

Ako znemožniť podvod s pozemkami

Čo robiť preventívne, aby ste nemali ohrozené vlastníctvo pôdy. Ako sa zachovať, ak už nastal podvodný prevod majetku. Kde si možno skontrolovať svoju nehnuteľnosť cez internet. Odborníci vysvetlia najpálčivejšie otázky okolo ochrany pozemkov a priblížia rôzne situácie zo života.

1. Ohrozené vlastníctvo

Ako by mal postupovať vlastník pozemku, ak zistí, že niečo nie je v poriadku s jeho listom vlastníctva v katastri?

V prípade podozrenia, že niekto mohol sfalšovať meno či iné údaje, okamžite treba ísť na kataster okresného úradu. Tam vám povedia, prečo sa urobila zmena v liste vlastníctva. Niektorí totiž mohli podať fiktívnu kúpnu alebo darovaciu zmluvu, na základe ktorej úrad urobil zmenu. Ak sa to stalo, treba si od úradu vyžiadať kópiu takejto zmluvy, preveriť na nej pravosť podpisu a skontrolovať aj ďalšie údaje, či neboli zneužit. V prípade zistenia nezrovnalostí je vhodné podať trestné oznámenie a žalobu na určenie neplatnosti zmluvy. Súd treba požiadať o predbežné opatrenie, aby zakázal ďalšiu manipuláciu s majetkom vlastníka.

2. Napadnutie prevodu

Ako sa môže vlastník domáhať neplatnosti zmluvy o prevode majetku, ak je presvedčený, že išlo o podvod?

Zmluvy, podľa ktorých kataster previedol vlastnícke práva na inú osobu, je možné napadnúť žalobou podľa Civilného sporového poriadku na okresnom súde podľa lokality nehnuteľnosti. Žalobu treba podať proti všetkým osobám, ktoré sú uvedené v napádanej zmluve. Vlastnícke právo k nehnuteľnosti sa nepremieľa. Takže ak sa podvedená osoba dozvie o neplatnom prevode aj po čase, žalobu môže podať. Ak po predložení podvodnej zmluvy na kataster nasledovali prevody, žalovať treba aj osobu, ktorá je ako nový vlastník zapísaná na liste vlastníctva. Tým sa aj pre ňu stane rozsudok právne záväzný.

3. Aktualizácia databázy

Ako často sa v katastri nehnuteľností aktualizujú údaje, napríklad o vkladoch vlastníctva?

V centrálnom informačnom systéme štátneho katastra nehnuteľností sa denne aktualizujú údaje o všetkých zmenách súvisiacich s vlastníckymi vzťahmi k pozemkom či stavbám. Všetky zmeny urobené v príslušnom dni sa objavia v systéme katastra večer okolo 20. hodiny. Na úradné vybavenie prípadného prepisu majetku je potrebných niekedy len 15 dní, inokedy až 60. Ten-to čas by mal byť určujúci pre vás, ak si chcete sledovať a chrániť svoju nehnuteľnosť.

4. Ochrana cez internet

Preveriť údaje o svojom pozemku si možno aj elektronicky cez počítač. Ktorými aplikáciami?

Webové služby CICA (cica.vu-gk.sk) a Mapka (mapka.gku.sk) sú moderné aplikácie, s ktorými

sa dajú pohodlne z bytu vyhľadať údaje v katastri. Odkiaľkoľvek si tak dokážete vyhľadať želané údaje súvisiace s pozemkom či stavbou, taktiež vygenerovať výpis z listu vlastníctva, a to nielen k svojej nehnuteľnosti, ale aj k ľubovoľnej inej. Cez aplikáciu Mapka si môžete okamžite zobrazíť mapu svojho či iného pozemku či zistiť, koho máte za suseda. Pre úrady to znamená, že od minulého roka sú papierové katastrálne mapy minulosťou a nahradili ich digitálne.

5. Podanie odvolania

Ako mám postupovať, keď mi zamietli vklad, a aké sú termíny?

Od 1. júla 2016 o odvolaniach proti rozhodnutiam katastrálnych odborov okresných úradov o zamietnutí návrhu na vklad už nerozhoduje príslušný krajský súd, ale Úrad geodézie, kartografie a katastra SR. Súd totiž nemal zákonom stanovenú lehotu, čo spôsobovalo prieťahy v konaní o návrhu na vklad. Úradu stanovil zákon povinnosť vyriešiť odvolanie do šiestich mesiacov. Napriek tomu sa naďalej zachovala možnosť obrátiť sa so žalobou aj na súd, ak úrad odvolaniu nevyhovie.

6. Lehota na odvolanie

Mohli by ste uviesť, v akej lehote sa môžem odvolať?

Od júla sa lehota na odvolanie skrátila z 30 na 15 dní odo dňa doručenia rozhodnutia o zamietnutí návrhu na vklad.

7. Opatrnosť pri vklade

Na čo si treba dať pri vklade do katastra najväčší pozor?

Netreba spoliehať na internet a sťahovať vzory zmlúv o prevode vlastníctva. Každý prevod je špecifický, preto aj zmluvy treba koncipovať rôzne. Lepšie je vyhľadať právniku, ktorý sa venuje prevodom, a zveriť mu prípravu zmluvy. Väčší pozor si treba dať pri žiadostiach o zmenu v listoch vlastníctva. Nepísať do žiadostí napríklad: „zmeňte to a to v liste vlastníctva číslo 1 234...“. Úrady môžu mať listy vlastníctva s týmto číslom aj vo viacerých katastrálnych územiach. Nepresným zadáním by sa mohol predĺžiť čas na vybavenie požiadavky.

8. Termíny na vklad

Aké sú lehoty na vklad?

Štandardná lehota podľa zákona je do 30 dní, v zrýchlenom konaní do 15 dní. Lehota závisí od výšky správneho poplatku.

9. Poplatky pri vklade

Koľko sa platí za vklad?

Pri návrhu na vklad do 30 dní sa platí 66 eur, pri zrýchlenom konaní do 15 dní je to 266 eur. Poplatky sa dajú znížiť cez web

katasterportal.sk. Cez ikonu „Podanie oznámenia o zamýšľanom návrhu na vklad“ treba zadefinovať úkon, ktorý chcete urobiť. Ide o uvedenie technických údajov týkajúcich sa prevodu nehnuteľnosti. Pri využití portálu je zľava 15 eur. Štandardný poplatok tak nebude 66 eur, ale len 51. Pri urýchlenom vklade sa platí 251 eur.

10. Register ponúk

Ako mám postupovať, ak chcem predajť poľnohospodársku pôdu cez oficiálny portál s registrom ponúk od predajcov?

Na webe ministerstva pôdohospodárstva nájdete manuál. V súlade s ním si v registri naklikáte elektronický formulár. V ňom sa zaregistrujete a zverejníte svoj inzerát s ponukou. Pozor, inzerát musí obsahovať predpísané údaje.



Záujemca o kúpu vašej pôdy označí v registri svoj záujem – zaškrtnutím kolónky – a do 5 dní vám musí písomne poslať správu na zadanú adresu. Ak sa vám záujemca do 5 dní neozve, jeho právo na kúpu zaniká. O vašu parcelu sa môžu prihlásiť ďalší záujemcovia. Lehota, počas ktorej váš inzerát „visí“ v registri, je minimálne 15 dní a maximálne 45.

11. Nízka cena

V katastri, kde mám pozemky, sa štvorcový meter predáva za 38 centov. Prečo je na Slovensku taká lacná pôda?

Hodnota pôdy na Slovensku nemá reálny základ. Preto sa na jej cene nabaľujú developeri i ľudia s politickým krytím, ktorí vedú o projektoch v danej lokalite skôr, ako sú oficiálne zverejnené, a pôdu skupujú. Pozemky u nás majú aj desaťnásobne nižšiu úradnú hodnotu ako v iných štátoch Únie. Zákon určil jednorpercentný nájom za užívanie pôdy na agropodnikanie. To je veľmi málo, hoci ceny sa môžu určiť aj dohodou. Za jeden hektár pozemku tak dostane vlastník za jeden rok nájomné 20 či 30 eur. Z toho ešte musí zaplatiť štátu 19-percentnú daň. Keby štátu záležalo na tom, aby ľudia nepredávali pôdu, okamžite by túto daň zrušil, výrazne zvýšil hodnotu pôdy a minimálne na päť percent zdvihol nájom za jej užívanie.

12. Vecné bremeno

Mám osemárový stavebný pozemok. Z jednej strany ho ohraničuje obecný chodník, ktorý je tiež na mojom pozemku, a stĺpy elektrického vedenia, ktoré patria energetikom. Prečo mi energetici a obec neplatia za to, že mi obmedzujú vlastnícke práva?

Zaťaženie poľnohospodárskych a iných pozemkov vecnými bremenami – od elektrizačných spoločností, elektrární, plynární, železníc a podobne – výrazne obmedzuje vlastnícke práva. Po roku 1948 mnohé poľnohospodárske usadlosti štát skonfiškoval. V 90. rokoch boli vlastníci rehabilitovaní a pôdu dostali späť. Štát im vrátil pozemky ako nepoškodené, ale v skutočnosti už na nich boli rôzne stavby. V čase ich vý-

vtedy, keď ho chce predajť. Nie, kedy sa to odhalí až v dedičskom konaní.

14. Trhové ceny

Kde má človek, ktorý nie je zbehlý v predaji, zistiť, aké sú trhové ceny pozemkov?

Na to, aby človek pôdu alebo iný pozemok nepredal za nepriemerane nízku cenu, by si mal zaobstarať z danej obce alebo príslušnej lokality informácie o bežných predajných cenách. Tieto informácie môžu poskytnúť jednak úradníci na obecných úradoch, prípadne ľudia v podnikoch, ktoré samy obrábajú pôdu, prípadne ju aj odkupujú od vlastníkov. Môžu to byť družstvá, eseročky alebo akciové spoločnosti zamerané na poľnohospodársku prvovýrobu.

ne, ale aj mimosúdne. Aby sa váš nárok nepremieľal, musí sa uplatniť na súde, tu nestačí len mimosúdna výzva. Odporúčam dotčného vyzvať a dať mu lehotu na splnenie povinnosti. Ak ju nesplní, podajte žalobu.

17. Prepis nehnuteľnosti

Manžel je jediný syn majiteľky domu a pozemkov. Jej zdravie sa zhoršuje, chceli by sme to previesť na manžela, ale ako?

Tento majetok možno previesť darovacou zmluvou. Ak by ju autorizoval advokát, je možné znížiť správny poplatok až na 18 eur a nehnuteľnosť bude zapísaná v zrýchlenom konaní do 20 dní.

18. Súhlas s opravou

Vlastním budovu, ktorá je na pozemku v podielovom spoluvlastníctve. Som väčšinový vlastník pozemku a chcem odkúpiť celú parcelu. Potrebujem súhlas spoluvlastníkov na opravu budovy, keď nemám odkúpené všetko?

V našom práve neplatí zásada, podľa ktorej sú stavby súčasťou pozemku. Podľa Občianskeho zákonníka stavby, vodné toky a podzemné vody nie sú súčasťou pozemku. Ak ste výlučným vlastníkom stavby, môžete ňou disponovať podľa seba. Súhlas spoluvlastníkov nebude potrebný, lebo oni nemajú žiaden právny vzťah k stavbe, ale k pozemku. Bolo by však vhodné upovedomiť ich, že chcete vykonať tieto práce.

19. Darovanie a plomba

Vlastním s mužom tri susedné parcely. Na jednej je dom, kde bývame. Dve spolu s domom sú zaťažené hypotékou a je na nich plomba. Z tretej, bez plomby, sme sa rozhodli časť darovať dcére, zvyšok pridružiť k dvom ostatným parcelám. Dali sme návrh na vklad. Konanie sa prerušilo, lebo nemožno pridružiť nič k parcelám s plombou. Kvintanciu z banky sme nedostali. Ako sa to dá riešiť bez opätovného geometrického plánu?

Mohli by ste sa napríklad spýtať v banke – ak by ste s tým súhlasili – na to, či nie je možné zaťažiť záložným právom aj tie parcely, ktoré boli pridružené k tým, ktoré boli zaťažené už predtým. Banka by podpísala s vami záložné zmluvy a dali by ste ich katastru.

20. Ťarcha na liste

Chcem kúpiť pozemok na hypotéku. Založiť chcem rodičovský dom. Na liste vlastníctva je však ťarcha doživotného práva babky. Babka súhlasí s odstránením ťarchy. Ako mám postupovať?

Odporúčam kontaktovať notára, ktorý vám spíše dohodu o zrušení vecného bremena. Podpíšete ju ako vlastník a babka ako oprávnená z vecného bremena. Notár potom podá elektronicky zmluvu na kataster a kataster vecné bremeno vymaže.

Zdroj: Úrad geodézie, kartografie a katastra; ministerstvo pôdohospodárstva; Jozef Onderčák, poradca pre reštitúcie, Nitra; Veronika Pázmányová, advokátka; Tomáš Števík, znalec z odboru poľnohospodárstva; Milan Ficek, advokát; Peter Danczi, notár

Prílohu pripravili:
Táňa Rundesová, Vlado Turanský