

Štefanovič, M.: Pozemkové právo

Bratislava, EUROUNION 2004, strán 304

Alena Pauličková*

Od dávnej minulosti sa na území Slovenska pozemky vlastnícky prevádzali na nových majiteľov, dedili sa a pri dedení i kúpe sa drobili. Noví majitelia nie vždy si dostatočne o svojom vlastníctve obstarávali doklady, nezaisťovali si ochranu tohto svojho nadobudnutého vlastníckeho práva či už v štátnej evidencii, v pozemkovej knihe, na stredisku geodézie a tiež i na katastrálnom úrade. Usporiadanie právnych vzťahov vlastníctva k pozemkom a usporiadanie užívacích, najmä nájomných vzťahov k nehnuteľnostiam je predmetom záujmu vlastníkov, investorov, užívateľov, kupujúcich, predávajúcich, ale tiež i dedičov. O tom, ako je možné usporiadať pozemkové vlastníctvo, právo užívania pôdy, ako získať stavebné povolenie, ako usporiadať právne vzťahy k poľnohospodárskej a lesnej pôde, k stavebným pozemkom, vodným plochám, aké sú práva k záhradke, k urbárskej pôde a tiež úprava susedských vzťahov, najmä však proces reštitúcie, dispozície so štátnou, cirkevnou či obecnou pôdou, o tom všetkom je úplne čerstvá publikácia z vydavateľstva Eurounion Bratislava. Objavila sa na pulloch kníhkupectiev s odbornou literatúrou a jej autorom je známy kvalifikovaný odborník a spolutvorca niektorých zákonných úprav, prof. JUDr. Milan Štefanovič, DrSc., profesor Právnickej fakulty Trnavskej univerzity.

Monografia je rozdelená do úvodu a VIII. kapitol.

Obsahom **I. kapitoly** je predmet a systém pozemkového práva. Predmetom sú spoločenské vzťahy, ktorých objektom je pôda. Pozemkové právo je odvetvím slovenského právneho poriadku, je sústavou právnych noriem, ktoré regulujú pozemkové vzťahy. Autor podrobne rozoberá korene a proces formovania pozemkovoprávných vzťahov na Slovensku od čias Márie Terézie a Jozefa II. až po súčasnosť.

II. kapitola obsahuje normy pozemkového práva, ktoré nám približuje cez historické aspekty, cez hľadisko rozmanitosti právnej sily až po obsah najdôležitejších predpisov pozemkového práva.

III. kapitola s názvom „Pozemkové vlastníctvo“ je zameraná na oblasť Občianskeho zákonníka, kde v prechodnom období rokov 1948 až 1989 bolo pozemkové vlastníctvo zaznávané a právo občanov k pôde deformované. Zmena nastala až po roku 1990 prijatím zákona č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku. Tento zákon zakotvil plné právo vlastníka pozemku s pozemkom disponovať, nakladať. Tento zákon zafixoval po-

* JUDr. Alena Pauličková, Ph.D., Právnická fakulta Trnavskej univerzity

zemkové vlastníctvo v štruktúre, ktorá má svoj pôvod v klasickom rímskom práve. Ustanovenie § 123 Občianskeho zákonníka zakotvuje systém tzv. triády, podľa ktorej vlastníak pozemku má tieto základné práva:

1. pozemok držať (ius possidentis alebo habere, teda mať vo svojej moci),
2. pozemok užívať a poberať plody (ius utendi a ius fruendi) a
3. právo pozemkom disponovať (ius disponendi).

Je dôležité, aby si vlastníci uvedomili túto zmenu a usporiadali si vlastnícke práva k pozemkom. Je potrebné si uvedomiť, že obdobie socializmu, počas ktorého si vlastnícke práva k pozemkom občania nepreviedli, pretože aj prakticky to bolo zbytočné, je dávno minulosťou. Vtedy vlastnícke právo k pôde totiž stratilo na význame, lebo všetka pôda, ktorá bola v užívaní socialistických organizácií bola tam trvalo a bezplatne, pretože vlastníkovi ostalo tzv. holé vlastníctvo.

IV. kapitola s názvom „Objekt pozemkového práva – parcela“ podrobne upravuje evidenciu nehnuteľností, kataster nehnuteľností a katastrálne konanie, ktoré je veľmi aktuálne práve v tomto období.

V. kapitola pojednáva o právnych režimoch pozemkov z hľadiska ich účelového určenia. Východiskom pre roztriedenie pozemkov do právnych kategórií je účel, ktorému pozemky slúžia. Ide o účelové určenie pozemkov, ktoré potrebujeme na najrôznejšie ciele, ako jednotná evidencia pôdy, uskutočnenie bonitácie a rajonizácie, delimitácia, územné plánovanie, atď. Na základe účelového určenia pôdy sa pristupuje k ďalšiemu členeniu a ku špecifikácii pôdy. V tejto časti je upravené územné plánovanie, poľnohospodársky pôdny fond, lesné pozemky, pozemkové úpravy, stavebné pozemky a tiež pozemky slúžiace doprave a pozemky pokryté vodou.

VI. kapitola je venovaná vlastníkovi pozemku ako subjektu pozemkového vlastníctva. Táto časť je pomerne rozsiahla a týka sa všetkých subjektov pozem-

kového vlastníctva ako napr. občanov, štátu, pozemkových spoločenstiev, družstiev, obcí i cirkvi.

V **VII. kapitole** je popísaný vznik a zánik pozemkového vlastníctva cez inštitúty kúpy, darovania, dedenia a vyvlastňovania. Určite viacerí ocenia tiež komplexné informácie týkajúce sa vlastníctva a užívania pozemkov v záhradkových osadách.

VIII. kapitola rozpracováva obsah vlastníckeho práva a jeho ochranu. Najbežnejším spôsobom poskytovania práva užívania, aby sa pozemok užíval sú nájomné zmluvy. Pozemkové nájmy sú veľmi dôležité a z toho dôvodu je potrebné im venovať patričnú pozornosť. Treba si uvedomiť, že v poľnohospodárstve s nimi súvisia ďalekosiahle následky.

Treba podotknúť, že pôda je prvotnou podmienkou činnosti a existencie človeka, je zdrojom bohatstva. Preto je súčasne objektom záujmu ľudí, ktorých vzájomné vzťahy majú v celej histórii ľudstva osobitný význam. V pozemkovom práve máme aj v súčasnosti pomerne veľký počet rôznych zákonov, upravujúcich jednotlivé skupiny právnych vzťahov, najmä o vlastníctve pozemkov, ich užívaní a spravovaní. Doteraz prijímané zákony parlamentom sú čiastkové a novelami sa prispôbujú koncepcii demokratického systému nového právneho poriadku. Preto pozemkové právo je nástrojom pre nové usporiadanie právnych vzťahov. V súčasnej praxi dochádza k takým závažným zmenám zo strany legislatívy, že pri používaní predpisov prehľadná orientácia sama osebe je nemožná aj z toho dôvodu, že v predpisoch je veľmi veľa súvislostí a podmieneností, takže nie je jednoduché ani odborníkovi ihneď sa v celej spleti zákonov vyznať. Čiastočným potešením pre širokú verejnosť je, že terajšie úpravy majú trvalý charakter a budú teda orientáciou aj neskôr, keď legislatíva upresní niektoré ďalšie vzťahy.

Komu je teda publikácia určená? Autor uvedenú monografiu doporučuje ako vhodnú pomôcku pre občanov – vlastníkov, alebo užívateľov pozemkov. Tak tiež poslúži ako prehľadná orientácia pre právnikov, ale i poslucháčov právnických fakúlt. Nemala by tiež chýbať v odbornej knižnici pracovníkov katastrálnych úradov, pozemkových úradov a obcí.