

Aký je vzťah registrov obnovenej evidencie pozemkov (ROEP) a pozemkových úprav?

Pozemkové vlastníctvo po páde socializmu a pozemkové úpravy

Po novembri 1989 nastali na Slovensku zásadné spoločenské zmeny vo všetkých oblastiach života.

Transformácia spoločnosti priniesla zmenu ekonomiky z centrálne plánovanej na trhovú a s tým súvisiacu potrebu návratu k súkromnému vlastníctvu, ktoré bolo násilne potlačené a umŕtvené kolektivistickou formou hospodárenia počas éry socializmu. Tieto zmeny si vyžiadali aj zmenu celého právneho poriadku tak, aby sa vytvorila možnosť zmierniť majetkové krivdy z obdobia rokov 1948 – 1989 voči vlastníkom a súčasne bolo potrebné prijať opatrenia na odstránenie rozdrobenosti vlastníctva a rozdielov medzi právnym a skutočným stavom. Zmenou spoločenských pomerov po roku 1989 sa vytvorili aj podmienky pre obnovu výkonu vlastníckeho práva. Vytvorili sa podmienky pre reštitúcie a zmiernenie majetkových krív, čím súčasne vznikla aj potreba obnoviť údaje o vlastníctve a vlastníkoch. Vari najväčšie problémy a výzvy to prinieslo do oblasti poľnohospodárstva a pozemkového vlastníctva vôbec.

V praxi si táto transformácia vyžiadala :

- **reštitúciu pozemkového vlastníctva (vrátenie skonfiškovanej pôdy pôvodným vlastníkom),**
- **obnovu a aktualizáciu evidencie pozemkového vlastníctva (RVP, ZRPS, ROEP),**
- **umožnenie užívania pozemkového vlastníctva (dočasné "náhradné užívanie")**
- **rekonštrukciu pozemkového vlastníctva (formou pozemkových úprav).**

Prvé tri činnosti sú hradené výlučne zo štátneho rozpočtu SR a štvrtá aj z rozpočtu SR, aj z prostriedkov EU.

S ohľadom na právne aspekty a na administratívnu a technickú náročnosť uvedených procesov, bol a je ich vykonávateľom štát prostredníctvom špecializovanej verejnej správy, pričom dodávateľom technických podkladov potrebných na ich vykonanie je komerčná sféra.

Pre tento účel a na dosiahnutie zlepšenia starostlivosti a poľnohospodársku a lesnú pôdu obnovením pôvodných vlastníckych vzťahov bol v roku 1991 prijatý zákon č. 229 o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku – **zákon o pôde**. Zákon, ktorý je v podstate určený na obnovenie vlastníckych vzťahov ustanovuje okruh oprávnených osôb, ktoré majú nárok na vydanie nehnuteľností a lehotu na predkladanie písomných dôkazov o uplatnení nároku.

Rozpor medzi súčasným stavom v poľnohospodárskom a lesnom extraviláne a stavom určeného operátu katastra rieši zákon č. 330/1991 z. z. **o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách**. Pozemkové úpravy definuje zákon ako ich sceľovanie, delenie, rozmiestnenie a usporiadanie pozemkov na základe vlastníckych a užívacích vzťahov a s tým súvisiace vykonávanie terénnych, komunikačných, vodohospodárskych, rekultivačných a zúrodňovacích opatrení. Pozemkové úpravy sú tak príležitosťou na odstránenie odchýlok a nápravu nezrovnalostí, príležitosťou sceliť roztrúsené spoluvlastnícke

podielu a roztrúsené vlastníctvo, v prípade, keď jeden vlastník je vlastníkom množstva drobných parciel.

Aktualizácia a obnova pozemkového vlastníctva

Od roku 1990 dochádza postupne k aktualizácii a obnove pozemkového vlastníctva a k obnove jeho výkonu.

Štátna správa na úseku katastra nehnuteľností začala zakladať evidenciu právnych vzťahov k pôvodným nehnuteľnostiam v extraviláne a právnych vzťahov k nim a to počnúc prípadmi, keď prišlo k zmene vlastníckeho práva alebo k zmene pôvodného pozemku po 1.1.1991.

Pod **pôvodnými nehnuteľnosťami** sa rozumeli pozemky a stavby, ktoré sú evidované poznámkou v časti D listov vlastníctva alebo sú evidované ešte najmä v operátoch pozemkovej knihy, pozemkového katastra, vo výsledných parcelačných plánoch a nemôžu byť evidované v súbore "C" evidovanie nehnuteľností.

Údaje evidencie vlastníckeho práva k pôvodným nehnuteľnostiam sa ukladali na pamäťové médiá počítača v rámci registra evidencie nehnuteľností v samostatnom subregistri

údajov o pôvodných nehnuteľnostiach so stručným označením písm. "E".

Úplnosť údajov o pôvodných nehnuteľnostiach a vlastníkoch sa zistila identifikáciou, pričom pod **identifikáciou pôvodnej nehnuteľnosti** sa rozumie porovnanie údajov uvádzaných v pozemkovoknižnej vložke, zápisnici, protokole alebo v listine s údajmi obsahnutými v operáte určenom ako podklad pre vedenie pôvodných nehnuteľností a vlastníctva k pôvodným nehnuteľnostiam. Spravidla to bola identifikácia stavu pozemkovoknižného na stav pozemkového katastra.

Konanie o pozemkových úpravách

Pôvodný zámer vykonať v čo najkratšom čase projekty pozemkových úprav v rozsahu celého štátu, ako jediného komplexného spôsobu riešenia úloh štátu spojených s obnovením výkonu vlastníckych práv a usporiadania pozemkového vlastníctva, sa ukázal vzhľadom na mieru technických nezrovnalostí v evidenčnom systéme katastra nehnuteľností a rozsah rozdielov medzi právnym a skutočným stavom ako nereálny.

Rozsah nezrovnalostí v evidencii pozemkového vlastníctva presahuje stav bežných

rozdielov. A to do tej miery, že nie sú zvládnuteľné štandardnými postupmi v rámci katastrálneho či súdneho konania alebo doterajších špeciálnych administratívnych konaní tak, aby znamenali v prijateľnom čase významný posun v celoštátnom meradle.

Preto Ministerstvo pôdohospodárstva SR prerušilo v roku 1992 väčšinu projektov pozemkových úprav začatých z dôvodov potreby usporiadania vlastníckych pomerov a odstránenia prekážok ich výkonu vyvolaných historickým vývojom pred účinnosťou zákona o pozemkových úpravách, v etape spracovania registra pôvodného stavu a spolu s rezortom geodézie, kartografie a katastra navrhlo opatrenia legislatívneho a technického charakteru, s cieľom urýchlenia a skvalitnenia procesu zisťovania a evidencie právnych vzťahov k pôvodným nehnuteľnostiam.

Koncepcia usporiadania pozemkového vlastníctva

Výsledkom bola Koncepcia usporiadania pozemkového vlastníctva v Slovenskej

republike a jej organizačné zabezpečenie.

Koncepciu usporiadania pozemkového vlastníctva v Slovenskej republike schválila vláda SR uznesením č. 869 z 23.XI.1993 a uznesením č. 572 zo 14.VII.1994 aj organizačné zabezpečenie projektu usporiadania pozemkového vlastníctva.

Koncepcia člení opatrenia na usporiadanie pozemkového vlastníctva do troch základných skupín:

- obnova a aktualizácia evidencie pozemkového vlastníctva,
- využívanie pozemkového vlastníctva,
- rekonštrukcia pozemkového vlastníctva

Opatrenia sú jednak povahy organizačnej (výkonnej) a jednak legislatívnej.

Obnova a aktualizácia evidencie pozemkového vlastníctva

Štátna správa na úseku pozemkových úprav začala v osobitnom administratívnom konaní podľa zákona SNR č. 330/1991 Zb. zostavovať už z ukončených registrov pôvodného stavu podklady na založenie evidencie právnych vzťahov k pôvodným nehnuteľnostiam a k ostatným nehnuteľnostiam v katastri nehnuteľnosti vo forme **registra vlastníckych práv (zjednotené operáty) alebo zjednodušeného registra pôvodného stavu (nezjednotené operáty)**.

Skúsenosti a výsledky však ukazovali a nakoniec aj ukázali, že len postupmi podľa zákonov o katastri nehnuteľnosti a o pozemkových úpravách je usporiadanie pozemkového vlastníctva v prijateľnom čase nezvládnuteľné.

Preto NR SR prijala 11. júla 1995 zákon č. 180 o niektorých opatreniach na usporiadanie pozemkového vlastníctva k pozemkom, ktorý celý proces usporiadania pozemkového vlastníctva, a nielen v kolektivizovanom extraviláne, urýchľuje resp. mal urýchliť.

Podľa tohto zákona štátna správa na úseku pozemkových úprav a štátna správa na úseku katastra nehnuteľností obnovujú evidenciu niektorých pozemkov a právnych vzťahov k nim zostavovaním **registra obnovej evidencie pozemkov (ROEP)**.

Využívanie pozemkového vlastníctva

Podľa § 15 Zákona NR 330/1991 Zb.z. vlastníci, ktorí chceli začať užívať svoje pozemky ale nebolo to možné: Mali možnosť uplatniť si svoje práva a začať hospodáriť na náhradných pozemkoch, ktoré mohli užívať do času konania pozemkových úprav

Rekonštrukcia pozemkového vlastníctva

Obsahom je predovšetkým racionálne priestorové rozmiestnenie pozemkov a odstránenie rozdrobenosti, má nielen rozsiahly obsahový prienik s pozemkovými úpravami, ale je ich nevyhnutnou súčasťou a podmienkou vykonania ďalších opatrení v oblasti ekológie, protipovodňovej a protieróznej ochrany i celkovej revitalizácie vidieka.

Pozemkové úpravy sú riešením situácie.

Čo sú pozemkové úpravy?

- Obsahom pozemkových úprav je racionálne priestorové usporiadanie pozemkového vlastníctva v určitom území a ostatného nehnuteľného poľnohospodárskeho a lesného majetku s ním spojeného v súlade s požiadavkami a podmienkami ochrany životného prostredia ... (Zákon č.330/1991 Zb. o pozemkových úpravách...)

- Pozemkové úpravy sú podľa doterajších skúseností spracovateľov i účastníkov pozemkových úprav jedinečným nástrojom slúžiacim na pretvorenie a ochranu krajiny, zjednodušenie správy nehnuteľností, výkon investičných zámerov a na prehľadné a hospodárne využívanie územia.

Zopár najčastejších otázok ROEP vs PÚ

Vlastník nevie, či v katastrálnom území bolo už obnovené vlastníctvo (vykonaný ROEP). Ako to zistí?

Či bol v danom kat. území vykonaný a zapísaný ROEP zistí vlastník na príslušnom Okresnom úrade, katastrálnom odbore pod ktorý kat. územie patrí. Alebo na webe ÚGKK SR (www.geodesy.gov.sk) . Kde je takisto prehľad spracovaných ROEPov .

Ak sa ROEP ešte nevykonal, na aké komplikácie pri predaji pozemkov sa vlastník musí pripraviť?

Ak nie je vykonaný ROEP komplikáciou je evidencia vlastníctva v KN, ktorá je neúplná a to je hlavný dôvod na vykonanie ROEPov. Nebolo možné zistiť právoplatných vlastníkov pretože zápis vlastníctva do pozemkovej knihy , neskôr evidencie a následne katastra nehnuteľností sa v časoch socializmu nevykonával alebo vykonával nedôsledne. Hlavne v extravilánoch sa ani nepredeľovali parcely resp. podiely. Teda až ROEP zosumarizoval teda obnovil evidenciu vlastníctva pozemkov.

Vlastník nevie, či sa v katastrálnom území už začali pozemkové úpravy. Kde túto informáciu dostane?

Informáciu o začatí pozemkových úprav sa vlastník dozvie na príslušnom Okresnom úrade, odbore pozemkovom a lesnom alebo na webovej stránke MPRV SR (www.mpsr.sk).

Ak sa pozemkové úpravy na katastrálnom území ešte nezačali, akým spôsobom by ich mal vyvolať?

Môže žiadať, aby sa začali vykonávať, najlepšie prostredníctvom starostu svojej obce priamo na MPRV SR alebo príslušnom obvodnom pozemkovom úrade.