

Právna analýza Matej Jaraba -majetkovoprávne vysporiadanie pozemkov

KNC parc.č. 5493 o výmere 625m2, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie

KNC parc.č. 5492 o výmere 262m2, druh pozemku záhrada

KNC parc.č. 5494 o výmere 952, druh pozemku záhrada

- na pozemku KNC 5493 je postavený rodinný dom súpisné číslo 315 v podielovom spoluvlastníctve

Skutkový stav:

Dňa 22.07. 2021 Mesto Ružomberok na základe požiadavky vedenia mesta na predaj prebytočného majetku mesta oslovilo podielových spoluvlastníkov RD súp. č. 315 p. M. Jarabu a M. Tomčíkovú (v súčasnosti výlučným vlastníkom RD už len M. Jaraba), zapísaného na LV č. 4226 s ponukou na odkúpenie pozemku zastavaného stavbou domu KNC parc.č. 5493 o výmere 625m2, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, KNC parc.č. 5492 o výmere 262m2, druh pozemku záhrada, KNC parc.č. 5494 o výmere 952, druh pozemku záhrada. Predmetné pozemky sú zapísané na LV 4101 pre vlastníka Mesto Ružomberok.

Zo strany M. Jarabu a M. Tomčíkovej, v zast. JUDr. Fafalákom, advokátom boli dňa 03.08. 2021 doložené doklady, ktorými vlastníci preukazujú svoje vlastníctvo k mestským pozemkom:

1. **Kúpno-predajná zmluva** medzi Kristína Materánková ako predávajúca 1 a Helena Poláková ako predávajúca 2 - kupujúci Československý socialistický štát zastúpený MNV ako kupujúci na pozemok KN 2393/5, KN 2393/6 - z vložky č. 6336. Zmluva nepodlieha registrácii,
2. **Dohoda o zriadení práva osobného užívania** pozemku zo dňa 03.06. 1969 medzi Matej Jaraba a Ľudmila Jarabová (rodičia M. Jarabu) a Československým socialistickým štátom
3. **Doklad o úhrade** na sumu 6.8255 KčS 20ha p. Matej Jaraba,
4. **Rozhodnutie o pridelení pozemku do osobného užívania zo dňa 24.03. 1969** na KN 2393/1, KN 2393/5,
5. **Rozhodnutie o prípustnosti stavby zo dňa 17.05. 1968** na Matej Jaraba a manželka na stavbu rodinného domu na pozemku KN 2393, KN2394,
6. **Rozhodnutie o vydaní užívacieho a obývacieho povolenia zo dňa 27.01. 1971** na rodinný dom pre Matej Jaraba,
7. **Územné rozhodnutie na umiestnenie stavby rodinného domu MNV - odbor výstavby zo dňa 30.04. 1968** – výstavba rodinného domu na stavebnom pozemku KN 2393/4 na ul. Obvodovej,
8. **Výkaz plôch zo dňa 13.12. 1968** na pozemok KN 2393/1, KN 2394,
9. **Oblasťný úrad geodézie v Bratislave – stredisko LM 07.04. 1972** objednávka na zameranie pozemku 2393/1, KN 2393/5,
10. **List Matej Jaraba zo dňa 06.03. 1992** na Mestský úrad Ružomberok, **žiadosť o registráciu;**

Mesto Ružomberok dňa 10.11. 2021 požiadalo M. Jarabu a M. 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, že pozemky uvedené v takej dohode zodpovedajú v súčasnosti pozemkom CKN parc. č. 5492, 5493 a 5494 (teda že parcely KN 2393/1 o výmere 920 m2, KN 2393/5 o výmere 943 m2 sú totožné s KNC parc.č. 5492 o výmere 262 m2, KNC parc. 5493 o výmere 625 m2 a KNC parc.č. 5494 o výmere 952 m2).
- doklady o právnom nástupníctve z takejto dohody na súčasného vlastníka stavby.

M. Jaraba a M. Tomčíková doručili v zastúpení JUDr. Fafalákom, advokátom, list. v ktorom konštatovali, že **potvrdením o registrácii nedisponujú**, doložili ďalej

11. Odpoveď katastra zo dňa 21.03. 2024 na spätnú identifikáciu parciel – nedostačujúce

12. Doklady o právnom nástupníctve z 05.03. 2024

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 domčekov, 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 ne hospodárnemu 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 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.

Stanovisko k žiadosti o schválenie zámeru predaja nehnuteľností z dôvodu hodných osobitného zreteľa zo dňa 30.11. 2021, k argumentom uvedeným v ods. 12. a 13.

Podľa § 872 ods. 5 občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. novela 509/1991 Zb. účinná od 01.01. 1992 do 31.12. 1992 „Ak pred dňom účinnosti tohto zákona vzniklo občianovi právo, aby s ním bola uzavretá dohoda o osobnom užívaní pozemku, ale do účinnosti tohto zákona už nedošlo k dohode, prípadne k jej registrácii právoplatným rozhodnutím štátneho notárstva, vzniká oprávnenému právo na uzavretie kúpnej zmluvy k pozemku, ktorého sa týkalo rozhodnutie o pridelení pozemku do osobného užívania. Ak oprávnený neuplatní svoje právo do jedného roka od účinnosti tohto zákona, právo zanikne. Ak k uzavretiu kúpnej zmluvy nedôjde, nie je dotknuté právo na vydanie bezdôvodného obohatenia (§ 451 a nasl.).“

V tejto súvislosti bol doložený list zo dňa 06.03. 1992 adresovaný na Mestský úrad Ružomberok od Mateja Jarabu, ktorým žiadal, aby MsNV Ružomberok previedlo registráciu Dohody o práve osobného užívania zo dňa 24.03. 1969 pre manželov Matej Jaraba a Ľudmilu Jarabovú.

Tento doložený list je možné považovať za uplatnenie práva na uzatvorenie kúpnej zmluvy podľa zákona č. 509/1991 Zb. § 872 ods. 5, nakoľko však vlastníctvo k dnešnému dňu ostalo zachované Mestu Ružomberok, máme za to, že nebola uzatvorená kúpna zmluva na prevod pozemkov uvedených v dohode o práve osobného užívania. P. M. Jarabovi s manželkou teda vzniklo právo na vydanie bezdôvodného obohatenia. Aj toto právo sa ako iné práva premlčuje.

„§ 451 zákona č. 509/1991 Zb.

(1) Kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať.

(2) Bezdôvodným obohatením je majetkový prospech získaný plnením bez právneho dôvodu, plnením z neplatného právneho úkonu alebo plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol, ako aj majetkový prospech získaný z nepoctivých zdrojov.“

Čo sa týka **právneho nástupníctva žiadateľov po M. Jarabovi s manželkou Ľudmilou**, máme zato, že mestu by mohlo postačovať preukázanie právneho nástupníctva ku stavbe domu súp. č. 315/LV 4226, 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 spätná identifikácia parciel, resp. jednoznačné potvrdenie katastra

- OPS nemôže objasniť zmenu výmery z pôvodnej predávanej parcely o výmere spolu 1863 m² na súčasnú výmeru parciel spolu 1839 m², rozdiel 24 m² môže vysvetliť len kataster, ktorý s tým ale tiež má problémy.

2. Vyhodnotenie predložených podkladov:

Vzhľadom na skutočnosť, že zo strany žiadateľov nebola doložená Dohoda o zriadení práva osobného užívania pozemku zo dňa 03.06. 1969 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 nahladať 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 nehnuteľností, ale doložili 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 - že pozemky uvedené v takej dohode zodpovedajú v súčasnosti pozemkom CKN parc. č. 5492, 5493 a 5494 (teda že parcely KN 2393/1 o výmere 920 m², KN 2393/5 o výmere 943 m² sú totožné s KNC parc.č. 5492 o výmere 262 m², KNC parc. 5493 o výmere 625 m² a KNC parc.č. 5494 o výmere 952 m²) a stanovisko katastra, ako došlo ku zmene výmery prevádzaných pozemkov KN 2393/1 o výmere 920 m², KN 2393/5 o výmere 943 m², spolu 1863 m² na pozemky KNC parc.č. 5492 o výmere 262 m², KNC parc. 5493 o výmere 625 m² a KNC parc.č. 5494 o výmere 952 m², spolu 1839 m², rozdiel vo výmere 24 m², **resp. jednoznačné potvrdenie katastra**
- 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 12.