

AKTUÁLNA PROBLEMATIKA PRI EVIDOVANÍ NEZNÁMYCH VLASTNÍKOV V KN

1. POZEMKOVÁ KNIHA

Evidovanie nehnuteľností prostredníctvom pozemkovej knihy bolo u nás zavedené nariadením MS č. 222/1855 zo dňa 15.12.1855 – Pozemnoknižným poriadkom. Systém evidovania v pozemkových knihách pozostával z evidovania v hlavných knihách, zbierke listín, pozemnoknižných mapách, pomocných registroch a zoznamoch.

Pozemková kniha bola verejnou knihou slúžiacou najmä na evidovanie majiteľov pozemkov. Ďalšími verejnými knihami bola kniha železničná, ktorá slúžila na evidenciu nehnuteľností slúžiacich na prevádzkovanie verejnej dopravy, vodná a banská, v ktorej boli zapísané práva súvisiace s ťažbou nerastov. Pre evidovanie nehnuteľností však bola najdôležitejšia kniha pozemková.

V pozemkovej knihe sa nehnuteľnosti evidovali podľa katastrálnych území a vlastníkov. Evidovali sa v nej všetky nehnuteľnosti, okrem neknihovaného majetku napr. vodné toky, ulice, cesty a pod. Pozostávala z troch častí:

- 1) časti A - označovanej ako list majetkovej podstaty (Birtokíllasi lap) - v tejto časti sa uvádzal názov katastrálneho územia (obce) a číslo (szám) parcely a následne za nim boli za sebou v poradí uvádzané názvy rôznych nehnuteľností ako napr. dom (ház), lúka, záhrada (kert) a nakoniec výmera – terület danej nehnuteľnosti
- 2) časť B – ako list vlastníkov (tulajdoni lap) – do tejto časti sa zapisovali vlastníci nehnuteľnosti z časti A, spôsob akým nadobudli vlastnícke právo, t.j. titul nadobudnutia, príp. zmeny a veľkosť podielu
- 3) časť C – má označenie ťarchy – v tejto časti sa zapisovali rôzne obmedzenia vlastníckeho práva vlastníkov, spočívajúce napríklad vo vecných bremenách (v povinnosti strpieť prechod v prospech tretej osoby alebo záložné právo)

Ak sa stal zápis v časti A, B alebo C pozemkovej knihy neaktuálny, resp. prestal platiť, tak sa daný zápis neškrtal ako v dnešnej analógovej forme – papierových listoch vlastníctva, ale podčiarkovali sa červeným atramentom, údaj sa zneplatnil.

V týchto rokoch sa u nás viedol ešte pozemkový kataster založený na inom princípe ako pozemková kniha, tento nebol verejnosti prístupný, bola to osobitná evidencia nehnuteľnosti v správe štátu slúžiaci na daňové účely, pričom pozemková kniha bola zameraná na dokazovanie majetkových práv vlastníka.

Ďalším míľnikom bolo obdobie rokov 1945 až 1948 – koniec druhej svetovej vojny, v ktorom následne nastala konfiškácia majetkov Nemcov, Maďarov, zradcov a nepriateľov československého národa. Vo výmeroch o vlastníctve pôdy (prídeloch) boli jednotliví prídelcovia uvedení v takom istom tvare ako aj v pozemkovej knihe

Zmena nastala po roku 1950 keď sa prijal Občiansky zákonník č. 141/1950, ktorým sa zrušil intabulačný – vkladový princíp zápisu a od 1. januára tohto roku už nemali účinky zápisu konštitutívny - právotvorný charakter, ale začal sa uplatňovať deklaratórny - osvedčujúci princíp. To znamenalo, že právo k nehnuteľnosti sa zmenilo až zápisom do pozemkovej knihy. Predtým sa zápisy do pozemkovej knihy vykonávali na základe návrhov budúcich vlastníkov, avšak tieto zápisy si vyžadovali schválenie súdom a na základe tejto zmeny si zároveň ľudia už neboli nútení dávať si zapisovať verejné listiny preukazujúce vlastnícke právo k nehnuteľnosti do pozemkovej knihy, ale bolo to iba ich možnosťou.

System pozemkovej knihy, resp. zápisy do nej prebiehali do 31.3.1964. Od 1.4.1964 čiže až do účinnosti zákona č. 22/1964 Zb. o evidencii nehnuteľností. Po zastavení zápisov do pozemkovej knihy už bolo povinnosťou uvádzať pri vlastníkoch aspoň dátumy narodenia. Zápis do evidencie nehnuteľností prebiehal v rokoch 1964 až 1993, t.j. do zavedenia elektronickej formy evidovania nehnuteľností, a tým sa do listov vlastníctva dostali najdôležitejšie údaje vďaka ktorým sa dajú presne identifikovať jednotliví vlastníci, a to rodné čísla.

2. VZŤAH K PÔDE V 50. ROKOCH MINULÉHO STOROČIA

Do 50. rokov minulého storočia v niektorých oblastiach až do 60. rokov bolo vlastníctvo poľnohospodárskej pôdy v spojení s jej užívaním, t.j. kto ju vlastnil, tak ju aj užíval, pretože vo vtedajšej dobe bola pre agrárne Slovensko pôda pre jednotlivého vlastníka ich živobytím.

Avšak v tejto dobe začali tiež vznikať aj poľnohospodárske družstvá, kde ľudia museli vložiť ako vklad „dobrovoľne nasilu“ pôdu, hospodárske zvieratá, zariadenia a nástroje s tým, že obhospodarovanie bude prebiehať kolektívne. Vtedajší vlastníci mali ku svojej pôde stále pretrvávajúci vzťah a presne vedeli, kde sa ich pôvodne „políčka“ nachádzajú, avšak už ich deti, vnuci plynutím rokov tento vzťah k pôde stratili a už ani nevedeli, kde sa ich majetok, ktorý nadobudli väčšinou dedením nachádza a jednotlivé parcely sa stali pre nich iba parcelným číslom s výmerou zapísaným v dedičskom rozhodnutí a po zápise ROEP na listoch vlastníctva.

V čase socializmu, resp. združstevňovania – kolektivizácia (podľa socialistických ideológií z pôdy mali úžitok všetci občania) jednotlivým vlastníkom nevzala ich vlastnícke právo k poľnohospodárskej pôde, ale zobrala im právo túto pôdu súkromne užívať. Táto pôda bola totiž stále predmetom dedičských konaní, avšak do 1.4.1964 sa do listov vlastníctva nezapisovali ako jednotlivé parcely, ale sa len v liste vlastníctve uviedla poznámka „pozemky v kat. úz, XY bola podľa D XY v užívaní v socialistickej organizácii, po prípade bol uvedený konkrétny názov tejto organizácie (napr. JRD, ...).

3. NOVÁ EVIDENCIA NEHNUTEĽNOSTÍ

Ďalším míľnikom bol rok 1989 tzv. „pád komunizmu“ vznik nového demokratického spoločenského zriadenia. Táto zmena mala za následok spoločenskú potrebu usporiadať a presne definovať vlastnícke vzťahy aj k nehnuteľnostiam, ktoré boli združené do väčších celkov (parciel evidencie nehnuteľností).

Nastavený systém evidencie nehnuteľností však neumožňoval okamžité zápisy pozemkovoknižných parciel do listov vlastníctva, z toho dôvodu sa zaviedli po roku 1993 dva registre - register parciel “C“ a “E“.

Do registra “C“ boli zapísané všetky parcely z evidencie nehnuteľností a do registra “E“ pôvodné pozemkovoknižné parcely, ktoré boli združené do väčších blokov.

Do zavedenia elektronického evidovania listov vlastníctva sa vedie do dnešnej doby ešte duálny systém evidovania, t.j. analógový aj elektronický, pričom používanie

analogového systému – papierové listy vlastníctva sa postupne odbúrava prostredníctvom stotožňovania listov vlastníctva a od zavedenia elektronického evidovania nehnuteľností sa pri vlastníkoch uvádza aj už rodné číslo, ktoré jednoznačne a nezameniteľne identifikuje daného vlastníka.

Vytvorením už spomínaného registra “E“ mali vlastníci, ktorí nadobudli vlastníctvo k nehnuteľnosti dedičským rozhodnutím možnosť dať si zapísať vlastníctvo k týmto pozemkovoknižným parcelám do listu vlastníctva do registra “E“ na základe identifikácie parciel a následne bol v roku 1995 prijatý zákon č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva pozemkov na základe ktorého sa mali všetky parcely a vlastnícke vzťahy k nim zaevidovať do listu vlastníctva či už v registri “E“ alebo “C“.

4. ROEP A § 15 ZÁKONA Č. 180/1995 Z.z.

Po zmätku, ktorý nastal po roku 1950 a z dôvodu toho, že nie všetky zmeny vlastníctva a dedičské konania sa zapisovali do katastra najmä v 50. rokoch minulého storočia, a keď sa aj zapísali, tak sa uvádzalo iba meno a priezvisko bez ďalších identifikačných údajov, na základe ktorých by sa dalo presne určiť, ktorý pozemok je koho.

Z toho dôvodu sa v 90. rokoch a na základe zákona č. 180/1995 Z.z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom začali spracovávať registre obnovenej evidencie pozemkov tzv. ROEP, prostredníctvom ktorých sa mali určiť vlastníci všetkých pozemkov, avšak preto, že sa v tej dobe zapisovali pri vlastníkoch daných pozemkov iba minimálne údaje bolo v niektorých prípadoch nereálne bližšie špecifikovať vlastníka predmetného pozemku.

Pre spracovanie ROEP boli vybratí spracovatelia zo súkromnej sféry, ktorých úlohou bolo doplniť chýbajúce údaje o pozemkoch uvedených v § 8 ods. 1 písm. a), b), c) a d) zákona č. 180/1995 Z.z.

- a) súpisu pozemkov, ktoré boli predmetom konania,
- b) súpisu pozemkov, ktorých vlastníka jeho miesto trvalého pobytu alebo sídlo sú známe,
- c) súpisu pozemkov, ktorých vlastník je známy, ale ktorého miesto trvalého pobytu alebo sídla nie je známe,
- d) súpisu pozemkov, ktorých vlastník nie je známy

Vzhľadom k tomu, že zákon a metodický návod na spracovanie ROEP prešli rôznymi úpravami a doplneniami, v neposlednej rade záležalo aj od spracovateľov ako pristupovali k spracovaniu ROEP, resp. v akej kvalite, pretože údaje uvedené po zápise vypovedali o tom, že kvalita spracovateľov bola naozaj rôzna.

K dnešnému dňu je ROEP zapísaný takmer vo všetkých katastrálnych územiach Slovenskej republiky, chýba už len **21** katastrálnych území. Pri zápise ROEP boli do listov vlastníctva zapísaní aj tzv. neznámi vlastníci s označeným kódom TVL=3. Podľa posledných údajov je v rámci SR takto zapísaných 4 972 127 záznamov neznámych vlastníkov z 28 167 381 záznamov všetkých vlastníkov, t.j. **17,7 %**.

Pojem TVL=3 znamená podľa metodického návodu, že sa jedná o vlastníka známeho, ale jeho adresa trvalého pobytu nie je známa § 8 ods. 1 písm. c) zákona č. 180/1995 Z.z., zároveň pri týchto vlastníkoch absentoval údaj o rodnom čísle, príp. dátum narodenia, čo znemožňuje jednoznačne identifikovať konkrétneho vlastníka.

V zmysle § 42 ods. 2 písm. a) zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) by mala zmluva o prevode vlastníckeho práva pri fyzických osobách obsahovať meno, priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo a miesto trvalého pobytu, z uvedeného vyplýva, pre zápis vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v prospech daného vlastníka a pre jeho jednoznačnú identifikáciu sú potrebné práve hore vyššie spomínané údaje.

Pri neznámych vlastníkoch nám chýba práve táto právna istota presne identifikovať vlastníka a práve pri ROEP mal spracovateľ doplniť chýbajúce vlastnícke vzťahy z pozemkovej knihy a jemu dostupných právoplatných verejných listín, príp. listín, ktoré predložili vlastníci, žiaľ nie každý spracovateľ sa s touto úlohou vysporiadal v požadovanej kvalite (k úplnosti údajov).

Mnohokrát sa stalo, že nie všetky doplnkové údaje z pozemkovej knihy boli zapísané v rámci ROEP do listov vlastníctva, napr. manžel, manželka, rodné priezvisko, údaj o maloletosti, číslo domu, príp. iný bližší identifikačný údaj, na základe ktorého by sa dal konkrétny vlastník bližšie určiť. Keďže sa v jednotlivých obciach Slovenska vyskytujú

spravila 2-3 priezviska (viac ako 50% obyvateľov danej obce), krstné mená sa tiež používali v obmedzenom počte (napr. Ján, Jozef, František, Anna, Mária, Zuzana, Katarína), tým pádom žilo v obciach mnoho menovcov, ktorých bolo potrebné odlišiť.

Spôsoby ako to urobiť sú niekedy jednoduché napr. prostredníctvom dedukcie cez rodinné vzťahy, najmä pri nadobudnutí vlastníckych vzťahov dedičstvom, kde je potrebné vedieť mená rodičov a súrodencov daného vlastníka, v takýchto prípadoch je potrebná spolupráca potenciálnych dedičov a obce a potom sú tu tie ťažšie spôsoby, kedy vlastník zapísaný v pozemkovej knihe nadobudol nehnuteľnosť kúpou a tu sa s absolútnou určitosťou nedá určiť, či sa jedná práve o toho vlastníka, ktorého okresný úrad, katastrálny odbor lustruje.

Príklad:

- na liste vlastníctva zapísaný Ján Novák
- v pozemkovej knihe Ján Novák, titul nadobudnutia: kúpna zmluva v r.1925

Domnelý dedič Jána Nováka tvrdí, že jeho starý otec Ján Novák, nar. 1926 a zomr. 1987 je vlastníkom danej nehnuteľnosti na predmetnom liste vlastníctva, avšak zo zápisu vyplýva, že to nemôže byť on, nakoľko sa narodil rok po nadobudnutí danej nehnuteľnosti a ak by sa narodil aj v roku 1904 a neskôr opäťovne to nemôže byť on, pretože bol v čase nadobudnutia maloletý

Problém však nastáva vtedy, keď máme dvoch rôznych Jánov Novákov v danom katastrálnom území, ktorí sa narodili pred rokom 1903, vtedy by boli všetci plnoletí a je obtiažne a niekedy až nemožné určiť o ktorého Jána Nováka by sa malo jednáť, pretože listiny nachádzajúce sa v štátnych archívoch, na základe ktorých bolo vlastníctvo do pozemkovej knihy zapísané tiež neobsahuje bližšie údaje o nadobúdateľovi.

V zmysle § 1 ods. 1 zákona č 180/1995 Z.z. sa v konaní o obnove evidencie niektorých pozemkov a právnych vzťahov k nim zisťovali dostupné údaje o pozemkoch a právnych vzťahoch k nim a na ich základe sa zostavuje a schvaľuje register obnovennej evidencie pozemkov

Ustanovenie § 1 ods. 2 toho istého zákona vymedzilo čo presne bolo predmetom tzv. ROEP-ov a boli to pozemky vymedzené plošne vlastníckymi vzťahmi alebo držbou, ktoré nie

sú evidované alebo sú evidované neúplne podľa osobitných predpisov v súbore geodetických informácií a v súbore popisných informácií, ak v tomto zákone nie je ustanovené inak.

Skratkou nezistení vlastníci sa označujú vlastníci pozemkov uvedení v § 8 ods. 1 písm. c) ktorí sú síce známi, ale ktorých miesto trvalého pobytu alebo sídlo nie je známe a vlastníci pozemkov podľa § 8 ods. 1 písm. d) ktorých vlastník nie je známy. Týchto vlastníkov zastupuje Slovenský pozemkový fond alebo Lesy Slovenskej republiky v prípade nezistených vlastníkov lesných pozemkov.

Skupina nezistených vlastníkov sa bližšie rozdeľuje na skupinu:

- a) neznámy vlastník – meno a dátum narodenia sú známe, ale miesto trvalého pobytu nie je známe
- b) nezistený vlastník – neexistujú žiadne údaje o vlastníctve ani v pozemkovoknižnej vložke ani v katastri nehnuteľností, v programovom vyhlásení vlády sa môžeme stretnúť aj s hybridným slovným spojením pôda neidentifikovaných vlastníkov¹

V prípade ustanovenia § 8 ods. 1 písm. c) je potrebné, aby osoba, ktorá tvrdí, že je vlastníkom, predložila žiadosť, v ktorej bude uvedené jej rodné číslo a adresa trvalého pobytu. V záujme presnej evidencie údajov katastra nehnuteľností si zamestnanec okresného úradu, katastrálneho odboru overí zhodu údajov uvedených v žiadosti s údajmi uvedenými v občianskom preukaze, alebo inom doklade preukazujúcom totožnosť osoby, o čom vyhotoví úradný záznam a doklad totožnosti vráti žiadateľovi.

A následne v prípade ustanovenia § 8 ods. 1 písm. d), ak ide o pozemok, ktorého vlastník nie je známy, je potrebné, aby osoba, ktorá tvrdí, že je vlastníkom, predložila žiadosť o vykonanie záznamu² v katastri nehnuteľností spolu s dokladmi preukazujúcimi vlastnícke právo k pozemku. Doklady sa predkladajú v origináli alebo v úradne osvedčenej kópii. Ide napríklad o kúpne zmluvy, darovacie zmluvy, osvedčenia alebo uznesenia o dedičstve, pridelové listiny a iné. Predkladajú sa okresnému úradu, katastrálnemu odboru, v územnom obvode ktorého sa nehnuteľnosť nachádza.³

Dňa 1. septembra v roku 1995 nadobudol účinnosť zákon č. 180/1995 Z.z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom, ktorý znamenal pokus o zásah do

¹ <http://dennik.hnonline.sk/servisne-prilohy/71223-poda-nezistenych-neznamych-vlastnikov-chimera-a-skutocnost>

² zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), § 34 ods. 1

³ <http://www.teraz.sk/ekonomika/pozemky-treba-dedicsky-prejednat/93863-clanok.html>

vlastníctva občanov Slovenskej republiky, z dôvodu toho, že obsahoval § 15 ods. 1 a 2, ktorý ustanovoval, že dňom 1. septembra 2005 pozemky s nezisteným vlastníkom, ktoré sú zapísané v katastri nehnuteľností najmenej jeden kalendárny rok, mali prejsť ako opustené do vlastníctva štátu a do správy fondu alebo štátnej organizácie lesného hospodárstva, ak ide o pozemky, ktoré sú súčasťou lesného pôdneho fondu a ktoré nie sú súčasťou spoločnej nehnuteľnosti a ak do toho dňa nebudú pozemky s nezisteným vlastníkom zapísané v katastri nehnuteľností najmenej jeden kalendárny rok alebo ak sa zapíšu do katastra nehnuteľností po 1. septembri 2005, prejdú do vlastníctva štátu a do správy fondu uplynutím jedného kalendárneho roka odo dňa zápisu do katastra nehnuteľností.

Zmenu obmedzujúceho § 15 zákona č. 180/1995 Z.z. priniesol až zákon č. 503/2003 Z.z. o navrátení vlastníctva k pozemkom a o zmene a doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov v rámci ktorého sa § 15 doplnil o odseky 3 až 5, z ktorých vyplývalo, že do jedného roka odo dňa nadobudnutia vlastníctva pozemkov štátom podľa odseku 1 a 2 prechádzajú tieto pozemky do vlastníctva tej obce, v ktorej katastrálnom území sa nachádzajú, ak podľa schválenej územnoplánovacej dokumentácie, vyššieho územného celku nie sú určené na výstavbu objektov a infraštruktúry celospoločenského významu. Podkladom na zápis do katastra nehnuteľností je delimitačný protokol, ktorý obsahuje označenie pozemkov podľa údajov katastra nehnuteľností a ktorý je uzatvorený medzi fondom, štátnou organizáciou lesného hospodárstva a príslušnou obcou a pozemky, na ktoré boli uplatnené nároky podľa osobitného predpisu neprechádzajú do vlastníctva obce podľa odseku 3, kým o týchto nárokoch nebude právoplatne rozhodnuté a nakoniec pozemky, ktoré prešli do vlastníctva obce podľa odseku 3, nemôže obec do desiatich rokov od účinnosti tohto zákona previesť do vlastníctva iného a ani zriadiť k nim záložné právo; takýto úkon je neplatný.⁴

Tento pokus o zásah do vlastníctva porušoval čl. 20 ods. 1 a 4 Ústavy Slovenskej republiky č. 460/1992 Zb. podľa ktorého *má každý právo vlastniť majetok. Vlastnícke právo všetkých vlastníkov má rovnaký zákonný obsah a ochranu. Majetok nadobudnutý v rozpore s právnym poriadkom ochranu nepožíva, dedenie sa zaručuje a že vyvlastnenie alebo nútené*

⁴ Zákon č. 503/2003 Z.z. o navrátení vlastníctva k pozemkom a o zmene a doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov, čl.II. bod 1

obmedzenie vlastníckeho práva je možné iba v nevyhnutnej miere a vo verejnom záujme, a to na základe zákona a za primeranú náhradu a iné zásahy do vlastníckeho práva možno dovoliť iba vtedy, ak ide o majetok nadobudnutý nezákonným spôsobom alebo z nelegálnych príjmov a ide o opatrenie nevyhnutné v demokratickej spoločnosti pre bezpečnosť štátu, ochranu verejného poriadku, mravnosti alebo práv a slobôd iných. Podmienky ustanoví zákon.“ V spojení s § 100 ods. 2 Občianskeho zákonníka podľa ktorého sa premlčujú sa všetky majetkové práva s výnimkou vlastníckeho práva. Tým nie je dotknuté ustanovenie § 105 (*ak ide o právo oprávneného dediča na vydanie dedičstva, začína plynúť premlčacia doba od právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa dedičské konanie skončilo*). Záložné práva sa nepremlčujú skôr, než zabezpečená pohľadávka.

So súladom § 15 zákona č. 180/1995 Z.z. s ústavou SR sa zaoberal Ústavný súd Slovenskej republiky, ktorý dňa 7. júla vyhlásil v Košiciach Uznesenie č. PL ÚS 23/1998, ktorým nevyhovел návrhu na vyslovenie nesúladu s daným § 15. „Navrhovateľ žiadal, aby ústavný súd rozhodol, že ustanovenie § 15 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 180/1995 Z.z. nie je v súlade s čl. 1, čl. 12 ods. 1 a čl. 20 ods. 1 ústavy. Pri jeho odôvodňovaní vychádzal z tvrdenia, že vlastnícke právo k pozemkom „nemôže zaniknúť po uplynutí administratívnej lehoty piatich kalendárnych rokov od účinnosti zákona č. 180/1995 Z.z. a pozemky by mali prejsť ako opustené do vlastníctva štátu a do správy fondu, tak ako to upravuje § 15 tohto zákona.“⁵

Tento návrh bol schválený až nálezom Ústavného súdu Slovenskej republiky č. 537/2006 (PL. ÚS 11/05-39) zo zasadnutia konajúceho sa dňa 22. augusta 2006 na základe návrhu generálneho prokurátora, ktorý rozhodol „*Ustanovenie čl. I § 15 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 180/1995 Z.z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov nie je v súlade s čl. 1 ods. 1 prvou vetou, čl. 20 ods. 1 a 4 a s čl. 46 ods. 1 a ods. 2 poslednou vetou Ústavy Slovenskej republiky.*

Podľa čl. 125 ods. 3 Ústavy Slovenskej republiky dňom vyhlásenia tohto nálezu v Zbierke zákonov Slovenskej republiky stráca ustanovenie čl. I § 15 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 180/1995 Z.z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov účinnosť. Ak Národná rada Slovenskej republiky neuvedie toto ustanovenie zákona do súladu s Ústavou Slovenskej republiky, stráca po šiestich mesiacoch od vyhlásenia tohto nálezu v Zbierke zákonov Slovenskej republiky platnosť.

⁵ <http://merit.slv.cz/PL.US23/1998>

Podľa čl. 125 ods. 5 Ústavy Slovenskej republiky platnosť rozhodnutia o pozastavení účinnosti napadnutého ustanovenia čl. I § 15 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 180/1995 Z.z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov (uverejneného v Zbierke zákonov Slovenskej republiky čiastke 95 pod číslom 218/2005 Z.z.) zanikne vyhlásením rozhodnutia Ústavného súdu Slovenskej republiky vo veci samej.“⁶

5. Návrh na riešenie problému neznámych vlastníkov

Od zavedenia pozemkovej knihy sa pri zápise vlastníckych vzťahov pri vlastníkoch neuvádzal dátum narodenia, ale pre identifikáciu sa uvádzali údaje ako napr. manžel, manželka, číslo domu, zriedka prezývka alebo poprípade povolanie. Pre vtedajšie potreby, resp. na tú dobu boli tieto informácie postačujúce, pretože migrácia obyvateľstva bola minimálna a v danej obci každý každého poznal a každý svoj majetok obhospodaroval, takže sa nemohlo stať, aby niekto nevedel koho je tá ktorá roľa aj keď sa v obciach vyskytovali osoby s rovnakým menom a priezviskom.

Problém nastal po vytvorení poľnohospodárskych družstiev, pretože vtedy boli vlastníci najmä ornej pôdy od nej odtrhnutí. Bolo im odopreté užívanie svojich poľnohospodárskych nehnuteľností. Síce títo vlastníci stále vedeli, kde sa ich nehnuteľnosti nachádzali, avšak po ich úmrtí tento prehľad ich deti, vnúčatá už stratili.

V 70. rokoch minulého storočia nastal veľký „boom“ v stavaní sídlisk a „odliv“ obyvateľov z dedín do väčších miest, čo spôsobilo „stratu väzieb“ k pôde. Aj napriek tomu, že vznikli poľnohospodárske družstvá, orná pôda bola stále predmetom dedičských konaní. Žiaľ pre väčšinu dedičov znamená táto pôda už len parcelné číslo a výmeru zapísanú na liste vlastníctva a z toho vyplývajúca nevedomosť, kde sa dané parcely nachádzajú.

Mnohé z parciel neboli v rámci dedičských konaní prejednané medzi rokom 1964 až 1989, pretože sa za hodnotu prejednávania dedičstva platilo, dedičia nemali z toho žiaden osov, tým pádom po 30 a viac rokoch sa stáva zápis v pozemkovej knihe nejasným, pretože nevieme v mnohých prípadoch jednoznačne určiť, o ktorú osobu sa jednalo.

V rámci ROEP na komisiách mali byť doplnené osobné údaje týchto vlastníkov, pokiaľ sa dali jednoznačne určiť, ale záležalo to aj veľmi od vôle jednotlivých členov komisie

⁶ Nález Ústavného súdu Slovenskej republiky č. 537/2016 zo dňa 22. augusta 2006/
<http://www.noveaspi.sk/products/lawText/1/63377/1/2>

a zhotoviteľov do akej hĺbky budú skúmať tieto údaje. Metodický návod na spracovanie registra obnovenej evidencie pozemkov uvádza aké údaje je možné uviesť pri neznámych vlastníkoch ako doplnkové, napr. pri „nulkových vlastníkoch“, ktorých miesto trvalého pobytu alebo sídlo sú známe, ale pri ich zápise do KN sa pozabudlo na nejaké údaje, tak sa mohol dopisovať napr. poručiteľ po ktorom sa prihlásil domnelý dedič alebo dedičia (dedičské konanie zatiaľ nebolo začaté alebo skončené), mali sa uviesť minimálne údaje poručiteľa: priezvisko, meno, rodné meno, dátum narodenia, dátum úmrtia podľa úmrtného listu, alebo iného právneho podkladu (matrika, rozhodnutie súdu a i.). Údaje poručiteľa s dátumom narodenia a úmrtia mali byť vpísané do listu vlastníctva a existencia domnelého dediča sa mala zapísať ako „iný údaj“ k vlastníkovi do časti B LV s odvolaním sa na listinu, s textom: „Domnelý dedič číslo listiny.....“ a pri poručiteľovi po ktorom sa neprihlásil žiadny dedič, by sa uviedli údaje ako u poručiteľa po ktorom sa prihlásil domnelý dedič a ako posledný údaj o poručiteľovi sa malo uviesť (SPF alebo ŠOLH).

V dohľadnej dobe by sa mali rozbehnúť pozemkové úpravy prostredníctvom ktorých by sa mali zlúčiť vlastnícke vzťahy, avšak vynára sa problém v stotožnení jedného toho istého vlastníka, ktorý je zapísaný na liste vlastníctva v rôznych podobách, napr. Zápis v pozemkovej knihe:

- a) mal. Ján Novák, zápis 1914, titul nadobudnutia dedenie po otcovi Ondrejovi Novákovi
- b) Ján Novák, č.d. 9, zápis 1934, titul nadobudnutia kúpna zmluva
- c) Ján Novák (manž. Mária rod. Lukáčová), zápis 1943, titul nadobudnutia kúpna zmluva
- d) Ján Novák, titul nadobudnutia dedičstvom po matke Anne, rod. Kováčovej

A teraz sa naskytá problém - otázka, či sa jedná vo všetkých uvedených prípadoch o tú istú osobu čiže Jána Nováka, nar. 1901. Informácie, ktoré máme k dispozícii sú tie, že za manželku mal Máriu, rod. Lukáčovú, rodičia boli Ondrej a matka Anna, rod. Kováčová.

Na základe uvedených údajov o rodinných príslušníkoch môžeme dedukovať, že vlastníci zapísaní pod a), c), d) je jeden a ten istý človek. V prípade b) nevieme jednoznačne povedať, že sa jedná o menovaného. V tomto prípade je potrebné vykonať hlbšie šetrenie z listín, prípadne matrik a starých evidencií obyvateľstva (podľa čísla domu) na obci (pokiaľ sa zachovali).

Problém stotožniť neznámych vlastníkov spomaľuje ba až znemožňuje predaj nehnuteľnosti zvlášť pri vlastníkoch, ktorí vlastnia nepatrný podiel a prejednanie

novobjaveného majetku by bolo neúmerne nákladné. Taktiež je samozrejme nemožné donútiť dedičov, aby si dali prejednať novobjavený majetok.

Aktuálnym príkladom je priemyselný projekt DARWIN v Nitrianskom kraji, ktorý zdvihol ceny ornej pôdy za 1 m² až na 15,- EUR, čo sa už prededit' oplátí. Avšak stále ostáva mnoho lokalít, kde sa podobné projekty na desaťročia neplánujú a vlastníctvo takýchto pozemkov ostane aj naďalej zapísané v prospech neznámych vlastníkov.

Kladiem si otázku či vôbec existuje spôsob ako by mohli katastre „odstrániť“ tento problém a dopomôcť tak k „vyčisteniu“ vlastníckych vzťahov k takýmto pozemkom?

V niekoľkých odborných i neodborných článkoch už bola daná tematika viackrát rozoberaná a niektorí autori týchto článkov v nich navrhovali aj určité spôsoby riešenia. Mňa najviac zaujal spôsob, ktorý rozdelil postup riešenia na jednotlivé kroky, na základe ktorých by sme mohli týchto neznámych vlastníkov zistiť:

1) Identifikácia vlastníka

- ak máme v katastri nehnuteľností zapísaného vlastníka bez akýchkoľvek identifikačných údajov, znamená to, že daný človek určite žil
- ak je zapísaný ako vlastník určitej nehnuteľnosti v nejakom katastrálnom území je zrejmé, že tam musel niekedy žiť, pôsobiť alebo tam žili jeho predkovia a po nich niečo poddedil
- takýchto vlastníkov je v danej obci určite veľmi veľa na začiatok by sa mohol zostaviť zoznam týchto vlastníkov a doručili by sa najstarším obyvateľov v danej obci, u ktorých je veľmi dobrý predpoklad, že si pospomínajú na rôznych príbuzných týchto osôb
- môžu sa vyskytnúť aj také mená, ktoré nebudú nikomu nič hovoriť, v tom prípade by mohla pomôcť návšteva obecnej alebo farskej matriky a prostredníctvom nich by snád' bolo možné dopátrať cez obecné archívy ku kópiám rôznych dedičstiev a príp. iných podobných verejných listín
- ak neprichádza do úvahy ani jedna z týchto možností tak by ostávala už len možnosť pátrať v údajoch v pozemkovoknižných vložkách a po menách nejakých príbuzných.

2) Oslovenie právnych nástupcov a žiadosť o súčinnosť, príp. udelenie plnomocenstva na zastupovanie

- druhým krokom by bolo oznámiť právnym nástupcom nové skutočnosti o tom, že ich predkovia vlastnili nejaké pozemky v tom - ktorom katastrálnom území a požiadať ich o spoluprácu, avšak tu by bol asi problém, pretože nie každý má čas a trpezlivosť riešiť takéto veci, pretože v tom vidia veľmi zdĺhavú cestu a aj celkom zložitý proces a hlavne aj z dôvodu, že by to boli zbytočné náklady, keďže ani nevedia či by sa im to oplátilo finančne a pod. z toho dôvodu by v tomto čase mohla ponúknuť „pomocnú ruku“ práve obec za podmienky, že ju daný právny nástupca splnomocní vystupovať v ich mene na doriešenie v tejto veci, a teda všetok administratívny „servis“ by urobila obec a daná vec by sa ukončila doručením oznámenia z katastra o zápise predmetných nehnuteľností v ich prospech.

3) Vyvolanie starých i nových dedičských konaní

- ďalším dôležitým krokom by malo byť spísanie návrhov na obnovu starých a nových dedičských konaní, ktoré by boli smerované príslušnému súdu, v obvode v ktorom mal neznámy vlastník poslednú adresu trvalého pobytu, a preto vravím starých a nových, pretože sa mohlo stať, že v danej veci sa už konalo dedičské konanie, ak k takému niečomu došlo, tak by malo byť toto pôvodné dedičské konanie doručené zvolenému notárovi s tým, aby ho prejednal ako novoobjavený majetok.

4) Priebeh dedičského konania a následne jeho zápis

- keďže je najlepšie pozemky nedeliť, resp. čím menej tým lepšie, tak by bolo vhodné najskôr uzavrieť dohodu medzi právnymi nástupcami o tom, že najlepšie by bolo keby dedičstvo získal jeden z nich, pretože po väčšine v týchto zabudnutých pozemkoch videli predovšetkým financie ako si troška polepšiť, a preto by asi nebol až taký veľký problém dohodnúť sa, aby ten daný pozemok nadobudol len jeden z nich, pretože následným predajom daného pozemku a odrátaní nákladov na dedičstvo by sa suma z predaja spravodlivo rozdelila medzi zostávajúcich nástupcov
- následne sa právoplatne osvedčenie o dedičstve alebo osvedčenie o novoobjavenom dedičstve adresuje na kataster, ktorý vykoná zápis do

katastra nehnuteľností, a tým sa z neznámeho vlastníka stáva známy a teda žijúci dedič so všetkými identifikačnými údajmi a ako titul nadobudnutia je zapísané spomínané dedičstvo.⁷

6. Záver

Na základe toho, že tento „neporiadok“ bol spôsobený predošlým režimom a evidenciou nehnuteľností v rokoch 1951 – 1989 mal by štát iniciatívne pristúpiť k vyčisteniu, resp. k doplneniu už povinných údajov do listov vlastníctva. Štát by nemal čakať a spoliehať sa na to, že vlastnícke vzťahy si usporiadajú domnelí dedičia, čo by mohlo trvať desiatky rokov. Bolo by preto vhodné, pouvažovať aj o zmene legislatívy, aby sa problém s neznámymi vlastníkmi raz a navždy doriešil. Najmä tie pozemky, kde vieme zo strany domnelých dedičov, že nie je záujem obnoviť dedičské konanie a usporiadať tým pádom vlastnícke vzťahy, pretože čím viac budeme mať takýchto nevysporiadaných vlastníckych vzťahov, tým ťažšie Slovenská republika priláka nových investorov a zlepší pracovné a z toho plynúce aj životné podmienky obyvateľstva.

⁷ <http://gelien.blog.sme.sk/c/353824/Pozemky-neznamych-vlastnikov-nemusia-byt-nocnou-morou.html>

Zoznam použitej literatúry:

- 1) Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon),
- 2) Zákon č. 503/2003 Z.z. o navrátení vlastníctva k pozemkom a o zmene a doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov,
- 3) Zákon č. 460/1992 Z.z. Ústava Slovenskej republiky
- 4) Zákon č. 180/1995 Z.z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov
- 5) Zákon 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
- 6) Nález Ústavného súdu Slovenskej republiky č. 537/2016 zo dňa 22. augusta 2006/
<http://www.noveaspi.sk/products/lawText/1/63377/1/2>
- 7) <http://merit.slv.cz/PL.US23/1998>
- 8) <http://dennik.hnonline.sk/servisne-prilohy/71223-poda-nezistenych-neznamych-vlastnikov-chimera-a-skutocnost>
- 9) <http://www.teraz.sk/ekonomika/pozemky-treba-dedicsky-prejednat/93863-clanok.html>
- 10) <http://gelien.blog.sme.sk/c/353824/Pozemky-neznamych-vlastnikov-nemusia-byt-nocnou-morou.html>
- 11) <http://opozemkoch.sk/pojmy/index.php?ic=16>
- 12) http://bandlerova.weby.uniag.sk/files/prednaska_0607_04.ppt
- 13) http://www.pce.sk/clanky/body_vlprnehn.htm
- 14) <http://www.rokovania.sk/File.aspx/Index/Mater-Dokum-178290>
- 15) <http://documents.tips/download/link/prednasky-z-agrarneho-prava-eu>