

**SLOVENSKÁ POĽNOHOSPODÁRSKA UNIVERZITA V NITRE**

**FAKULTA EURÓPSKÝCH ŠTÚDIÍ A REGIONÁLNEHO  
ROZVOJA**

**BAKALÁRSKA PRÁCA**

**2009**

**Miriam Vrábelová**

**SLOVENSKÁ POĽNOHOSPODÁRSKA UNIVERZITA  
V NITRE**

Rektor: prof. Ing. Mikuláš Látečka, PhD.

FAKULTA EURÓPSKYCH ŠTÚDIÍ A REGIONÁLNEHO ROZVOJA

**Dekanka: prof. JUDr. Anna Bandlerová, PhD.**

**Nadobúdanie vlastníctva k poľnohospodárskej pôde na  
Slovensku a vo vybraných štátoch EÚ.  
Bakalárska práca**

Katedra európskych štúdií  
Vedúci katedry: Ing. Ľubica Rumanovská, PhD.

Vedúci práce: prof. JUDr. Anna Bandlerová, PhD.

Miriám Vrábelová

Nitra 2009

## **ABSTRAKT**

In the human history the land has always had an exceptional importance. It was and still is essential condition of activity and existence of a man itself; it offers service inevitable for mankind and ecosystem survival.

As an object of legal relation it has exceptional position, which comes from its outstanding qualities among which belong mostly its natural origin, limited number, non-reproduction, and non-substitution.

The current state and structure of land relation represents the results of long term historical development of economical, legal, and social circumstances of our society.

Due to the fact that there is not unified land codex in Slovakia, the legal land ownership regulation is incorporated in many legal regulations. Current land law declares the owner to be fully authorized to handle, use, and keep the land property. In this kind of context the state offers the owner guarantees, all owners have the same rights and duties, and they are offered the same legal protection.

Among the cardinal problems that are related to the agricultural land ownership in Slovakia belong huge land disintegration, indistinguishable ownership relations, and high percentage of unknown land ownership number. These problems prevent from the land market development, and thus also countryside and the whole agriculture development.

Even there is a certain similarity within the European Union countries in the area of agricultural land ownership and evidence, there are some differences whether in agricultural land acquisition, and subjects who can own the land in the relevant country, or in a manner, relevant bodies and tools within the real estate evidence.

The European Union legislation does not interfere into the ownership law and lease relations of agricultural land; these questions are exclusively in the power of domestic law of individual member states.

### **Key words**

land, agricultural land, ownership, ownership relations, land law, European Union

## ČESTNÉ VYHLÁSENIE

Čestne vyhlasujem, že som bakalársku prácu vypracovala samostatne, a že som uviedla všetku použitú literatúru súvisiacu so zameraním bakalárskej práce.

Nitra .....

.....

podpis autora BP

Touto cestou vyslovujem poďakovanie pani Prof. JUDr. Anne Bandlerovej, PhD.,  
za pomoc, odborné vedenie, cenné rady a pripomienky pri vypracovaní mojej bakalárskej  
práce.

Nitra .....

.....

podpis autora BP

## POUŽITÉ OZNAČENIE

č.	číslo
čl.	článok
ha	hektár
EÚ	Európska únia
ES	Európske spoločenstvo
NČŠ	Nové členské štáty
ods.	odsek
SR	Slovenská republika
t.j.	to jest
t.z.	to znamená
Zb.	Zbierka zákonov
Z. z.	Zbierka zákonov Slovenskej republiky

# OBSAH

<b>ÚVOD</b>	<b>9</b>
<b>1 PREHLAD O SÚČASNOM STAVE RIEŠENIA PROBLEMATIKY</b>	<b>11</b>
<b>2 CIEĽ PRÁCE</b>	<b>22</b>
<b>3 METODIKA PRÁCE</b>	<b>23</b>
<b>4 VÝSLEDKY PRÁCE</b>	<b>24</b>
<b>4.1 Základná právna úprava</b>	<b>24</b>
<b>4.2 Pojem vlastníctvo</b>	<b>25</b>
<b>4.3 Výkon a obmedzenie vlastníckeho práva</b>	<b>26</b>
4.3.1 Obmedzenie úradným výrokom	27
4.3.2 Obmedzenie právnym výkonom vlastníka	27
4.3.3 Obmedzenie povinnosti niečo konať	28
<b>4.4 Obsah vlastníckeho práva</b>	<b>28</b>
<b>4.5 Ochrana vlastníctva</b>	<b>28</b>
<b>4.6 Nadobudnutie vlastníckeho práva</b>	<b>29</b>
4.6.1 Nadobúdanie vlastníctva zmluvou	30
4.6.1.1 Kúpna zmluva	30
4.6.1.2 Darovacia zmluva	31
4.6.1.3 Zámenná zmluva	31
4.6.2 Dedenie	32
4.6.3 Nadobudnutie vlastníctva rozhodnutím štátneho orgánu	33
4.6.4 Nadobudnutie vlastníctva na základe iných skutočností	33
4.6.5 Nadobudnutie vlastníctva priamo zo zákona	33
<b>4.7 Spoluvlastníctvo, domnelé vlastníctvo a neznámy vlastník</b>	<b>34</b>
<b>4.8 Vlastníctvo k pozemku</b>	<b>34</b>
<b>4.9 Objekt pozemkového vlastníctva</b>	<b>35</b>
<b>4.10 Subjekt pozemkového vlastníctva</b>	<b>36</b>
4.10.1 Štát ako pozemkový vlastník	36
4.10.2 Obec ako pozemkový vlastník	37
4.10.3 Občan ako pozemkový vlastník	37
<b>4.11 Evidencia nehnuteľností</b>	<b>38</b>
4.11.1 Evidovanie a druhy pozemkov	39
4.11.2 Zápis práva k nehnuteľnostiam	40

4.11.3	Evidencia nehnuteľností vo vybraných štátoch EÚ	42
<b>4.12</b>	<b>Právne obmedzenia týkajúce sa získavania poľnohospodárskej pôdy v nových členských štátoch EÚ</b>	<b>43</b>
<b>5</b>	<b>NÁVRHY NA VYUŽITIE VÝSLEDKOV</b>	<b>44</b>
	<b>ZÁVER</b>	<b>46</b>
	<b>POUŽITÁ LITERATÚRA</b>	<b>48</b>



## ÚVOD

Pôda je nenahraditeľnou súčasťou existencie aj činnosti človeka, základným zdrojom obživy na našej planéte, najcennejším prírodným zdrojom a základným výrobným prostriedkom pre poľnohospodárstvo. Vzhľadom na tieto skutočnosti má a stále aj bude mať významné a nezastupiteľné postavenie.

V súčasnosti je výmera plochy Slovenskej republiky 49 035, 81 km, z toho približne polovica poľnohospodárskej pôdy.

Súčasný stav a štruktúra pozemkových vzťahov je na Slovensku výsledkom historických procesov, kedy sa vlastnícke právo k pozemkom zaznávalo a uprednostňovalo sa jedine užívacie oprávnenie. Historickým vývojom došlo aj k veľkému drobeniu pozemkov. Podľa uhorského zákona, ktorý platil aj na Slovensku, sa dedenie pozemku zabezpečilo každému z pozostalých, čo malo za následok veľkú rozdrobenosť pôdneho vlastníctva.

Ďalším dôležitým historickým momentom je fakt, že v dávnej minulosti si majitelia o svojom vlastníctve neobstarávali riadne doklady, nezabezpečovali si dokumentáciu o svojom vlastníctve, a tak nezaistovali ochranu svojho nadobudnutého vlastníckeho práva. Veľa dokumentov sa počas prvej a druhej svetovej vojny zničilo. V období socializmu došlo k novému náhľadu na vlastníctvo k pôde; k zbaveniu vlastníka dispozičného práva nakladať s poľnohospodárskou pôdou prijatím zákonov o poľnohospodárskom družstevníctve.

V rámci celkovej transformácie právneho poriadku dochádzalo k početným významným zmenám, najmä po spoločenských zmenách v roku 1990, kedy došlo k zrovnoprávneniu vlastníckeho práva a jeho zákonného obsahu, zakotvením jednak v Ústave SR a v Občianskom zákonníku. Týmto zrovnoprávnením sa vytvorili základné predpoklady prechodu na trhovú ekonomiku. Štát začal venovať veľkú pozornosť náprave a zmierneniu majetkových krívd v období rokov 1948 až 1989 voči vlastníkom, najmä poľnohospodárskeho a lesného majetku. Prijatím legislatívy v rokoch 1991 a 1992 prišlo k obnoveniu vlastníckych vzťahov k pozemkom, ktoré boli nútene odňaté v prospech štátu. Vlastníctvo k poľnohospodárskej pôde je upravené podobne medzi štátmi Európskej únie a evidencia sa viedla väčšinou o užívacích vzťahoch a iba vo veľkých a ucelených plochách.

Významné a nezastupiteľné postavenie poľnohospodárskej pôdy je dôvodom na to, aby pozemkové vzťahy boli riadne právne regulované, predovšetkým vlastnícke a užívacie

vzťahy, z hľadiska ochrany a upevnenia záujmov vlastníkov bez ohľadu na to, či je vlastníkom fyzická, právnická osoba alebo štát samotný.

# 1 PREHĽAD O SÚČASNOM STAVE RIEŠENIA PROBLEMATIKY

„ .... vlastníctvo je konečná kontrola a správa zdrojov. Súčasťou vlastníckych práv je tiež schopnosť rozhodovať o nich , ako aj právo vlastníctva sa zbaviť“

( M. Rothbard, 2001 )

**LAZAR et al. (2004)** uvádzajú, že subjektívne vlastnícke právo je najúplnejšie a najširšie vecné právo. Jeho pojmové vymedzenie musí obsahovať jednak všeobecné znaky subjektívneho práva a jednak špecifické znaky, ktoré ho jednoznačne odlišia od iných subjektívnych práv, najmä od tých, prostredníctvom ktorých môže dochádzať aj k ekonomickému prisvojovaniu si veci, resp. jej úžitkovej hodnoty osobou odlišnou od vlastníka.

**ÚSTAVA SLOVENSKEJ REPUBLIKY** v článku 20 zakotvuje, že každý má právo vlastniť majetok. Vlastnícke právo všetkých vlastníkov má rovnaký zákonný obsah a ochranu. Dedenie sa zaručuje. Ďalej v odseku 3 Vlastníctvo zaväzuje. Nemožno ho zneužiť na ujmu práv iných alebo v rozpore so všeobecnými záujmami chránenými zákonom. Výkon vlastníckeho práva nesmie poškodzovať ľudské zdravie, prírodu, kultúrne pamiatky a životné prostredie nad mieru ustanovenú zákonom. Vyvlastnenie alebo nútené obmedzenie vlastníckeho práva je možné iba v nevyhnutnej miere a vo verejnom záujme, a to na základe zákona a za primeranú náhradu.

Podľa **HORŇANSKÉHO (2003)** je textácia slovenskej ústavy identická s textáciou nemeckej ústavy, ktorá v čl. 14, ods. 1 uvádza : „Vlastníctvo a dedičské právo sú zaručené. Zákon stanoví ich obsah a obmedzenie“.

**GONDA (2006)** definuje, že vlastníctvo, jeho nedotknuteľnosť, rešpektovanie a ochrana vlastníctva a zmluvnej slobody, je to hlavné, čo je nielen nevyhnutné pre fungovanie trhu, ale aj pre osobnú slobodu každého jednotlivca. Vlastníctvo a vlastnícke práva sa pritom považujú za podstatný princíp myslenia ekonomického liberalizmu.

Právo vlastniť majetok, čiže právo na vlastníctvo, ktoré je inštitútom ústavného práva, nie je totožné s vlastníckym právom ako inštitútom občianskeho práva. Ústavné právo vlastniť

majetok je verejnoprávnym inštitútom, ktorý je záväzným regulatívom pre zákonodarný orgán štátu, teda je vyjadrením vzťahu medzi štátom a vlastníkom. Ústavné právo na vlastníctvo znamená najmä ochranu riadne nadobudnutého vlastníctva, ale nezakladá právo na pridelenie majetku od štátu, konštatuje **HORŇANSKÝ (2003)**

**LÓRINCOVÁ (1999)** uvádza, že vlastnícke vzťahy tvoria ekonomický základ každej spoločnosti a umožňujú jej realizovať ekonomické záujmy. Z ekonomického hľadiska sa chápe vlastníctvo ako vzťah medzi ľuďmi, ktorý vzniká ako následok privlastňovania vecí. Vlastníctvo má teda priamy vzťah k aktivizácii ľudí.

Všeobecné pravidlá o vlastníckom práve zakotvuje bezprostredne **OBČIANSKY ZÁKONNÍK**, ktorý v § 123 uvádza, že vlastník je v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním.

Podľa **BANDLEROVEJ et al. (2007)** vlastnícke právo je základným a najdôležitejším vecným právom. Vlastnícke právo je subjektívne právo vlastníka. Toto právo nie je závislé od žiadneho iného práva ďalšieho subjektu k tej istej veci a je absolútnym a výlučným právom vlastníka nakladať s vecou podľa úvahy.

**GONDA (2006)** uvažuje, že rešpektované a neobmedzené súkromné vlastníctvo a právo vlastníkov slobodne nakladať s ich majetkom je základným predpokladom osobnej slobody, bohatstva ľudí v krajine a úspešného fungovania dobre fungujúcej spoločnosti s trhovou ekonomikou. Súkromné vlastníctvo a vlastnícke práva majú navyše i dôležitý etický význam v spoločnosti ľudí.

V rámci ústavného systému Slovenskej republiky je vlastníctvo a teda aj vlastníctvo nehnuteľností prvkom základných ľudských práv a slobôd a ako také musí mať poskytnutú primeranú ochranu, ktorá má zrejmú vnútornú spojitosť s osobnou slobodou, konštatuje **HORŇANSKÝ (2003)**

**LAZAR et al. (2004)** konštatuje, že vlastnícke právo všetkých subjektov je rovnocenné a rovnoprávne, čo sa najvýraznejšie prejavuje v rovnakom obsahu vlastníckeho práva ustanovenom zákonom a v rovnakej právnej ochrane.

**BEZÁKOVÁ et al. (1999)** píšú, že všetci vlastníci majú rovnaké práva a povinnosti a poskytuje sa im rovnaká právna ochrana. Vlastník má právo na ochranu proti tomu, kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnene zasahuje, najmä sa môže domáhať vydania veci

od toho, kto mu ju neprávom zadržuje. Obdobné právo na ochranu má aj ten, kto je oprávnený mať vec u seba.

Vlastník je povinný strpieť, aby v stave núdze alebo v naliehavom verejnom záujme bola na nevyhnutnú dobu v nevyhnutnej miere a za náhradu použitá jeho vec, ak účel nemožno dosiahnuť inak.

**BANDLEROVÁ-BEZÁKOVÁ-ILKOVÁ (2002)** uvádzajú, že vlastník sa musí zdržať všetkého, čím by nad mieru primeranú pomerom obťažoval iného, alebo čím by vážne ohrozoval výkon jeho práva.

**BEZÁKOVÁ (2008)** konštatuje, že výkon vlastníckeho práva nie je neobmedzený. Jeho výkon predovšetkým musí rešpektovať medze, ktoré sú dané aj ďalšími zákonmi, spravidla verejnoprávnej povahy, ktoré ustanovujú pre určité veci určitý obmedzujúci režim ich užívania.

Podľa článku 20 ods. 3 Ústavy Slovenskej republiky vlastníctvo zaväzuje. Nemožno ho zneužiť na ujmu práv iných alebo v rozpore so všeobecnými záujmami chránenými zákonom uvádza **HORŇANSKÝ (2003)**.

**BANDLEROVÁ-BEZÁKOVÁ-ĎURKOVIČOVÁ (2003)** uvádzajú, že výkonom vlastníckeho práva sa rozumie realizácia jednotlivých vlastníckých oprávnení. Výkon vlastníckeho práva sa môže uskutočniť jak konaním, tak nekonaním. Pritom situácia jednotlivých vlastníckých oprávnení je rôzna.

Záruka vlastníctva nehnuteľnosti ako subjektívne základné právo vlastníka zahŕňa predovšetkým právo vlastníť a udržať si konkrétnu nehnuteľnosť. V tomto rozsahu je sloboda vlastníctva zárukou statu quo. Strata vlastníctva proti vôli vlastníka je prípustná iba za podmienok uvedených v Ústave Slovenskej republiky, v článku 20 ods. 4, a v príslušných zákonoch, t. j. tých, ktoré uvádzajú podrobnú úpravu o vyvlastnení (**HORŇANSKÝ, 2003**).

Podľa **BEZÁKOVEJ (2008)** pri vyvlastnení ide o stratu vlastníctva, jeho prevedenie na štát. Obmedzenie vlastníckeho práva znamená zásah do jeho výkonu bez toho, že by sa vlastnícke právo zmenilo. Obmedzenie vlastníckeho práva ako aj vyvlastnenie sa robí správnym aktom, ktorý je vydaný v správnom konaní a ktorý podlieha preskúmaniu

súdom. Vyvlastniť možno len vo verejnom záujme a len na základe zákona a za náhradu, ak účel nemožno dosiahnuť inak..

Podľa **ŠTEFANOVIČA (2006)** preto, aby sme definovali vlastnícke právo, nestačí zisťovať vlastníka, bývalého, daného alebo budúceho, nestačí zisťovať kedy sa vlastníctvo zmenilo, ale treba predovšetkým zistiť, čo je predmetom tohto vzťahu, objektom.

**LAZAR et al. (2004)** konštatuje, že mimoriadny a rozsiahly vplyv noriem verejného práva na pozemkové vlastníctvo pramení najmä z osobitnej povahy a podstaty predmetu, ku ktorému sa vlastnícke právo v tomto prípade upína. Pôda vo svojom komplexe má osobitný význam a plní nezastupiteľné funkcie v živote jednotlivca i spoločnosti ako dôležitá zložka životného prostredia, ako základný predpoklad pôdnej úrodnosti, každej ľudskej činnosti, osobitne hospodárskej a podnikateľskej činnosti na povrchu i pod zemským povrchom a mnohé ďalšie.

**ŠTEFANOVIČ (2006)** uvádza, že základným vzťahom, ktorého objektom je pôda, je vlastnícky vzťah. Je to vzťah medzi ľuďmi, t.j. vyjadruje pomery medzi občanmi, právnickými osobami, organizáciami a štátom. Má organizátorskú funkciu v záujme využívania pozemkov s ochranou spoločnosti, aby vlastníak nebol vo svojich právach voči pozemku rušený.

**JURÁŠEK (1991)** definuje, že pôda je popri práci a kapitálu jedným z najvýznamnejších faktorov existencie a prosperity.

**KUNA – STRAŇÁK (2005)** uvádzajú, že významné postavenie poľnohospodárskej pôdy je dôvodom nato, aby spoločenské pozemkové vzťahy boli právne regulované. Týka sa to predovšetkým vlastníckych a užívacích vzťahov z hľadiska ochrany a upevnenia záujmov vlastníkov bez ohľadu na to či sa jedná o fyzické osoby, právnické osoby alebo o vlastníctvo samého štátu.

Podľa **ŠTEFANOVIČA (2006)** v právnej praxi sa používa označenie pôda a myslí sa tým pozemok, na ktorom ako vrchná vrstva je úrodná prst'. Takto sa v právnych predpisoch určujú pozemky, na ktorých je alebo má byť poľnohospodárska alebo lesná pôda.

**BANDLEROVÁ et al. (2007)** uvádzajú, že z pohľadu štruktúry vlastníckych vzťahov k poľnohospodárskej pôde na Slovensku, ktorá je odlišná od štruktúry užívacích vzťahov, je možné konštatovať, že v súkromnom vlastníctve je pôda 75% z celkovej výmery

poľnohospodárskej pôdy na Slovensku. Je potrebné dodať, že asi 65% celkovej výmery poľnohospodárskej pôdy bolo v súkromnom vlastníctve počas celej doby socializmu.

**ŠTEFANOVIČ M. (2006)** uvádza, že prechodnom období rokov 1948 až 1989 bolo pozemkové vlastníctvo zaznávané, práva občanov k pôde deformované a zákony smerovali k tomu, aby sa všetky pozemky stali majetkom štátu. Od roku 1990 a osobitne zákon o pôde č.229/1991 Zb. zakotvil plné právo vlastníka pozemku s pozemkom disponovať, nakladať. Podľa tohto zákona § 2 ods. 1 okrem vlastníka majú právo užívať pôdu iné osoby iba na základe zmluvy uzavretej s vlastníkom. Osobitné oprávnenia iných osôb upravujú špeciálne predpisy, najmä aj možnosť obmedziť vlastníka vyvlastnením, vecným bremenom a podobne.

**ZÁKON O PÔDE**, t.j. zákon č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde, zafixoval pozemkové vlastníctvo v štruktúre, ktorá má svoj pôvod v klasickom rímskom práve.

**ŠTEFANOVIČ (2006)** konštatuje, že súčasné predpisy na Slovensku fixujú pozemkové vlastníctvo tak, že je to systém tzv. triády, podľa ktorej vlastníka pozemku má tieto základné práva – 1. pozemok držať (ius possidenti alebo habere – teda mať vo svojej moci) 2. pozemok užívať a poberať plody (ius utendi a ius fruendi ) a 3. právo pozemkom disponovať (ius diponendi).

**LAZAR et al. (2004)** uvádzajú, že subjekty občianskoprávných vzťahov môžu vlastnícke právo k veci nadobúdať rôznym spôsobom a na základe rôznych skutočností.

Všeobecne sa rozlišuje nadobudnutie vlastníckeho práva medzi živými a pre prípad smrti, nadobudnutie prevodom a prechodom vlastníckeho práva, alebo hovoríme o originárnom ( pôvodnom ) a derivatívnom ( odvodenom ) spôsobe nadobudnutia vlastníckeho práva ( **HORŇANSKÝ, 2003** ).

**LAZAR et al. (2004)** definuje, že k originárnemu nadobudnutiu patrí najmä vydržanie, vytvorenie novej veci, spracovanie cudzej veci, prírastok a ďalšie. K derivatívnomu spôsobu nadobudnutia patrí nadobudnutie vlastníckeho práva zmluvou a dedením.

Podľa **BEZÁKOVEJ et al. (1996)** vlastníctvo možno nadobudnúť :

- kúpou
- darom

- na základe zmluvy ( inej než kúpnej a darovacej )
- dedením
- rozhodnutím štátneho orgánu
- na základe iných skutočností stanovených zákonom

**ŠTEFANOVIČ (2006)** uvádza, že kúpa je dôležitý právny úkon, ktorá sa realizuje kúpnu zmluvou. Predovšetkým Občiansky zákonník výslovne uvádza v §46, že „písomnú formu musia mať zmluvy o prevodoch nehnuteľností“ a ďalej, že pre uzavretie zmluvy písomnou formou stačí, ak dôjde k písomnému návrhu a k jeho písomnému prijatiu, ak ide o zmluvu o prevode nehnuteľností, musia byť prejavy účastníkov na tej istej listine.

**OBČIANSKY ZÁKONNÍK** v §133 ods. 2 definuje, že ak sa prevádza nehnuteľná vec na základe zmluvy, nadobúda sa vlastníctvo vkladom do katastra nehnuteľností podľa osobitných predpisov, ak osobitný zákon neustanovuje inak.

**BEZÁKOVÁ (2008)** definuje, že v súvislosti s nadobúdaním vlastníctva či už jeho prevodom alebo prechodom, pokiaľ ide o poľnohospodárske a lesné pozemky, je potrebné v plnej miere rešpektovať zákaz ich drobenia v zmysle podmienok stanovených zákonom č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom.

**GAISBACHER (2003)** konštatuje, že právne predpisy upravujúce dedenie, presne ustanovujú podmienky (predpoklady) dedičského nástupníctva a postup úradného ustálenia, či sa po poručiteľovi dedí a kto a v akom rozsahu dedí.

Právnym dôvodom dedenia podľa Občianskeho zákonníka je závet a zákonná dedičská postupnosť (dedí sa zo zákona, zo závetu alebo z oboch dôvodov).

V oblasti pozemkového práva sa už tradične uplatňovala zásada, že pozemky sa pri dedení drobili medzi oprávnených dedičov. Je to veľký rozdiel oproti pravidlám v niektorých iných štátoch, kde sa pri dedení poľnohospodárskych pozemkov prísne dbalo, aby poľnohospodársku usadlosť prevzal iba jeden z dedičov, teda aby sa hospodárstvo a pozemky nedrobili. Je to typické v Dánsku a významné to bolo aj v starom rakúskom právnom poriadku, teda v tom čase aj v Čechách, že usadlosť spravidla prevzal najstarší syn. (**ŠTEFANOVIČ, 2006**).

**LAZAR et al (2004)** definujú, že právnym dôvodom nadobudnutia vlastníckeho práva môže byť tiež rozhodnutie štátneho orgánu ( orgánu verejnej moci ) . Vlastnícke právo



k veci sa nadobúda dňom určeným v príslušnom rozhodnutí a ak tento deň nie je určený, dňom právoplatnosti rozhodnutia.

**MAJER (2009)** vo svojom článku konštatuje, že v minulosti bola možnosť cudzincov nadobúdať nehnuteľnosti v tuzemsku, zvlášť pôdu, značne obmedzená, ale v posledných rokoch došlo k zásadným zmenám. Podľa práva Európskych spoločenstiev nesmú členské štáty EÚ obmedzovať príslušníkov iných členských štátov v nadobúdaní nehnuteľností na ich území.

V správe **KOMISII RADE (2008)** sa uvádza, že na základe Aktu o prístupí z roku 2003 bolo Českej republike, Estónsku, Lotyšsku, Litve, Maďarsku, Poľsku a Slovensku ( siedmym novým členským štátom, ďalej len ako NČŠ-7) udelené prechodné obdobie na zachovanie existujúcich právnych predpisov obmedzujúcich nadobúdanie poľnohospodárskej pôdy a lesov výnimkou zo slobody pohybu kapitálu zakotvenej v článku 56 Zmluvy o ES.

Existujú rozdiely v spôsobe, ktorým NČŠ-7 formulujú svoje obmedzenia týkajúce sa nadobúdania poľnohospodárskych nehnuteľností cudzincami. Toto sa vzťahuje najmä na spôsob, akým sú definovaní „cudzinci“ a na podmienky, ktoré musia cudzinci, aby (výnimočne) získali vlastníctvo k poľnohospodárskym nehnuteľnostiam. Pokiaľ ide o vymedzenie cudzincov, Maďarsko je jedinou krajinou, ktorá vníma spoločnosti ako majiteľov poľnohospodárskej pôdy (toto je nediskriminačné obmedzenie). Pokiaľ ide o podmienky (výnimočných) práv na nadobudnutie, všetky NČŠ-7 umožňujú nadobudnutie poľnohospodárskej pôdy cudzincom, ktorí obrábali príslušnú pôdu ako tuzemci najmenej tri roky. Česká republika a Litva umožňujú nadobudnutie poľnohospodárskej pôdy takým osobám všeobecne. Okrem toho Estónsko, Litva a Slovensko dovoľujú nadobudnutie spoločnostiam so sídlom v krajine, ktoré sú vo väčšinovom vlastníctve cudzincov. Okrem toho, Estónsko uplatňuje všeobecnú výnimku z obmedzenia pre pozemky menšie ako 10 ha a Poľsko pre pozemky menšie ako 1 ha (s výnimkou pohraničných regiónov). Nakoniec Maďarsko umožňuje nadobudnutie veľmi malých pozemkov hospodárstiev (max. 6000m<sup>2</sup>) a nehnuteľností poľnohospodárskych budov potrebných na intenzívny chov dobytka.

Od 1. mája 2007 si občan ( resp. podnikateľ ) členských krajín EÚ môže lesnú a poľnohospodársku pôdu kúpiť (alebo dostať do daru), a to za predpokladu, že na nej hospodáril najmenej tri roky po nadobudnutí platnosti Zmluvy o prístupí Slovenska k Európskej únii a v SR mal právo na prechodný pobyt. Problematiku nadobúdania

nehnuteľnosť cudzozemcami (teda aj občanmi **nečlenských** štátov EÚ a občanmi SR, ktorí v SR nemajú trvalý pobyt a žijú v cudzine) upravuje **zákon č. 202/1995 Z.z.** (devízový zákon). Devízový zákon pri fyzických osobách operuje s pojmom cudzozemec, ktorým je každá fyzická osoba, ktorá nemá na území Slovenska trvalý pobyt. Cudzozemcom teda môže byť aj občan SR, ktorý tu nemá trvalý pobyt a žije v cudzine ( **EUROINFO, 2009**).

Slovensko patrí medzi tie krajiny strednej Európy kde vlastníctvo k poľnohospodárskej pôdy je najviac rozdrobené. Rozdrobenosť vlastníctva k poľnohospodárskej pôde je jedným z najzávažnejších problémom podnikania v poľnohospodárstve. Následkom rozdrobenosti vlastníctva poľnohospodárskej pôdy je problematický nákup aj prenájom pôdy, keď na Slovensku existuje 9,6 miliónov parciel. Často krát jednu parcelu o priemernej výmere 0,45 ha vlastní 12 až 15 ľudí (**BANDLEROVÁ– MARIŠOVÁ, 2006**).

**VANEK (2001)** konštatuje, že súčasný stav vlastníckych a užívacích pomerov k pozemkom poľnohospodárskeho a lesného pôdneho fondu je produktom dlhšie trvajúceho historického vývoja hospodárskych, právnych a spoločenských pomerov na území Slovenska. Vo svojom dôsledku ho charakterizuje :

- extrémna rozdrobenosť pozemkového vlastníctva,
- neúplnosť a s tým súvisiaca nedokonalosť štátnej (verejnej) evidencie (registrácie) pozemkov v pozemkovej knihe a následných operátoch,
- existencia hospodárskych celkov, v ktorých vlastníctvo pôdy je oddelené od vlastníctva ostatného s pôdou funkčne spojeného majetku,
- odlúčenie prevažnej väčšiny vlastníkov pozemkov od predmetu ich vlastníctva, či už z hľadiska priestorového alebo z hľadiska povolania a životného štýlu vlastníkov.

**RUMANOVSKÁ (2005)** uvádza, že vysoká rozdrobenosť pozemkového vlastníctva sa týka jednak jeho technickej stránky, t.j. veľkosti pozemkov a ich počtu a jeho právnej stránky, teda veľkého rozsahu spoluvlastníckych vzťahov rôznych osôb k tomu istému väčšinou malému pozemku.

Podľa **HORŇANSKÉHO (2003)** ak má na základe právneho úkonu alebo rozhodnutiu súdu o vysporiadaní spoluvlastníctva alebo rozhodnutia o dedičstve vzniknúť rozdelením jestvujúcich pozemkov pozemok vo výmere menšej ako 20 000 m<sup>2</sup> a väčšej ako 2 000 m<sup>2</sup> v prípade poľnohospodárskeho pozemku alebo väčšej ako 5 000 m<sup>2</sup> v prípade lesného

pozemku, je nadobúdateľ povinný zaplatiť odvod vo výške buď 20% ceny pozemku, alebo 10% ceny pozemku, a to v závislosti od veľkosti pozemku, ktorý má vzniknúť.

**PETRÍČKOVÁ (2004)** uvádza, že zvláštnou skupinou sú neznámi vlastníci pôdy evidovaní na Slovenskom pozemkovom fonde. V skutočnosti sú to známi vlastníci pôdy v katastre evidovaní, ale doposiaľ sa neprihlásili ani do transformácie družstiev v roku 1992, prípadne v iných obchodných spoločnostiach.

**GAISBACHER (2007)** konštatuje, že pôda nezistených vlastníkov súvisí jednak s historickým vývojom evidencie vlastníckych práv na Slovensku a vzťahom vlastníka k pôde. Na ospravedlnenie vlastníka však treba dodať, že od roku 1948 sa tento vzťah vzhľadom na spoločenské a politické pomery menil a vlastník pôdy nebol rozhodujúci nakoľko pôdu neobhospodaroval.

Súčasťou neustále prebiehajúcich spoločenských zmien je aj obnova pozemkového vlastníctva. Zákon č. 503/2003 Z. z. o navrátení vlastníctva k pozemkom a doplnení zákona č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom poskytuje občanom s trvalým pobytom na území SR získať pôdu, ktorá prešla na štát v období od 25.februára 1948 do 1.januára 1990. Navrátenie vlastníctva sa vzťahuje len na pozemky, ktoré tvoria poľnohospodársky pôdny fond podľa zákona č. 307/1992 Zb. z. o ochrane poľnohospodárskeho pôdneho fondu (**BEZÁKOVÁ, 2006**).

Podľa správy **SLOVENSKEHO POZEMKOVÉHO FONDU** je v jeho správe 115 993 ha poľnohospodárskej pôdy, čo predstavuje 4,75% z celkovej výmery poľnohospodárskej pôdy na Slovensku a 526 233 ha, čo predstavuje 21% z celkovej výmery poľnohospodárskej pôdy Slovenska, kde nie je možné z rôznych dôvodov identifikovať vlastníkov, ide o pôdu, ktorej vlastník nie je známy.

**PÁLFYOVÁ (2006)** konštatuje, že dôvodom, prečo majitelia až 550 tisíc ha pôdy nevedia, že niečo vlastnia, je neporiadok v katastroch, ktorý nastal po roku 1945. Zmeny vlastníctva a dedičské konania sa do katastra nezapisovali najmä v päťdesiatych rokoch minulého storočia, keď u nás nebolo akceptované akékoľvek vlastníctvo. Navyše, v pozemkových knihách sa uvádzalo len meno a priezvisko, bez ostatných identifikačných údajov. Situácia teda dospela do štádia, keď mnoho ľudí ani netuší, že vlastní kus pôdy alebo lesa. Na konci deväťdesiatych rokov začal štát dávať do poriadku vlastnícke vzťahy k pôde a zaviedol

Register obnovenej evidencie pozemkov. Jeho úlohou je určiť všetkých vlastníkov pôdy, ale keďže chýbajú údaje, v mnohých prípadoch sú nezistiteľný.

Autorka ďalej uvádza, že registre zostávajú katastrálne alebo pozemkové úrady. Pôda, pri ktorej nedokážu určiť meno vlastníka sa stáva pôdou neznámych vlastníkov a pôda, kde síce je meno vlastníka, ale chýba jeho súčasná adresa a iné údaje, sa stáva pôdou nezistených vlastníkov.

Kataster nehnuteľností slúži ako nástroj na evidovanie nehnuteľností a práv k nehnuteľnostiam, ktorého integrálnou súčasťou, okrem technických údajov sú aj údaje o vlastníckych a iných právach k nehnuteľnostiam vrátane taxatívne uvedených práv záväzkových. Prostredníctvom katastra nehnuteľností štát uskutočňuje niektoré zo svojich funkcií a to predovšetkým ochranu práv a slobôd, hospodársko-organizátorské funkcie vrátane vytvárania podmienok pre trh s nehnuteľnosťami, pre podnikateľskú činnosť, ochranu pôdneho fondu a ochranu životného prostredia, **(ÚRAD GEODÉZIE, KARTOGRAGIE A KATASTRA SLOVENSKEJ REPUBLIKY, 2000).**

Podľa **ŠTEFANOVIČA (2006)** všetky pozemky sú evidované v štátom vedenej evidencii nehnuteľností na obvodných úradoch. Každý pozemok (parcela) má svojho majiteľa (alebo spolumajiteľov). Záznamy v evidencii nehnuteľností, ktorá tvorí ucelený systém a je súpisom a popisom nehnuteľností s ich geometrickým zobrazením na mapách, je najdôležitejším zdrojom informatiky o právnych vzťahoch k pozemkom.

**HORŇANSKÝ (2003)** uvádza, že základným politickým rozhodnutím každého štátu v oblasti katastra nehnuteľností je ustanovenie predmetu katastra nehnuteľností. Toto rozhodnutie má zásadný vplyv na rozsah plnenia funkcií toho ktorého katastra nehnuteľností. Analýza katastrov nehnuteľností členských a čakatelských štátov Európskej únie z pohľadu predmetu katastra nehnuteľností ukazuje síce, že všetky katastre sa orientujú na nehnuteľnosti, ale pri detailnejšom pohľade sa vynárajú rozdiely medzi nimi. Niektoré katastre sa orientujú iba na pozemky vo vybraných častiach krajiny, napr. v poľnohospodárskom pôdnom fonde, predmetom ďalších katastrov nehnuteľností sú všetky pozemky bez budov, ďalšie katastre majú ako predmet aj vybrané budovy, ďalšie sa orientujú okrem pozemkov aj na všetky stavby, byty a nebytové priestory, ďalšie sa orientujú dokonca aj na lode. Po formálnej stránke býva najčastejšie predmet katastra nehnuteľností ustanovený na úrovni zákona.

Kataster nehnuteľností a registrácia vlastníckych práv k nehnuteľnostiam bol v krajinách EÚ v minulosti chápaný ako výlučne národná kompetencia. Zmluva o EÚ však upravuje v článku 6 ods. 2 vzťah medzi komunitárnym právom a základnými ľudskými právami a slobodami, kde patrí aj problematika na nerušenú držbu (a teda vlastníckeho práva ako takého), upravenými v Európskom dohovore o ľudských právach. Na základe tohto článku sú členské štáty povinné rešpektovať ustanovenia uvedeného dohovoru, podobne ako SR, ktorá sa v asociačnej dohode zaviazala aproximovať svoj právny poriadok s komunitárnym právom, (**ÚRAD GEODÉZIE, KARTOGRAGIE A KATASTRA SLOVENSKEJ REPUBLIKY, 2000**).

## 2 CIEĽ PRÁCE

CIEĽOM BAKALÁRSKEJ PRÁCE JE :

- charakterizovať súčasný stav a štruktúru vlastníckych vzťahov k poľnohospodárskej pôde v Slovenskej republike
- uskutočniť analýzu právnej úpravy vlastníctva, vlastníckeho práva všeobecne, vlastníckeho práva k poľnohospodárskej pôde a evidencie vlastníckych práv v katastri nehnuteľností v SR
- popísanie najčastejších problémov v oblasti vlastníckych vzťahov
- vymedziť obmedzenia týkajúce sa získavania poľnohospodárskej pôdy v nových členských štátoch Európskej únie, t.j. v Česku, v Estónsku, v Litve, v Lotyšsku, v Maďarsku, v Poľsku a na Slovensku
- charakterizovať evidenciu nehnuteľností vo vybraných členských štátoch EÚ; v Poľsku, Maďarsku a Rumunsku

PRE SPLNENIE STANOVENÉHO CIEĽA :

- uskutočnim analýzu právnej úpravy vlastníckych vzťahov k nehnuteľnostiam so zameraním na nadobúdanie vlastníctva a pozemkové vlastníctvo
- uskutočnim komparáciu a vyhodnotenie spôsobu evidencie nehnuteľností v SR a vo vybraných štátoch EÚ
- poukážem na právne obmedzenia v oblasti získavania poľnohospodárskej pôdy v nových členských štátoch Európskej únie
- navrhnem riešenie problémov súvisiacich s danou problematikou

### 3 METODIKA PRÁCE

Metóda spracovania bakalárskej práce vychádzala zo skúmania odbornej a vedeckej literatúry predovšetkým domácich autorov, ale i zo zahraničných materiálov. V práci som použila metódy : analýza, komparácia, syntéza.

Uplatnené pracovné postupy:

#### 1. Analýzu som použila pri spracovaní

- teoretickej časti právnej úpravy Ústavy Slovenskej republiky, zákona č. 460/1992 Zb. v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

- teoretickej časti právnej úpravy Zákona č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a k inému poľnohospodárskemu majetku v znení neskorších predpisov; Zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov; Zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam ( katastrálny zákon ) v znení neskorších predpisov.

2. Komparáciu som využila pri spracovaní poznatkov v oblasti legislatívnej úpravy evidencie nehnuteľností v SR a vo vybraných štátoch EÚ, t.j. v Poľsku, Maďarsku a Rumunsku

3. Syntézu som použila pri získaných poznatkoch, ktorej záverom boli odporúčané návrhy na riešenie danej problematiky

Práca sa opiera o legislatívne zdroje vlastníckych vzťahov v Slovenskej republike a štátoch Európskej únie. Praktické údaje a informácie boli získané zo zdrojov uverejnených na webových stránkach.

## 4 VÝSLEDKY PRÁCE

### 4.1. Základná právna úprava

Pôda je prvotnou podmienkou činnosti a existencie človeka, zdrojom bohatstva, práve preto je aj objektom záujmu ľudí, ktorých vzájomné vzťahy majú v celej histórii ľudstva nezastupiteľný význam a tieto vzťahy reguluje štát svojou mocou vydávaním záväzných pravidiel správania sa a ich dodržiavanie zabezpečuje štátnymi orgánmi. Usporiadanie právnych vzťahov vlastníctva k pozemkom, usporiadanie užívacích, najmä nájomných vzťahov k nehnuteľnostiam je predmetom tak záujmu vlastníkov, ako aj investorov, kupujúcich i predávajúcich, dedičov a obdarovaných.

Súčasný stav a štruktúra pozemkových vzťahov je výsledkom dlhodobého historického vývoja našej spoločnosti.

Pozemkové úpravy v období feudalizmu na Slovensku, ktoré bolo súčasťou bývalého Uhorska, sa vykonávali podľa uhorských zákonov. Najstaršie pozemkové úpravy sa datujú od roku 1836 a medzi najstaršie druhy pozemkových úprav na Slovensku patria :

- urbárske segregácie
- pomerné delenie ( proporcionovanie )
- delenie spoločných ( urbárskych ) pasienkov
- komasácie ( sceľovanie pozemkov )

Ďalšie predpisy zo starších čias :

- zákonné úpravy z prvej ČSR, najmä stále aktuálne predpisy o pozemkových reformách a iné,

- osobitný význam mali zákony z obdobia vojnového a najmä povojnového od roku 1945 až 1948 ( problémy osídlencov, konfiškácie pôdy, revízia prvej pozemkovej reformy)

- platia mnohé predpisy z obdobia rokov 1948 až 1989, kde sa eliminujú predpisy o socializácii, ale platia dôležité ( novelizované ) zákony o lesoch, vodách, stavebný zákon a aj sám Občiansky zákonník z roku 1964.

Vzhľadom na to, že na Slovensku neexistuje jednotný pozemkový kódex, právna regulácia vlastníctva pôdy je obsiahnutá vo viacerých právnych predpisoch, a to :

- Ústava Slovenskej republiky, zákon č. 460/1992 Zb. v znení neskorších predpisov
- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov



- Zákon č. 161/2005 Z. z. o navrátení vlastníctva k nehnuteľným veciam cirkvám a náboženským spoločnostiam a prechode vlastníctva k niektorým nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam ( katastrálny zákon ) v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 180/1995 Z. z. o niektorých oprávneniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov,
- Zákon č. 181/1995 Z. z. o pozemkových spoločenstvám v znení neskorších predpisov,
- Zákon č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a k inému poľnohospodárskemu majetku v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 293/1992 Z. z. o úprave niektorých vlastníckych vzťahov k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov,
- Zákon č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov,
- Zákon č. 503/2003 Z. z. o navrátení vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov ( druhý reštitučný zákon ).

## 4.2 Pojem vlastníctvo

Najdôležitejším a základným právom vecným je vlastnícke právo, ktoré tvorí jednu z nevyhnutných podmienok existencie a fungovania trhového hospodárstva.

V listine základných práv a slobôd, v čl. 11 ods. 1 je definované že „každý má právo vlastníť majetok“. Toto definovanie teda neprehlasuje za základné ľudské právo vlastníctvo samo, ale právo byť vlastníkom, t.j. právo nadobudnúť vlastníctvo.

Ďalej je v čl. 11 ods. 1 je uvedené, že „vlastnícke právo všetkých vlastníkov má rovnaký zákonný obsah a ochranu“ a v § 124 Občianskeho zákonníka „všetci vlastníci majú rovnaké práva a povinnosti a poskytuje sa im rovnaká právna ochrana“ Táto rovnoprávnosť vlastníkov vyplýva z rovnoprávnosti občianskej, ktorá bola Listinou základných práv a slobôd aj zásadnou novelou občianskeho zákonníka z roku 1991 striktne vyhlásená ako zrejma odzva na právny stav pre rokom 1990, ktorý jasne. rozoznával rôzne druhy a formy vlastníctva.

Ponímanie **vlastníctva** ako súbor čiastkových práv je oprávnenie vec :

- vlastníť (ius possidendi),

- vec užívať (ius utendi),
- požívať, t.j. brať z neho plody a iné pôžitky (ius fruendi),
- disponovať s ňou (ius disponendi), ktorého najpodstatnejšou zložkou je oprávnenie vec úplatne alebo bezúplatne odňať (ius alienandi) a tak ju previesť (transferovať) na inú osobu.

Takýmto spôsobom legálne definuje vlastnícke právo aj občianky zákonník v §123, ktorý hovorí, že „vlastník je v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním“

V §123 uvedené vlastníckove práva sú rôznorodé a ich výpočet nie je úplný. Neúplnosť spočíva v tom, že vlastník má, pokiaľ mu v tom zákon nebráni, svoje veci neužívať (ius non utendi), právo veci zničiť (ius abutendi), ktoré je implikované právu vlastníctva.

Vlastnícke právo už raz získané nezaniká tým, že vlastník stratil niektoré svoje vlastnícke oprávnenia, dokonca ani vtedy nie, ak stratil všetky. Zaniká iba vtedy, ak nastal nejaký právny dôvod zániku vlastníctva.

Možno konštatovať, že vlastnícke právo je zo všetkých subjektívnych práv najmenej obmedzené, má tendenciu k univerzálnosti, avšak nie je neobmedzené. Práve opačne, aj vlastnícke právo je vždy obmedzené (prinajmenšom rovnakými právami ostatných vlastníkov).

#### **4.3 Výkon a obmedzenie vlastníckeho práva**

Realizácia jednotlivých vlastníckových oprávnení sa chápe ako výkon vlastníckeho práva. Môže sa uskutočniť jak konaním, tak nekonaním.

Konaním a nekonaním, ktorým sa realizuje vlastnícke právo, sa chápe konanie a nekonanie faktické, ktoré nemusí mať, a väčšinou ani nemá povahu právneho úkonu. Chovanie, ktoré je právom chránené, ale samo právne následky nepôsobí.

Obmedzenie vlastníckeho práva je chápané ako právne obmedzenie povolenia jeho výkonu, alebo zákonná hranica výkonu vlastníctva, ktorej prekročením sa tento výkon stáva nedovolený, alebo sa stáva protiprávnym úkonom.

Obmedzenie spočíva :

- spravidla v povinnosti vlastníka niečo nekonať, t.j. niečo zabudnúť alebo strpieť,
- výnimočne v povinnosti niečo konať

Významné obmedzenie vlastníckeho práva je definované, už v spomínanom čl. 11 ods. 3 Listiny základných práv a slobôd, že výkon vlastníckeho práva „nesmie poškodzovať ľudské zdravie, prírodu a životné prostredie nad mieru stanovenú zákonom“.

Imanentným obmedzením vlastníckeho práva dočasnej povahy je obsiahnuté v §128 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ktoré ukladá vlastníkovi strpieť, aby bez jeho súhlasu bolo, za určitých zákonom striktno vymedzených podmienok, použitá jeho vec, a to vtedy, ak je to treba :

- v stave núdze alebo v naliehavom verejnom záujme,
- keď účel nemožno dosiahnuť inak,
- na neodkladnú dobu dosiahnutia účelu,
- v neodkladnej miere dosiahnutia účelu,
- za úhradu.

#### **4.3.1. Obmedzenie úradným výrokom**

Najväčším prípadom núteného obmedzenia vlastníckeho práva úradným výkonom je obmedzenie vlastníckeho práva, podľa §128 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ustanovením, ktoré rozoznáva vyvlastnenie a obmedzenie vlastníckeho práva (trvalo či dočasne).

Vyvlastnením sa rozumie nútené odňatie, resp. nútený prechod vlastníckeho práva na pozemok či stavbu a to na základe správneho aktu, alebo vyvlastnenie sa rozumie ako dôvod zániku vlastníckeho práva. Vyvlastňovanie vykonáva stavebný úrad.

Vyvlastnenie a obmedzenie vlastníckeho práva možno realizovať len :

- vo verejnom záujme, ktorého existencia musí byť v každom konkrétnom prípade skúmaná,
- len na účel verejného záujmu,
- ak nie je možné účel dosiahnuť inak (hlavne dohodou),
- vždy za náhradu,
- s právnymi účinkami ex nune.

#### **4.3.2. Obmedzenie právnym výkonom vlastníka**

Vlastník môže svoje vlastnícke právo obmedziť i svojím vlastným právnym úkonom, ako napríklad prenajatím veci, daním veci do zálohy, zriadením vecného bremena, ale v týchto prípadoch hovoríme, že ide o dobrovoľné obmedzenie vlastníckeho práva jeho výkonom.

### 4.3.3. Obmedzenie povinnosti niečo konať

V §127 ods.2 je uvedené „ak je to potrebné a ak to nebráni účelnému využívaniu susediacich pozemkov a stavieb, môže súd po zistení stanoviska príslušného stavebného úradu rozhodnúť, že vlastník pozemku je povinný pozemok oplotiť.“ Toto ustanovenie je výnimkou obmedzenia vlastníctva spravidla v povinnosti určitého nekonania.

Obmedzenie vlastníctva povinnosťou niečo konať ukladajú aj niektoré iné zákony, napr. zákon o pamiatkovej starostlivosti.

## 4.4 Obsah vlastníckeho práva

Obsah vlastníckeho práva je vymedzený v §123 Občianskeho zákonníka takto :

**Oprávnenie vec držať** tvorí dôležitý predpoklad pre výkon niektorých ďalších vlastníckých oprávnení, napr. aby mohol vlastník vec užívať. Väčšinou je vlastník veci a jej držiteľ jedna osoba. Ak však vlastník a držiteľ veci sú rozdielne osoby, občiansky zákonník držbu inou osobou než vlastníkom upravuje ako zvláštny druh vecného práva (vrátane úpravy právneho postavenia držiteľa, jeho vzťahu k tretím osobám, vzájomných práv a povinností vlastníka a držiteľa).

**Oprávnenie vec využívať** spočíva v tom, že vlastník sám využíva svoju vec, resp. jej úžitkové vlastníctvo za účelom, aby realizoval svoje záujmy a potreby, či už vo forme individuálnej ako aj podnikateľskej spotreby. Toto oprávnenie však nemusí vlastník realizovať sám, ale na základe právnych úkonov, napr. nájomnej zmluvy, môže za úplatu alebo bezplatne, na dobu určitú alebo neurčitú, prenechať využívanie svojej veci inej osobe (fyzickej alebo právnickej). Vlastník veci teda toto svoje oprávnenie vykonáva tým, že vec de facto užíva, a aj tým, že vec neužíva.

**Oprávnenie vec používať** alebo brať z neho plody a iné úžitky spočíva v tom, že prichádza do úvahy len u plody rodiacich vecí, lebo okrem oprávnenia plodonosnú vec užívať, má oprávnenie privlastňovať si aj jej oddelené plody.

**Oprávnenie s vecou disponovať** umožňuje vlastníkovi robiť všetko, čo nie je zákonom zakázané, a taktiež v súlade s jeho záujmami, potrebami a preferenciami v rôznych právnych formách slobodne realizovať hospodárske hodnoty veci iným užívaním, než pre vlastnú, či už individuálnu alebo podnikateľskú, spotrebu.

## 4.5 Ochrana vlastníctva

Vlastníctvo je prvkom základných ľudských práv a slobôd a ako také musí mať poskytnu-

tú primeranú ochranu so zrejmov vnútornou spojitosťou s osobnou slobodou. Záruka vlastníctva má funkciu zabezpečiť jednotlivcovi ( prípadne aj právnickej osobe ) určitý rozsah slobody vo vzťahu k jeho vlastníctvu a tým mu umožniť organizovať si život na vlastnú zodpovednosť. Táto funkcia chrániť slobodu nesúvisí iba s ochranou materiálnej základne slobody každého občana organizovať si život. V právnom štáte záruka vlastníctva ako právo na slobodu má právnu a spoločenskú dôležitosť. Funkcia záruky vlastníctva, t. j. ochraňovať slobodu, neobmedzuje iba na záujmy vlastníctva každého jednotlivca, ale zohráva tiež úlohu pri ochrane slobody celej spoločnosti. V rámci rozdelenia moci v právnom štáte medzi jednotlivca a celok reprezentovaný štátom, jednotlivec rešpektuje štát ( zákonné obmedzenia realizácie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam ) a štát uznáva nenahraditeľnú funkciu súkromného sektora vrátane súkromného zisku a vytvára systém záruk na ich ochranu.

#### **4.6 Nadobudnutie vlastníckeho práva**

Nadobudnutím vlastníckeho práva sa rozumie, že vlastníkom konkrétnej veci a nositeľom vlastníckeho práva sa stane niekto, kto ním doteraz nebol.

Je ho možné nadobudnúť rôznymi spôsobmi a to :

##### **1) Prevodom**

dochádza k nadobudnutiu vlastníckeho práva na základe prejavu vôle a uplatňuje sa pri ňom zásada, že nikto nemôže na iného previesť viac práv ako on sám má, a vlastnícke právo sa nadobúda iba v takom rozsahu, v akom patrilo pôvodnému vlastníkovi. Zároveň s prevodom prechádzajú na nadobúdateľa aj vady viaznúce na veci – vecné bremená a pod. Prevodom možno nadobudnúť vlastníctvo zmluvou, najčastejšie kúpnu zmluvou, ďalej darovacou, zámennou zmluvou ale aj zmluvou zmiešanou, prípadne zmluvou inominálnou (nepomenovanou).

##### **2) Prechodom**

dochádza k nadobudnutiu vlastníckeho práva na základe iných právnych skutočností a to rozhodnutím štátneho orgánu, dedením alebo na základe iných skutočností ustanovených zákonom.

Pri pôvodnom nadobúdaní vlastníckeho práva rozlišujeme nadobúdanie :

- A) medzi živými – na základe zmluvy, rozhodnutia štátneho orgánu alebo iných skutočností ustanovených zákonom (najmä vydržaním, spracovaním cudzej veci a pod.)
- B) na prípad smrti, a to dedením

#### **4.6.1 Nadobúdanie vlastníctva zmluvou**

Nadobudnutie vlastníctva zmluvou je odvodené nadobudnutie vlastníctva. Občiansky zákonník §132 príkladne uvádza zmluvu kúpnu a darovaciu. Môže však ísť aj inú zmluvu, ktorá smeruje k prevodu vlastníctva, ako napr. zameniteľná zmluva.

Zmluvný prevod vlastníctva je zvyčajne dvojfázový :

- právny dôvod (iustus titulus),
- právny spôsob získania vlastníctva.

Znamená to, že ak právny predpis neustanovuje inak, alebo si nedohodli zmluvné strany niečo inak, zmluva smerujúca k prevodu vlastníckeho práva je právnym dôvodom jeho prevodu, sama však jeho prevod nespôsobí. Zmluva o prevode vlastníctva podľa súčasne platného práva teda nemá účinok prevodný, ale len obligačný, t.z. zaväzuje k tomu, aby vlastníctvo veci previedol na nadobúdateľa ďalším úkonom, ktorý je právne uznaným spôsobom prevodu vlastníctva.

Ak sa vlastnícke právo k nehnuteľnosti prevádza zmluvou, je právnym spôsobom nadobudnutia vlastníckeho práva vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

To isté platí aj pri prevode vlastníckeho práva k pozemku.

##### **4.6.1.1 Kúpna zmluva**

Jedným z najbežnejšie používaným spôsobom nadobúdania vlastníckeho práva k veciam je ich prevod prostredníctvom kúpnej zmluvy. Ustanoveniami Občianskeho zákonníka sa riadi právna úprava kúpy a predaja nehnuteľností (teda aj poľnohospodárskej pôdy).

Kúpna zmluva je právnym nástrojom, prostredníctvom ktorého sa prevádza vlastníctvo za odplatu. Z kúpnej zmluvy vzniká predávajúcemu povinnosť odovzdať predmet kúpy kupujúcemu a kupujúcemu vzniká povinnosť predmet kúpy prevziať a zaplatiť za ňu dohodnutú cenu predávajúcemu.

**Podstatnými náležitosťami kúpnej zmluvy sú :**

- predmet kúpy ( pri pozemkoch treba striktne uviesť- **katastrálne územie**, v ktorom sa pozemok nachádza; **parcelné číslo** podľa evidencie nehnuteľnosti; **druh pozemku; výmeru pozemku a číslo listu vlastníctva**),

- cena, ktorá je dohodnutá a môže byť odlišná od úradnej ceny,
- subjekty, ktoré sú presne určené,
- podpis, ktorý musí byť overený notárom,

V zmluve je potrebné uviesť aj vysporiadanie s prípadnými ťarchami.

Podpísaním kúpnej zmluvy zmluvnými stranami sa stáva táto zmluva záväzná pre účastníkov. Účinnosť však ešte nenadobúda. Vlastníctvo k nehnuteľnostiam, čo je aj poľnohospodárska pôda, vzniká až vkladom do katastra nehnuteľností.

#### **4.6.1.2 Darovacia zmluva**

Darovacou zmluvou darca predmet daru bezplatne prenecháva alebo sľubuje obdarovanému a obdarovaný dar alebo sľub prijíma. Ak je predmetom daru nehnuteľnosť musí byť vždy písomná. Ak je predmetom hnutelná vec, písomná forma sa vyžaduje, len ak nedôjde k odovzdaniu a k prevzatiu veci pri darovaní. Neplatná je taká darovacia zmluva, podľa ktorej má prísť k prevzatiu až po darovej smrti. Obdobne ako pri kúpnej zmluve, vlastníctvo k nehnuteľnosti prechádza z darcu na obdarovaného vkladom do katastra nehnuteľností. Táto zmluva musí obsahovať náležitosti aké sú uvedené pri kúpnej zmluve s rozdielom, že darovacia zmluva neobsahuje povinnosť obdarovaného zaplatiť darcovi za nehnuteľnosť.

Ak je predmetom darovacej zmluvy pôda zmluva musí obsahovať tieto skutočnosti :

- presné identifikovanie pozemku, ktorý je predmetom daru,
- presné identifikovanie, že sa jedná o občiansku zmluvu uzavretú plne na dobrovoľnosti a voľného slobodného rozhodnutia obdarovaného aj darcu,
- presné identifikovanie toho, že je bezplatná, t.j. ani v podmienkach sa nemôže uviesť, čo obdarovaný má urobiť, aby dar prijal. Darca nemôže žiadať nijakú protihodnotu, inak je darovanie neplatné.

#### **4.6.1.3 Zámenná zmluva**

Zámenná zmluva je zmluva, podľa ktorej si zmluvné strany vymieňajú vec za vec, pozemok za pozemok, a to tak, že každá zo zmluvných strán sa považuje ohľadne pozemku, ktorý výmenou dáva, za predávajúcu stranu a ohľadne pozemku, ktorý výmenou prijíma za kupujúcu stranu.

Aj v tejto zmluve musia byť presné údaje týkajúce sa doterajších vlastníkov a nadobúdateľoch a musí byť zrejmé, ktorý pozemok sa vlastnícky mení v prospech koho ako nadobúdateľa.

#### 4.6.2 Dedenie

V minulosti sa na našom území v oblasti pozemkového vlastníctva tradične uplatňovala zásada, že pozemky sa pri dedení drobili medzi oprávnených dedičov, čo má za následok, že vlastníctvo k poľnohospodárskej pôde je u nás rozdrobené.

V Občianskom zákonníku je obsiahnutá základná právna úprava dedenia, ktorá sa vzťahuje na bežné dedenie aj pozemkov či iných nehnuteľností. Ustanovenia tejto právnej normy priznáva každému z dedičov rovnaký diel, tak ako to tiež deklaruje ústava „dedenie sa zaručuje“. Dedičstvo sa nadobúda smrťou poručiteľa a právo na získanie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam prechádza na dediča už dňom smrti poručiteľa.

Vlastníkom sa stáva dedič až dňom právoplatnosti rozhodnutia príslušného orgánu v dedičskom konaní.

Na Slovensku poznáme **4 skupiny dedičov** :

V prvej skupine dedia poručiťove deti a manžel, každý z nich rovnakým dielom. Ak nededí niektoré dieťa, nadobúdajú jeho dedičský podiel rovnakým dielom jeho deti. Ak nededia ani tieto deti alebo niektoré z nich, dedia rovnakým dielom ich potomkovia. Všetky deti poručiteľa sú si rovné bez ohľadu na to, či sú manželské alebo nemanželské, alebo sú z rôznych manželstiev poručiteľa.

Ak nededia poručiťovi potomkovia, dedí v druhej skupine manžel, poručiťovi rodičia a ďalej tí, ktorí žili s poručiťom najmenej po dobu jedného roka pre smrťou v spoločnej domácnosti a ktorí sa z tohto dôvodu starali o spoločnú domácnosť alebo boli odkázaní výživou na poručiťa. Dedičia druhej skupiny dedia rovnakým dielom, avšak manžel najmenej polovicu dedičstva. Ak nededí manžel ani žiadny z rodičov, dedia v tretej skupine rovnakým dielom poručiťovi súrodenci a tí, ktorí žili s poručiťom najmenej po dobu jedného roka pred jeho smrťou v spoločnej domácnosti a ktorí sa z tohto dôvodu starali o spoločnú domácnosť alebo boli odkázaní výživou na poručiťa. Ak niektorí zo súrodencov poručiteľa nededí, nadobúdajú jeho dedičský podiel jeho deti rovnakým dielom.

Podľa ustanovení Občianskeho zákonníka je možné dediť aj zo závetu. Závet musí byť napísaný vlastnou rukou, alebo sa môže zriadiť v inej písomnej forme za prítomnosti svedkov, alebo vo forme notárskej zápisnice, s uvedením presného dátumu (deň/mesiac/rok) kedy bol podpísaný – inak je neplatný.



#### **4.6.3 Nadobudnutie vlastníctva rozhodnutím štátneho orgánu**

Nadobudnutie vlastníctva rozhodnutím štátneho orgánu je ďalším právnym dôvodom nadobudnutia vlastníckeho práva. Pri tomto spôsobe sa nerozlišuje medzi nadobudnutím vlastníckeho práva k hnutelným a nehnuteľným veciam. Vlastnícke právo k veci sa nadobúda dňom určeným v príslušnom rozhodnutí. Ak tento deň nie je v rozhodnutí presne definovaný, dňom nadobudnutia je deň právoplatnosti rozhodnutia.

#### **4.6.4 Nadobudnutie vlastníctva na základe iných skutočností**

**Vydržanie** je osobitným spôsobom nadobúdania vlastníctva. Držbou rozumieme spôsob uplatňovania vlastníckeho práva, t.z. pozemok drží ten, kto voči nemu uplatňuje svoju moc. Držbu vrátane vydržania ako spôsobu prechodu vlastníctva na nového majiteľa upravujú ustanovenia Občianskeho zákonníka, ale vydržanie upravujú predpisy zákon č. 180/1995 Z.z. o usporiadaní pozemkového vlastníctva a zákon č. 293/1992 Zb. o domnelom vlastníkovi.

Držiteľom je ten, kto s vecou nakladá ako s vlastnou, alebo kto vykonáva právo pre seba. (pri pozemkoch, kto pozemok bežne užíva). Platí pravidlo, že ak je držiteľ so zreteľom na všetky okolnosti dobromyseľný v tom, že mu pozemok alebo právo patrí, je držiteľom oprávneným. A ak niekto začne užívať napr. opustenú záhradku alebo iný pozemok a ani nevie, kto je jej vlastníkom, má skutočne pozemok v držbe, ale neoprávnenej.

**Vydržanie** je právna forma prechodu vlastníctva na nadobúdateľa vtedy, keď oprávnený držiteľ má pozemok nepretržite v držbe po dobu desať rokov, do tejto doby sa počíta aj doba, po ktorú mal pozemok v oprávnenej držbe právny predchodca (dôležité najmä pre poľnohospodárske a lesné pozemky, ktoré mali v držbe organizácie štátnych lesov, štátnych majetkov, poľnohospodárskych družstiev). Vydržať nemožno tie pozemky, na ktoré sa vzťahuje ustanovenia o výlučnom vlastníctve štátu.

#### **4.6.5 Nadobudnutie vlastníctva priamo zo zákona**

Nadobudnutie priamo zo zákona je nadobudnutie napríklad reštitúciami k poľnohospodárskej pôde, ktorého základná právna úprava je obsiahnutá v zákone č. 229/1991 Zb. v znení zmien o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a k inému poľnohospodárskemu majetku.

#### 4.7 Spoluvlastníctvo, domnelé vlastníctvo a neznámy vlastník

O **spoluvlastníctve** hovoríme vtedy, ak vlastníctvo k tej istej veci patrí dvom alebo viacerým osobám. Slovenský právny systém pozná dve formy spoluvlastníctva, a to :

- **Spoluvlastníctvo podielové**, v ktorom je jedna vec v spoločnom vlastníctve viacerých osôb a mieru práv a povinností určujú ich podiely. Ak nie je ustanovené inak, podiely všetkých spoluvlastníkov sú rovnaké. Takéto podielové spoluvlastníctvo môže vzniknúť medzi fyzickými osobami navzájom, medzi fyzickými a právnickými osobami a medzi fyzickými osobami a štátom. Podielové spoluvlastníctvo vzniká všetkými spôsobmi akými môže vzniknúť výlučné vlastníctvo.

- **Bezpodielové spoluvlastníctvo**, ktoré môže vzniknúť výlučne len medzi manželmi. V bezpodielovom spoluvlastníctve manželov sa nachádza všetko, čo môže byť predmetom vlastníctva a čo nadobudol niektorý z manželov počas trvania manželstva, s výnimkou vecí získaných dedičstvom alebo darom, ako aj vecí slúžiacich osobnej potrebe alebo výkonu povolania len jedného z manželov, a vecí vydaných v rámci predpisov o reštitúcii majetku jednému z manželov, ktorý mal vydanú vec vo vlastníctve pred uzavretím manželstva alebo ktorému bola vec vydaná ako právnomu nástupcovi pôvodného vlastníka.

Zákon č. 293/1992 Zb. o úprave niektorých vlastníckych vzťahov k nehnuteľnostiam definuje pojem **domnelé vlastníctvo**. Ak sa podľa tohto zákona priznalo domnelé vlastníctvo k pozemkom, je právoplatné. Od účinnosti zákona č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom sa domnelé vlastníctvo nepriznáva, pozemky sa evidujú ako pozemky **neznámych vlastníkov**. Ide o vlastníkov, ktorí sú evidovaní v katastri nehnuteľností, ale nie je známe miesto ich trvalého pobytu alebo sídlo; nežijúci vlastníci, po ktorých už prebehlo dedičské konanie, ale dedičské rozhodnutie sa z nejakých príčin doteraz nedostalo do centrálnej evidencie katastra; nežijúci vlastníci, po ktorých dedičstvo prejednané nebolo, keďže v minulosti sa nie všetka pôda zahŕňala do dedičského konania (napr. v prípade užívania pozemku socialistickou organizáciou).

#### 4.8 Vlastníctvo k pozemku

Vlastníctvo k pozemkom upravuje Občiansky zákonník. V prechodnom období rokov 1948-1989 bolo pozemkové vlastníctvo veľmi zaznávané a práva občanov k pôde deformované. Preferovalo sa, aby sa všetky pozemky stali majetkom štátu. Takéto ponímanie vlastníctva k pozemkom prelomili nové predpisy od roku 1990, osobitne zákon

č. 229/1991 Zb. zákon o pôde, ktorý zakotvil plné právo vlastníka pozemku s pozemkom disponovať, nakladať. Tento zákon fixoval pozemkové vlastníctvo v štruktúre, ktorá má svoj pôvod v klasickom rímskom práve.

Pozemkovým vlastníkom je ten, kto v súlade s predpismi predloží právoplatný list vlastníctva z evidencie nehnuteľností. Údaje z katastra sú podľa katastrálneho zákona hodnoverné a záväzné, ak sa nepreukáže opak, uvádza Štefanovič (2006).

#### 4.9 Objekt pozemkového vlastníctva

Definovanie objektu vlastníctva chápeme ako vymedzenie, určenie pozemku, ktorý je predmetom vlastníckeho vzťahu; dôležitá je identifikácia pozemku v dokumentácii, v mapách a v evidencii nehnuteľností a vymeranie pozemku (parcely) v teréne.

Vymedzenie niektorých pojmov, ktoré súvisia s definovaním objektu pozemkového vlastníctva nám ponúka katastrálny zákon č. 162/1995 Z. z., ktorý v §3 tieto pojmy upresňuje takto :

**Pozemok** je časť zemského povrchu, ktorá je oddelená od susedných častí trvale viditeľným rozhraním, správnou hranicou, hranicou držby, alebo sa od nich líši spôsobom obrábania alebo užívania.

V právnej praxi sa často používa označenie pôda a myslí sa tým pozemok, na ktorom ako vrchná vrstva je úrodná prst'.

**Parcela** je geometrické určenie, polohové určenie a zobrazenie pozemku v katastrálnej mape alebo v geometrickom pláne s vyznačením jej parcelného čísla.

**Výmera** parcely je vyjadrenie plošného obsahu priemetu pozemku do zobrazovacej roviny v plošných metrických mierach. Jej veľkosť vyplýva z geometrického a polohového určenia pozemku, zaokrúhľuje sa na celé štvorcové metre.

**Katastrálne územie** je územno-technická jednotka, ktorú tvorí územne uzavretý a v katastri spoločne evidovaný súbor pozemkov.

Po právnej stránke vymedzenie objektu pozemkového vlastníctva vyžaduje určiť :

- 1) existenciu pozemku v evidencii nehnuteľností, kde má v mapovom operáte určenú svoju existenciu v katastrálnom území s parcelným číslom, hranicami a výmerou,
- 2) účelové určenie využitia pozemku, jeho zaradenie do príslušnej kategórie využitia, v súvislosti s tým: zaradenie pozemku podľa územného plánu; poľnohospodárskeho pôdneho fondu (s podmienkami a režimom jeho využitia

a poskytnutia právnej ochrany pred odnímaním pre nepoľnohospodárske účely); podobne vymedziť režim lesných pozemkov; pozemkov pokrytých vodou a pod.

#### **4.10 Subjekt pozemkového vlastníctva**

Osoba, ktorej zákon pripisuje všetky oprávnenia s pozemkom disponovať, mať ho v držbe a užívať ho – je považovaná za subjekt pozemkového vlastníctva.

Vlastníkom pozemku je ten, kto svoje vlastnícke právo preukáže a ktorému v prípade sporu toto vlastnícke právo prizná kompetentný orgán. Dôležitou podmienkou je, že vlastníctvo pozemku treba doložiť vždy písomne.

Podľa súčasných právnych predpisov Slovenskej republiky sa môžu stať nielen fyzické ale aj právnické osoby vlastníkom pozemku, a aj poľnohospodárskej pôdy. V zmysle platnej legislatívy všetky subjekty vlastníckeho práva majú rovnaké práva a povinnosti a poskytuje sa im rovnaká právna ochrana. Ako právnické osoby vystupujú : obchodné spoločnosti, poľnohospodárske družstvá, pozemkové spoločenstvá, komunálni vlastníci (obce a samosprávne kraje), štát, cirkev.

##### **4.10.1 Štát ako pozemkový vlastník**

V Ústave Slovenskej republiky je definované, že medzi výlučné vlastníctvo štátu patrí : nerastné bohatstvo, jaskyne, podzemné vody, prírodné liečivé zdroje a vodné toky. Ústava ale pripúšťa, aby zákon ustanovil, ktorý ďalší pozemok môže byť iba vo vlastníctve štátu (prípadne obce alebo určitej právnickej osobe), ak je to nevyhnutné na zabezpečenie potrieb spoločnosti, rozvoja národného hospodárstva alebo verejného záujmu.

Štát svoje vlastnícke oprávnenia vykonáva prostredníctvom právne samostatných právnických osôb zriadených štátom, napr. štátne podniky, príspevkové a rozpočtové organizácie.

Pozemky vo vlastníctve štátu sú zverené do správy :

- Slovenského pozemkového fondu
- Fondu národného majetku
- iným účelovým organizáciám

**Slovenský pozemkový fond** je právnickou osobou zapísanou v Obchodnom registri, ktorá koná vo verejnom záujme. Je zriadený zákonom č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov. Jeho činnosť je vymedzená všeobecne záväznými právnymi predpismi (t. z. zákonom č. 330/1991 Zb., zákonom č.

229/1991 Zb., zákonom č. 92/1991 Zb., zákonom č. 180/1995 Z. z., zákonom č. 181/1995 Z. z., zákonom č. 23/1991 Zb., zákonom č. 503/2004 Z. z., zákonom č. 504/2003 Z. z., zákonom č. 282/1993 Z. z., zákonom č. 161/2005 Z. z.).

Slovenský pozemkový fond nemôže a ani neužíva pozemky vo vlastníctve štátu, ale ich prenajíma na účely poľnohospodárskeho a lesného hospodárstva. Nemá za hlavnú úlohu pozemky privatizovať, deetatizovať, ale môže k týmto pozemkom previesť vlastníctvo, ale len v prípadoch ustanovených zákonom. Takto môže pozemky predávať alebo zamieňať za pozemky iných vlastníkov na účely vysporiadania vlastníctva k pozemkom a utvárania priaznivých pozemkovo-právnych pomerov hospodárenia na pôde v súlade so zásadami schválenými vládou SR. Dôležitú úlohu zohráva pri usporiadávaní pozemkov pri reštitúciách a dočasne spravuje pozemky nedoložených (nezistených) vlastníkov.

#### **4.10.2 Obec ako pozemkový vlastník**

Subjektom vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam boli obce do roku 1949. Od roku 1950 vtedajšie obecné imania prešli na štát. Účinnosťou zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, t. z. k 1.1.1991 prešla časť pozemkového vlastníctva štátu na území obce späť do vlastníctva obcí. Obec svoj majetok môže spravovať sama alebo preniesť tieto kompetencie organizáciám, ktoré zriadi so zreteľom na to, že tento majetok sa má zveľaďovať a zhodnocovať, darovanie nehnuteľností majetku obce nie je prípustné.

#### **4.10.3 Občan ako pozemkový vlastník**

Z hľadiska právnej subjektivity postavenie občana upravuje Občiansky zákonník, pri pozemkovo-právnych vzťahoch je najdôležitejšia jeho osobná identifikácia, tak aby nebol zameniteľný s iným občanom (meno, priezvisko, dátum narodenia, trvalé bydlisko, číslo občianskeho preukazu). Svoje vlastníctvo deklaruje právoplatným listom vlastníctva.

Osobitné právne vzťahy sa viažu na občana podnikateľa, kedy hovoríme o agropodnikateľovi, farmárovi a zákon o súkromne hospodáriacom roľníkovi.

Ďalšie osobitné ustanovenia sa týkajú cudzozemcov, ktorých upravuje devízový zákon č. 202/1995 Z. z. takto : cudzozemec s výnimkou cudzozemca, ktorý je občanom Slovenskej republiky, môže nadobudnúť vlastnícke právo k nehnuteľnostiam v tuzemsku :

- a) dedením
- b) pre diplomatické zastúpenie cudzieho štátu za podmienok vzájomnosti,

- c) ak ide o nehnuteľnosť nadobúdanú do bezpodielového spoluvlastníctva manželov, z ktorých iba jeden je cudzozemec, alebo ak má cudzozemec nadobúdať nehnuteľnosť od manžela, súrodencov, rodičov alebo prarodičov,
- d) výmenou tuzemskej nehnuteľnosti, ktorú vlastní, za inú tuzemskú nehnuteľnosť
- e) ak má predkupné právo z titulu podielového spoluvlastníctva nehnuteľnosti
- f) ak ide o stavbu, ktorú cudzozemec vystaval na pozemku vo svojom vlastníctve
- g) alebo ak tak ustanovuje osobitný zákon

#### **4.11 Evidencia nehnuteľností**

Podľa súčasnej platnej legislatívy Slovenskej republiky sa evidencia nehnuteľností, teda aj poľnohospodárskej pôdy, vedie v katastri nehnuteľností.

Pozemkový kataster bol vybudovaný už pred viac ako dvesto rokmi, za účelom vyberania a platenia daní. Slovo kataster, latinského pôvodu *capistratum*, znamenalo daňový súpis hláv a zahŕňal všetky pozemky štátu. Zánik tejto evidencie sa datuje v roku 1971 a to zákonom o geodézii a kartografii.

Prijatím zákona č. 265/1992 Zb. o zápisoch vlastníckych a iných vecných práv k nehnuteľnostiam a zákonom č. 266/1992 Zb. o katastri nehnuteľností v Slovenskej republike došlo k významnej kvalitatívnej zmene v plnení spoločenských požiadaviek na úseku katastra nehnuteľností

Kataster nehnuteľností je geometrické určenie, súpis a popis nehnuteľností, ktorého súčasťou sú údaje o právach k týmto nehnuteľnostiam, a to údaje : o vlastníckom práve, o záložnom práve, o vecnom bremene a o práve zodpovedajúcom vecnému bremenu, o predkupnom práve (ak má účinky vecného práva), o iných právach a povinnostiach z vecného bremena (ak boli zriadené ako vecné práva k nehnuteľnostiam), o právach vyplývajúcich zo správy majetku štátu, o právach vyplývajúcich zo správy majetku obcí, o nájomných právach k pozemkom (ak nájomné práva trvajú alebo majú trvať najmenej päť rokov).

V katastri nehnuteľností v Slovenskej republike sa evidujú :

- A) katastrálne územia
- B) pozemky, ktoré sú vymedzené
  1. vlastníckou hranicou,
  2. vlastníckou hranicou a sú zlúčené do väčších celkov,
  3. hranicou držby,
  4. hranicou druhu pozemku,

- 5. rozhraním spôsobu užívania,
- 6. hranicou katastrálneho územia,
- 7. hranicou zastavaného územia obce,
- C) stavby spojené so zemou pevným základom
- D) byty nebytové priestory
- E) chránené časti prírody a krajiny a kultúrne pamiatky
- F) práva k nehnuteľnostiam evidovanými v katastri, práva k stavbám, bytom a nebytovým priestorom na základe zmluvy o výstavbe a nadstavbe domu

#### **4.11.1 Evidovanie a druhy pozemkov**

Pozemok sa eviduje :

1) Súborom popisných informácií , ktorý zahŕňa – parcelné číslo, výmeru, druh pozemku, kód charakteristiky nehnuteľnosti (kód druhu chránenej nehnuteľnosti a kód spôsobu využívania nehnuteľnosti), číslo evidenčného listu, číslo listu vlastníctva, kód vlastníckeho vzťahu, kód umiestnenia pozemku, číslo mapového listu, číslo zmeny a poznámky, kód bonitovanej pôdno-ekologickej jednotky, meno (názov) vlastníka alebo oprávnenej osoby s jej adresou, sídlom, rodným číslom alebo identifikačným číslom organizácie, prípadne inými údajmi.

2) Súborom geodetických informácií zobrazením na katastrálnej mape alebo na mape určeného operátu, parcelným číslom, značkou druhu pozemku, prípadne inými údajmi.

Z titulu ochrany pôdneho fondu ako prejav celospoločenského verejného záujmu sa pozemky v katastri členia a označujú s týmito číselnými kódmi :

- A) orná pôda (kód 2 )
- B) chmeľnica (kód 3)
- C) vinica (kód 4)
- D) záhrada (kód 5)
- E) ovocný sad (kód 6)
- F) trvalý trávny porast (kód 7)
- G) lesný pozemok (kód 10)
- H) vodná plocha (kód 11)
- I) zastavaná plocha a nádvorie (kód 13)
- J) ostatná plocha (kód 14)

#### 4.11.2 Zápis práva k nehnuteľnostiam

Práva k nehnuteľnostiam zo zmlúv alebo dohôd (včítane práva k nehnuteľnostiam z písomných vyhlásení vkladateľov o vložení nehnuteľnosti do majetku právnických osôb) sa do katastra zapisujú **vkladom**, ak zákon neustanovuje inak. Vecné práva, ktorými sú napr. vlastnícke právo, vecné bremeno, vecné predkupné právo, na základe zmluvy alebo dohody vznikajú, menia sa alebo zanikajú dňom vkladu do katastra.

Aby právny úkon nadobudol účinnosť (aby nastali jeho právne účinky) musí byť rozhodnuté o vklade práva do katastra nehnuteľností. Zákon rozoznáva tri druhy právnych účinkov rozhodnutia o povolení vkladu práva do katastra nehnuteľností z časového hľadiska :

- 1) ak ide o prevod majetku štátu na iné osoby podľa zákona č. 92/1991 Zb., o podmienkach prevodu majetku štátu na iné osoby v znení neskorších predpisov, nadobúda sa vlastnícke právo rozhodnutím správneho orgánu ku dňu uvedenému v návrhu na vklad
- 2) ak ide o prevod bytu alebo nebytového priestoru do vlastníctva nájomcu podľa § 5 zákona č. 182/1993 Z. z., nadobúda sa vlastnícke právo rozhodnutím správneho orgánu na základe právoplatného rozhodnutia o jeho povolení ku dňu doručenia návrhu na vklad práva do katastra nehnuteľností
- 3) vo všetkých ostatných prípadoch platí všeobecná zásada nadobúdania vlastníckeho a iného vecného práva, podľa ktorej právne účinky vkladu do katastra nehnuteľností nastávajú na základe právoplatného rozhodnutia o povolení.

**Vklad** možno vykonať len na základe právoplatného rozhodnutia správy katastra a rozhodnutie o povolení vkladu nadobúda právoplatnosť dňom jeho vyznačenia na zmluve (alebo dohode).

Návrh sa podáva vždy písomne, a musí obsahovať : meno (obchodný názov) a miesto trvalého pobytu (sídlo) navrhovateľa; označenie správy katastra; označenie právneho úkonu (na ktorého základe má vzniknúť, zmeniť sa alebo zaniknúť právo k nehnuteľnostiam); číslo vlastníckeho listu a názov katastrálneho územia; cena nehnuteľnosti; ocenenie nehnuteľnosti; určenie dňa (ku ktorému majú vzniknúť právne účinky vkladu pri prevode majetku štátu na iné osoby podľa zákona č. 92/1991 Zb., v znení neskorších predpisov); označenie príloh. K návrhu na vklad práva do katastra nehnuteľností sa prikladá toľko exemplárov zmlúv, koľko je účastníkov konania.



**Záznam** je definovaný ako úkon správy katastra, ktorý má evidenčnú funkciu. Z tohto titulu nemá vplyv na vznik, zmenu ani zánik práv k nehnuteľnostiam. Zapisujú sa ním práva k nehnuteľnostiam pokiaľ vznikli, zmenili sa alebo zanikli :

- zo zákona,
- vydržaním,
- prírastkom a spracovaním,
- rozhodnutím štátneho orgánu (napr. súdu),
- príklepom licitátora na verejnej dražbe,
- a ďalej práva k nehnuteľnostiam vyplývajúce z nájomných zmlúv; zo zmlúv o prevode správy majetku štátu alebo z iných skutočností svedčiacich o zverení správy majetku obce alebo správy majetku vyššieho územného celku

**Poznámka** je definovaná ako právny úkon správy katastra, ktorou sa priamo práva k nehnuteľnostiam nezapisujú. Zapisujú sa ňou len skutočnosti, ktoré sa týchto práv dotýkajú (napr. obmedzenie vlastníka nakladať s nehnuteľnosťou). Rozlišujeme dva druhy poznámok : informatívne poznámky, ktoré majú informatívny charakter (napr. poznámka o začatí vyvlastňovacieho konania) a obmedzujúce poznámky, ktoré obmedzujú dispozičné právo vlastníka nakladať s danou nehnuteľnosťou (napr. poznámky o vyhlásení konkurzu proti vlastníkovi nehnuteľnosti)

Správa katastra urobí poznámku na základe oznámenia súdu, iného štátneho orgánu alebo na návrh oprávneného, a to vpísaním poznámky do listu vlastníctva. Ak pominuli dôvody jej zápisu správa katastra poznámku zruší.

**Plomba** je právny úkon správy katastra, ktorý správa katastra vyznačí v liste vlastníctva, najneskôr nasledujúci pracovný deň po dni, keď jej bola doručená listina, vzhľadom na to, že vklad ani záznam údajov týkajúcich sa vlastníckeho práva nemožno vykonať ihneď po doručení návrhu. Po vyznačení plomby nie je možné vydať list vlastníctva , plomba sa zruší až vykonaním vkladu alebo záznamu.

Vyznačenie plomby sa skladá z troch častí - informácie či ide o vklad alebo záznam

- čísla registra,
- rok vyznačenia plomby.

A vyznačuje sa v tej časti listu vlastníctva, ktorej sa zmena týka.

Napr. vklad, na liste vlastníctva sa vyznačí „V 123/07 – plomba“,  
záznam sa vyznačí „Z 123/07 – plomba“.

### **4.11.3 Evidencia nehnuteľností vo vybraných štátoch EÚ**

#### **POLSKO**

V Poľsku sa evidencia nehnuteľností a vlastníckych práv k nim realizovala v dvoch formách : záznamy sa robili do pozemkového katastra a súčasne aj do pozemkového registra. Pozemkový kataster slúžil hlavne na daňové účely, plnil funkciu administratívneho orgánu. Pozemkové registre boli verejné registre na evidovanie vlastníckych práv a viedli ich súdy.

V priebehu histórie bola rozdielna situácia v evidencii nehnuteľností vzhľadom na rozdelenie územia pod nadvládu rakúsku a pruskú, kde boli pozemkové katastre relatívne dobre zachované; a územia okupované Ruskom kde katastre vôbec neexistovali. Snahy zjednotiť pravidlá klasifikácie pôdy prerušené druhou svetovou vojnou, boli znova naštartované, čo viedlo k založeniu pozemkového katastra fungujúceho na štyroch základných princípoch : všeobecnosti, jednoty, komplexnosti a istoty.

#### **MAĎARSKO**

Na území Maďarska bol prvý pozemkový kataster zavedený Jozefom II., predovšetkým na daňové účely. Všeobecné zdaňovanie sa stretlo s veľkým nesúhlasom veľkostatkárov a šľachty, a tak krátko pred smrťou musel mnohé zo svojich reforiem Jozef II. odvolať.

V roku 1875 sa opätovne zaviedla dvojaká evidencia : katastrálny register a katastrálne mapy na daňové účely a právny register.

Snahy o zjednotenie oboch evidencií do jednotného systému pozemkového registra sa dovíšili až v roku 1990, kedy sa v Maďarsku zavádza trhovú ekonomiku. Pod vedením ministerstva poľnohospodárstva zodpovedá za jednotný systém pozemkového registra 110 miestnych pozemkových úradov.

#### **RUMUNSKO**

Pre potreby trhovej ekonomiky bolo nevyhnutné po roku 1989 obnoviť systém evidencie nehnuteľností. Jednotný a povinný systém registrácie nehnuteľností pre technické, právne a ekonomické účely zaviedol zákon č. 7/1996 o všeobecnej katastrálnej a pozemkovej registrácii. Zaviedlo sa niekoľko úradov, na rôznych stupňoch, ktoré si rozčlenili kompetencie, čím sa rozbila idea o zavedení jednotného systému evidencie nehnuteľností. Nariadením vlády č. 41/2004 bola zriadená Národná agentúra pre kataster a národný register, ako právnická osoba, ktorej cieľom bolo zlepšiť evidenciu pozemkov a prispieť k efektívnemu rozvoju trhu s pôdou.

#### **4.12 Právne obmedzenia týkajúce sa získavania poľnohospodárskej pôdy v nových členských štátoch EÚ**

V **SPRÁVE KOMIESII (2008)** sa uvádzajú nasledovné právne obmedzenia :

Občan EÚ môže kúpiť poľnohospodársku pôdu napriek obmedzeniam v :

- ČESKEJ REBUPLIKE, ak je ženatý/vydatá za českého partnera a ak žije a hospodári v krajine najmenej 3 roky (týka sa to aj akéhokoľvek iného pozemku)
- ESTÓNSKU, ak je ženatý/vydatý za estónskeho partnera a žije a hospodári v krajine najmenej 3 roky konkrétny pozemok, ktorý si prenajímal;  
pri pozemku s výmerou menšou ako 10 ha netreba splňať žiadne podmienky.
- MAĎARSKU, ak je ženatý/vydatý za maďarského partnera a žije a hospodári v krajine minimálne 3 roky konkrétny pozemok, ktorý si prenajímal.
- LOTYŠSKU, ak je ženatý/vydatá s lotyšským partnerom, ale len ako spoluvlastník
- LITVE, ak je ženatý/vydatá za litovského partnera a ak žije a hospodári v krajine najmenej 3 roky, môže si kúpiť akýkoľvek pozemok
- POĽSKU, pozemok vo výmere menšej ako 1 ha umiestnený mimo pohraničných oblastí ak žije v Poľsku najmenej 5 rokov a ak je ženatý/vydatá za poľského občana,; ak je ženatý/vydatá za poľského občana a ak žije a hospodári v krajine najmenej 3 roky môže si kúpiť konkrétny pozemok, ktorý si prenajímal
- SLOVENSKU, ak je ženatý/vydatá za slovenského partnera ak žije a hospodári v krajine najmenej 3 roky, môže si kúpiť konkrétny pozemok, ktorý si prenajímal

## 5 NÁVRHY NA VYUŽITIE VÝSLEDKOV

Na základe právnych predpisov a odbornej literatúry k danej problematike sme dospeli k záveru, že k najčastejším problémom súvisiacich s vlastníctvom k poľnohospodárskej pôde patrí extrémna rozdrobenosť pozemkového vlastníctva, vysoký počet spoluvlastníckych podielov, vysoký počet neznámych vlastníkov, neúplnosť a s tým súvisiaca nedokonalosť štátnej evidencie pozemkov, zlá identifikácia a neprístupnosť pozemkov, obmedzenia pri nadobúdaní poľnohospodárskej pôdy cudzincami a v neposlednom rade aj odlúčenie prevažnej väčšiny vlastníkov pozemkov od predmetu ich vlastníctva a to z hľadiska priestorového alebo z hľadiska povolania a životného štýlu. Rozdrobenosť vlastníctva pozemkov je vážnym problémom pri registrácii pôdy z technického aj právneho hľadiska, mnohé prevody pôdy neboli v minulosti vôbec registrované. A kvôli právnym komplikáciám sprevádzajúcich podielové vlastníctvo je rozdrobenosť pozemkov brzdou nielen pri predaji, ale aj pri prenajímaní pôdy. V súčasnosti sa pozemkové úpravy javia ako významný a účinný spôsob pri odstraňovaní rozdrobenosti pôdy, nedostatkov v evidencii pozemkov a právnych vzťahov k nim, a taktiež prostriedkom pri redukcii veľkého počtu existujúcich spoluvlastníckych podielov k jednej nehnuteľnosti. Sú jediným komplexným organizačným nástrojom usporiadania pozemkového vlastníctva, predpokladom vytvorenia kvalitného trhového hospodárstva v Slovenskej republike.

Pôda tvorí základný prvok prírodného prostredia človeka a všetkého živého na Zemi, je hlavným zdrojom a základným výrobným prostriedkom pre poľnohospodárstvo, preto by jej malo venovať zákonodarstvo zvýšenú pozornosť. Zákom upravovať režim využívania pôdy tak, aby sa poľnohospodárska pôda zachovala pre poľnohospodársku výrobu a režim ochrany výmery poľnohospodárskej pôdy pred neoprávnenými zábermi poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely so stanovením vyšších sankcií. Pri podpore trhu s poľnohospodárskou pôdou je dôležité klásť dôraz na to, aby sa preferovala kúpa pôdy tým subjektom, ktoré budú v budúcnosti na nej prevádzkovať poľnohospodársku výrobu. Aby sa vlastníkmí poľnohospodárskej pôdy stali práve tí, ktorí na nej budú skutočne aj podnikat'.

Nové členské štáty EÚ by mohli upraviť prechodné sedemročné obdobie na nákup poľnohospodárskej pôdy cudzincami udelené na základe Aktu o pristúpení z roku 2003, tým, že redukujú obmedzenia na nevyhnutné oblasti pre plynulejší prechod k obdobiu skončenia výnimky.

Pri usporiadaní vlastníctva k pozemkom je dôležité vyriešiť otázky ohľadom nakladania so štátnou poľnohospodárskou pôdou, roztrieštenosti vlastníctva a veľkosti pozemkov, a v neposlednom rade aj zabrániť špekulatívnemu predaju a skupovaniu pozemkov pre nepoľnohospodárske účely.

Pri prijímaní nových legislatívnych opatrení by sa malo prihliadať hlavne na dôležitosť vlastníctva, vlastníckych vzťahov ako znakov vyspelej civilizácie 21. storočia a na dôležitú hodnotu poľnohospodárskej pôdy zabezpečujúcej bytie človeka vôbec.

## ZÁVER

Pôda predstavuje dôležitý prírodný zdroj a súčasne aj ekonomický a ekosociálny potenciál krajiny. Členstvom Slovenskej republiky v Európskej únii sa naša pôda stala súčasťou pôd Európskeho spoločenstva, a tým aj časťou ekonomického, ekologického a sociálneho potenciálu pôdy EÚ s požiadavkou na vyspelý a fungujúci systém jej ochrany a správneho využívania.

Významné postavenie poľnohospodárskej pôdy je dôvodom na to, aby pozemkové vzťahy boli právne regulované. Súčasná úprava právnych vzťahov k pozemkom nie je komplexná, je značne roztrieštená vo viacerých právnych predpisoch, čo vyplýva z dlhodobého historického vývoja našej spoločnosti.

Ustanovenie súkromného vlastníckeho práva v Ústave SR zásadným spôsobom zmenilo vlastnícke vzťahy, najmä k poľnohospodárskej pôde. Napriek tomu, že väčšina vlastníkov nestratila svoje vlastnícke právo k pozemkom, znamená aj k poľnohospodárskej pôde, legislatívna úprava musela zásadným spôsobom ustanoviť vlastnícke práva. Prispelo k tomu hlavne prijatie legislatívy, najmä prijatie zákona o pôde a zákona o pozemkových úpravách a usporiadaní pozemkového vlastníctva

Medzi najzávažnejšie problémy Slovenska súvisiace s vlastníctvom k pôde patrí vysoká rozdrobenosť pôdy, veľký počet spoluvlastníckych podielov, nejasné vlastnícke vzťahy a doklady o vlastníctve, a taktiež vysoké percento poľnohospodárskej pôdy neznámych vlastníkov v správe Slovenského pozemkového fondu.

Zdlhavým procesom identifikácie a prevodu vlastníctva k pozemkom sa oslabuje efektívnosť podnikania na pôde. Dôslednou pozemkovou úpravou sa vytvoria predpoklady pre vytvorenie kvalitného trhového hospodárstva a tiež zapojenia sa do procesu v oblasti stimulácie zahraničných investícií. Sceleňovanie pozemkov sa javí ako významný stimul v procese odstránenia prekážok vo výkone vlastníckych vzťahov.

Vlastnícka štruktúra poľnohospodárskej pôdy je na Slovensku veľmi podobná s vlastníckou štruktúrou členských štátov EÚ. Prevažná časť poľnohospodárskej pôdy patrí do súkromného vlastníctva, a tak ako v mnohých štátoch EÚ aj na Slovensku, väčšina vlastníkov svoju pôdu neobhospodaruje sama, ale ju prevažne prenajíma.

Zaujímavé je porovnanie do akej miery sa zhodujú naše platné právne regulatívy s regulatívmi odporúčanými Európskou hospodárskou komisiou Organizácie Spojených národov. Istota o právnom postavení pozemkov je podstatná pre výkonnú poľnohospodársku výrobu; investori vyžadujú transparentné členenie práv k pozemkom

a udržateľný rozvoj je podmienený v tom, aby štát niesol celú zodpovednosť za správcovstvo informácií o vlastníctve, o hodnote a spôsobe užívania pozemkov, a taktiež disponoval komplexnými informáciami o pôde.

## POUŽITÁ LITERATÚRA

1. BANDLEROVA, A. – BEZÁKOVÁ, L. – ĎURKOVIČOVÁ, J. 2003. *Občianske právo*. Nitra : SPU, 2003. 33 s. ISBN 80-8069-132-0
2. BANDLEROVA, A. – MARIŠOVÁ, E. 2006. *Význam vlastníckych a užívacích vzťahov k poľnohospodárskej pôde na Slovensku v predvstupovom období*. [online].2009, [cit. 2009-03-17]. Dostupné na internete <[http://www.slpk.sk/dizertacie/agrarni\\_perspektivy/bandlerova.pdf](http://www.slpk.sk/dizertacie/agrarni_perspektivy/bandlerova.pdf)>
3. BANDLEROVA, A. – BEZÁKOVÁ, L. – ILKOVÁ, Z. 2002. *Základy práva*. Nitra : SPU, 2002. 26 s. ISBN 80-8069-080-4
4. BANDLEROVÁ, A. et al. 2007. *Agrárne právo Európskej únie*. Nitra : SPU, 2007. 43-44 s. ISBN 978-80-8069-990-1
5. BEZÁKOVÁ, L. 2006 : Navrátenie vlastníctva k pozemkom a poskytnutie náhrady. In: *Vybrané otázky agrárneho práva Európskej únie II. : zborník príspevkov z medzinárodného vedeckého seminára v rámci projektu 2004-2941/001-001 JMO*. Nitra : SPU, 2006. 53-56 s. ISBN 80-8069-639-X
6. BEZÁKOVÁ, L. 2008 : Vlastníctvo pozemkov a opatrenia proti drobeniu pozemkov. In *Vybrané otázky agrárneho práva EÚ IV* [CD-ROM]. Nitra : SPU, 2008. 133-136 s. ISBN 978-80-552-0014-9
7. BEZÁKOVÁ, L. – DOBIŠOVÁ, M. – PEKÁRIK, Š. 1996. *Pozemkové právo*. Nitra : VES VŠP, 1996. 9 s. ISBN 80-7137-299-4
8. BEZÁKOVÁ, L. et al. 1999 : *Základy práva*. Nitra : VES SPU, 1999, 31-32 s. ISBN 80-7137-638-8
9. EUROINFO. 2009 : Kúpa nehnuteľností. In: *Všetko o členstve Slovenska v Európskej únii*. [online].2009, [cit. 2009-03-10]. Dostupné na internete <<http://www.euroinfo.gov.sk/index/go.php?id=1223>>



10. EURÓPSKA KOMISIA, 2008. *Preskúmanie prechodných opatrení týkajúcich sa získavania poľnohospodárskych nehnuteľností stanovených v Zmluve o prístupí z roku 2003* [online]. 2009 [cit. 2009-03-17]. Dostupné na intranete <<http://www.lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriSer.do?uri=COM:2008:0461:FIN:SK:HTML>>
11. GAISBACHER, J. 2003. *Základy pozemkového práva – Komentár*. 2. vyd. Šamorín : Heuréka, 2003. 503 s. ISBN 80-89122-06-X
12. GAISBACHER J. 2007. Navrhovaná právna úprava v oblasti pozemkového práva In : *Podnikanie na poľnohospodárskej pôde vo väzbe na rozvoj vidieka : Zborník príspevkov z medzinárodnej vedeckej konferencie, Račkova dolina, 2007*. 51-54 s. [online]. 2009, [cit. 2009-03-17]. Dostupné na internete <<http://old.fesrr.uniag.sk/bandlerova/files/rackova/files/prispevky.html>>
13. GONDA, P. 2006. Ekonomický liberalizmus : prirodzený a prospešný In : *Poznámky k príspevku do diskusie na 134.stretnutí Medzinárodného klubu „Liberálne vs. sociálne trhové hospodárstvo“*. [online] 2009, [cit. 2009-03-17]. Dostupné na internete <<http://www.petergonda.sk/article.php?ekonomicky-liberalizmus>>
14. HORŇANSKÝ, I. 2003. *Kataster nehnuteľností v praxi*. Bratislava : EPOS, 2003. 30-31 s. 33 s. 45 s. 134 s. ISBN 80-8057-545-2
15. JURAŠEK, P. 1991. *Zemědělská ekonomika*, Praha : Ústav vědeckotechnických informací pro zemědělství, 1991. 2 s. ISSN 0862-3562
16. KUNA, K. – STRAŇÁK, P. 2005. Vlastnícké a užívacie vzťahy k poľnohospodárskej pôde v Nitrianskom kraji. In *Štrukturálne zmeny v poľnohospodárstve EÚ: zborník vedeckých príspevkov v medzinárodnej vedeckej konferencie, Račkova dolina 2005*. Nitra: SPU. ISBN 80-8069-514-8
17. LAZAR, J. et al. 2004. *Základy občianskeho hmotného / 1. zväzok* 2.vyd. Bratislava : IURA EDITION, 2004. 403-404 s., 425 s. ISBN 80-89047-89-0

18. LÓRINCOVA, E. 1999. K teoretickým otázkam riešenia vlastníckych vzťahov v Slovenskom poľnohospodárstve. In: *Zborník vedeckých prác – zdokonaľovanie legislatívy vlastníctva a ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu*, Nitra: SPU, 1999. 48 – 49 s. ISBN 80-7137-648-5
19. MAJER O. 2008. Zahraniční investori a nadobúdanie nehnuteľností. In *Finančník* [online]. 2009, [cit. 2009-03-26]. Dostupné na internete <<http://www.financnik.sk/financie.php?did=583&article=950>>
20. PETRÍČKOVÁ, E. 2004. Vlastníci poľnohospodárskej pôdy sa musia o svoje vlastníctvo starať In *Združenie vlastníkov pôdy a agropodnikateľov Slovenska*. [online]. 2009, [cit. 2009-03-26]. Dostupné na internete <<http://www.agroportal.sk/mainnav.php>>
21. ROTHBARD, M. 2001. Ekonomický liberalizmus : prirodzený a prospešný In *Ekonomie štátnich zásahů*. [online] 2009, [cit. 2009-03-17] Dostupné na internete <<http://www.petergonda.sk/article.php?ekonomicky-liberalizmus>>
22. RUMANOVSKÁ, L. 2005. Stav evidencie pozemkového vlastníctva na Slovensku. In *Štrukturálne zmeny v poľnohospodárstve EÚ: zborník vedeckých príspevkov z medzinárodnej vedeckej konferencie, Račkova dolina 19.-20. máj 2005*. Nitra : SPU, 2005. 184-185 s. ISBN 80-8069-514
23. SLOVENSKÝ POZEMKOVÝ FOND. 2006. *Výročná správa*. Bratislava : SPF, 2006
24. ŠTEFANOVIČ, M. 2006. *Pozemkové právo*. 2. vyd. Bratislava : EUROUNION, 2006. 13 s., 35-36 s., 43 s. ISBN 80-88984-92-0
25. ŠTATISTICKÁ ROČENKA O PÔDNOM FONDĚ SR. 2008. [online]. 2009 [cit. 2009-05-09] Dostupné na internete <<http://www.geodesy.gov.sk>>
26. ÚRAD GEODÉZIE, KARTOGRAFIE A KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ SR, *Koncepcia ďalšieho rozvoja katastra nehnuteľností z 10.04.2000*, Bratislava

[online] 2009, [cit. 2009-05-09] . Dostupné na internete  
<<http://www.geodesy.gov.sk/koncepcia/kn.htm>>

27. VANEK, J. 2001. Úlohy pozemkových úprav. In *Pozemkové úpravy v najbližšom desaťročí*. [online]. 2009. [cit. 2009-03-17] Dostupné na internete <<http://test.uvtip.sk/mpsrarchiv/slovak/dok/ulohy.pdf>>
28. Ústava SR, zákon č. 460/1992 Zb.
29. Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov
30. Zákon č. 23/1991 Zb. Listina ľudských práva a slobôd
31. Zákon č. 92/1991 Zb., o podmienkach prevodu majetku štátu na iné osoby v znení neskorších predpisov
32. Zákon č. 161/2005 Z. z. o navrátení vlastníctva k nehnuteľným veciam cirkvám a náboženským spoločnostiam a prechode vlastníctva k niektorým nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov
33. Zákon č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam ( katastrálny zákon ) v znení neskorších predpisov
34. Zákon č. 180/1995 Z. z. o niektorých oprávneniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov
35. Zákon č. 181/1995 Z. z. o pozemkových spoločenstvám v znení neskorších predpisov
36. Zákon č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a k inému poľnohospodárskemu majetku v znení neskorších predpisov
37. Zákon č. 282/1993 Z. z. o zmiernení niektorých majetkových krívd spôsobených cirkvám a náboženským spoločnostiam
38. Zákon č. 293/1992 Z. z. o úprave niektorých vlastníckych vzťahov k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov
39. Zákon č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov
40. Zákon č. 503/2003 Z. z. o navrátení vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov ( druhý reštitučný zákon )
41. Zákon č. 504/2003 Zb. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov