

Pozemok si chráňte pravidelnou kontrolou

Aj na katastri sa stane chyba. Vyskytne sa nepresné meno či adresa. Detail, ktorý však môže prerásť do problému. Alebo má na váš pozemok niekto „záľusk“ a striehne na vašu nedôslednosť. To by malo nabádať ľudí chrániť si majetok. Spôsobov je viac. Tu sú najdostupnejšie možnosti.

1. KONTROLA MAJETKU

Z času na čas si kontrolujte cez katastrálny portál všetky svoje listy vlastníctva. Má to význam preto, aby ste si na nich skontrolovali správnosť osobných údajov. Ak zistíte, že na vašom liste sú nesprávne údaje, napríklad nesprávny prapovpis mena, priezviska, dátumov narodenia, adresy bydliska a podobne, bezodkladne to ohláste na katastrálnom odbore príslušného

okresného úradu. Ďalším účelom „klikania“ na katastrálny portál je snaha overiť si, či ste sa náhodou nestali obeťou podvodníkov, ktorí získavajú pozemky na základe falošných zmlúv a iných nepravých dokladov. Takéto prípady sa nestávajú často, ale pre vlastníka je to tým šokujúcejšie. Takéto podvody môžu riešiť len orgány činné v trestnom konaní.

2. NAZERANIE DO KATASTRA

Na to, aby ste sa vyhlí podvodnému prevodu, je bezpečné nazerať do katastra v určitých intervaloch. Vzhľadom na to, že prepis vlastníka môže trvať aj menej než 15 dní, je vhodné zvoliť si interval sledovania zhruba dvojtýždňový. To však dodržiava málokto. V každom prípade sa odporúča aspoň z času na čas si svoje pozemky preverovať. Príklad, ako sa to dá, môžeme vidieť v Česku. Tam kataster ponúka službu sledovania nehnuteľnosti. Za jednorazový poplatok 200 českých korún tamojší kataster informuje vlastníkov nehnuteľnosti o akejkoľvek zmene, a to listom, e-mailom, SMS správou alebo zaslaním informácie do dátovej schránky. Po doručení takejto informácie má vlastník 20 dní na vyjadrenie. Až po uplynutí tejto lehoty môže český kataster nehnuteľnosti pristúpiť k zápisu zmien. U nás takáto možnosť nie je.

3. CHYBA V ZÁPISE

O pozemky možno prísť napríklad aj pri chybných zápisoch na listoch vlastníctva v procese takzvaného registra obnovenej evidencie pozemkov. Na niektorých listoch vlastníctva pribudli noví podielovní spoluvlastníci a na iných listoch zase odbudli. Nie je výnimkou, že pozemky podľa pozemkovoknižných vložiek svojich majiteľov mali, ale v katastri sú často evidované na neznámych vlastníkov. Majiteľ to, že jeho poze-

mok podľa katastra nemá žiadneho vlastníka, zistí zvyčajne až vtedy, keď ho chce predať. Niekedy to vyjde najavo až v rámci dedičského konania. Chyby sa vyskytujú aj v nesprávnom identifikovaní vlastníka, ako aj vo výmere pozemkov. Určiť vlastnícke právo môže len súd určovacou žalobou. Preto v takejto situácii kataster len vyznačí na nehnuteľnosti poznámku s odôvodnením, že hodnovernosť údajov bola spochybnená.

4. APLIKÁCIE NA INTERNETE

Každá poznámka či zmena zaznamenané v súvislosti s nehnuteľnosťou sa hneď dostanú na list vlastníctva. Ako vlastník si to môžete online preveriť prostredníctvom webových služieb katastra, či už cez klasickú aplikáciu www.katasterportal.sk alebo modernejšími aplikáciami CICA (cica.vugk.sk) a Mapka (mapka.gku.sk). S ich pomocou si môže každý používateľ ľubovoľne vyhľadať údaje o svojom vlastníctve, pričom aplikácie sú prispôsobené na PC, ale aj na mobil. Potrebné informácie, ako aj výpis z listu vlastníctva takto môžete získať a vytlačiť si pre svoje potreby. V mapke sa dá zase zobraziť mapa ľubovoľného pozemku a súčasne aj zistiť, s kým daný pozemok susedí.

10 tipov, ako si ustrážiť parcelu

ILUSTRÁČNÁ SNÍMKA: DREAMSTIME

6. ZAÚRADOVANIE PODVODNÍKOV

Ak zistíte na liste vlastníctva cudzie meno, konajte. Prostredníctvom katastra nehnuteľností môžu aktuálni aj minulí vlastníci nazrieť do zbierky listín a dostať sa k zmlúvam a listinám, ktorými došlo k prevodu. Ak sa zistí, že za prevodom je falošná kúpa alebo darovacia zmluva, o vlastníctve môže rozhodnúť len súd. Podvedený majiteľ sa svojich vlastníckych práv bude domáhať tzv. určovacou žalobou, aby súd doslova určil,

kto je vlastníkom nehnuteľnosti. Pred žalobou alebo spolu s ňou sa odporúča podať aj návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, prostredníctvom ktorého možno dosiahnuť pomerne rýchlu ochranu práv. Rozhodovacie lehoty slovenských súdov v takýchto prípadoch trvajú roky. Pri podaní len žaloby je teda možné, že sa k svojej nehnuteľnosti dostanete až po dlhom čase. Neodkladné opatrenie však musí súd vydať do

30 dní, jeho prostredníctvom možno napríklad nariadiť zákaz nakladania s nehnuteľnosťou, alebo dočasne obmedziť jej využívanie. Hoci neodkladné opatrenie vám majetok hneď nevráti, takto budete mať istotu, že do rozhodnutia o vlastníckom práve k nehnuteľnosti ostane nedotknutá. Ak by sa na podvodný prevod prišlo po rokoch, nič to nemení. Vlastnícke právo sa nepremlčuje. Rozhodujúca bude schopnosť preukázať ho.

7. MOŽNOSTI ODVOLANIA

Keď sa vám rozhodnutie katastra na okresnom úrade nepozdáva a na katastri vám zamietnu návrh na vklad, môžete sa proti tomu dvolať. Zatiaľ čo do 30. júna 2016 o odvolaní rozhodoval krajský súd, dnes je to inak. Krajský súd totiž nemal zo zákona stanovenú lehotu, dokedy musel odvolanie vybaviť. Často sa stávalo, že rozhodovanie trvalo aj niekoľko rokov, čím sa zablokovalo nakladanie s nehnuteľnosťami. Keďže takéto situácie zvyšovali mieru prietahov v súdnych konaniach, štát vlani prišiel s novinkou. Od 1. júla 2016 už o odvolaniach proti rozhodnutiam katastrálnych odborov okresných úradov rozhoduje Úrad geodézie, kartografie a katastra. Štát mu na to prideliť v zákone lehotu šesť mesiacov. Ak vám však úrad v odvolaní nevyhoví, obráťte sa so žalobou na súd.

8. NEJASNOSTI VO VLASTNÍCTVE

To je osobitný problém. Ide o takzvanú duplicitu vlastníckeho práva k pozemkom, prípadne iným nehnuteľnostiam. Takáto situácia nastáva, ak má kataster zapísanú zmenu vlastníckeho práva, pričom táto zmena nadväzuje na už zapísané údaje v katastri nehnuteľností. Najčastejšie sa s týmto stretávame, ak sa v rámci dedičského konania rozhodne viackrát o totožnej nehnuteľnosti. Alebo sa nehnuteľnosť viackrát zmluvne previedla pred zápisom zmeny v katastri nehu-

teľností. Viaceré osoby sa teda domáhajú svojho práva k tej istej nehnuteľnosti a kataster nehnuteľností často nevie a najmä nesmie určiť pravého vlastníka nehnuteľnosti sám. Určiť vlastnícke právo totiž môže len súd určovacou žalobou, a preto v takejto situácii kataster len vyznačí na nehnuteľnosti poznámku, s tým, že hodnovernosť údajov sa spochybnila. Poznámka totiž bráni zapísanému vlastníkovi, ale aj domáhajúcejmu sa vlastníkovi nakladať s nehnuteľnosťou.

9. POZEMKOVÉ ÚPRAVY

Pri pozemkových úpravách v zásade strata pozemku nehrozí, keďže dostanete iný pozemok v rovnakej výmere. Jeho hodnota by mala zodpovedať hodnote pôvodného. Vyskytujú sa však prípady, keď spoločnosti skupujú pozemky od rôznych vlastníkov a iniciujú začatie pozemkových úprav. Vtedy sa síce overuje záujem všetkých vlastníkov o pozemkové

úpravy a vyžaduje sa súhlas aspoň od polovičnej výmery pozemkov, firma však ide často na istotu a sama už vlastní vyše polovice výmery alebo presvedčí aj ostatných majiteľov. Hoci majiteľ pozemku môže namietať voči rozdeľovaciemu plánu, hlas jedného majiteľa ťažko prehlásiť formulkou, že pozemkové úpravy sú vo verejnom záujme.

10. FINANČNÁ UJMA

Aby ste pôdu ani iný pozemok nepredali za neprimerane nízku cenu, treba získať z obce alebo lokality informácie o bežných predajných cenách. Informácie môžu mať jednak na obecných úradoch, v podnikoch, ktoré samy pôdu obrábajú, ale aj odkupujú od vlastníkov, ako družstvá, agropoločnosť a pod. Okrem zisťovania orientačnej ceny by ste si mali zistiť

presnú polohu svojich pozemkov a preveriť si na stavebnom úrade, či sa tam nebude pôda využívať podľa územného plánu na iné, čiže nepoľnohospodárske účely. Napríklad na výstavbu diaľnice, obchvatu, priemyselného parku či na inú investičnú činnosť. Neznalosť môže spôsobiť, že predáte pôdu za bežnú cenu ornej pôdy a noví vlastníci za oveľa vyššiu.