

Dedenie: rakúsky vz. uhorský model

ROZHOVOR

Extrémnu rozdrobenosť pozemkov historicky spôsobil uhorský model dedenia. Ako sa líši od rakúskeho, vysvetľuje Bernhard Hager, partner advokátskej kancelárie Dvořák Hager & Partners.

Táňa Rundesová
Ivan Brožík

Vplyvom historického vývoja máme dnes na Slovensku obrovskú rozdrobenosť pozemkov. Je to dôsledok dedičského modelu, ktorý vychádza z uhorského práva. Aký je základný rozdiel medzi dedením podľa uhorského a rakúskeho práva?

V minulosti spočíval v tom, že kým v uhorskej časti monarchie sa uplatnil princíp, podľa ktorého pozemky dedili všetci dedičia, v rakúskej dedili pozemky iba jeden dedič. Spravidla najstarší mužský potomok. Uvedené rozdiely mali predovšetkým sociálne príčiny. Územie Slovenska malo prevažne agrárny charakter a vylúčenie niektorých dedičov z možnosti vlastníť pôdu by pre nich malo veľmi negatívne následky, keďže iné možnosti obživy veľmi dlho takmer neexistovali. Naproti tomu rakúska časť monarchie bola omnoho skôr industrializovaná a súčasne tu bol aj väčší podiel remesiel, prípadne škôl.

V Rakúsku zrušili systém obmedzenej možnosti dedenia po-

zemkov už po revolúcii v rokoch 1848/1849, nie však natrvalo.

Áno. V dôsledku zadlžovania a drobenia hospodárstiev koncom 19. storočia došlo k opätovnému obmedzeniu dedenia, avšak len niektorých druhov pozemkov, ktoré mohol zdediť len jeden dedič. Ide o takzvané Erbhöfe. Tie však predstavujú veľmi malé percento pôdy. V dôsledku toho sú v skutočnosti aj v dnešnom Rakúsku pozemky – vrátane poľnohospodárskych – dosť rozdrobené.

Ministerka pôdohospodárstva Gabriela Matečná povedala, že zvažuje zmenu – prejsť z uhorského na rakúsky spôsob dedenia. Aké dosahy by to mohlo mať?

Tento nápad považujem za pomerne prekvapivý. Ako som už uviedol, pozemky sú dnes rozdrobené aj v Rakúsku a obmedzenie dedenia na jednu osobu sa týka skutočne malého percenta pozemkov. S podobným dopytom medzi podnikateľmi a investormi som sa vo svojej advokátskej praxi nestretol. Štát by mal prioritne zabezpečiť a garantovať najmä hodnovernosť údajov zapísaných v katastri nehnuteľností. To by som považoval za prioritu číslo jeden a najväčší problém investorov.

Tu má Slovensko zjavne veľkú legislatívnu medzeru.

Posledným ambicióznym projektom bol takzvaný ROEP (Register obnovenej evidencie pozemkov), žiaduci stav sme však stále nedosiahli. Zo systémových zmien by som skôr zväzil odstránenie dvojkoľajnosti vlastníctva pozemkov a na nich stojacich budov. Z hľadiska západného práva ide o absolútnu anomáliu. Tam platí ešte z čias rímskeho práva zásada, že čokoľvek stojí na pozemku,



Spôsob dedenia mal sociálne pozadie, tvrdí Bernhard Hager. SNÍMKA: HN/PAVOL FUNTÁL

”

Pozemky sú dnes rozdrobené aj v Rakúsku.

a to vrátane budov, patrí vlastníčkovi pozemku. Fakt, že na Slovensku táto zásada neplatí, patrí medzi prvé informácie, ktoré oznamujeme zahraničným investorom. Problémom sú aj pozemky neznámych vlastníkov. Reformy si bude vyžadovať najmä vyšpecifikovanie pozemkov oprávnených na pobereanie dotácií a bude potrebná aj dôsledná a efektívna kontrola.

Ako to vidíte po odbornej stránke? Vlastnícke pozemkové vzta-

hy sa premietajú do ďalších legislatívnych noriem. Je možná takáto zmena „okamžite“?

Akákoľvek zmena v pozemkovom práve je „na dlhé lakte“, a to jednak pre svoju komplexnosť, ako aj pre široký zásah do právnych, sociálnych a ekonomických vzťahov. Na Slovensku sa za celé stáročia až dodnes nepodarilo dosiahnuť ani základnú požiadavku, a to dôveryhodnosť zápisu v katastri nehnuteľností. Navyše, ministerka neposkytla žiadne bližšie informácie, bez širšieho kontextu sa k tomu ťažko vyjadruje.

Rozdrobenosť pozemkového vlastníctva tu dosiahla taký stav, že zlomok, ktorým je vyjadrený spoluvlastnícky podiel, napríklad 1/950 parcely, je pre neodborníka nečitateľný. Ako je možné takýto pozemok zhodnotiť a využiť?

Na tomto mieste by som rád vrátil jeden zásadný omyl, ktoré-

KTO JE BERNHARD HAGER

Rakúsky advokát s povolením na výkon činnosti v Česku a na Slovensku. Skončil Právnickú fakultu Viedenskej univerzity. Bol univerzitný lektor v Kaynase v Litve. Absolvoval postgraduál na Londýnskej univerzite. Venuje sa obchodnému, energetickému a stavebnému právu i právu infraštruktúrnych projektov.

ho sa laici pomerne často dopúšťajú, a to, čo je to vlastne spoluvlastnícky podiel. Neznámená totiž, že spoluvlastník napríklad vo výške 1/45, je vlastníkom 1/45 výmery pozemku.

A čo to teda je?

Spoluvlastnícky podiel treba chápať ako číslo, mieru, ktorou sa ako spoluvlastník podieľam na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva k spoločnej veci. Určuje počet hlasov spoluvlastníka pri hospodárení so spoločnou vecou. Spoluvlastnícky podiel je však spôsobilý byť samostatne subjektom prevodu. Previesť vlastnícke právo teda možno aj k podielu. Ostatní spoluvlastníci pritom majú zákonné predkupné právo. V prípade pochybností o cene je vždy možné obrátiť sa na znalca, ktorý určí cenu nehnuteľnosti ako celku alebo aj podielu. Ak sú medzi spoluvlastníkmi nezhody, súd môže na návrh niektorého z nich vec či pozemok rozdeliť alebo prikázať do vlastníctva jedného či viacerých spoluvlastníkov. Ostatní – vylúčení – majú nárok na primeranú náhradu.

Nevyjasnené sú doteraz aj vlastnícke vzťahy k pôde po vojne.

V budúcnosti to môže viesť k sporom. Ako im predísť?

Komplexné riešenie v tomto smere je výlučne v rukách štátu, a to zabezpečením hodnovernej evidencie nehnuteľností a garantovania existencie práv zapísaných v katastri. Individuálnym riešením je zabezpečiť si ešte pred kúpou podrobný právny audit. No nejde o lacné riešenie.

Ktorá pozemková evidencia je v súčasnosti právne relevantná?

Historicky sa na území Slovenska zaužívala dvojkoľajnosť zápisov vlastníckych práv k nehnuteľnostiam. Jednak išlo o samotnú evidenciu vlastníckych práv, túto funkciu plnili pozemkové knihy, neskôr evidencia strediskami geodézie. Súčasne sa viedol aj kataster nehnuteľností, ktorý slúžil na evidenčné účely štátu, najmä s cieľom vyrubovania daní. Zákomom o katastri nehnuteľností z roku 1992 došlo k prepojeniu oboch systémov tak, že pozemkovo-knižničné záznamy sa stali súčasťou operátu katastra. Slúžia ako zdroj údajov o katastrálnych územiach, parcelách, vlastníkoch a o právach k nehnuteľnostiam a sú archívnymi dokumentmi s trvalou dokumentárnou hodnotou.

Problémom je tiež duplicitné vlastníctvo. Ako ho riešiť?

Zápis duplicitného vlastníctva má za následok, že hodnovernosť údajov katastra je spochybnená, do katastra sa to zapisuje v poznámke. Je to prekážka nakladania s nehnuteľnosťou zo strany vlastníka. Odporúčam riešenie vo forme dohody a následnej žiadosti o vklad vlastníckeho práva do katastra na základe dohody. Ak možná nie je, zostáva súd.