

Právna analýza JUDr. Tomáš a Zuzana Baloghovci - pozemky Nižné Matejkovo

KNC parc.č. 15962 o výmere 53m2, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie

KNC parc.č. 15963 o výmere 472m2, druh pozemku trvalý trávny porast

- na pozemku KNC 15962 je postavená rekreačná chata súpisné číslo 52
-

Skutkový stav:

Dňa 21.07. 2021 Mesto Ružomberok na základe požiadavky vedenia mesta na predaj prebytočného majetku mesta oslovilo vlastníkov chaty súp. č. 52 manželov Baloghovcov, zapísanej na LV č. 3678 s ponukou na odkúpenie pozemku zastavaného stavbou chaty KNC parc.č. 15962 o výmere 53m2, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie a pozemku príahlého KNC parc.č. 15963 o výmere 472m2, druh pozemku trvalý trávny porast. Predmetné pozemky sú zapísané na LV 4101 pre vlastníka Mesto Ružomberok.

Zo strany manželov Baloghovcov boli dňa 16.08. 2021 doložené nasledovné doklady, ktorými vlastníci preukazujú svoje vlastníctvo k mestským pozemkom:

- 1. Kúpno-predajná zmluva zo dňa 08.11. 1965**, uzatvorená medzi predávajúcou Annou Flochovou, rod. Hýravou a kupujúcim Československý socialistický štát v správe Mestský národný výbor v Ružomberku na kúpu pozemku v Nižnom Matejkove /Bukovina/ v k.ú. Ružomberok parcelu číslo 13720/2 o výmere 445m2, vyčlenenú Geometrickým plánom č. 920-107-5 zo dňa 28.07. 1965 z pozemku 6699 vlastníka Anny Flochovej v 1/3 – ine.
- 2. Dohoda o zriadení práva osobného užívania pozemku zo dňa 22.08. 1966**, uzatvorená medzi Československým štátom v správe Mestský národný výbor v Ružomberku a Jozefom Majstrikom na pozemok parc.č. 13720/2 o výmere 445m2 v k.ú. Ružomberok, ktorý bol vyčlenený Geometrickým plánom č. 920-107-5 zo dňa 28.07. 1965 a je totožný s pozemkom 6699 pôvodnej vlastníčky Anny Flochovej. Ďalej z dohody je zrejmé, že pozemok bol na základe rozhodnutia ONV 1184/1966-331/Pk zo dňa 02.08. 1966 pridelený p. J. Majstrikovi a musí byť zastavaný rekreačnou chatou do dvoch rokov odo dňa právoplatnosti tohto rozhodnutia. Právny úkon, t.j. dohoda o zriadení práva osobného užívania pozemku nadobudne právoplatnosť registráciou u príslušného štátneho notárstva. Právo osobného užívania bolo zriadené za poplatok vo výške 658 Kčs.
- 3. Potvrdenie Mestského národného výboru Ružomberok** o úhrade poplatku za zriadenie práva osobného užívania vo výške 658 Kčs.
- 4. Rozhodnutie o prípustnosti stavby zo dňa 11.10. 1966** na pozemok KN 13720/2 za účelom výstavby rekreačnej chaty.

Mesto Ružomberok dňa 09.11.2021 požiadalo manželov Baloghovcov o doplnenie ich žiadosti, a to o:

- registrovanú dohodu štátnym notárstvom (t.z. potvrdenie o registrácii dohody)
- spätnú identifikáciu parciel, a to potvrdenie, že pozemky uvedené v takej dohode zodpovedajú v súčasnosti pozemkom CKN parc. č. 15962 a 15963 (teda že parcela 13720/2 o výmere 445m2 je totožná s KNC parc.č. 15962 a KNC parc.č. 15963).
- doklady o právnom nástupníctve z takejto dohody na súčasného vlastníka stavby.

Manželia Baloghovci dňa 28.10. 2022 mestu predložili

- 5. Stanovisko Okresného úradu Ružomberok, katastrálny odbor zo dňa 27.10. 2022** ku spätnej identifikácii parciel, z ktorého vyplýva, že pozemok EKN parc. č. 13720/2 vznikol z pozemku 6699, s ktorým je totožný. Pozemok EKN 13720/2 bol následne po technicko hospodárskom mapovaní prečíslovaný na CKN parc. č. 13710/1 a 13710/2.

Kataster potvrdil, že pozemky CKN parc. č. 13710/1 a 13710/2 sú v súčasnosti parcelami KNC parc.č. 15962 o výmere 53m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie a KNC parc.č. 15963 o výmere 472m², druh pozemku trvalý trávny porast, ako sú v súčasnosti vedené na mestskom LV č. 4101. Kataster však nevysvetli zmenu výmery pôvodnej parcely 6699 a odkupovanej EKN 13720/2, ktoré mali výmeru 445 m², na súčasnú výmeru parcel KNC 15962 a 15963 spolu 525 m². Rozdiel odkupovanej výmery a v súčasnosti výmery zapísaných a katastrom stotožnených pozemkov je 80m². Rozdiel teda činí pri 40€/1m², za ktoré sa pozemky v Nižnom Matejkove podľa zásad hospodárenia ako zastavané a príahlé predávajú, sumu 3 200€.

6. **Doklady o právnom nástupníctve ku stavbe chaty od p. Majstríka,**

Ďalšie podklady ku dňu spracovania právnej analýzy neboli mestu predložené (predložený originál dohody, avšak bez dokladu o registrácii štátnym notárstvom, chýbajúce doklady o právnom nástupe). Žiadatelia **nebudú mať k dispozícii doklady o registrácii dohody štátnym notárstvom.**

Dňa 15.12. 2021 Mestské zastupiteľstvo Ružomberok Uznesením č. 215/2021 schválilo manželom Baloghovcom z titulu ich právneho postavenia ako vlastníkov chaty súp.č. 52, zapísanej na LV 3678, postavenej na „spornom“ pozemku CKN parc. č. 15962:

1. **predaj predmetných pozemkov** do vlastníctva manželom Baloghovcom za kúpnu cenu 40€/1m² podľa sadzobníka platných Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 11, podľa Prílohy č. 8 ods. 1 v spojení s Prílohou č. 9 (zóna XII. Rekreačné zóny – zastavané a príahlé pozemky), **t.z. celkom 21 000 € so započítaním 658 Kčs, t.z. 21,84 €** (uhradených na základe Dohody o zriadení práva osobného užívania pozemku zo dňa 22.08. 1966) a za ďalších podmienok, uvedených v kúpnej zmluve.
2. uzatvorenie Dohody o urovnaní sporných práv a povinností, predmetom ktorej bude urovanie sporných práv a povinností zápisom vlastníckeho práva na príslušný list vlastníctva k pozemkom **a to za podmienky, že nadobúdatelia za účelom uzatvorenia takejto dohody predložia Mestu Ružomberok Dohodu o zriadení práva osobného užívania, registrovanú štátnym notárstvom (t.z. potvrdenie o registrácii dohody) vrátane spätnej identifikácie parcel, ak bude potrebná, vrátane preukázania právneho nástupníctva k účastníkovi takejto dohody na vlastníka stavby chaty, ak bude potrebné, alebo Kúpnu zmluvu na pozemky, alebo iný právny titul, na základe ktorého/ktorých bude nepochybné nadobudnutie vlastníckeho práva k pozemkom.**

Právny stav:

Podľa občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. platného od 01.07. 1965 do 30.06. 1969 (t.z. v čase uzatvorenia Kúpnej zmluvy a Dohody o zriadení práva osobného užívania) platilo:

Osobné užívania pozemkov:

§ 198

(1) Právo osobného užívania pozemkov slúži na to, aby si občania na pozemkoch, ku ktorým sa právo zriadi, mohli vystavať rodinný domček, rekreačnú chatu alebo garáž alebo zriadiť záhradku; toto právo možno zriadiť aj k pozemkom, na ktorých sú už tieto stavby vystavané alebo záhradky zriadené. Právo osobného užívania nie je časovo obmedzené a prechádza na dediča.

(2) Právo osobného užívania sa zriaďuje za úhradu; bezplatne sa zriaďuje, len ak to ustanovuje osobitný predpis.

§ 199

(1) Právo osobného užívania môže sa zriadiť len k pozemkom, ktoré sú v socialistickom spoločenskom vlastníctve a ktoré sú podľa územných plánov alebo územných rozhodnutí určené na výstavbu rodinných domčiekov, rekreačných chat alebo garáží alebo na zriaďovanie záhradiek. Pôda určená na iné účely, najmä poľnohospodárska pôda, nesmie sa na zriadenie práva osobného užívania použiť.

(2) Na rovnaký účel môže byť v osobnom užívaní občana len jeden pozemok.

§ 200

(1) Výmera pozemku prenechaného na výstavbu rodinného domčeka alebo na výstavbu rekreačnej chaty sa určí podľa územného plánu alebo územného rozhodnutia. Pozemok na výstavbu rodinného domčeka nesmie byť väčší ako 800 m², pozemok na výstavbu rekreačnej chaty väčší ako 400 m² a pozemok prenechaný na zriadenie záhradky nesmie byť väčší ako 400 m²; výmera pozemku prenechaného na výstavbu garáže nesmie prevyšovať výmeru na ten účel nevyhnutne potrebnú.

(2) Najvyššia prípustná výmera pozemku môže sa výnimočne prekročiť, len keby inak vznikol pozemok nevhodného tvaru alebo by došlo k nehospodárnemu zastavaniu pozemku.

§ 201

Užívateľ má právo užívať pozemok pre potrebu svoju, svojej rodiny a domácnosti, a to v súlade s účelom, pre ktorý bolo toto právo zriadené.

§ 202

Právo osobného užívania pozemku nemožno zmluvne prevádzať. Prechod práva užívania zastavaného pozemku pri prevode stavby upravuje ustanovenie § 218.

§ 203

Užívateľ má právo na ochranu proti tomu, kto do jeho práva osobného užívania pozemku neoprávnene zasahuje.

§ 204

(1) I bez prívolenia užívateľa môže sa pozemok, ku ktorému bolo zriadené právo osobného užívania, použiť v dôležitom záujme spoločnosti, ktorý nemôže byť inak uspokojený, avšak len dočasne, v nevyhnutnej miere a za náhradu. To isté platí, ak je krajne ohrozený život alebo zdravie občana alebo jeho naliehavý záujem.

(2) Len v dôležitom záujme spoločnosti za podmienok platných pre vyvlastnenie možno právo osobného užívania pozemku odňať, a to na základe zákona a za náhradu.

Vznik práva osobného užívania pozemku:

§ 205

(1) **Rozhodnutím o pridelení pozemku do osobného užívania vznikne občanovi právo, aby sa s ním uzavrela dohoda o osobnom užívaní pozemku.** Rozhodnutie vydáva okresný národný výbor.

(2) **Na podklade pridelenia pozemku do osobného užívania uzavrie dohodu o zriadení práva osobného užívania s občanom národný výbor** alebo organizácia, ktoré majú pozemok v správe, alebo organizácia, ktorá je vlastníkom pozemku. **Dohoda musí mať písomnú formu; je k nej potrebná registrácia štátnym notárstvom. Právo osobného užívania pozemku vznikne registráciou dohody na štátnom notárstve.**

§ 206

Dohoda musí obsahovať najmä označenie pozemku prideleného do osobného užívania, účel a rozsah užívania a výšku úhrady.

- **právo osobného užívania vzniká až registráciou dohody¹⁾ uzavretej na základe rozhodnutia o pridelení pozemku do osobného užívania.** Aj keď podľa znenia ustanovenia [§ 205 ods. 1 O.z.](#) okresný národný výbor vydáva rozhodnutie o pridelení pozemku do osobného užívania, toto rozhodnutie ešte nezakladá právo osobného užívania, ale iba oprávňuje na uzavretie dohody o osobnom užívaní pozemku. Právoplatnosťou rozhodnutia o pridelení pozemku do osobného užívania teda nevzniká právo osobného užívania, ba ani povinnosť občana uzavrieť dohodu o osobnom užívaní pozemku.

Podľa občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. novela 509/1991 Zb. platilo:

§ 872

(1) **Právo osobného užívania pozemku vzniknuté podľa doterajších predpisov, ktoré trvá ku dňu nadobudnutia účinnosti tohto zákona, mení sa dňom účinnosti tohto zákona na vlastníctvo fyzickej osoby.** Ustanovenie § 8 ods. 1 zákona č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku tým nie je dotknuté.

R 27/1993

Ak až do prijatia novely zákonníka vykonanej s účinnosťou od 1. januára 1992 zákonom č. 509/1991 Zb. nevznikli pochybnosti o riadnej existencii práva osobného užívania pozemku potom sa toto právo vzniknuté a trvajúce podľa doterajších predpisov zmenilo na vlastníctvo fyzickej osoby. Na tomto závere nemení nič ani okolnosť, že po 1. januári 1992 odpadol niektorý z predpokladov vzniku tohto práva s výnimkou ak nešlo o nedostatok dohody, prípadne o nedostatok registrácie dohody bývalým štátnym notárstvom. Ak za trvania práva osobného užívania pozemku bola uskutočnená stavba zriadená na tomto pozemku v súlade s jeho účelovým určením, potom zo zákona prešlo právo osobného užívania takto zastavaného pozemku na nadobúdateľa stavby.

Podľa zákona o štátnom notárstve a o konaní pred štátnym notárstvom č. 95/1963 Zb. platného od 01.04. 1964 do 31.12. 1969 (t.z. v čase uzatvorenia Kúpnej zmluvy a Dohody o zriadení práva osobného užívania) platilo:

Konanie o registrácii zmlúv:

§ 61

(1) **Na registráciu zmluvy je príslušné štátne notárstvo, v obvode ktorého je nehnuteľnosť, ktorej sa zmluva týka,** v obvode niekoľkých štátnych notárstiev, vykoná každé z nich konanie o registrácii zmluvy, pokiaľ ide o nehnuteľnosť, ktorá je v jeho obvode.

(2) **Konanie o registrácii, účastníkmi ktorého sú účastníci zmluvy, štátne notárstvo začne na ohlásenie ktoréhokoľvek z nich.**

§ 63

(1) **Štátne notárstvo preskúma zmluvu z hľadiska oprávnenia účastníkov s predmetom zmluvy nakladať, či je zmluva uzavretá v predpísanej forme, či zmluvné prejavy účastníkov sú dostatočne určité a zrozumiteľné a či zmluvná voľnosť nie je obmedzená.**

(2) Účastníci sú povinní preukázať štátnemu notárstvu najmä oprávnenie nakladať s nehnuteľnosťou, ktorej sa zmluva týka, a predložiť potrebné rozhodnutia príslušných orgánov, prípadne súhlas na zmluvu. Ak nemožno niektoré skutočnosti, najmä oprávnenie účastníka nakladať s nehnuteľnosťou, preukázať inak, treba predložiť o nich písomné vyhlásenie účastníka.

§ 64

(1) **Ak sú splnené podmienky § 63 ods. 1, štátne notárstvo rozhodne, že zmluvu registruje.** V opačnom prípade rozhodne, že sa návrh na registráciu zamieťa.

§ 65

(1) **Rozhodnutie o registrácii štátne notárstvo vyznačí na prvopise zmluvy s doložkou, že dňom, ktorý je v nej uvedený, nastávajú právne účinky registrácie.** Prvopis zmluvy štátne notárstvo vráti ohlasovateľovi. Zároveň štátne notárstvo zašle overený odpis zmluvy s vyznačením jej registrácie príslušnému orgánu Ústrednej správy geodézie a kartografie v okrese (ďalej len „orgán geodézie“).

(2) Štátne notárstvo vedie zbierku overených odpisov registrovaných zmlúv.

Čo sa týka **právneho nástupníctva žiadateľov po p. J. Majstríkovi**, máme zato, že mestu by mohlo postačovať preukázanie právneho nástupníctva ku stavbe chaty súp. č. 52/LV 3678, nakoľko nepredpokladáme, že by sa práva z kúpnej zmluvy a dohody o zriadení práva osobného užívania medzi nimi (resp. ich právnymi predchodcami) postupovali. Postupovanie práv z týchto zmlúv bolo dokonca zákonom § 202 Občianskeho zákonníka zakázané. Naopak podľa § 218 ods. 1 Občianskeho zákonníka: „**S prevodom vlastníctva k stavbe zriadenej na pozemku prechádza na nadobúdateľa stavby i právo osobného užívania pozemku.**“ Máme za to, že obdobne sa dá toto ustanovenie aplikovať aj pre prípad prechodu vlastníctva ku stavbe zriadenej na pozemku napr. dedením.

Záver:

1. Nezodpovedané otázky

- OPS nemôže objasniť zmenu výmery z pôvodnej predávanej parcely o výmere 445 m² na súčasnú výmeru parciel spolu 525 m², rozdiel 80m² môže vysvetliť len kataster, ktorý s tým ale tiež má problémy.
- Otázne je nadobudnutie pozemku Československým štátom v 1/1, ak v kúpnej zmluve sa uvádza, že pozemok prevádza vlastníčka p. Flochová, ktorej veľkosť podielu je 1/3. K tomu bude potrebné znova skúmať vlastníctvo pôvodnej parcely 6699 a dožiadať kataster o údaje z pozemnoknižnej vložky a Geometrický plán č. 920-107-5 zo dňa 28.07. 1965.

2. Vyhodnotenie predložených podkladov:

Vzhľadom na skutočnosť, že zo strany žiadateľov nebola doložená Dohoda o zriadení práva osobného užívania pozemku zo dňa 22.08. 1966 s potvrdením jej registrácie štátnym notárstvom, **nie je možné vyhodnotiť takúto predloženú dohodu ako právoplatnú**, resp. účinnú nakoľko sa v dohode samotnej uvádza, že tento právny úkon nadobúda právoplatnosť, resp. účinnosť registráciou u príslušného notárstva a **nie je možné vyhodnotiť, že by na základe tejto dohody vzniklo právo osobného užívania**, nakoľko dohoda nebola registrovaná podľa § 205 Občianskeho zákonníka, pokiaľ žiadatelia nepreukážu opak. K zmluve o prevode nehnuteľností je potrebná registrácia štátnym notárstvom a vlastníctvo prechádza registráciou zmluvy. Na registráciu dohody o zriadení práva osobného užívania treba nahliadať ako na veľmi dôležitú podmienku, nakoľko štátne notárstvo preskúmalo zmluvy po formálnej aj materiálnej stránke a až dohody so zákonom súladné registrovalo, inak zápis zamietlo. **Registrácia dohody mala konštitutívny charakter, ktorým sa dovŕšil proces vytvorenia právnej účinnej zmluvy, spôsobujúcej v spojení s § 872 Občianskeho zákonníka prevod vlastníckeho práva, ktorý začal uzavretím zmluvy.** Žiadatelia iné relevantné listiny, ktoré by nepochybne preukazovali ich vlastníctvo mestu nedoložili.

Zastupiteľstvo by malo o predmetnej veci rozhodovať znova, a to na základe konkrétnych podkladov. Pre predloženie materiálu na rokovanie MsZ bolo schválené vedením mesta objednanie právnej analýzy, ktorá vyhodnotí možnosť uzatvorenia takejto dohody za situácie, kedy žiadatelia nepredložili mestu doklady, ktoré by preukazovali, že sa stali vlastníckymi nehnuteľností, ale doklady, z ktorých je zrejmé, že došlo k uzatváraniu úkonov (vrátane vyplatenia kúpnej ceny) smerujúcich k nadobudnutiu pozemkov do vlastníctva právnych predchodcov žiadateľov, a to z pohľadu **súladnosti takéhoto postupu mesta v spojení s § 8 ods. 1 až 3 zákona o obecnom zriadení a § 7 ods. 1 a 2 zákona o majetku obcí**, podľa ktorého samospráva má uplatňovať všetky právne prostriedky na ochranu majetku mesta napríklad obranou v súdnom konaní (obrana by vychádzala zo skutočnosti, že neboli predložené podklady, ktoré by preukazovali nadobudnutie vlastníckeho práva podľa § 872 Občianskeho zákonníka). Ďalej pre predloženie materiálu na rokovanie MsZ je potrebné rozhodnúť, **či žiadatelia budú mestu doplácať súčasnú výmeru pozemkov 80 m² nad pôvodne prevádzanú výmeru a v akých cenách** (či podľa pôvodnej kúpnej zmluvy zo dňa 08.11. 1965 za sumu 0,40 Kčs/1m², t.j. celkom 1€ a 6 eurocentov teda alebo súčasných 40€/1m², t.z. celkom 3200 €).

Pre spracovanie materiálu na rokovanie mestského zastupiteľstva je potrebné:

- doloženie právneho nástupníctva ku stavbe chaty súp. č. 52 z p. J. Majstríka na žiadateľov (napr. uznesenie o dedičstve),

- stanovisko katastra, ako došlo ku zmene výmery prevádzaného pozemku 6699 z 445 m2 na pozemky CKN parc. č. 15962 a 15963 spolu 525 m2,
- stanovisko katastra ku vlastníctvu p. Flochovej k pozemku 6699 v 1/3, pričom pozemok bol prevedený na štát v 1/1 a doloženie Geometrického plánu č. 920-107-5 zo dňa 28.07. 1965,
- právna analýza na postup mesta pri uzatvorení dohody o urovnaní v spojení s legislatívou na úseku územnej samosprávy,
- pokiaľ by žiadatelia doložili registrovanú dohodu o zriadení práva osobného užívania, bolo by možné dohodu o urovnaní uzavrieť a tento právny úkon tak v súčasnosti konvalidovať.

-

Analyzovať právo žiadateľov na pozemky po viac ako 50 tich rokoch nie je jednoduchá záležitosť. Po riadnom preskúmaní podkladov, ktoré mesto požaduje je však možné vec riešiť ešte raz v mestskom zastupiteľstve, kde mesto a poslancový zbor na základe všetkých potrebných informácií rozhodne, či vec mesto vyrieši mimosúdne alebo žiadateľov odkáže na súd. Z predložených listín je zrejmé, že sa žiadatelia mali vlastníckmi pozemkov stať, len nedošlo k formálnemu (ale rovnako dôležitému) doriešeniu predmetnej veci. **Registrácia dohody by mala konštitutívny charakter, ktorým by sa dovŕšil proces vytvorenia právnej účinnej zmluvy, spôsobujúcej v spojení s § 872 Občianskeho zákonníka prevod vlastníckeho práva, ktorý začal uzavretím zmluvy.** Do úvahy pripadá aj inštitút vydržania. Žiadatelia sa môžu obrátiť na súd aj so žalobou o určenie vlastníckeho práva vydržaním. Rovnaký právny dôvod nadobudnutia pozemku však môže v tomto prípade podľa nášho názoru použiť aj Mesto Ružomberok ako protinávrh alebo obranu v konaní. V predmetnej veci by rozhodol až súd, ktorého výrok nemôžeme s istotou predpokladať.

Prílohy: predložené doklady podľa bodu 1. až 6.