NR SR č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločenstvách**, ktorý okrem iného upravuje vznik a zánik, právne postavenie a hospodárenie pozemkových spoločenstiev, práva a povinnosti ich členov a podmienky nakladania so spoločnou nehnuteľnosťou a s jej podielmi. V § 2 ďalej uvádza, čo sa pod pojmom pozemkové spoločenstvo rozumie.

Zákon SNR č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách (ďalej len „zákon“) uvádza v § 11 o vyrovnaní v bode 13 nasledovné, citujem: **„Pozemky, ktoré patria do obvodu pozemkových úprav a tvoria spoločnú nehnuteľnosť, môžu sa rozdeliť, ak s tým súhlasia vlastníci nadpolovičnej výmery spoločnej nehnuteľnosti.“**. Tento bod zákona je jediný právny nástroj, ktorý umožňuje reálne rozdelenie nedeliteľného ideálneho podielové spoluvlastníctva a to v rámci konania o pozemkových úpravách. Všetko za predpokladu splnenia zákonom predpísaných náležitostí. Spoločnú nehnuteľnosť je možné efektívne zrušiť napríklad v katastrálnych územiach, kde v obci nefunguje pozemkové spoločenstvo a teda pre komplexné usporiadanie spoluvlastníctva je vhodné podiely spoločnej nehnuteľnosti sceliť s inými individuálnymi podielmi konkrétneho vlastníka.

V rámci spracovania projektov pozemkových úprav sme sa so spolupracovníkmi stretli s viacerými typmi spoločných nehnuteľností a rôznymi spôsobmi nakladania s podielmi v nich. Základným predpokladom pre stanovenie optimálneho spôsobu nakladania s podielmi spoločnej nehnuteľnosti v rámci konania o PÚ je dôkladná analýza pôvodného stavu, ktorá by mala začať už počas prípravného konania a vyvrcholiť zostavením a schválením registra pôvodného stavu. Po tejto analýze musí byť zrejmé, či v stanovenom obvode projektu pozemkových úprav existujú spoločné nehnuteľnosti, aké pozemkové spoločenstvá ich spravujú, či sú tieto spoločenstvá s právnou subjektivitou alebo bez nej, kto sú ich zástupcovia alebo či sú spoločné nehnuteľnosti iba zapísané v písomnom operáte katastra nehnuteľností a nie sú reálne nikým spravované. Dôležitým výstupom z registra pôvodného stavu je aj určenie typov vlastníkov, keďže podľa § 34, bod 3 zákona, Slovenský pozemkový fond nakladá okrem iného aj s podielmi spoločnej nehnuteľnosti, ktorých vlastník nie je známy. Na základe výsledkov týchto analýz by mal správny orgán, v spolupráci so zhotoviteľom a združením účastníkov, navrhnúť, akým spôsobom by sa malo nakladať s podielmi spoločnej nehnuteľnosti. Jedným zo spôsobov je aj rozdelenie spoločnej nehnuteľnosti podľa § 11, bod 13 zákona.

Na tomto mieste musím upozorniť, že v katastrálnom operáte nie sú vždy zapísané spoločné nehnuteľnosti korektne, zrejme z dôvodu rôznej kvality spracovania registrov obnovenej evidencie pozemkov alebo chýb v dedičských konaniach. Kód spoločnej nehnuteľnosti, označený ako SN, by mal mať hodnotu 1 (pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou), alebo 2 (pozemok je spoločnou nehnuteľnosťou). Stretli sme sa s hodnotou tohto kódu 0, ktorá nie je definovaná, pričom zápis „Spoločná nehnuteľnosť“ bol v katastrálnom operáte uvedený iba v textovom poli zmenových záznamov k jednotlivým listom vlastníctva. Táto skutočnosť, ako aj zápis a rušenie pozemkov označených ako spoločná nehnuteľnosť počas spracovania projektu PÚ, značne sťažovali spracovanie registra nového stavu.

Ak navrhujeme rozdeliť spoločnú nehnuteľnosť, tak zásadnou etapou pre ďalší postup je **prerokovanie návrhov a požiadaviek na určenie nových pozemkov** s vlastníkmi alebo ich zástupcami a následné vypracovanie a schválenie **zásad na umiestnenie nových pozemkov** (ďalej len „zásady“). Pre rozdelenie spoločnej nehnuteľnosti je podľa zákona potrebný súhlas vlastníkov jej nadpolovičnej výmery. Preto v rámci prerokovania návrhov a požiadaviek na určenie nových pozemkov musí položiť správny orgán vlastníkovi podielu spoločnej nehnuteľnosti, alebo jeho zástupcovi (napr. Slovenský pozemkový fond) otázku, či súhlasí s jej rozdelením alebo nie. Jeho vyjadrenie je následne zaprotokolované a potvrdené podpismi účastníkov prerokovania. Po ukončení všetkých prerokovaní sa názory vlastníkov podielov spoločnej nehnuteľnosti matematicky vyhodnotia. V prípade, že s jej rozdelením súhlasia vlastníci nadpolovičnej výmery, bola splnená zákonná požiadavka na jej rozdelenie a táto skutočnosť sa zapracuje do zásad. Prakticky to znamená, že podiely spoločnej nehnuteľnosti jednotlivých vlastníkov nemusia byť spracovávané osobitne a zhotoviteľ môže s nimi nakladať a sceľovať ich spolu s ostatnými individuálnymi podielmi konkrétneho vlastníka.

Na ilustráciu uvediem **praktický príklad**. V katastrálnom území Hajtovka, okres Stará Ľubovňa, bola identifikovaná spoločná nehnuteľnosť na poľnohospodárskej pôde, pričom jej podiely nikto reálne nespravoval a pozemkové spoločenstvo bolo bez právnej subjektivity. Počas prerokovania návrhov a požiadaviek na určenie nových pozemkov sa každý známy vlastník podielu spoločnej nehnuteľnosti vyjadril k jej rozdeleniu, resp. zachovaniu. Z prerokovaní bola vypracovaná nasledujúca štatistika:

Celková výmera podielov spoločnej nehnuteľnosti v obvode projektu PÚ na poľnohospodárskej pôde:	59 16 25 m ²
Výmera podielov známych vlastníkov:	49 89 29 m ²
Výmera podielov známych vlastníkov s neznámym pobytom:	9 26 96 m ²
Súhlas s rozdelením spoločnej nehnuteľnosti vyjadrilo 58 známych vlastníkov s celkovou výmerou:	36 29 22 m ²
Súhlas vyjadril aj Slovenský pozemkový fond ako zástupca známych vlastníkov s neznámym pobytom s výmerou:	9 26 96 m ²
S rozdelením spoločnej nehnuteľnosti súhlasili vlastníci, ktorí vlastnia nadpolovičnú výmeru:	45 56 18 m ² čo činí 77 % z jej celkovej výmery

Na základe hore uvedeného splnenia náležitostí predpísaných zákonom, bola spoločná nehnuteľnosť na poľnohospodárskej pôde rozdelená. Pre zaujímavosť, v danom katastrálnom území existuje aj spoločná nehnuteľnosť na lesných pozemkoch, ktorú spravuje **Spoločenstvo lesov a pasienkov, pozemkové spoločenstvo Hajtovka s právnou subjektivitou** a ktorá bola na pranie vlastníkov zachovaná na pôvodných miestach a v pôvodných vlastníckych podieloch, pričom v rámci projektu PÚ boli zrealizované hranice pozemkov a bol vyriešený prístup k nim po obecných poľných a lesných cestách. Spolupráca so zástupcami tohto pozemkového spoločenstva bola v rámci konania o PÚ konštruktívna a ústretová.

Po odsúhlasení rozdelenia spoločnej nehnuteľnosti vlastníkmi jej nadpolovičnej výmery a schválení zásad so zakotvením tohto rozdelenia, postupuje zhotoviteľ projektu PÚ tak, že zruší pri príslušných pozemkoch označenie, že pozemok je spoločnou nehnuteľnosťou. Ďalej môže s nimi nakladať ako s individuálnym vlastníctvom konkrétneho vlastníka v súlade s jeho požiadavkami, zásadami a zákonom.

Faktické rozdelenie spoločnej nehnuteľnosti nastane schválením registra nového stavu, schválením vykonania projektu PÚ a jeho zápisom do katastra nehnuteľností v rámci vykonania projektu PÚ.

Hore uvedeným postupom sa nám podarilo rozdeliť spoločné nehnuteľnosti vo viacerých katastrálnych územiach, napr. Vyšné Ružbachy, Údol, Plaveč alebo Ľubotín.

Záverom musím skonštatovať, že zákon o pozemkových úpravách je jediným nástrojom, ktorý umožňuje efektívne rozdelenie nefunkčných pôvodných právnych útvarov, kde vlastnícke vzťahy vychádzajú z bývalých urbárskych právnych pomerov. Reálne rozdelenie spoločnej a nedeliteľnej nehnuteľnosti je možné pomerne jednoduchým postupom, pričom komunikácia medzi vlastníkmi, správnym orgánom a zhotoviteľom projektu PÚ je kľúčová pre dosiahnutie želaného výsledného stavu. Ak vlastníci uviazli v takejto spoločnej nehnuteľnosti, konanie o pozemkových úpravách môžem len odporučiť.

Lektorovali: Ing. Jozef Bujňák, Marta Čunderlíková, Ing. Dana Pittelová