

## **Právna analýza J. Tomčíková a Ondříkovci -majetkovoprávne vysporiadanie pozemkov L. Štúra**

**KNE parc.č. 1-1648/301 o celkovej výmere 47 m<sup>2</sup>, druh pozemku záhrada  
časť KNE parc.č. 1-1650 o celkovej výmere 183 m<sup>2</sup>, druh pozemku orná pôda**

- **zapísané na LV 17033**

**KNC parc.č. 433 o celkovej výmere 114 m<sup>2</sup>, druh pozemku záhrada**

**KNC parc.č. 434 o celkovej výmere 15 m<sup>2</sup>, druh pozemku záhrada**

- **zapísané na LV 4101**

na pozemku KNC parc. č. 429, ktorý zodpovedá KNE parc.č. 1-1651 je postavený **rodinný dom** súpisné číslo 648 vo výlučnom vlastníctve **J. Tomčíková**, zapísaný na LV 3710

**pozemok pod domom** KNE parc. č. 1-1651/LV 18975, ktorému zodpovedá pozemok KNC parc. č. 429, **a pozemok priľahlý** KNE parc.č. 1-1632/LV 18975, ktorému zodpovedajú pozemky KNC parc. č. 430-431 sú v podielovom spoluvlastníctve po 1/3 **Ondřík Anton, Ondřík Jozef a Ing. Ondříková Ľudmila**

---

### **Skutkový stav:**

Dňa 24.09. 2021 Mesto Ružomberok na základe požiadavky vedenia mesta na predaj prebytočného majetku mesta oslovilo vlastníka RD súp. č. 648 p. J. Tomčíkovú, zapísaného na LV č. 3710 s ponukou na odkúpenie priľahlých pozemkov k tomuto domu KNE parc.č. 1-1648/301 o celkovej výmere 47 m<sup>2</sup>, druh pozemku záhrada, časť KNE parc.č. 1-1650 o celkovej výmere 183 m<sup>2</sup>, druh pozemku orná pôda, zapísané na LV 17033, KNC parc.č. 433 o celkovej výmere 114 m<sup>2</sup>, druh pozemku záhrada, KNC parc.č. 434 o celkovej výmere 15 m<sup>2</sup>, druh pozemku záhrada, zapísané na LV 4101. Pozemky zastavané domom a priľahlé pozemky sú v podielovom spoluvlastníctve rodiny Ondříkovcov.

Zo strany pani J. Tomčíkovej boli dňa 11.10. 2021 doložené doklady, ktorými vlastníčka preukazuje svoje vlastníctvo k mestským pozemkom:

- 1. Kúpno-predajná zmluva** medzi Ing. Ľudovítom Balážom ako predávajúcim - kupujúci Československý socialistický štát zastúpený MNV ako kupujúci na pozemok KNE 1673, KNE 1673/2 - z vložky č. - nečítateľné. Zmluva nepodlieha registrácii,
- 2. Rozhodnutie o pridelení pozemku do osobného užívania zo dňa 14.06. 1968** na KN 1632/2,
- 3. Dohoda o zriadení práva osobného užívania** pozemku zo dňa 24.06. 1968 medzi manželmi Gvizdovcami (rodičia J. Tomčíkovej) a Československým socialistickým štátom na KN 1632/2 o výmere 686m<sup>2</sup> – bez registrácie štátnym notárstvom
- 4. Doklad o úhrade** na sumu 5488 Kčs,
- 5. Rozhodnutie o prípustnosti stavby RD – chýba**, odberný list ku SP,
- 6. Rozhodnutie o vydaní užívacieho a obývacieho povolenia zo dňa 10.10. 1973** na rodinný dom pre manželov Gvizdovcov (bez určenia pozemkov, na ktorých sa stavba nachádza),
- 7. Stavebné povolenie** na hosp. prístavbu zo dňa 10.06. 1983 a užívacie povolenie z 06.08. 1985,
- 8. Žiadosť M. Ondřík** o kúpu pozemku časti EN 3326 zo dňa 25.02. 1980, v liste konštatované, že p. Ondřík predával parcely 3326 a 3327 povýše Gvizdovcov, právo na užívanie výklenku z parcely 3326 - zodpovedá súč. parcele CKN 433 postúpené dňa 01.10. 1996 na J. Tomčíkovú

Mesto Ružomberok dňa .....2022 požiadalo J. Tomčíkovú o doplnenie ich žiadosti, a to o:

- registrovanú dohodu štátnym notárstvom (t.z. potvrdenie o registrácii dohody)
- spätnú identifikáciu parciel, a to potvrdenie katastra, ako vznikali pozemky od KNE 1673 o výmere 656m<sup>2</sup> a KNE 1673/2 o výmere 41 m<sup>2</sup> v kúpnej zmluvy (pozemn.kn. vložka?) na pozemok KN 1632/2 o výmere 686 m<sup>2</sup> v dohode o zriadení práva osobného užívania a že zodpovedajú v súčasnosti pozemkom KNE parc.č. 1-1648/301, časti KNE parc.č. 1-1650, zapísané na LV 17033, KNC parc.č. 433 a KNC parc.č. 434, zapísané na LV 4101, vrátane GP,
- doklady o právnom nástupníctve z takejto dohody na súčasného vlastníka stavby,

- stanovisko vlastníkov pozemkov pod stavbou a príľahlých pozemkov Ondříkovcov k prevodu mestských pozemkov J. Tomčíkovej – v čase došlo k zápisu nehnuteľností do výlučného vlastníctva p. Tomčíkovej

Do spisu boli doložené:

9. Spätná identifikácia pozemkov katastra nehnuteľností (stanovisko nie dostačujúce)
10. Doklady o právnom nástupníctve na J. Tomčíkovú (dostačujúce)

**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 socialistickej spoločnosti v vlastníctve a ktoré sú podľa územných plánov alebo územných rozhodnutí určené na výstavbu rodinných domčiek, 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 m<sup>2</sup>, pozemok na výstavbu rekreačnej chaty väčší ako 400 m<sup>2</sup> a pozemok prenechaný na zriadenie záhradky nesmie byť väčší ako 400 m<sup>2</sup>; 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 dohody <sup>1)</sup> 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 od 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 zamietá.

#### § 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 manželoch Gvizdovcoch**, máme zato, že mestu by mohlo postačovať preukázanie právneho nástupníctva ku stavbe domu súp. č. 648/LV 3710, 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

- chýba uspokojivá spätná identifikácia parciel z katastra

##### 2. Vyhodnotenie predložených podkladov:

Vzhľadom na skutočnosť, že zo strany žiadateľov nebola doložená Dohoda o zriadení práva osobného užívania pozemku zo dňa 24.06. 1968 s potvrdením jej registrácie štátnym notárstvom, **nie je možné vyhodnotiť takúto predloženú dohodu ako účinnú 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. **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.** Taktiež 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. Žiadatelia iné relevantné listiny, ktoré by nepochybne preukazovali ich vlastníctvo mestu nedoložili. 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 nehnuteľnosťí, 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).

**Pre spracovanie materiálu na rokovanie mestského zastupiteľstva je potrebné:**

- Spätná identifikácia parciel, a to potvrdenie katastra, ako vznikali pozemky od KNE 1673 o výmere 656m<sup>2</sup> a KNE 1673/2 o výmere 41 m<sup>2</sup> v kúpnej zmluve (pozemn.kn. vložka?) na pozemok KN 1632/2 o výmere 686 m<sup>2</sup> v dohode o zriadení práva osobného užívania a že zodpovedajú v súčasnosti pozemkom KNE parc.č. 1-1648/301, časti KNE parc.č. 1-1650, zapísané na LV 17033, KNC parc.č. 433 a KNC parc.č. 434, zapísané na LV 4101, vrátane GP,
- 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 v mestskom zastupiteľstve, kde mesto a poslanecký zbor na základe všetkých potrebných informácií rozhodne, či vec mesto vyrieši mimosúdne alebo žiadateľov odkáže na súd. Na druhej strane treba podotknúť, že 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 10