

Mária Glatz¹

FORMOVANIE POZEMKOVÝCH VZŤAHOV NA ÚZEMÍ SLOVENSKA

FORMATION OF THE LAND RELATIONS ON THE TERRITORY OF SLOVAKIA

Abstract

Formation of the land relations on the territory of Slovakia has its own history and circumstances. In the middle ages there already began creation of the separate groups of legal situation. They were organized and legally fixed as real communities. Among the most numerous and the most important there belonged the forrest landowners associations. In the past, these institutions influenced the lives of an entire generation. In the framework of the social life in the village they met social, but also publicly beneficial functions of the village.

There were created strong informal relations between the members of these communities over the years. However, the significant contribution to this fact had a principle of the physical single set of jointly managed assets.

As in the past, also today, it is a special type of unit trust co-ownership from a legal point of view. Its peculiarity lies in the fact that the subject property is not one particular land, but all lands constituting the so-called "common property." This means that the forrest landowners association (these words do not exist in the legal terminology, there exists only the term 'the land of the community'), although consists of several parcels (they do not need to be in the neighborhood), but cannot be disposed separately, they thus have a common legal regime.

Úvod

Vo vývoji pozemkových vzťahov na Slovensku sa už v dávnej minulosti sformovala a dodnes zachovala špecifická forma vlastníckeho práva k pozemkom. Časté zmeny právnych noriem počas historického vývoja v značnej miere prispievali k obmedzovaniu vlastníckych práv. K zmenám stavu, užívacích a vlastníckych pomerov výrazne zasiahli predovšetkým mocenské a politické ambície mocenských skupín. Rovnako ako v minulosti, tak aj dnes, vlastnícke vzťahy ovplyvňovali a ovplyvňujú existenciu a fungovanie spoločnosti ako celku. Z právneho hľadiska v tomto prípade ide o osobitný druh podielového spoluvlastníctva. Zvláštnosť tohto druhu vlastníctva spočíva v tom, že jeho predmetom nie je jeden konkrétny pozemok, ale všetky pozemky tvoriace takzvanú „spoločnú nehnuteľnosť.“ To znamená, že pozemkové spoločenstvo, neskôr označené ako urbár, tvoria viaceré pozemky

¹ Mária Glatz, Ing., PhD. Slovenská technická univerzita v Bratislave, Ústav manažmentu, Vazovova 5, 812 43 Bratislava, email: maria.glatz@stuba.sk

² termín urbár sa v právnej terminológii nevyskytuje, existuje len označenie pozemkové spoločenstvo

a tie dokonca vôbec nemusia spolu susediť. Nie je však možné s nimi samostatne nakladať. Podliehajú spoločnému právnemu režimu. Vlastník podielu na urbárskej pôde (označovaný ako urbárnik), nemôže predať svoj podiel k jednému pozemku, ale môže previesť svoj podiel na „spoločnej nehnuteľnosti“, teda na všetkých pozemkoch tvoriacich urbár.

Neskôr, v časoch, keď už poddaní nemali slobodu sťahovania, jednotliví zemepáni začali evidovať povinnosti poddaných v knihách, urbároch. Urbárom sa pôvodne nazývala len kniha, do ktorej vrchnosť nechala zapisovať svoje držobnosti a pôžitkové práva, ale i držobnosti poddaných a ich povinnosti k vrchnosti (roboty, naturálne a peňažné dávky). Urbáre boli pôvodne označené verejné a čiastočne i pozemkové knihy (Bumba, 2007). Marsina, jeden z najznámejších slovenských historikov, konštatuje, že označenie urbár sa začína častejšie používať až v poslednej štvrtine 16. storočia. Prvé oficiálne úradné urbáre boli vydané na základe patentu Márie Terézie r. 1723 a uzákonené zák. čl. XXXV/1791. Kufčák (2007) dokonca uvádza, že výkladový slovník slovenského jazyka heslo urbár vôbec neuvádza.

Luby (2002) poukazuje a súčasne upozorňuje na fakt, že vo svojej podstate uhorské právne normy sú kvalitne spracované a na rozdiel od verejného práva sa im venovala vždy podstatne vyššia miera pozornosti. Uhorské súkromné právo totiž patrilo do skupiny stavovského práva. Platilo, že občania Uhorska (zeman, mešťan, poddaný) podľa svojho zaradenia v spoločnosti podliehali rôznym právnym predpisom (Fajnor, 1998). Platil právny partikularizmus a množstvo čiastkových úprav fakticky zoslabovalo efektivitu právneho poriadku ako celku (Gábriš, 2008). Neplatil len zákon, ale súčasne aj rôzne zákonné ustanovenia, staršie i novšie predpisy, ktoré dopĺňala súdna prax (Rebro 1959). V prameňoch z tohto obdobia s a môžeme stretnúť s dvomi formami, ako vo svojej práci uvádza Horák (1923):

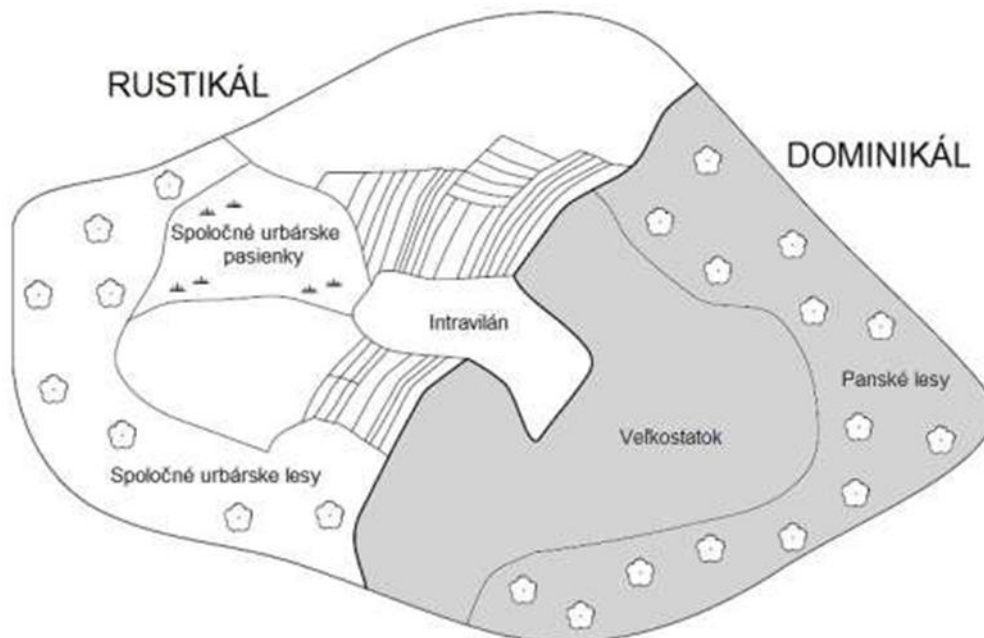
- dedovizeň značilo dvojaké obmedzenie šľachtického majetku, zdedený majetok zostal v rodine, keď vymrela, časť z kráľovského darovania prešla späť na korunu,
- urbár, ktorý zachytával pomer medzi zemepánom a osobami v jeho panskej moci alebo urbárskymi plneniami z užívania pozemkov, ktoré dostali od zemepána.

Vznik a vývoj urbariálnej sústavy na našom území do roku 1848

Registre a mestské knihy, ktoré zaznamenávali vlastnícke - držobné práva sú na Slovensku známe už od 11. storočia. Pravidelne s príchodom nového panovníka sa menila legislatíva a menili sa aj pravidlá pridelovania kráľovskej pôdy. Obyvatelia z rozmanitých spoločenských a sociálnych tried usadení na pôde patriacej k hradom, pôde župnej a kráľovskej sa dostali do područia šľachty v takej miere, že to postupne viedlo k vytvoreniu novej sociálnej triedy poddaných (Luby, 2002).

K ďalším zmenám štátnych a právnych pomerov v 14. storočí prispel tiež prechod zo štátu patrimonálneho (kde všetku pôdu vlastnil kráľ) na štát stavovský. Šľachta, okrem pôdy kráľovskej a cirkevnej, vlastnila v tomto období najväčšiu výmeru pôdy. Pôda patrila k jej hlavným výrobným prostriedkom, ale obrábali ju poddaní. Spočiatku na pozemok zemepánov neboli miestni obyvatelia po právnej stránke viazaní (užívali si slobodu pohybu), iba mali povinnosťou odpracovať predpísaný počet hodín. Sloboda sťahovania poddaných bola zákonmi neustále uznávaná a potvrdzovaná. Až v zák. čl. 93/1492 bola už sloboda slobodného sťahovania poddaných obmedzená. Poddaný sa mohol sťahovať len so súhlasom zemepána pri splnení určitých podmienok. O niekoľko rokov neskôr sa zákonným. čl. 14/1514 § 3 úplne zrušilo sťahovacie právo poddaného obyvateľstva, takže od tej doby boli

poddaní glebae adscripti, dokiaľ im to Jozef II. dekrétom zo 4. októbra 1785 nepovolil všeobecné s'ahovacie právo, čo potvrdil aj zák. čl. 35/1791 a definitívne zák. čl. 4/1836“ (Luby, 2002). Poddanský pomer bol dedičný a končil spravidla vymretím rodiny.



Obrázok 1: Rozdelenie pozemkov v poddanskej obci

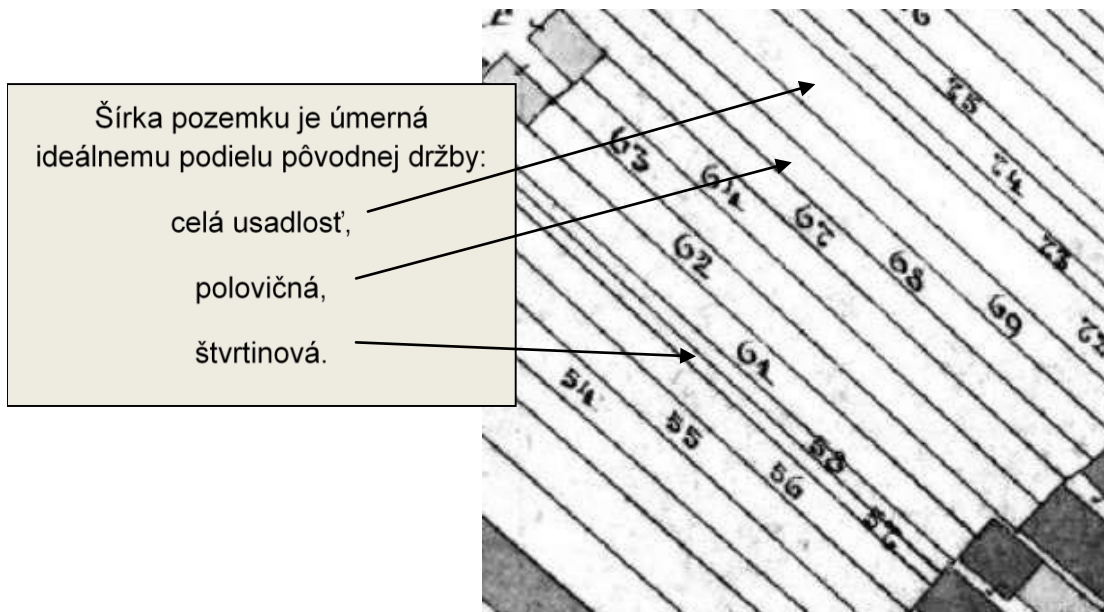
Povinnosti poddaných voči zemepánom boli upravované zmluvami, častejšie však miestnym obyčajovým právom.

Súkromné urbárne knihy obsahovali podrobné úpravy vzájomných práv a povinností poddaných na rustikálnej pôde (Horňanský, 1991). Šľachtická pôda sa rozdeľovala na pánsku (dominikál), ktorú si vo svojej rézii obrábal sám zemepán a urbársku (rustikál), ktorá síce patrila zemepánovi, ale bola urbárnikom prenechaná do užívania, obrázok 1. Podľa rozsahu hospodárskej usadlosti (urbárskeho podielu) sa urbársky majetok členil na:

- časť usadlosti (sessie) v intraviláne, kde majetok pozostával z pozemkov - dvor, záhrada a záhumnie vo výmere 1 jutro (0,575 ha, bolo stanovené v roku 1836) ;
- časť usadlosti v extraviláne, kde prináležali polia a lúky (ich výmera sa menila podľa bonity pôdy); okrem celých hospodárskych usadlostí sa rozoznávajú aj usadlosti polovičné, štvrtinové a osminové;
- želiarsky majetok pozostával iba z pozemkov v intraviláne, prípadne pozemkov v extraviláne s výmerou menšou ako 1/8 sessie;
- domkársky majetok, ku ktorému patrilo iba obydlie pozostávajúce z najnutnejších vedľajších stavenísk v intraviláne .

Každá hospodáriaca rodina užívala pozemok (roľu) v každom hone. Podľa šírky parcely vieme na katastrálnych mapách rozpoznať aj pomernú veľkosť urbárskeho podielu. Hony sa nedelili, boli urbárnikom pridelené do spoločného, teda pomerného (nie individuálneho) užívania. Poddaný mal tiež nárok na palivové a stavebné drevo, právo na zbieranie raždia a lesných plodov. Vo vývoji pozemkových vzťahov sa vytvorila špeciálna forma užívania viažuca sa k tzv. „spoločnej nehnuteľnosti“, kde predmetom užívania nebol jeden konkrétny

pozemok, ale všetky pozemky tvoriace hon, resp. viacero honov (Rybársky, 1978). Na pastviny a lesy patrilo spoločné užívacie právo celej poddanskej obci-



Obrázok 2: Výrez z katastrálnej mapy z roku 1866

Dominikálnu (ornú) pôdu vo svojej rézii obrábal zemepán. Dominikálne lesy, lúky a pastviny tvorili majetkové spoločenstvá, komposesoráty. Boli to osobitné útvary spoluvlastníctva.

Z iniciatívy majiteľov panstiev sa začala viesť podrobná evidencia užívacích práv, platieb a dávok plynúcich pre sedliakov z ich poddanských povinností, ale rovnako tiež povinností majiteľov, vlastníkov pôdy voči poddaným. Uhorská šľachta však považovala vzťah medzi zemepánmi a poddanými za čisto súkromnoprávny a na danom stave nemienila vôbec nič meniť. Len s nevlou jej zástupcovia sledovali vystúpenia a snahu panovníčky Márie Terézie uviesť do života zabudnutý zákon z roku 1723, ktorý jednotne vedenými urbármí upravoval postavenie a povinnosti poddaných voči zemepánovi.

Prvý tereziánsky kataster (1748) sa opäť opieral pri zisťovaní informácií o pozemkoch o nepresné odhady, obsahoval už výpočet všetkých poddanských usadlostí a nariadil evidenciu pozemkov podľa hlavných kultúr. Zaznamenával tiež i ukazovatele o výnosnosti jednotlivých majetkov. Na základe Druhého tereziánskeho katastra (1757) už podliehala súpisu všetka pôda vrátane dominikálnej (panskej). Tento kataster okrem katastrálneho výťažku evidoval aj ostatné poplatky, napríklad živnostníkov. V prvom, ale aj v druhom prípade evidencia výmery pôdy v katastroch vychádzala z hlásenia jej držiteľov (Gaisbacher, 2003). Tzv. Tereziánska urbárska regulácia, ktorá začala vydaním urbárskeho patentu sa skončila v rokoch 1770-1772 zavedením krajinského urbára (Prno, 2007). Reforma síce určila maximálne hranice dávok a povinností poddaným, ale nenarušila feudálne vlastníctvo pôdy a ani nezrušila nevoľníctvo. Jozef druhý pokračoval v reformách svojej matky a v roku 1785 zrušil v Uhorsku nevoľníctvo. Týmto patentom zaniklo večné pripúťanie roľníka k pôde. Rozhodnutím – patentom vzniklo nové katastrálne rozdelenie chotárov. V Uhorsku bolo dokončené za necelé 4 roky. Jozefský kataster vytvorený v rokoch 1758 až 1789 presadil rovnaké zdaňovanie rustikálnej (poddanskej) ako aj dominikálnej pôdy

a jeho veľká prednosť spočívala v tom, že na rozdiel od predchádzajúcich katastrov sa preverovali hlásené údaje o výmere pozemku zvláštnymi meračskými komisiami. Pri zostavovaní Jozefského katastra sa začal používať pojem katastrálne územie (Kolárik, 2005). Vzhľadom na odpor šľachty voči Jozefskému katastru pozemkové práce nedokončil a v roku 1792 vstúpil do platnosti Tereziánsko - jozefský kataster (Marek, 2010). Je potrebné zdôrazniť, že všetky vyššie uvedené činnosti spojené s evidenciou pozemkov slúžili výhradne k vyberaniu daní z pozemkov ako základného výrobného prostriedku.

Koncepcia usporiadania pozemkového vlastníctva po roku 1848

Základná zmena v urbárskych pomeroch nastala v roku 1848, kedy sa zákonným článkom VIII/1848 zrušili všetky povinnosti bývalých poddaných, založené na urbáre alebo zmluvách, ktoré urbársky súpis nahradzovali. Zmenilo sa i vlastníctvo. Z urbárskeho poddaného vo vzťahu k pozemku sa stal plnohodnotný vlastník. Tzv. urbársky patent (1853 úplne zrušil dovtedajší urbársky pomer voči zemepánovi. Urbárnici sa stali i právnymi vlastníkami poddanskej pôdy. Vznikali urbárske a iné spoločenstvá, ktoré mali svoje opodstatnenie v dôsledku racionálnej požiadavky spoločného užívania. Boli to osobitné vzťahy vyplývajúce z urbárskych práv voči lesom a pasienkom (lúkam). Práve kvôli týmto pozemkom (časťami území) vznikali tzv. urbárske spoločenstvá. V prípade ostatných pozemkov roľníci získali priame vlastníctvo pozemku.

Rebro vo svojej práci podrobne popisuje postupné preberanie pozemkov, ktoré užívali urbárnici (rustikálne) a prešli bezodplatne do ich vlastníctva (Rebro, 1964). Podľa zákonného článku LIII/1871, § 2 „v dôsledku zrušenia urbárskych záväzkov zákonmi z roku 1848, bývalí poddaní majú právo úplného vlastníctva a slobodného nakladania držbou, nachádzajúcou sa v ich rukách“ (Marsina, Kušík, 1959). Pôvodní vlastníci získali od štátu za vyvlastnené pozemky a stratu tradičných príjmov tzv. vyvážovacie obligácie (Horák, 1923; Švecová, 2009). Proces výkupu, odškodnenia, vytvorenie súkromného vlastníctva, ako uvádza vo svojej práci Gábriš, trvalo celých päťdesiat rokov (2008). Urbárske obce uzavreli so zemepánmi zmluvy na večný výkup (Fajnor, a i., 1989), pričom pohľadávky boli konvertované do obligácií a zaistené hypotekárnym alebo iným legálnym záložným právom. Splátky sa vyberali sa spolu s verejnými daňami vo forme prirážok (Horák, 1923; Luby, 2002).

Pozemková kniha

Vplyvom nových spoločenských pomerov vznikla potreba evidovať nielen užívacie vzťahy pre daňové účely, ale aj vlastnícke právo k nehnuteľnostiam a iné vecné práva v pozemkovej knihe. K založeniu pozemkovoknižných protokolov (starej pozemkovej knihy) na dnešnom území Slovenska sa pristúpilo ešte v roku 1852 (nariadením cisárskeho patentu č. 251). Spôsob vyhotovovania pozemkovoknižných protokolov bol upravený v nariadení číslo 222/1855 (Horňanský, 1991). Pozemkovoknižné mapy sa vyhotovovali kopírovaním existujúcich máp. V katastrálnych územiach kde neboli žiadne mapové podklady aktuár (pracovník katastra) vyhotovil formou zbežných náčrtkov a zakres pozemkov vykonal od ruky bez mierky. Pozemkovoknižné mapy sa vyhotovovali odkopírovaním existujúcich máp. V katastrálnych územiach, kde neboli žiadne mapové podklady ich aktuár vyhotovil sám formou zbežných náčrtkov a zakres pozemkov vykonal od ruky bez mierky (Horňanský, 1991). Ako písomné podklady sa používali urbárske súpisy. Výsledkom bol operát pozemkovej knihy. V roku 1867 bolo zakladanie pozemkových kníh ukončené.

V niektorých katastrálnych územiach sa pozemkovoknižná mapa skladá z viacerých druhov (časť mapy je vytvorená z katastrálnej mapy podľa pozemkových tratí (pozemok alebo skupina pozemkov mimo zastavané územie, v súčasnosti extravilán) , časť predstavujú odkrokované náčrty vyhotovené súdnymi aktuármi, časť komasačné (mapy z prerozdeľovania pozemkov) alebo iné mapy z hromadnej úpravy pozemkovej držby). Orientácia pozemkovoknižnej mapy spravidla nie je na sever ale tak, aby zobrazované územie sa vošlo na papier (Žihlavník, 2008).. V niektorých pozemkovoknižných mapách sa vyskytujú tri druhy čísiel farebne rozlíšené farebne :

- čiernou farbou sú vyznačené katastrálne parcelné čísla,
- červenou farbou sú vyznačené komasačné parcelné čísla,
- zelenou farbou sú vyznačené pozemkovoknižné parcelné čísla.

Výmeru pozemku aktuár zistil podľa množstva výsevu, podľa doby trvania kosenia, odkrokováním, alebo udaním držiteľa. Ak sa výmera pozemku nedala ani takto zistiť, potom sa do protokolu vôbec neuvádzala. Výmera bola uvedená v siahovej miere. V rozhodujúcej miere bola odvodená z daňového provizória v zmysle § 51 knihovného poriadku (Horňanský, 2003) nie je záväzná. Pri daňovom provizóriu väčšina užívateľov udávala menšiu výmeru pozemku, ako v skutočnosti užívala aby platila nižšie dane a takáto neoverená výmera je zapísaná v pozemkovej knihe.

Vyšetrovanie vlastníctva prebiehalo v rámci honu postupne po jednotlivých parcelách pomocou registra parciel. Pozemkovoknižné protokoly sa zriedka zakladali podľa individuálneho vlastníctva, ale spravidla podľa pôvodných usadlostí ustálených pri zakladaní urbáru v druhej polovici osemnásteho storočia. Dedinské usadlosti sa delili na polovice, štvrtiny a osminy a celá usadlosť obsahovala osem osmín. V niektorých obciach však pri delení urbáru vznikli menšie usadlosti ako boli pre daný obvod prehlásené za sebestačné. Pre usadlosti ešte nerozdelené, resp. rozdelenie bolo sporné, komisia založila jeden protokol, do ktorého zapísala čísla parciel všetkých pozemkov a mená osôb, ktoré si uplatnili nejaké vlastnícke, ale iné vecné práva. Ak bola usadlosť rozdelená, založila komisia samostatné protokoly pre každú časť vyjadrenú počtom osmín. Do každého protokolu sa však zapísali všetky parcely a výmery celej usadlosti a len v záhlaví listu „A” sa vyznačilo, koľko osmín z týchto parciel a aké výmery patria skutočne vlastníkom uvedených na liste „B” dotknutého pozemkovoknižného protokolu. Z tohto dôvodu sú niektoré parcely vychádzajúce z tej istej urbárskej usadlosti rozdelené na osminy, niekedy zapísané vo viacerých pozemkovoknižných protokoloch. Ak usadlosť bolo možné rozdeliť podľa osmín, tak pre každú osminu sa založil samostatný protokol, v ktorom boli zapísané všetky parcely a spoluvlastníci patriaci príslušnej osmine (Marek,2010).

Katastrálnou parcelou je vyjadrená individuálna držba a pozemkovoknižnou parcelou je vyjadrený vlastnícky vzťah k urbárskej usadlosti (Žihlavík, 2013). Z tohto dôvodu je niekedy niekoľko katastrálnych parciel v držbe rôznych užívateľov označených jedným pozemkovoknižným číslom, a tým je vyjadrený vzťah k jednej urbárskej usadlosti. Vlastnícke práva boli zisťované v pomere k celku tak, že zapísané vlastníctvo sa vzťahovalo ideálne na všetky parcely jednej osminy usadlosti, teda aj na tie parcely, ktoré vlastník nikdy neužíval a na ich užívanie si nevzniesol ani nárok. Tieto zásady sa uplatňovali aj pri ďalších prepracovaniach a hromadných úpravách pozemkovej držby a preto vlastnícky zápis v pozemkovoknižnom protokole spravidla nevystihuje skutočnú držbu.

Pozemková kniha plnila evidenčnú funkciu, tzn. evidovala nehnuteľnosti a práva k nehnuteľnostiam prostredníctvom záväznosti, hodnovernosti a verejnosti evidovaných údajov. Súčasne umožňovala nakladať s nehnuteľnosťami v súlade s vlastníckym právom ako s vecami značnej materiálnej a spoločenskej hodnoty. Pozemková kniha až do 1.1.1951 plnila aj funkciu konštitučnú (Švecová, 2010). Právo k nehnuteľnosti vzniklo zápisom do pozemkovej knihy. Technická úroveň operátov pozemkovej knihy bola závislá na dostupnosti mapových podkladov zobrazujúcich nehnuteľnosti pri jej zakladaní. Je rôzna, počnúc operátmi bez akejkoľvek technickej hodnoty (krokárske náčrty) až po operáty zhodné s operátmi pozemkového katastra zodpovedajúce technickým parametrom presnosti platnými v súčasnosti (Horňanský, 2003).

Súlad evidovaného stavu s právnym stavom bol zabezpečený konštitutívnym princípom. Na zabezpečenie súladu so skutočným stavom nemala pozemková kniha primerané nástroje, v dôsledku toho sa prehlboval rozpor právneho evidovaného stavu a stavu skutočného, charakterizovaného skutočnou držbou. Účinnosťou zákona č. 226/1992 Zb. o katastri nehnuteľností v Slovenskej republike sa pozemková kniha a železničná kniha stali súčasťou operátu katastra nehnuteľností a sú archívnymi dokumentami s trvalou dokumentárnou hodnotou [15].

Priblíženie sa ku katastrálnemu tzn. skutkovému stavu, je možné sledovať len v prípade pozemkov nepatriacich do štruktúry urbárskej držby, ktoré vznikli pri neskoršom delení pozemkov a zmeny sa zapisovali už do samostatných pozemkovoknižných protokolov podľa individuálneho vlastníctva. I všetky neskoršie regulácie až do doby zrušenia týchto spoločenstiev, si udržiavali osobitný poriadok ohľadne spoločného urbárskeho pozemkového a iného majetku. Udržali si osobitný režim a útvar spoluvlastníctva. Predpismi sa zachovávala požiadavka udržania osobitného účelu viazanosti majetku urbáru. Majetok ako celok zo spoločensko-hospodárskeho záujmu ostal viazaný ohľadne riadneho udržiavania, obhospodarovania a poberania úžitkov pod štátnym dozorom, avšak každému jeho vlastníkovi - podielnikovi patrilo právo so svojim vlastníckym podielom (v rámci zachovania celkových záujmov urbárskeho spoločenstva) s majetkom voľne nakladať, ideálne podiely ostali predmetom právnych rokovaní v zmysle predpisov (kúpa-predaj, nájom a pod.).

Pozemkový kataster

Pozemkový kataster sa začal v Uhorsku budovať na základe cisárskeho patentu (1849) na matematicko-geodetických základoch a mal byť v celej krajine jednotný, aby slúžil na vyrubovanie daní a na ostatné potreby verejnej správy. S triangulačnými prácami sa súbežne vykonávali aj podrobné merania, ktoré mali byť ukončené do r. 1869. Politické dôvody (rakúsko-uhorské vyrovnanie) a nedostatok odborníkov tieto predstavy narušili a realizáciu oddialili. Preto sa používali provizória (konkretuálne, proporcionálne a iné účelové mapy).

Po vzniku Československej republiky malo Slovensko 3554 katastrálnych území, pričom len jedna štvrtina mala technicky vyhovujúce a aktuálne operáty, dve štvrtiny technicky vyhovujúce, ale neaktuálne operáty a jednu štvrtinu technicky nevyhovujúcich a neaktuálnych operátov [15]. Úsilie o definovanie a následné budovanie jednotného pozemkového katastra pre celú ČSR vyvrcholilo prijatím zákona č. 177/1927 Zb. o pozemkovom katastri a jeho vedení (katastrálny zákon) (Skaloš, 2011). Vybudovaniu jednotného pozemkového katastra v intenciách tohto zákona zamedzili vojnové udalosti a po roku 1948 nástup kolektívizácie. Môžeme konštatovať, že na území Slovenska nebol pozemkový kataster ako jednotné súborné dielo nikdy dobudovaný.

Účinnosťou zákona č. 141/1950 Zb. (Občiansky zákonník) sa konštitutívnosť pozemkových kníh narušila tým, že obsahuje požiadavku, podľa ktorej vlastnícke právo nevzniká zápisom do pozemkovej knihy, ale až od momentu právoplatnosti príslušnej zmluvy alebo listiny a rozhodnutia. Povinnosť zápisu do pozemkovej knihy bola zrušená.

Komposesorát

Podobné spoluvlastníctvo ako urbárske, bolo spoluvlastníctvo zemianske, nazývané komposesorát. V prípade, že v obci žilo viac šľachticov a určité nehnuteľnosti mali v spoločnom vlastníctve, napríklad lesy, pasienky, ale aj právo čapovania piva a rybolovu, vytvorili si zemiansky komposesorát. Zahŕňa napríklad aj právo rybolovu, právo mlyna alebo právo vykonávať niektoré remeslá. Uvedený typ spoluvlastníctva vykazoval niektoré odchýlky od bežného spoluvlastníctva. Je prirodzené, že proces premeny prebiehal aj v tzv. vlastníckych zemianskych vzťahoch. Feudál sa spravidla usiloval stať veľkostatkárom a práve tieto pozemky sa stali jadrom neskoršieho štátneho majetku. Komposesorát spravoval hlasovaním určený správca. Na jeho čele stál obyčajne najskúsenejší a najstarší člen rodu.

Medzi hlavné charakteristické znaky týchto spoločenstiev patrili:

- nedielne spoluvlastníctvo,
- spoločné rozhodovanie a hlasovanie na zhromaždení spolumajiteľov alebo na základe ním schválených zásad (uznesení),
- výkon správcovstva alebo uznesenie spolumajiteľov volenými orgánmi - predseda, správca, iné výkonné orgány (lesný gazda, pokladník, výbor),
- rozhodovanie hlasovaním, pri princípe väčšiny majiteľov počítanej podľa podielov.

Pôsobnosť rozhodovania spolumajiteľov neumožňovala na rozhodovanie o scudzení, zaťažení alebo rozdelení podstaty užívaných lesov a holín. Vyčlenenie reálnej parcely zo spoločného pozemku si pri lesnej pôde spolumajiteľ nemôže vyžiadať. Z ďalších foriem spoločenstiev boli známe spoločenstvá kurialistov (zemianske), kopaničiarske pozemky, ktoré postupne splynuli s vlastníctvom, cenzuaristi - zvláštny daňový režim, deputátnici - užívanie za odplatu prácou.

Zo uvádzaných skutočností vyplýva, že rozšírené pomenovanie spoločenstiev vlastníkov lesov (urbarialisti alebo aj urbárnici), ktoré sa používa od začiatku 20. storočia, nie je správne a nevystihuje presne formu vlastníctva, ktorou spoločný lesný majetok je. Z tohto dôvodu je aj z historického hľadiska najsprávnejšie, aby sa podobné zdruzenia nazývali pozemkovými spoločenstvami, alebo spoločenstvami vlastníkov lesov.

Súčasný stav pozemkových spoločenstiev

Obdobie kolektivizácie a v skutočnosti úplné odstránenie súkromného vlastníctva sa dotklo aj pozemkových spoločenstiev, ktoré boli definitívne zrušené zákonom č. 81/1949 Zb. o úprave právnych pomerov pasienkového majetku bývalých urbárikov, komposesorátov a podobných právnych útvarov a zákonom č. 2/1958 Zb. o úprave právnych pomerov pasienkového majetku bývalých urbárikov, komposesorátov a podobných právnych útvarov. Pasienky sa v zmysle týchto zákonov stali majetkom jednotného roľníckeho družstva a lesy prešli pod organizáciu lesného hospodárstva, pričom vlastníctvo fyzických osôb k lesom sa nezmenilo.

Začiatkom deväťdesiatych rokov sa ako najefektívnejšieho forma zabezpečenia starostlivosti o lesy a pasienky opäť dostala do popredia obnova pozemkových spoločenstiev (Bandlerová,1996). Po analýze účelu pozemkových spoločenstiev bol napokon prijatý špeciálny zákon č. 181/1995 Z. z. o pozemkových spoločenstvách, ktorý pozemkové spoločenstvo definuje ako:

- lesné a pasienkové spoločenstvo vlastníkov podielov spoločnej nehnuteľnosti, na ktoré sa vzťahovali právne predpisy o úprave právnych pomerov majetku bývalých urbárikov, komposesorátov a podobných právnych útvarov, ktoré sa vydali podľa osobitných právnych predpisov a boli obnovené ku dňu účinnosti zákona (r. 1995).

Pozemkové spoločenstvo ako podielové spoluvlastníctvo spoločnej nehnuteľnosti je nedeliteľné a nemožno ho zrušiť a vysporiadať podľa všeobecných ustanovení o podielovom spoluvlastníctve podľa Občianskeho zákona č. 40/1964 Zb. K týmto princípom pristupuje tiež inštitút zákazu drobenia vlastníckych podielov tak, aby nevznikali podiely menšie ako 2000 m², pričom členovia spoločenstva sa môžu dobrovoľne zaviazat' k obmedzeniu s dispozíciou predmetu svojho vlastníctva aj vo väčšom rozsahu, ako to ustanovuje zákon. Vlastníci podielov v pozemkovom spoločenstve môžu vykonávať svoje dispozičné oprávnenie prevodom iba celého svojho podielu na iné osoby, a to za podmienok uvedených v zákone (Gaisbacher, 2003). Mieru práv a povinností spoluvlastníkov určujú ich podiely, ak sa spoluvlastníci nedohodnú inak.

Význam pozemkových spoločenstiev ako relatívne nového právneho subjektu je daný najmä charakterom pozemkového vlastníctva na Slovensku, ktoré ostáva napriek snahám, neustále rozdrobené. Zákon v tomto smere zohľadnil fakt, že drobnými vlastníkmi predovšetkým lesných a pasienkových pozemkov sú prevažne miestni ľudia, ktorí majú osobitný záujem na ochrane prírodných zdrojov. Z tohto dôvodu zákon uľahčil podnikanie pozemkovým spoločenstvám tým, že im priznal podnikateľský status a vymedzil, že sú poverené na racionálne hospodárenie na spoločnej nehnuteľnosti, pričom ich priamo zákon oprávňuje na súvisiacu podnikateľskú činnosť- podľa §3 ods. 1 citovaného zákona môže pozemkové spoločenstvo:

- vykonávať poľnohospodársku prvovýrobu a s tým súvisiace spracovanie alebo úpravu poľnohospodárskych produktov,
- hospodáriť v lesoch a na vodných plochách za súčasného dodržiavania špeciálnych právnych predpisov.

Vykonávať inú podnikateľskú činnosť môže spoločenstvo iba v prípade, ak má na takúto činnosť živnostenské oprávnenie podľa zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní. Zákon o pozemkových spoločenstvách dáva vlastníkom spoločnej nehnuteľnosti na výber medzi pozemkovým spoločenstvom s právnou subjektivitou alebo bez právnej subjektivity.

V zmysle dôvodovej správy k novoprijatému zákonu o pozemkových spoločenstvách bolo jeho prijatie zdôvodnené najmä nesprávnym vydávaním majetku pôvodným vlastníkom a pozemkovým spoločenstvám bez toho, aby sa ich činnosť prispôbila právnym pomerom. Zákona č. 181/1995 Z. mal prispieť k náprave chýb, ktoré vznikli transformáciou bývalých pozemkových spoločenstiev (najmä urbárov a komposesorátov), nejednoznačným chápaním a uplatňovaním niektorých ustanovení predchádzajúceho, okrem iných (napr. absencia sankcií za porušovanie povinností). Hlavným cieľom predmetného zákona bolo predovšetkým preklenúť obdobie hľadania vlastných mechanizmov chodu pozemkových spoločenstiev, usporiadať ich vzťahy k štátu, usporiadať vzťahy vo vnútri spoločenstiev, podporiť

sceľovanie pozemkov a pôsobiť proti ich ďalšiemu drobeniu a naznačiť možnosti realizovania podnikateľských zámerov v nadväznosti na existujúci právny poriadok.

Na rozdiel od predchádzajúcej právnej úpravy, v zmysle ktorej smeli pozemkové spoločenstvá fungovať a pôsobiť aj ako spoločenstvá bez právnej subjektivity, nová právna úprava celkom jednoznačne preferuje spoločenstvá s právnou subjektivitou a ukladá pozemkovým spoločenstvám bez právnej subjektivity povinnosť pretransformovať sa (podať návrh na registráciu spoločenstva v registri pozemkových spoločenstiev) na spoločenstvá s právnou subjektivitou. V prípade nesplnenia si tejto povinnosti sa takéto pozemkové spoločenstvo bez právnej subjektivity zo zákona zrušuje.

Najnovší z prijatých zákonov (č. 97/2013 Z. z.) o pozemkových spoločenstvách v zásade recipoval po vzore zákona č. 181/1995 Z. z. definíciu pozemkového spoločenstva, ktorým sa naďalej rozumie:

- lesné a pasienkové spoločenstvo vlastníkov podielov spoločnej nehnuteľnosti, na ktoré sa vzťahovali osobitné predpisy, a ktoré vzniklo podľa osobitných predpisov,
- lesné spoločenstvo, pasienkové spoločenstvo alebo pozemkové spoločenstvo založené podľa osobitných predpisov,
- spoločenstvo vlastníkov spoločnej nehnuteľnosti,
- spoločenstvo založené vlastníkmi spoločne obhospodarovaných nehnuteľností.

Uvedený zákon však pod „nedeliteľnosťou“ rozumie skôr zákaz oddeľovania častí spoločnej nehnuteľnosti v prospech tretích osôb, kým v staršom zákone sa „nedeliteľnosť“ chápala ako spoločný právny režim. V katastri nehnuteľnosti sa tento spoločný právny režim prejavuje tým, že na všetkých „urbárskych“ listoch vlastníctva má každý spoluvlastník rovnaký podiel.

Pozemkové spoločenstvo sa v zmysle zákona zakladá zmluvou o pozemkovom spoločenstve, ktorá sa uzatvára medzi vlastníkmi spoločnej nehnuteľnosti alebo vlastníkmi spoločne obhospodarovaných nehnuteľností. O založení spoločenstva rozhodujú vlastníci spoločnej nehnuteľnosti nadpolovičnou väčšinou hlasov počítanou podľa veľkosti spoluvlastníckych podielov, alebo všetci vlastníci spoločne obhospodarovaných nehnuteľností; o založení spoločenstva a voľbe členov orgánov spoločenstva sa vyhotovuje notárska zápisnica. Právna úprava umožňuje jednotlivým vlastníkom podielov spoločnej nehnuteľnosti, ktorí nechcú byť členmi spoločenstva, ponúknuť pri zakladaní spoločenstva svoj podiel na predaj inému vlastníkovi podielu spoločnej nehnuteľnosti. Na rozdiel od doteraz platnej právnej úpravy musí zmluva o pozemkovom spoločenstve okrem iných náležitostí obsahovať aj údaje o nehnuteľnosti na účely jej presného identifikovania a počet podielov spoločnej nehnuteľnosti, ktoré spravuje alebo s ktorými nakladá Fond národného majetku SR.

Metodika práce

Cieľom príspevku je spracovanie parciálnych problémov, ktoré by prispeli k lepšiemu pochopeniu súčasných problémov pozemkových spoločenstiev prameniacych z vysokej miery rozdrobenosti vlastníctva podielov na spoločnej nehnuteľnosti. Jedno príslovie vraví – sto ľudí, sto chutí a v urbároch je nie zriedka aj tisíc podielnikov. Dôjsť k zhode väčšiny vyžaduje enormné úsilie. Pri čiastočnej analýze súčasných právnych úprav stavu pozemkových spoločenstiev a ich následnej transformácii na podnikateľské subjekty, je nevyhnutné pochopiť predovšetkým historické súvislosti. Právne pomery sa v tomto prípade vymykajú

bežným občianskym a vlastníckym právnym vzťahom. Vlastnícke pomery výrazne ovplyvnili poddanské pomery z ktorých sa vyvinula súčasná pozemková držba.

Ešte v polovici devätnásteho storočia na území dnešného Slovenska sa dokonca stieral vzťah medzi vlastníctvom a držbou. Vlastnícke pomery neboli zachytené ani upravené v Občianskom zákonníku. Časť z nich nájdeme v zákonoch nadväzujúcich na predchádzajúcu evidenciu vedenú podľa obyčajového, občianskeho a správneho práva. V tomto období boli vlastnícke práva ovplyvnené na jednej strane aviticitnou sústavou, ktorá šľachte garantovala nescudziteľnosť jej majetku a na strane druhej donačnou sústavou tvoriacou súhrn predpisov a právnych pomerov vzťahujúcich sa práve na šľachtické majetky. Právny stav v tomto období dokonca stieral rozdiel medzi pozemkovou dražbou a vlastníctvom. Pozemková držba charakterizuje stav užívacích a vlastníckych pomerov.

Pri spracovaní uvedenej problematiky sme použili metóda analýzy dobových, ako aj súčasných právnych predpisov a následnej syntézy. Materiály, z ktorých pri spracovaní článku vychádzame, tvoria predovšetkým právne normy, publikované práce odborníkov, ale rovnako aj poznatky historikov a odborníkov z oblasti poľnohospodárstva, vodného a lesného hospodárstva. odborná literatúra z riešenej právnej oblasti a internetové zdroje. Príspevok je zameraný na urbáre, komposesoráty alebo inak povedané pozemkové spoločenstvá: čo je urbár, kto ho reprezentuje, na čo je vytvorený, aké má urbár povinnosti, práva.

Výsledky práce

Vývoj pozemkovej držby je výsledkom pozostatkov z minulosti - pomerov, ktoré siahajú do obdobia feudalizmu, obdobia rozvoja kapitálových vzťahov, cez obdobie potláčania vlastníckych práv až po rozvoj súčasných vlastníckych pomerov. Poznať meniace sa držobné pomery, vývoj vlastníckych práv k pôde, zákonné možnosti výkonu tohto práva je základom pre pochopenie dôvodov rozdrobenosti pozemkového vlastníctva na Slovensku. Dáva predpoklad porozumieť hĺbke niektorých problémov súčasného katastra nehnuteľností. Z tohto dôvodu sa stal pôvodný zámer definovaný začiatkom deväťdesiatych rokov, ktorého cieľom bolo vykonať v čo najkratšom čase projekty pozemkových úprav v rozsahu celého štátu, ako jediného komplexného spôsobu riešenia úloh štátu spojených s obnovením výkonu vlastníckych práv a usporiadania pozemkového vlastníctva, sa ukázal vzhľadom na mieru technických nezrovnalostí v evidenčnom systéme katastra nehnuteľností a rozsah rozdielov medzi právnym a skutočným stavom ako nereálny.

Otázky pozemkového vlastníctva v novej spoločnosti však presahujú súkromnoprávnu dimenziu. Je dôležité sledovať tiež širšie verejnoprávne záujmy, a to najmä hospodársky rozvoj vidieka a environmentálne hodnotenie krajiny. Z tohto dôvodu je dôležité hľadať také riešenia na vytvorenie podmienok pre obnovu výkonu vlastníckeho práva, ktoré zohľadnia dlhodobú dominanciu užívacích vzťahov nad vlastníckymi. Súčasne budú pamätať na skutočnosť, že v rámci dlhodobých politických a hospodárskych zmien na území Slovenska pred rokom 1989, došlo k odlúčeniu výraznej väčšiny vlastníkov pozemkov od predmetu ich vlastníctva, či už z hľadiska priestorového alebo z hľadiska ich povolania a životného štýlu.

Záver

Mapy katastra nehnuteľností sú poznačené nepresnosťami, ich vypovedacia hodnota je nedostatočná a súlad medzi súborom geodetických informácií (SGI), súborom popisných informácií (SPI) a skutočnosťou je vzhľadom na prakticky nezistiteľné a nezameriavané zmeny v rámci revízie údajov katastra nehnuteľností (RÚK) veľmi nedostatočné. Mapy

katastra nehnuteľností sú poznačené nepresnosťami, ich vypovedacia hodnota je nedostatočná a súlad medzi súborom geodetických informácií (SGI), súborom popisných informácií (SPI) a skutočnosťou je vzhľadom na prakticky nezistiteľné a nezameriavané zmeny v rámci revízie údajov katastra nehnuteľností (RÚK) veľmi nedostatočný.

Použitá literatúra

- [1] Bumba, J. 2007. *České katastry od 11. – 21. století*. Grada Praha. 192 s. ISBN 802472381
- [2] Bandlerová, A. 1996. *Vlastnícke a užívacie vzťahy k pôde a ich vplyv na rozvoj vidieka*. In: *Vidiek- Zborník z vedeckej konferencie pre ekonomický rozvoj*. SPU Nitra. s. 169- 173
- [3] Fajnor, V., Zátarecký, A. 1998. *Nástin súkromného práva platného na Slovensku a podkarpatskej Rusi (judikatúra siahajúca do r. 1935)*. 3.vyd. Šamorín Heuréka. 600 s. ISBN 80-967653-4-5
- [4] Gábriš, T. 2008. *Dejiny práva na území Slovenska I*. UK Bratislava právnická fakulta, Bratislava. 221 s. ISBN 978-80-7160-257-6
- [5] Gaisbacher, J. 2003. *Základy pozemkového práva. Komentár*. 2. vyd.. Heuréka Šamorín. ISBN 80-89122-06-X, s. 11-365
- [6] Horák, J. 1923. *Urbárske právo na Slovensku*. Právnická jednota na Slovensku. Bratislava.
- [7] Horňanský, I. 1991. *Problematika evidencie vlastníckych vzťahov k nehnuteľnostiam na Slovensku*. In.: *Geodetický a kartografický obzor*. Ročník 37/79, 1991, č. 9, s. 190 – 193.
- [8] Horňanský, I. 2003. *Kataster nehnuteľností v praxi*. Vydavateľstvo Epos. 320 s
- [9] Kolárik, J., Vojáček, L. 2005. *Právne dejiny Slovenska: 9.storočie 1918*. Bratislavská vysoká škola práva Bratislava. 108 s. ISBN 80-7160-203-5
- [10] Kupčák, E. 2007. *Vrbica a vrbický urbár*. Transcius Liptovský Mikuláš. 220s. ISBN 8071402787.
- [11] Luby, Š. 2002. *Dejiny súkromného práva na Slovensku*. 2. vyd. Iura edition Bratislava. 626 s. ISBN 80-89047-48-3
- [12] Marek, J. 2010. *Pohľad do histórie katastra na Slovensku*. SSGK Bratislava. 209 s. ISBN 978-80-969692-6-5.
- [13] Marsina, R., Kušík, M. 1959. *Urbáre feudálnych panstiev na Slovensku I*. SAV Bratislava. 572 s.
- [14] Prno, J. 2007. *Nemšovský urbár*. Sbul Nemšová. B 2007. 124 s. ISBN 80-969311-7-0
- [15] Prípadová správa k zákonu č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a pozemkových spoločenstvách
- [16] Rebro, K. 1959. *Urbárska regulácia Márie Terézie a poddanské úprav Jozefa II. na Slovensku*. SAV Slovensko Bratislava.. 666 s.

[19] Rebro, K. 1964. *Dedičské právo k urbárskej usadlosti od 18. storočia do buržoáznej revolúcie na Slovensku*. SAV Bratislava.

[17] Rybársky, I. 1978. *Pozemkové úpravy*. SVŠT Bratislava 1978. 226 s.

[18] Skaloš, M. 2011. *Právna úprava pozemkového vlastníctva v Československu do prijatia Občianskeho zákonníka z roku 1950*. Dni práva 2011. Brno: Masarykova univerzita, 2012 ISBN 978-80-210-5917-7.

[19] Štefanovič, M. 2010. *Pozemkové právo*. Eurounion Bratislava. 312 s. EAN9788089374106.

[20] Švecová, A. 2010. *Formálno-právna stránka zriadenia úkonov posledného poriadku na Slovensku do roku 1950*. Veda Bratislava. 229 s. ISBN 978-80-224-1140-0

[21] Žihlavník, Š. 2013. *Mapovanie lesných pozemkov a kataster nehnuteľností - II. Časť* Vedecké štúdie TU Zvolen. ISBN 978-80-228-2013-4, 77 s., *Kataster nehnuteľností*