

Jarmila Machajdíkova<sup>1</sup>

## ROZDROBENOSŤ POZEMKOV – BRZDA REALIZÁCIE STAVEBNÝCH PROJEKTOV

### *Abstract:*

High level of land ownership fragmentation is reflected both in technical terms, as well as in legal standards. Fragmentation of land ownership means: geographic dispersion of land owned by the same land owner, asymmetrical shapes of land, problem with accessibility of the land and so on.

Fragmentation of land ownership makes it difficult to register the land ownership and the disposal with the land by owners and public authorities. At present, clearly defined property rights affect the entry of new investments. The real estate market is influenced by users' requirements for information on ownership and other rights to real estate and cadastre services provision. For those reasons are important the restoration and update records of land ownership in the land.

### *Abstrakt:*

Vysoká rozdrobenosť pozemkového vlastníctva sa prejavuje tak v technickej stránke (t.j. veľkosť pozemkov, počet pozemkov), ako aj v právnej stránke (veľký rozsah spoluvlastníkov k tomu istému – aj malému) pozemku. Rozdrobenosť pozemkového vlastníctva spočíva v priestorovom rozptyle pozemkov toho istého vlastníka, v neúčelnom tvare pozemkov, ich nedostatočnej prístupnosti a podobne.

Rozdrobenosť pozemkového vlastníctva sťažuje, niekedy aj vylučuje ich evidenciu, prijímanie rozhodnutí tak orgánmi verejnej správy, ako aj rozhodnutí samotných vlastníkov a užívateľov.

V súčasnosti jednoznačne definované vlastnícke práva ovplyvňujú vstup nových investícií. Trh s nehnuteľnosťami výrazne ovplyvňuje požiadavky užívateľov na informácie o vlastníckych a iných právach k nehnuteľnostiam a ich poskytovanie službami katastra.

Z uvedených dôvodov majú veľký význam prebiehajúce pozemkové úpravy a s tým súvisiaca obnova a aktualizácia evidencie pozemkového vlastníctva v katastri nehnuteľností.

### 1. Hospodársky rozvoj a jeho vplyv na pozemkové vlastníctvo

Pozemkové vlastníctvo je jedným z rozhodujúcich spoločenských aspektov hospodárskeho rozvoja každej spoločnosti. Vývoj usporiadania pozemkového vlastníctva na Slovensku bol ovplyvnený príslušnosťou k Rakúsko-uhorskej monarchii a po roku 1945 ku krajinám tzv. východného bloku. Rozvoj spoločensko-politických vzťahov, ktoré mali a majú v jednotlivých krajinách svoje odlišnosti a špecifiká, má tak výrazný dopad aj na pozemkové vlastníctvo na Slovensku a výrazný vplyv na jeho evidenciu.

Pod vplyvom historického vývoja sú na Slovensku pozemky rozdrobené, majú príliš veľa spoluvlastníkov predovšetkým následkom používaného dedičského modelu, vychádzajúceho z uhorského práva, podľa ktorého sa stáva dedičom každý z potomkov.

---

<sup>1</sup> JUDr. Jarmila Machajdíkova, Ústav manažmentu STU, Vazovova 5, Bratislava

Takýmto dedením sa pozemky rozdelili na viacero častí a následne sa delia ďalej, v nasledujúcich dedičských konaniach. Za účelom zabránenia ďalšieho drobeniu pozemkov boli síce prijaté isté právne opatrenia, podľa ktorých v súčasnosti na základe právneho úkonu, alebo na základe rozhodnutia súdu nemôže vzniknúť rozdelením existujúcich pozemkov poľnohospodársky pozemok menší ako 2 000 m<sup>2</sup>, a ak ide o lesný pozemok menší ako 5 000 m<sup>2</sup>, uvedené opatrenia však situáciu výrazne nezlepšili, nakoľko pri dedení sa pozemok síce nedelí, ale všetci dedičia sa stávajú jeho podielníkmi. Výhodiskom z takejto situácie je potom iba rozhodnutie niektorého so spoluvlastníkov, vyplatiť podiely všetkým spoluvlastníkom a stať sa tak výhradným majiteľom pozemku, ktorá skutočnosť mu umožňuje následne s pozemkom nakladať.

Rozdrobenosť pozemkového vlastníctva na Slovensku dosiahla pod vplyvom historického vývoja taký stav, že zlomok, ktorým je vyjadrený spoluvlastnícky podiel je pre neodborníka nečitateľný a pre narábanie na trhu s nehnuteľnosťami je jeho reálna hodnota nepredstaviteľná a nemysliteľná. Je teda celkom bežné, že jeden malý pozemok má niekoľko, ba až stovky právoplatných spoluvlastníkov, pričom mnohí ani nevedia, že spoluvlastníkmi daného pozemku sú. V prípade, že chce developer získať pozemok vo vlastníctve takéhoto počtu spoluvlastníkov, je potrebné všetkých vyhľadať a vyžiadať si súhlas na jeho odkúpenie. Takáto situácia sa môže komplikovať ešte prebiehajúcimi dedičskými konaniami, neznámym pobytom niektorého spoluvlastníka alebo dokonca viacerých spoluvlastníkov, resp. ich pobytom v zahraničí a pod.

## 2. Nevyjasnené vlastnícke vzťahy k pozemkom a formovanie pozemkovej evidencie

Ďalším problémom, ktorý brzdí záujem developera investovať do pozemku, sú **nevyjasnené vlastnícke vzťahy k pozemkom**. Nevyjasnené vlastnícke vzťahy vznikli ako dôsledok dedenia pôdy v priebehu rokov, tak aj dôsledkom niektorých súpisov, ktoré nikdy neboli dokončené alebo boli zničené napr. počas vojny a pod. Nevyjasnené sú aj vlastnícke práva k pôde, o ktorú prišli kolaboranti a nacisti, podobne aj Maďari a Nemci. Nástupom socializmu ľudia stratili väzby na svoj majetok, takže súčasní majitelia o svojich pozemkoch vôbec nevedia. Nevyjasnené vlastnícke vzťahy prinášajú pre developerov riziko, že v budúcnosti sa vlastníci pozemkov môžu o svoj pozemok prihlásiť a prísť tak nielen k udržiavanému pozemku, ale aj k nehnuteľnosti.

V neposlednom rade je problém aj vo **formovaní pozemkovej evidencie**, ktorá súvisela so zabezpečením vlastníckych a užívateľských práv majiteľov pozemkov a s výberom pozemkovej dane. Na našom území bolo vytvorených niekoľko ucelených evidencií pozemkov:

- a) evidencia v pozemkových knihách (1855 – 1964)
- b) evidencia na strediskách geodézie (od 1964 – 1993)
- c) kataster nehnuteľností – od roku 1993

## 3. História pozemkovej evidencie

So zakladaním a evidovaním urbárov (súpisy poddaných a ich pracovné povinnosti, pozemky a výťažky (renty) z pozemkov, ktoré slúžili zemepánom na kontrolu a vyberanie poplatkov) sa započalo už v roku 1526. Evidencia urbárov a pozemkov bola vedená podľa chotárov a spadala do kompetencie tak štátnych úradníkov ako aj úradníkov panovníkových. Zápis vlastníctva – držby sa vykonával na základe zisťovania štátneho úradníka a nie na základe právnych listín alebo vyhlásenia vlastníkov.

**Prvý tereziánsky kataster** z roku 1748 bol modernejším súpisom poddanskej pôdy, ktorý už obsahoval výpočet všetkých poddanských usadlostí. Pozemky sa evidovali podľa hlavných kultúr.

**Druhý tereziánsky kataster** z roku 1757 už evidoval všetku pôdu vrátane panskej (dominikálnej)

Rovnaké zdaňovanie poddanskej ako aj panskej pôdy presadil **Jozefský kataster** vytvorený v rokoch 1758 až 1789. Pokrokovosť Jozefského katastra oproti katastrom tereziánskym spočívala v tom, že zvláštne meračské komisie preverovali hlásené údaje o výmere pozemku. Práve Jozefský kataster vytvoril pojem „katastrálne územie“. Jozefský kataster, pre svoju „pokrokovosť“ narazil na odpor šľachty, z ktorého dôvodu sa nedokončil. Následne sa začal vytvárať **Tereziánsko-jozefský kataster** (1792), ktorý bol podkladom pre založenie zemských dosiek a pre daňové predpisy až do roku 1860, kedy vstúpil do platnosti operát stabilného katastra.

Základy dnešného novodobého katastra nehnuteľností položil takzvaný **stabilný kataster**, ktorý bol založený najvyšším patentom rakúskeho cisára Františka I. zo dňa 23. 12. 1817 o dani pozemkovej a vymieraní pôdy. Jeho základom bol presný súpis a geodetické vymieranie všetkej pôdy.

Pre označovanie pozemkov sa začali používať čísla parciel a zaviedli sa katastrálne mapy. S vymieraním pozemkov sa začala v roku 1817 a práce sa ukončili v roku 1861.<sup>2</sup>

Stabilný kataster stratil aktuálnosť podstatne rýchlejšie než sa očakávalo, nakoľko nebolo zabezpečené jeho systematické udržiavanie.

V roku 1874 sa začal uplatňovať **zákon č. 90 o založení pozemkových kníh**. Vtedajšia evidencia pozostáva z dvoch častí:

- z pozemkovej knihy
- pozemkového katastra

**Pozemková kniha** slúžila na majetkovo-právne účely. Evidovali sa v nej vlastnícke práva k všetkým nehnuteľnostiam, okrem tzv. verejného majetku (cesty, sady a pod.). Pozemková kniha evidovala nehnuteľnosti obcí, resp. katastrálnych území a vlastníkov. Základom pre evidenciu bolo **pozemkové teleso** – jedna alebo viac nehnuteľností, ktoré tvorili hospodársky a právny celok jedného alebo viacerých spoluvlastníkov. Zápisy do pozemkovej knihy boli ukončené v roku 1964 a agenda pod názvom „evidencia nehnuteľností“ prešla na strediská úradu geodézie.

**Pozemkový kataster** bol štátnou pozemkovou evidenciou, ktorá evidovala údaje o každom pozemku, ako aj údaje spojené s pôdou a jej využívaním. Vypovedal o veľkosti, tvare, polohe a obvode každého evidovaného pozemku. Slúžil predovšetkým na daňové účely. Pozemkový kataster sa začal v Uhorsku budovať na základe cisárskeho patentu z roku 1849 a mal byť jednotný pre celú krajinu. Snahy o **vytvorenie jednotného pozemkového katastra** oddialilo Rakúsko-uhorské vyrovnanie v roku 1867.

Zákonom z roku 1886 bolo nariadené namiesto pozemkovoknižných zápisníc (protokolov) založiť nové pozemkovoknižné vložky. Účelom zakladanie pozemkovoknižných vložiek bolo, aby sa uskutočnil súlad medzi údajmi pozemkového katastra a pozemkovej knihy a súlad medzi pozemkovoknižným a skutočným stavom.<sup>3</sup>

## 4. Prvá pozemková reforma

Po vzniku Československa v roku 1918 boli prijaté prvé obmedzenia pri nakladaní s pozemkovým vlastníctvom, ktoré boli obsiahnuté v zákone **o obstavení veľkostatkov**

---

<sup>2</sup> Bujňák, J.: Vývoj a evidovanie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam na území Slovenska do 1. 4. 1964

<sup>3</sup> Bujňák, J.: Vývoj a evidovanie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam na území Slovenska do 1. 4. 1964

a v zákone **o mimoriadnych opatreniach na Slovensku**. Tieto zákony stanovovali, že akákoľvek zmena vlastníctva pôdy, či už formou predaja, prenájmu, či zaťaženia podliehala schváleniu štátom určeného orgánu.

Prvým skutočne veľkým opatrením, ktoré sa zaoberalo úpravou pozemkového vlastníctva bol zákon č. 215/1919 Zb. o zabraní veľkého pozemkového majetku, tzv. **záborový zákon** zo 16. apríla 1919. Cieľom zákona bolo zabranie veľkého pozemkového majetku u osôb, ktoré vlastnili viac ako 150 ha poľnohospodárskej pôdy a viac ako 250 ha všetkej pôdy. V schválenom zákone sa presadila myšlienka postupného delenia veľkého pozemkového vlastníctva prostredníctvom záboru. Spôsob akým sa mala pozemková reforma vykonať však bolo možné nazvať vyvlastnením, či zoštátnením. Zákonodarca pre túto akciu nepoužil výraz „vyvlastnenie“, ale „zábor“. Tento termín prvýkrát použil na zasadnutí pozemkového výboru univerzitný profesor a odborník na poľnohospodársku problematiku Krčmár, ktorý týmto ekvivalentom pomenoval úkon prevzatia pôdy štátom.<sup>4</sup> V zmysle tohto zákona si sám vlastník stanovoval, ktoré pozemky si chce ponechať a ktoré sa majú rozdeliť prídelcom. Vlastnícke právo pôvodných majiteľov zaniklo až správnym aktom pozemkového úradu – pridelením pozemku prídelcovi. Zákres zmien vo vlastníckych vzťahov, vyplývajúcich z prvej pozemkovej reformy sa do katastrálnych máp vykonávali iba **približným spôsobom**.

Definovanie a následné vytváranie **jednotného pozemkového katastra** pre celú Československú republiku vyvrcholili prijatím zákona č. 177/1927 Zb. o pozemkovom katastri a jeho vedení (katastrálny zákon)<sup>5</sup>. Predmetným zákonom bolo nariadené katastrálne vymeriavanie a mapovanie v bývalej Československej republike. Tento zákon nahradil takmer všetky skôr prijaté katastrálne právne normy, usmernil zememeračskú a katastrálnu službu do jednotného vývoja a rozšíril účely, pre ktoré kataster slúžil.<sup>6</sup>

### 5. Pozemkové reformy po 2. svetovej vojne

Otázku postavenia Nemcov a Maďarov na území ČSR, ako aj potrestanie kolaborantov a zradcov a s tým súvisiace **majetkové záležitosti** riešili dekrétmi prezidenta republiky s právnou silou zákona.

V roku 1946, na základe týchto dekrétov, dochádza **k prvej etape pozemkovej reformy**, kde bolo rozhodnuté o konfiškácii pôdy a poľnohospodárskeho majetku „zradcov slovenského národa“ Nemcov a osôb maďarskej národnosti, ktoré nemali k 1. novembru 1938 československú štátnu príslušnosť alebo vlastnili viac ako 50 ha pôdy. Skonfiškovaná pôda prechádzala pod správu Slovenského pozemkového fondu a bola pridelená do súkromného vlastníctva bezzemkom a malým roľníkom, čo tvorilo vyše 66 % skonfiškovanej pôdy. Teda pozemková reforma mala výrazný sociálny akcent a riešila tzv. preľudnenosť na pôde.<sup>7</sup>

**V druhej etape pozemkovej reformy** sa obmedzil rozsah statkárskeho vlastníctva na 150 ha poľnohospodárskej pôdy a 250 ha všetkej pôdy.

**K tretej etape pozemkovej reformy** dochádza po prevzatí moci komunistami, kedy došlo i k celkovej zmene vlastníckych pomerov. Treťou etapou pozemkovej reformy boli postihnutí vlastníci – majitelia poľnohospodárskych podnikov nad 50 ha a vlastníci pôdy bez ohľadu na jej veľkosť, ktorí na pôde nepracovali, ale ju prenajímali. Ich pôda sa už však nepridelovala súkromne hospodáriacim roľníkom, ale štátnym majetkom. Zmena vlastníctva pôdy sa stala súčasťou zoštátnovacích (znárodňovacích) procesov.

---

<sup>4</sup> Peroutka, f.: Budování státu 1918 – 1919, Praha, 2003, s. 558

<sup>5</sup> Vanek, J.: Ministerstvo pôdohospodárstva SR, Usporiadanie pozemkového vlastníctva SR

<sup>6</sup> Bujňák, J.: Vývoj a evidovanie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam na území Slovenska do 1. 4. 1964

<sup>7</sup> Kresťanský mesačník 05/2008, Dekréty prezidenta Beneša

## 6. Problémy duplicitného vlastníctva pozemkov

V dôsledku konfiškácie, pozemkových reforiem, resp. rozdeľovania pozemkov sa často vynára problém duplicitného vlastníctva, ktoré vzniklo v ako následok neexistencie dôslednej evidencie vlastníckych práv k nehnuteľnostiam v minulosti. Pri duplicitnom vlastníctve rozliční vlastníci preukazujú vlastnícke právo k tej istej nehnuteľnosti na základe rôznych verejných listín vydaných rôznymi na to splnomocnenými orgánmi. Problém evidovania duplicitného vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam vyriešil zákon č. 173/2004 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon). Zákon, ktorý nadobudol účinnosť dňom 15. apríla 2004 zamedzuje zapisovanie duplicitného vlastníctva k tej istej nehnuteľnosti s tým, že ak je vlastnícke právo k nehnuteľnosti už zapísané na liste vlastníctva a verejná listina predložená na zápis záznamom nevychádza z týchto údajov, správa katastra nevykoná zápis a vráti verejnú listinu tomu, kto ju predložil, alebo tomu, v jeho prospech právo k nehnuteľnosti svedčí, a vyzve dotknuté osoby, aby uzavreli dohodu alebo podali na súde návrh na určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti. Správa katastra vykoná zápis vždy, ak má verejná listina účinky právoplatného súdneho rozhodnutia.<sup>8</sup> Do nadobudnutia účinnosti vyššie citovaného zákona sa pri zápisoch vlastníckeho práva vychádzalo z evidenčného princípu, ktorý spočíval v tom, že práva k nehnuteľnostiam sa zapisovali na základe verejných listín alebo iných listín v poradi, v akom boli na správu katastra doručené, pričom správa katastra nemala právomoc posudzovať, spôsobilosť predloženej verejnej listiny na vykonanie zápisu.

Účinnosťou nového Občianskeho zákonníka – zákon č. 141/1950 Zb. sa narušila konštitutívnosť pozemkových kníh tým, že vlastnícke právo vzniklo až od momentu právoplatnosti príslušnej zmluvy alebo listiny či rozhodnutia a nie zápisom do pozemkovej knihy. Zápisy do pozemkovej knihy u fyzických osôb sa vykonávali len na návrh strán a iba socialistické organizácie mali povinnosť zápisov do pozemkovej knihy. Kládol sa dôraz na evidovanie užívacích vzťahov a evidencia vlastníckeho práva bola zatlačená do pozadia.

Vplyvom novo panujúcich politických pomerov upadal záujem o evidenciu súkromných práv k nehnuteľnostiam. Socialistické hospodárstvo založené na plánovitom riadení poľnohospodárskej výroby potrebovalo predovšetkým poznať toho kto pôdu obhospodaruje a nie jej vlastníkov. Na základe tejto požiadavky bola v roku 1956 založená **jednotná evidencia pôdy (JEP)**. Podstatou JEP bolo evidovanie užívania pôdy bez ohľadu na vlastnícke vzťahy k nej. Upustilo sa od pozemkového katastra, bez toho aby bol dosiahnutý jeho súlad so skutočnosťou. Pozemkový kataster prestal byť ďalej udržiavaný. Súkromné práva k nehnuteľnostiam nepodliehali v rokoch 1951-1964 žiadnej úplnej a systematickej evidencii.

V roku 1964 bol prijatý nový Občiansky zákonník (zákon č. 40/1964 Zb.), zákon o evidencii nehnuteľností (zákon č. 22/1964) a zákon o štátnom notárstve a konaní pred štátnym notárstvom - notársky poriadok (zákon č. 95/1963 Zb.), ktoré vytvorili novú právnu situáciu v režime nehnuteľností a ich evidencii. Avšak ani nová právna úprava nesmerovala k obnoveniu intabulačného princípu, kedy sa vlastnícke právo nadobúda zápisom do pozemkovej knihy, a úplnej evidencii súkromných práv k nehnuteľnostiam. Evidencia z roku 1964 začala budovať aj evidenciu právnych vzťahov formou zakladania listov vlastníctva, s výnimkou vlastníckych vzťahov k pozemkom v extraviláne, ktoré od roku 1951 do roku 1964 neboli evidované ani v písomných ani v mapových operátoch evidencie nehnuteľností. Zápisy do pozemkovej knihy sa prestali vykonávať. Takto budovaná evidencia nehnuteľností však nenahrádzala konštitutívnosť pozemkovej knihy. Jej ďalšou negatívnou stránkou bolo, že

---

<sup>8</sup> Tomašovičová, J., Koprďová, M.: Novela katastrálneho zákona, ARS NOTARIA, 3/2004

neupravovala ani postup pri zakladaní evidencie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam v prípade nedoložených právnych vzťahov, t. j. keď právny vzťah nemožno doložiť listinou, ktorá tento právny vzťah zakladá alebo osvedčuje.

### 7. Vývoj katastra po roku 1989

Neporiadok v evidencii pozemkového vlastníctva, ktorý nastal v priebehu spomínaného predchádzajúceho obdobia, najmä však po roku 1945, kedy sa zmeny vlastníctva a dedičské konania do katastra fakticky nezapisovali, kedy sa v pozemkových knihách uvádzalo len meno a priezvisko, bez ostatných identifikačných údajov, spôsobilo stav, že mnohí ľudia dodnes nevedia, že sú vlastníkami pôdy alebo lesa.

Právne základy novej koncepcie evidovania nehnuteľností a právnych vzťahov k nim, po zmene vlastníckej štruktúry na Slovensku, ako výsledku reálnych hospodárskych, sociálnopolitických a historických procesov po roku 1989, položili najmä dva zákony: zákon č. 265/1992 Zb. o zápisoch vlastníckych a iných vecných práv k nehnuteľnostiam a zákon č. 266/1992 Zb. o katastri nehnuteľností. Uvedené zákony založili fakticky „kataster nehnuteľností“, ako evidenčný nástroj na uskutočňovanie funkcie štátu pri ochrane právnych vzťahov a pri využívaní a ochrane nehnuteľností a ako štátny informačný systém o nehnuteľnostiach.<sup>9</sup>

### 8. Pozemkové vlastníctvo po páde socializmu a pozemkové úpravy

Po novembri 1989 nastali na Slovensku zásadné spoločenské zmeny vo všetkých oblastiach života, ktoré znamenali prechod k trhovému hospodárstvu, spojený s procesom transformácie, privatizácie a s reštitúciami. Tieto zmeny si vyžiadali aj zmenu celého právneho poriadku tak, aby sa vytvorila možnosť zmierniť majetkové krivdy z obdobia rokov 1948 – 1989 voči vlastníkom a súčasne bolo potrebné prijať opatrenia na odstránenie rozdrobenosti vlastníctva a rozdielov medzi právnym a faktickým stavom. Zmenou spoločenských pomerov po roku 1989 sa vytvorili aj podmienky pre obnovu výkonu vlastníckeho práva. Vytvorili sa podmienky pre reštitúcie a zmiernenie majetkových krív, čím súčasne vznikla aj potreba obnoviť údaje o vlastníctve a vlastníkoch.

Pre tento účel a na dosiahnutie zlepšenia starostlivosti a poľnohospodársku a lesnú pôdu obnovením pôvodných vlastníckych vzťahov bol v roku 1991 prijatý zákon č. 229 o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku – **zákon o pôde**.

Zákon, ktorý je v podstate určený na obnovenie vlastníckych vzťahov ustanovuje okruh oprávnených osôb, ktoré majú nárok na vydanie nehnuteľností a lehotu na predkladanie písomných dôkazov o uplatnení nároku.

Vyššie popísaný rozpor medzi súčasným stavom v poľnohospodárskom a lesnom extraviláne a stavom určeného operátu katastra rieši zákon č. 330/1991 z. z. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách. Pozemkové úpravy definuje zákon ako ich sceľovanie, delenie, rozmiestnenie a usporiadanie pozemkov na základe vlastníckych a užívacích vzťahov a s tým súvisiace vykonávanie terénnych, komunikačných, vodohospodárskych, rekultivačných a zúrodňovacích opatrení. Pozemkové úpravy sú tak príležitosťou na odstránenie odchýlok a nápravu nezrovnalostí, príležitosťou sceľiť roztrúsené spoluvlastnícke

---

<sup>9</sup> Hudecová, E.: Pozemkové úpravy na Slovensku, ÚGKK SR, 25. medzinárodné sympóziu o politike pozemkových úprav pre špeciálne aplikácie

podieľy a roztrúsené vlastníctvo, v prípade, keď jeden vlastník je vlastníkom množstva drobných parciel.

Účastníkmi pozemkových úprav sú **vlastníci a užívatelia** pozemkov, ktoré podliehajú pozemkovým úpravám, **vlastníci ostatného nehnuteľného** poľnohospodárskeho majetku nachádzajúceho sa v obvode, ako aj **osoby, ktorých vlastnícke alebo iné právo môže byť pozemkovými úpravami dotknuté** a **Slovenský pozemkový fond**.

**Slovenský pozemkový fond** spravuje poľnohospodárske a lesné nehnuteľnosti vo vlastníctve štátu, pozemky nedoložené vlastníckym právom a zastupuje neznámych vlastníkov, a vlastníkov, ktorí si neuplatnili svoje práva.

Samotný pojem **neznámi vlastníci** je zlučenie dvoch skupín vlastníkov:

1. Známi vlastníci s neznámym pobytom (poznáme iba údaje uvedené v pozemkovej knihe, adresy ani dátumy narodenia nie sú uvedené, a patrí sem napr. aj pôda po našich židovských spoluobčanoch)
2. Neznámi vlastníci, pri ktorých boli pozemkovoknižné vložky stratené alebo zničené.

Správa Slovenského pozemkového fondu zanikne ak je vlastník evidovaný v katastri nehnuteľností ako nezistený vlastník a preukáže vlastnícke právo verejnou listinou alebo inou listinou, na základe ktorej ho správa katastra zapíše ako vlastníka a taktiež v prípade, že vlastník je síce známy, ale miesto jeho trvalého pobytu alebo sídla nie sú známe, alebo ak pri vlastníkovi nie sú evidované iné osobné údaje ako meno a priezvisko, zapíše správa katastra tieto údaje po predložení príslušných dokladov, ako sú najmä občiansky preukaz, rodný list a pod.

Medzi hlavné úlohy pozemkových úprav v príslušnom katastrálnom území v intenciách prijatého zákona je:

- prekonať vysoký stupeň rozdrobenosti
- zredukovať veľký počet existujúcich spoluvlastníckych podielov k jednej nehnuteľnosti
- odstrániť nedostatky v evidencii pozemkov a právnych vzťahoch k nim
- vytvoriť podmienky pre trh s pôdou
- zastaviť proces drobenia pozemkov
- znížiť počet parciel právneho stavu na poľnohospodárskom a lesnom pôdnom fonde.

Dňa 1. septembra 1995 nadobudol účinnosť zákon č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom mimo zastavaného územia obce, ktorého podstatná časť je venovaná spoločenskej regulácii vzťahov na úseku preukázania vlastníctva k pozemkom. Uvedeným zákonom sa začal budovať **Register obnovej evidencie pozemkov (ROEP)**, ktorého úlohou je konanie o obnove evidencie niektorých pozemkov a právnych vzťahov k nim. Postup zostavovania registra obnovej evidencie niektorých pozemkov je špeciálny druh správneho konania, pri ktorom sa používa modifikovaná podoba katastrálneho konania a konania o pozemkových úpravách, spolu so zisťovaním podkladov pre rozhodnutie, prerokovanie registra a jeho schválenie. Po schválení registra správny orgán vydá rozhodnutie o jeho schválení, ktoré je listinou na jeho zápis v katastri. Schválený register obnovej evidencie pozemkov sa stáva verejnou listinou a je podkladom pre zápis právnych vzťahov (najmä vlastníckych práv), ako aj ďalších údajov (napr. druh pozemku) k pôvodným nehnuteľnostiam, ale aj k ostatným nehnuteľnostiam do katastra nehnuteľností.

### 9. Evidencia nehnuteľností v súčasnosti

V roku 1995 bola problematika katastra zjednotená a obsahovo sústredná do jedného zákona – **zákon č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných**

**právných vzťahov k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon).** Nový katastrálny zákon vznikol ako výsledok snahy prispôsobiť právnu úpravu katastra novému štátovému usporiadaniu, ako aj k zmenám, ktoré nastali v súvisiacich právnych predpisoch.

Kataster nehnuteľností je geometrické určenie, súpis a popis nehnuteľností. Kataster slúži ako informačný systém, nástroj na evidovanie nehnuteľností a práv k nim, na daňové a poplatkové účely, na ochranu kultúrnych pamiatok, na ochranu pôdohospodárskeho a lesného pôdneho fondu, na ochranu chránených území a prírodných výtvorov a na akceleráciu trhu s nehnuteľnosťami.

Základnou úlohou katastra nehnuteľností je zabezpečiť požiadavku čo najväčšej istoty v právnych vzťahoch k nehnuteľnostiam a tak dosiahnuť súlad skutočného stavu nehnuteľností so stavom uvedeným v katastri nehnuteľností. V zmysle tých zásad je kataster nehnuteľností budovaný na nasledovných zásadách:

**Zásada vkladania (intabulácie)** znamená, že vlastnícke práva a iné vecné práva k nehnuteľnostiam vznikajú, menia sa alebo zanikajú vkladom do katastra,

**Zásada verejnosti (formálnej publicity)** znamená, že správa katastra na požiadanie kohokoľvek vyhotoví potvrdený výpis alebo potvrdenú kópiu zo súboru geodetických informácií, zo súboru popisných informácií, z pozemkovej knihy a zo železničnej knihy, ako aj identifikáciu parcely (tieto výpisy a kópie majú povahu verejných listín)

**Zásada hodnovernosti (materiálnej publicity)** znamená, že údaje katastra sú hodnoverné a záväzné, ak sa nepreukáže opak

**Zásada voľnosti (dispozičná zásada)** znamená, že konanie o povolenie vkladu začne príslušná správa katastra vždy na návrh účastníka a nie z úradnej povinnosti

**Zásada legality** – táto zásada sa prejavuje pri skúmaní spôsobilosti listín, na základe ktorých sa má zápis vykonať a príslušnou správou katastra

**Zásada špeciality** zabezpečuje určitosť a prehľadnosť evidovaných údajov – katastrálny zákon a vykonávacía vyhláška predpisujú spôsob, ako majú správy katastra postupovať pri vykonávaní zápisov

**Zásada priority** spočíva v tom, že poradie zápisov v katastri sa spravuje dobou, v ktorej bol návrh na zápis do katastra doručený.

## 10. Riziká developera vyplývajúce zo súčasného stavu katastra nehnuteľností

Ako vyplýva z vyššie uvedených skutočností, v súvislosti s nadobúdaním stavebných pozemkov, možno konštatovať, že developer v Slovenskej republike čelí tlakom z mnohých strán, z ktorého dôvodu je pre neho dôležité tieto riziká obmedziť v maximálnej miere.

Nevyhnutnou podmienkou žiadosti o územné rozhodnutie alebo stavebné povolenie je podľa platného slovenského práva doloženie vlastníckeho práva alebo iného práva k pozemku. Mnoho developerov sa spolieha iba na výpis z katastra, t. j. list vlastníctva, a tak podobne sa správajú aj development financujúce bankové domy.

Spochybnenie, ba dokonca strata vlastníckeho práva developera k nehnuteľnosti môžu mať pre neho kritické následky vedúce k zastaveniu výstavby, ba i k zmareniu celého projektu.

Na Slovensku je množstvo nadobúdajúcich titulov zapísaných v katastri nehnuteľností, ktoré trpia relatívnou, v niektorých prípadoch aj absolútnou neplatnosťou v dôsledku nesprávnej dispozície prevádzaných nehnuteľností, podpisom neoprávnenej osoby, nesprávne vystavenou alebo chýbajúcou plnou mocou, nedodrzaním zákonného postupu pri nakladaní s obecným majetkom, skrytými zástavnými, predkupnými, či inými právami zodpovedajúcimi vecnému bremenu a pod.

Na rozdiel od okolitých krajín, ako napríklad Poľska a do istej miery Nemecka, štát v Slovenskej republike vôbec negarantuje, že údaje vedené v katastri nehnuteľností



zodpovedajú skutočnosti. Katastrálny úrad len vedie evidenciu vlastníckych vzťahov k nehnuteľnostiam tak, ako to vyplýva z predložených listín. Jeho právomoc a hlavne povinnosť skúmať túto právnu bezchybnosť listín je veľmi obmedzená. Pokiaľ chce developer históriu vlastníckych vzťahov preskúmať sám, potom je to na Slovensku ešte výrazne sťažené.<sup>10</sup>

Takáto situácia je na Slovensku poznamenaná celou radou negatívnych aspektov, najmä v dôsledku – už viac ako 50 rokov – potlačovanej zásady superficies solo cedit, t. j. princíp, že stavba je súčasťou pozemku. Objavujú sa prípady, kedy je vlastnícke právo developera úspešne spochybnené napríklad v dôsledku uplatnenia reštitučného nároku alebo vlastníckej žaloby, kedy môže stratiť svoje vlastnícke právo. Istota vlastníckeho, prípadne iného práva k pozemku je pre developera kľúčová. Podmienkou úspešného investičného projektu je dôkladná due diligence, ktorá sa spolu s poistením vlastníckeho práva formou tzv. title insurance (poistenie vlastníckeho práva – poistenie proti finančnej škode, ktorá vznikla v dôsledku napadnutia vlastníckeho práva k poistenej nehnuteľnosti, a/alebo z dôvodu neplatnosti alebo nevykonalnosti záložného práva veriteľa) javí ako jediný spôsob, ako nadobúdateľa – kupujúceho (ale aj investora, banku, či záložného veriteľa) efektívne uchrániť pred možnými rizikami.

Pokiaľ ide o fungovanie katastrov v ostatných krajinách Európskej únie, majú vzhľadom na popísaný spoločný historický vývoj, množstvo spoločných znakov. Tieto spoločné znaky sa týkajú najmä krajín bývalej Rakúsko-uhorskej monarchii, v ktorej bol kataster založený jednotne. Obdobný bol taktiež vývoj katastra v krajinách združených v socialistickom bloku. V súčasnosti sa v rámci krajín EÚ hľadajú možnosti štandardizácie katastra.

### Literatúra:

Bujňák, J.: Vývoj a evidovanie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam na území Slovenska do 1. 4. 1964

Hudecová, Ľ.: Pozemkové úpravy na Slovensku, ÚGKK SR, 25. medzinárodné sympóziu o politike pozemkových úprav pre špeciálne aplikácie

Kresťanský mesačník 05/2008, Dekréty prezidenta Beneša

Obmedzenia rizík developera: Title insurance, Finančník o slovenskej a svetovej ekonomike, 2004

Peroutka, f.: Budování státu 1918 – 1919, Praha, 2003, s. 558

Vanek, J.: Ministerstvo pôdohospodárstva SR, Usporiadanie pozemkového vlastníctva SR

Tomašovičová, J., Koprudová, M.: Novela katastrálneho zákona, ARS NOTARIA, 3/2004

---

<sup>10</sup> Obmedzenia rizík developera: Title insurance, Finančník o slovenskej a svetovej ekonomike, 2004