

Aktuálna téma: Usporiadanie vlastníctva k pozemkom

Na základe mnohých žiadostí občanov o vysvetlenie a ozrejenie základných súvislostí tzv. ROEP-ov, t. j. registrov obnovenej evidencie pozemkov, uvádzame základné praktické informácie vzťahujúce sa na uvedené ROEP-y, ktoré sú aktuálnou problematikou a ktoré sa dotýkajú veľkého počtu občanov ako vlastníkov pozemkov v celom Žilinskom kraji. Toto konanie slúži na usporiadanie vlastníctva k pozemkom, čo je na území kraja naďalej vážna a citlivá problematika.

Konanie o obnove evidencie niektorých pozemkov a právnych vzťahov k nim (ďalej len „konanie“) prebieha v zmysle zákona NR SR č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“). Prijatím zákona došlo k vytvoreniu základných podmienok pre postupnú právnu obnovu pozemkového vlastníctva.

V konaní sa zisťujú dostupné údaje o pozemkoch a právnych vzťahov k nim a na ich základe sa zostavuje a schvaľuje register obnovenej evidencie pozemkov (ďalej len register). Predmetom konania sú pozemky vymedzené plošne vlastníckymi vzťahmi alebo držbou, ktoré nie sú evidované alebo sú evidované neúplne v súbore geodetických informácií a popisných informácií katastra nehnuteľností. To znamená, že predmetom konania sú najmä pozemky, ktoré nie sú zaregistrované na liste vlastníctva v katastri nehnuteľností, ale aj pozemky, ktoré sú vpísané na list vlastníctva ak ide o pozemky, ku ktorým je evidované vlastnícke právo na liste vlastníctva len v časti, pozemky, ktoré nie sú uvedené v majetkovej podstate listu vlastníctva, tzv. hluché listy vlastníctva, pozemky, ku ktorým je evidované vlastnícke právo na liste vlastníctva bez výmery.

Konanie zabezpečuje vecne príslušný správny orgán, ktorým je miestny orgán štátnej správy na úseku katastra nehnuteľností alebo v oblasti pozemkových úprav a ochrany poľnohospodárskej pôdy, teda katastrálny úrad (správa katastra) alebo krajský pozemkový úrad (obvodný pozemkový úrad).

Správny orgán zriaďuje pre každú obec komisiu na obnovu evidencie pozemkov a právnych vzťahov k nim (ďalej len „komisia“). Komisia spolupracuje so štátnymi orgánmi a s účastníkmi konania pri príprave a organizačnom zabezpečení zostavenia registra a zhromažďuje podklady potrebné na zostavenie registra. Komisia zaniká uplynutím troch rokov od zápisu údajov registra do katastra nehnuteľností.

Konanie začína dňom vyvesenia oznámenia o jeho začatí na vhodnom mieste v obci. Na tomto mieste oznámenie vyvesené až do schválenia registra. V oznámení vyzýva správny orgán vlastníkov a nájomcov pozemkov alebo iné oprávnené osoby, aby v určenej lehote poskytli údaje o pozemkoch v ich užívaní a o právnych vzťahoch k nim, ktoré sú im známe.

Podklady potrebné na zostavenie registra sa zisťujú z údajov poskytnutých nájomcami pozemkov, pozemkovými spoločenstvami, z katastrálneho operátu, štátnych archívov, z listín predložených účastníkmi konania, z výpovedí svedkov a z iných dôkazov získaných v rámci prešetrovania. Správny orgán zabezpečí zostavenie návrhu registra na základe týchto uvedených údajov a podkladov. Priebeh hraníc pozemkov v prírode sa spravidla nezisťuje.

Návrh registra sa skladá z písomnej a mapovej časti. Obidve časti návrhu registra musia byť v rozsahu predmetu konania vo vzájomnom súlade.

Správny orgán uverejní návrh registra počas 30 dní na verejné nahliadnutie na obvyklom mieste v obci. Komisia súčasne doručí do vlastných rúk každému účastníkovi, ktorého miesto trvalého pobytu alebo sídla je známe, výpis z návrhu registra týkajúci sa pozemkov, ktoré sú podľa zistených údajov v jeho vlastníctve alebo správe spolu s poučením o možnosti podať námietky. Neznámych vlastníkov a vlastníkov, ktorých miesto trvalého pobytu nie je známe, zastupuje Slovenský pozemkový fond alebo štátna organizácia lesného

hospodárstva. Námietky spolu s ich odôvodnením možno podať komisii do 30 dní odo dňa doručenia výpisu z návrhu registra alebo zverejnenia návrhu registra, ak ide o neznámych vlastníkov alebo účastníkov konania, ktorým výpis z návrhu registra nebolo možné doručiť.

Podané námietky posúdi komisia, ktorá si za týmto účelom vyžiada vyjadrenie, koho práva boli námietkou dotknuté a svedecké výpovede osôb znalých miestnych pomerov, a so svojím stanoviskom ich predloží správne orgánu na rozhodnutie. Rozhodnutie o námietkach je preskúmateľné súdom.

Komisia spolu s výpisom z návrhu registra doručí účastníkovi konania výzvu na zaplatenie príspevku na finančné zabezpečenie konania, tzv. „účastnícky príspevok“. Okrem účastníckeho príspevku je vlastníkom pozemku povinný zaplatiť aj tzv. „výmerový príspevok“, ktorého konkrétna výška závisí od výmery, polohy a druhu pozemku.

Účastníci konania sú oprávnení podať návrh na vydanie rozhodnutia, ktorým sa potvrdzuje, že navrhovateľ nadobudol vlastníctvo k pozemku vydržaním, ak sú samozrejme splnené všetky zákonné podmienky a pripojené relevantné dôkazy. Návrh na vydržanie posúdi komisia a so svojím stanoviskom a s priloženými dôkazmi predloží návrh správne orgánu na rozhodnutie. Nadobudnutie vlastníckeho práva vydržaním sa na základe rozhodnutia zapíše do registra.

Po vydaní rozhodnutí o námietkach, rozhodnutí o vydržaní a po vykonaní predpísaných kontrol obsahu registra, správny orgán vydá rozhodnutie o schválení registra. Pred schválením registra správa katastra nevykonáva zápisy vlastníckych a iných práv do katastra nehnuteľností k pozemkom, ktoré sú predmetom konania z dôvodu zabezpečenia súladu údajov registra s údajmi katastra nehnuteľností pred ich zápisom. Uvedené sa nevzťahuje na zápis záložného práva napríklad v prospech banky a vecného bremena k týmto pozemkom. Správa katastra zapíše zmluvy, verejné listiny alebo iné listiny do katastra nehnuteľností následne až po identifikácii podľa zapísaného registra.

Schválený register je verejná listina, na základe ktorej správa katastra zapíše údaje registra do katastra nehnuteľností. Po tomto zápise sú vlastnícke práva k nehnuteľnostiam vedené v listoch vlastníctva a vzťahujú sa buď k parcelám registra „E“ evidovaných na mape určeného operátu alebo parcelám registra „C“ evidovaných na katastrálnej mape.

Ak sa po schválení registra zistí nesúlad, teda nejaký chybný údaj, ktorý je v rozpore s údajmi evidovanými v katastri nehnuteľností, je možné tento údaj opraviť, ale najneskôr do troch rokov od zápisu registra do katastra. Správny orgán o tejto zmene rozhodne až po prerokovaní v komisii a na základe rozhodnutia sa opravené údaje zapíšu do katastra nehnuteľností.

Katastrálny úrad v Žiline vo svojej pôsobnosti riadi 11 správ katastra, zriadených v sídlach okresov, ktoré spravujú spolu 409 katastrálnych území. K 30.09.2011 boli registre zapísané do katastra nehnuteľností už v 294 katastrálnych územiach, v 114 katastrálnych územiach sú registre rozpracované.

Konanie ROEP patrí k prioritám rezortu, keďže toto konanie má významný a pozitívny vplyv na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v rámci katastrálnych území v celom Žilinskom kraji. Snahou Katastrálneho úradu v Žiline a 11 správ katastra v jeho riadiacej pôsobnosti je naďalej zabezpečovať plynulé a kvalitné rozhodovanie v rámci všetkých konaní a činností, ktoré kataster realizuje a jeho potvrdenie ako spoľahlivého partnera pre všetky stránky, ktoré s ním prídu do kontaktu.

JUDr. Martin Sočuvka – prednosta Katastrálneho úradu v Žiline