

## **Zápis kódu spoločnej nehnuteľnosti do katastra nehnuteľností**

### **Úvod**

Kód spoločnej nehnuteľnosti je jedným z údajov o charakteristike nehnuteľnosti, t.j. jednak o pozemku evidovanom ako parcela registra „C“ a zároveň o pozemku evidovanom ako parcela registra „E“. Kód spoločnej nehnuteľnosti sa zapisuje do katastra nehnuteľností (ďalej aj len „KN“) k pozemku v súlade s prílohou č. 6 vyhlášky ÚGKK SR č. 461/2009 Z. z. ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „vyhláška č. 461/2009 Z. z.“), t.j. zapisuje sa kód č. 1 – „*Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou*“ a kód č. 2 – „*Pozemok je spoločnou nehnuteľnosťou*“.

Vyhláška č. 461/2009 Z. z. v rámci evidovania kódu spoločnej nehnuteľnosti nadviazala na predošlú právnu úpravu, t.j. na vyhlášku ÚGKK SR č. 79/1996 Z. z. ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), ktorá s činnosťou od 01.01.2005, t.j. od účinnosti novely vyhláškou č. 647/2004 Z. z., zaviedla túto osobitnú charakteristiku pozemku.

Z uvedeného je zrejmé, že kód spoločnej nehnuteľnosti sa v katastri nehnuteľností eviduje od 01.01.2005, a to aj napriek tomu, že evidovanie kódu spoločnej nehnuteľnosti vychádzalo z vtedy platného zákona č. 181/1995 Z. z. o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 181/1995 Z. z.“), ktorý nadobudol účinnosť už dňa 01.09.1995 a prvýkrát použil pojem spoločná nehnuteľnosť, aj keď tento pojem osobitne nedefinoval. Kód spoločnej nehnuteľnosti je preto jednoznačne spätý so zákonom č. 181/1995 Z. z. a v súčasnosti so zákonom č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 97/2013 Z. z.“), ktorý nanovo upravil postavenie pozemkových spoločenstiev, zdefinoval pojem spoločná nehnuteľnosť a zrušil zákon č. 181/1995 Z. z.

### **Zápis kódu spoločnej nehnuteľnosti za účinnosti zákona č. 181/1995 Z. z.**

#### *Pojem spoločná nehnuteľnosť ako východisko k zápisu kódu spoločnej nehnuteľnosti*

Keďže kód spoločnej nehnuteľnosti na účely evidovania v katastri nehnuteľností nadväzoval na zákon č. 181/1995 Z. z., mal byť vyznačený k tým nehnuteľnostiam, ktoré zákon č. 181/1995 Z. z. považoval za spoločnú nehnuteľnosť. Problémom obdobia za účinnosti zákona č. 181/1995 Z. z. však bolo, že predmetný zákon používal pojem spoločná nehnuteľnosť, ale v žiadnom ustanovení nezakotvil vysvetlenie, resp. definovanie

tohto pojmu<sup>1</sup>. Pojem spoločná nehnuteľnosť sa tak dal len odvodiť z definície pozemkového spoločenstva obsiahnutej v § 2 ods. 1 zákona č. 181/1995 Z. z., ktorý stanovil, že pozemkovým spoločenstvom sa rozumie

- a) lesné a pasienkové spoločenstvo vlastníkov podielov spoločnej nehnuteľnosti, na ktoré sa vzťahovali právne predpisy o úprave právnych pomerov majetku bývalých urbarialistov (urbárikov), komposesorátov a podobných právnych útvarov,<sup>2</sup> ktoré sa vydali podľa osobitných právnych predpisov<sup>3</sup> a boli obnovené ku dňu účinnosti tohto zákona,
- b) lesné spoločenstvo, pasienkové spoločenstvo alebo pozemkové spoločenstvo založené podľa osobitných predpisov<sup>4</sup>,
- c) pozemkové spoločenstvo založené podľa tohto zákona.

V § 2 ods. 2 zákona č. 181/1995 Z. z. bolo ďalej uvedené, že členom spoločenstva podľa odseku 1 sú všetci spoluvlastníci spoločnej nehnuteľnosti. Z uvedeného sa dá odvodiť, že majetkové teleso, na ktorom hospodáril pozemkové spoločenstvo sa rozumelo spoločnou nehnuteľnosťou a z výkladu ustanovení § 2 ods. 1 a 2 zákona č. 181/1995 Z. z. sa potom dá usudzovať, že spoločnou nehnuteľnosťou pravdepodobne boli:

- a) nehnuteľnosti, ku ktorým bolo preukázané, že podiely na týchto nehnuteľnostiach boli vydané v osobitných reštitučných konaniach a hospodáril na nich pozemkové spoločenstvo tzv. „bývalých urbarialistov“, ktoré ku dňu 01.09.1995 obnovilo svoju činnosť (§ 2 ods. 1 písm. a) zákona č. 181/1995 Z. z.),
- b) nehnuteľnosti, na ktorých hospodáril pozemkové spoločenstvo založené po r. 1992 v súlade s ustanoveniami zákona č. 293/1992 Zb., zákona č. 229/1991 Zb. a zákona č. 330/1991 Zb. (§ 2 ods. 1 písm. b) zákona č. 181/1995 Z. z.),
- c) nehnuteľnosti, na ktorých hospodáril pozemkové spoločenstvo založené podľa zákona č. 181/1995 Z. z. (§ 2 ods. 1 písm. c) zákona č. 181/1995 Z. z.), aj keď v tomto prípade je diskutabilné, či bolo úmyslom zákonodarcu, aby založením nového pozemkového spoločenstva v súlade s ustanoveniami zákona č. 181/1995 Z. z. mala vzniknúť aj nová

---

<sup>1</sup> Pojem spoločná nehnuteľnosť nebol definovaný zákonom č. 181/1995 Z. z. Definícia spoločnej nehnuteľnosti bola vytvorená právnym výkladom a súvisiacou judikatúrou. Napríklad Ústavný súd Slovenskej republiky vo svojom náleze zo dňa 05.10.2010, sp. zn. III. ÚS 154/2010-44 uviedol, že „*pojem spoločná nehnuteľnosť nie je explicitne definovaný v právnom poriadku SR, avšak z účelu a zmyslu zákona o pozemkových spoločenstvách možno vyvodit', že zákonodarca pri kreovaní a používaní tohto pojmu v samotnom texte zákona mal na mysli majetkový substrát pozemkového spoločenstva a nie každý jednotlivý pozemok identifikovaný parcelným číslom*“.

<sup>2</sup> Zákonný článok XIX/1898 o štátnom spravovaní obecných a niektorých iných lesov a holín, ďalej o upravení hospodárskej správy spoločne užívaných lesov a holín, ktoré sú nedielnym vlastníctvom komposesorátov a bývalých urbarialistov. Zákonný článok X/1913 o nedielných spoločných pasienkoch. Zákonný článok XXXIII/1913 o predaji niektorých štátnych nemovitostí, poťažne o zamenení týchto.

<sup>3</sup> § 6 ods. 1 písm. d), e) a u) zákona č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku v znení zákona č. 93/1992 Zb. a zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 186/1993 Z. z. (úplné znenie č. 11/1994 Z. z.), § 37 zákona Slovenskej národnej rady č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení zákona Slovenskej národnej rady č. 293/1992 Zb., zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. a zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 187/1993 Z. z. (úplné znenie č. 12/1994 Z. z.).

<sup>4</sup> § 11 ods. 4 zákona Slovenskej národnej rady č. 293/1992 Zb. o úprave niektorých vlastníckych vzťahov k nehnuteľnostiam v znení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb., § 22a ods. 2 zákona č. 229/1991 Zb. v znení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 186/1993 Z. z., § 40 zákona Slovenskej národnej rady č. 330/1991 Zb. v znení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 187/1993 Z. z.

spoločná nehnuteľnosť, ktorá nevychádzala z historického princípu. Keďže zákon č. 181/1995 Z. z. na túto otázku jednoznačne neodpovedal a nedefinoval pojem spoločná nehnuteľnosť, pričom z jeho ustanovení explicitne nevychádza zákaz vytvorenia novej spoločnej nehnuteľnosti, nie je vylúčené, že verejnosť vnímala založenie nového pozemkového spoločenstva v spojitosti so vznikom novej spoločnej nehnuteľnosti.

#### Listiny potrebné k zápisu kódu spoločnej nehnuteľnosti do katastra nehnuteľností

V súvislosti s vyššie odvodenou definíciou spoločnej nehnuteľnosti potom vzniká otázka na základe akých listín, resp. po preukázaní akých skutočností mal byť v tomto období vyznačený v katastri nehnuteľností kód spoločnej nehnuteľnosti. Uvedené nebolo jednotne usmernené, ale z odpovede na otázku č. 39 uverejnenú v katastrálnom bulletin č. 3/2006 sa dá odvodiť, že zápisy sa spravidla vykonávali na základe verejných listín ako aj rozhodnutí pozemkového resp. lesného úradu<sup>5</sup>. Odpoveď vychádzala zo znenia zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), ktorý aj v tomto období uvádzal, že zápisy sa v katastri nehnuteľností vykonávajú na základe zmlúv, verejných listín alebo iných listín. Katastrálny bulletin však nedal jednoznačnú odpoveď na to, čo sa malo rozumieť touto verejnou listinou. Pokiaľ by sme vychádzali z vyššie uvedenej definície spoločnej nehnuteľnosti, dalo by sa predpokladať, že listinami na vyznačenie kódu spoločnej nehnuteľnosti v katastri nehnuteľností mohli byť:

- a) rozhodnutia vydané v reštitučnom konaní, resp. dohody medzi povinnou a oprávnenou osobou v reštitúcií schválené príslušným štátnym orgánom<sup>6</sup>, z ktorých by zároveň bol zrejmý rozsah spoločnej nehnuteľnosti a listina preukazujúca, že pozemkové spoločenstvo obnovilo svoju činnosť, t.j. zrejme výpis z registra pozemkových spoločenstiev (§ 2 ods. 1 písm. a) zákona č. 181/1995 Z. z.)
- b) listina preukazujúca, že ide o pozemkové spoločenstvo, ktoré vzniklo v súlade s právnymi predpismi po r. 1992, resp. nové pozemkové spoločenstvo založené podľa zákona č. 181/1995 Z. z., t.j. zrejme výpis z registra pozemkových spoločenstiev (§ 2 ods. 1 písm. b) a c) zákona č. 181/1995 Z. z.). V tomto prípade vzniká otázka, z čoho bol zrejmý rozsah spoločnej nehnuteľnosti, keďže v tomto období napr. zmluva o pozemkovom spoločenstve nemusela povinne obsahovať aj spoločnú nehnuteľnosť. Stanovenie rozsahu spoločnej nehnuteľnosti tak ostalo na konkrétnom pozemkovom spoločenstve. Na preukázanie rozsahu spoločnej nehnuteľnosti mohli potom slúžiť napríklad stanovy pozemkového spoločenstva, pokiaľ zmluva takéto ustanovenie neobsahovala.

Na základe uvedenej analýzy zákona č. 181/1995 Z. z. možno konštatovať, že tieto listiny sú príkladom a prichádzali do úvahy na účely zápisu kódu spoločnej nehnuteľnosti do katastra nehnuteľností. Treba však poznamenať, že zákon č. 181/1995 Z. z. bol neurčitý

<sup>5</sup> Katastrálny bulletin č. 3/2006 – odpoveď na otázku č. 39.

Katastrálny bulletin má pre okresné úrady, katastrálne odbory odporúčací charakter a nepatrí medzi vnútorné predpisy ÚGKK SR, ktoré zjednocujú činnosť okresných úradov, katastrálnych odborov. Vzhľadom k tomu, že je vydávaný od r. 1994, ponúka odpovede na problémy aplikačnej praxe a je možné ho považovať za východisko v tej oblasti, ktorá nie je jednotne usmernená.

<sup>6</sup> Zákon č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku v znení neskorších predpisov.

a neponúkal jednoznačnú odpoveď na to, čo sa rozumie spoločnou nehnuteľnosťou, pričom neriešil vzťah ku katastru nehnuteľností, resp. akým spôsobom a na základe akých listín v katastri nehnuteľností evidovať spoločnú nehnuteľnosť, prípadne údaje o pozemkovom spoločenstve, ktoré hospodári na spoločnej nehnuteľnosti. Z tohto dôvodu sú aj zápisy v katastri nehnuteľností rôzne a nejednotné.

#### Staré zápisy vs. spoločná nehnuteľnosť

V súvislosti s vyššie uvedeným zároveň vzniká otázka, či má byť kód spoločnej nehnuteľnosti vyznačený aj k tzv. „urbáarskemu majetku“, ktorý bol evidovaný v pozemkovej knihe ako tzv. „spoločné lesy“ alebo „spoločné pasienky“, pričom pozemkové spoločenstvo, ktoré tu hospodáril neobnovilo svoju činnosť ku dňu účinnosti zákona č. 181/1995 Z. z. Je takýto „urbársky majetok“ tiež spoločnou nehnuteľnosťou? Na túto otázku rovnako nie je jednoznačná odpoveď, aj keď podľa analýzy uvedenej vyššie by sa dalo usudzovať, že v tomto prípade sa nejedná o spoločnú nehnuteľnosť, keďže v tomto prípade nebolo naplnené ustanovenie § 2 ods. 1 zákona č. 181/1995 Z. z., z ktorého sa nepriamo odvádza definícia spoločnej nehnuteľnosti. Ako potom evidovať v katastri nehnuteľností takéto nehnuteľnosti a aký právny režim sa na tieto nehnuteľnosti vzťahuje? Zo zápisu v pozemkovej knihe je zrejmé, že išlo o tzv. „spoločné lesy“ resp. „spoločné pasienky“ a spoluvlastnícke podiely k nim sú rozdobené medzi veľký počet vlastníkov. Je potom účelné na takéto nehnuteľnosti nevzťahovať režim spoločnej nehnuteľnosti, t.j. princípy nedeliteľnosti, nezrušiteľnosti spoluvlastníctva a zákazu drobenia? Na tieto otázky právna úprava nedopovedá, aj keď z racionálneho hľadiska by sa aj tieto nehnuteľnosti mali spravovať režimom spoločnej nehnuteľnosti.

#### Zánik pozemkového spoločenstva vs. zánik spoločnej nehnuteľnosti

Rovnako je potrebné zodpovedať otázku, či spoločná nehnuteľnosť mohla podľa zákona č. 181/1995 Z. z. aj zaniknúť. Právna úprava riešila zrušenie a zánik pozemkového spoločenstva, neupravovala však zánik spoločnej nehnuteľnosti. Mohli sme sa stretnúť so žiadosťami vlastníkov o výmaz kódu spoločnej nehnuteľnosti z dôvodu, že pozemkové spoločenstvo zaniklo. Zákon č. 181/1995 Z. z. takýto zánik spoločnej nehnuteľnosti nepoznal a možno konštatovať, že aj napriek zániku pozemkového spoločenstva ostala spoločná nehnuteľnosť a jej právny režim zachovaný.

#### **Zápis kódu spoločnej nehnuteľnosti za účinnosti zákona č. 97/2013 Z. z.**

##### Pojem spoločná nehnuteľnosť podľa novej právnej úpravy

Zákon č. 97/2013 Z. z. rovnako obsahuje definíciu pozemkového spoločenstva, kde nadviazal na definíciu podľa zákona č. 181/1995 Z. z., pričom umožnil aj vznik nových pozemkových spoločenstiev. Všetky pozemkové spoločenstvá však pod sankciou zrušenia a likvidácie boli povinné prispôbiť svoje právne pomery zákonu č. 97/2013 Z. z., t.j. stali sa pozemkovými spoločenstvami s právnou subjektivitou, resp. boli zrušené a zlikvidované. Podľa platnej právnej úpravy tak môže vzniknúť aj nové pozemkové spoločenstvo

hospodáriace na spoločnej nehnuteľnosti<sup>7</sup> alebo na spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti<sup>8</sup>, pričom zákon už presne definuje tieto pojmy. V súvislosti s uvedeným vzniká otázka, či podľa platnej právnej úpravy môže vzniknúť aj nová spoločná nehnuteľnosť na základe prejavu vôle zakladateľov pozemkového spoločenstva v zmluve o pozemkovom spoločenstve. Zákon explicitne neobsahuje zákaz vzniku nových spoločných nehnuteľností, aj napriek tomu, že takýto krok z praktického hľadiska nie je efektívny, keďže spoločná nehnuteľnosť podlieha zložitému právnemu režimu. Oveľa praktickejšie sa javí založenie spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti, t.j. vlastníci poľnohospodárskych alebo lesných pozemkov založia pozemkové spoločenstvo, ale v zmluve o pozemkovom spoločenstve prejavia vôľu, aby sa jednotlivé pozemky stali spoločne obhospodarovanou nehnuteľnosťou, pričom tu nevzniká ani spoločná nehnuteľnosť, ani spoluvlastníctvo nehnuteľností<sup>9</sup>.

#### Listiny potrebné k zápisu kódu spoločnej nehnuteľnosti do katastra nehnuteľností

Keďže zákon č. 97/2013 Z. z. zaviedol nové pravidlá oproti predošlej právnej úprave, opäť tu vzniká otázka na základe akých listín vyznačí okresný úrad, katastrálny odbor (ďalej aj len „OÚ KO“) kód spoločnej nehnuteľnosti v katastri nehnuteľností v súlade s ustanoveniami zákona č. 97/2013 Z. z. V tejto súvislosti má význam ustanovenie § 5 ods. 1 písm. c) zákona č. 97/2013 Z. z., podľa ktorého zmluva o pozemkovom spoločenstve, ktorou sa pozemkové spoločenstvo zakladá, povinne obsahuje katastrálne územie, čísla listov vlastníctva alebo iných listín, na ktorých je v katastri nehnuteľností zapísaná spoločná nehnuteľnosť, parcelné čísla, druh a výmeru pozemkov patriacich do spoločnej nehnuteľnosti, pričom tieto skutočnosti sú aj predmetom evidencie v registri pozemkových spoločenstiev (§ 23 ods. 1 zákona č. 97/2013 Z. z.), zápisom do ktorého pozemkové spoločenstvo vzniká. V prípade, že pozemkové spoločenstvo bolo aj za účinnosti zákona č. 181/1995 Z. z. právnickou osobou, bolo aj napriek tomu povinné zosúladiť svoje právne pomery s ustanoveniami zákona č. 97/2013 Z. z., t.j. doplniť do registra pozemkových spoločenstiev údaje, ktoré sú predmetom evidencie (napr. katastrálne územia a čísla listov vlastníctva podľa údajov katastra nehnuteľností)<sup>10</sup>.

Možno konštatovať, že v súvislosti s povinnou preregistráciou pozemkových spoločenstiev podľa zákona č. 97/2013 Z. z. vznikali v praxi nasledovné situácie týkajúce sa zápisu kódu spoločnej nehnuteľností do katastra nehnuteľností:

- 1) Pozemkové spoločenstvo požiadalo o zápis do registra pozemkových spoločenstiev resp. o zmenu zápisu údajov v registri pozemkových spoločenstiev v súlade so zákonom č. 97/2013 Z. z., pričom v zmluve o pozemkovom spoločenstve bol rozsah spoločnej

---

<sup>7</sup> Podľa § 8 ods. 1 zákona č. 97/2013 Z. z.: „Spoločnou nehnuteľnosťou na účely tohto zákona sa rozumie jedna nehnuteľná vec, ktorá pozostáva z viacerých samostatných pozemkov. Spoločná nehnuteľnosť je nedeliteľná okrem prípadov podľa odseku 2. Podielové spoluvlastníctvo spoločnej nehnuteľnosti nemožno zrušiť a vyporiadať podľa všeobecných ustanovení o zrušení a vyporiadaní spoluvlastníctva.“

<sup>8</sup> Podľa § 2 ods. 1 písm. d) zákona č. 97/2013 Z. z.: „Spoločne obhospodarovanou nehnuteľnosťou je poľnohospodársky pozemok alebo lesný pozemok, ktorého vlastníkom spolu s inými vlastníkmi takýchto pozemkov zakladá spoločenstvo s cieľom ich spoločného obhospodarovania a užívania.“

<sup>9</sup> § 12 ods. 2 zákona č. 97/2013 Z. z.

<sup>10</sup> § 23 a § 31 ods. 5 zákona č. 97/2013 Z. z.

nehnutelnosti zhodný so spoločnou nehnuteľnosťou evidovanou v katastri nehnuteľností (t.j. kód spoločnej nehnuteľnosti bol evidovaný v katastri nehnuteľností).

- 2) Pozemkové spoločenstvo požiadalo o zápis do registra pozemkových spoločenstiev resp. o zmenu zápisu údajov v registri pozemkových spoločenstiev v súlade so zákonom č. 97/2013 Z. z., pričom rozsah spoločnej nehnuteľnosti uvedený v zmluve o pozemkovom spoločenstve bol rozdielny od evidencie katastra nehnuteľností, t.j. v katastri nehnuteľností nebol vôbec vyznačený kód spoločnej nehnuteľnosti (napr. vznikalo nové pozemkové spoločenstvo).
- 3) Pozemkové spoločenstvo požiadalo o zápis do registra pozemkových spoločenstiev resp. o zmenu zápisu údajov v registri pozemkových spoločenstiev v súlade so zákonom č. 97/2013 Z. z., pričom rozsah spoločnej nehnuteľnosti uvedený v zmluve o pozemkovom spoločenstve bol rozdielny od evidencie katastra nehnuteľností, t.j. v katastri nehnuteľností bol kód spoločnej nehnuteľnosti vyznačený aj k iným nehnuteľnostiam (rozsah spoločnej nehnuteľnosti bol v KN širší ako v zmluve o pozemkovom spoločenstve), resp. v katastri nehnuteľností nebol k niektorým nehnuteľnostiam zapísaný kód spoločnej nehnuteľnosti (rozsah spoločnej nehnuteľnosti bol v KN užší ako v zmluve o pozemkovom spoločenstve).

Ad 1)

V prvom prípade išlo o súlad s údajmi katastra nehnuteľností a nebolo potrebné vykonať zmeny v katastri nehnuteľností týkajúce sa rozsahu spoločnej nehnuteľností. Vo väčšine prípadov išlo o situáciu kedy pozemkové spoločenstvo bolo právnickou osobou a iba zosúladiť svoje právne pomery so zákonom č. 97/2013 Z. z. Okresný úrad, pozemkový a lesný odbor (ďalej aj len „OÚ PLO“) tak len doplnil do registra pozemkových spoločenstiev chýbajúce údaje.

Ad 2)

V druhom prípade išlo zrejme o situácie, kedy sa zakladalo úplne nové pozemkové spoločenstvo. Postup okresných úradov, pozemkových a lesných odborov pri registrácii pozemkových spoločenstiev v tejto veci nebol jednotný a v praxi vznikli nasledovné situácie:

- a) OÚ PLO odmietol zaregistrovať pozemkové spoločenstvo a žiadal, aby pozemkové spoločenstvo k registrácii okrem zmluvy o pozemkovom spoločenstve, notárskej zápisnice, stanov a vyhlásenia o podnikateľskej činnosti (§ 24 ods. 2 zákona č. 97/2013 Z. z.) predložilo aj listy vlastníctva s vyznačeným kódom spoločnej nehnuteľnosti.
- b) OÚ PLO k registrácii vyžadoval iba prílohy stanovené v § 24 ods. 2 zákona č. 97/2013 Z. z., t.j. iba zmluvu o pozemkovom spoločenstve, stanovy, notársku zápisnicu a vyhlásenie o podnikateľskej činnosti, pričom do registra pozemkových spoločenstiev zapísal katastrálne územia a čísla listov vlastníctva, na ktorých je evidovaná spoločná nehnuteľnosť len podľa údajov uvedených v zmluve o pozemkovom spoločenstve a nepreveroval, či je aj v katastri nehnuteľností zapísaný k predmetným nehnuteľnostiam kód spoločnej nehnuteľnosti.

Z pohľadu katastra nehnuteľností, keďže zákon č. 97/2013 Z. z. umožňuje aj založenie nového pozemkového spoločenstva a zrejme aj novej spoločnej nehnuteľnosti, t.j. explicitne neustanovuje, že pozemkové spoločenstvo musí hospodáriť len na už existujúcej spoločnej nehnuteľnosti, pričom vôbec nerieši spôsob zápisu spoločnej nehnuteľnosti do katastra nehnuteľností, javí sa požiadavka OÚ PLO uvedená v písm. a) ako neodôvodnená. OÚ KO vykonáva zápisy do katastra nehnuteľností na základe verejných listín alebo iných listín, pričom v tomto prípade je relevantnou listinou na vyznačenie kódu spoločnej nehnuteľnosti potvrdenie OÚ PLO o vykonanej registrácii pozemkového spoločenstva spolu so zmluvou o pozemkovom spoločenstve, kde je uvedený rozsah spoločnej nehnuteľnosti, ktorý odsúhlasili vlastníci spoločnej nehnuteľnosti nadpolovičnou väčšinou hlasov počítanou podľa veľkosti spoluvlastníckych podielov, čím prejavili svoju vôľu. Okresný úrad, katastrálny odbor je v tomto prípade iba evidenčným orgánom. Skutočnosť, či pozemkové spoločenstvo vzniklo v súlade so zákonom preveruje OÚ PLO pri registrácii, o čom vydáva potvrdenie a zo zákona č. 97/2013 Z. z. sa javí, že stanovenie rozsahu spoločnej nehnuteľnosti je ponechané na vôli vlastníkov spoločnej nehnuteľnosti vyjadrenej v zmluve o pozemkovom spoločenstve<sup>11</sup>.

V opačnom prípade, pokiaľ by sa pripustilo, že bol postup OÚ PLO uvedený v písm. a) správny, dospeli by sme k výkladu, že spoločná nehnuteľnosť už musí byť evidovaná v katastri nehnuteľností pred samotným založením pozemkového spoločenstva, t.j. nie je možné, aby spoluvlastníci vytvorili novú spoločnú nehnuteľnosť vyjadrením svojej vôle v zmluve o pozemkovom spoločenstve, ale takáto spoločná nehnuteľnosť by už musela historicky existovať, o čom by vypovedal práve zápis v katastri nehnuteľností.

Z uvedeného postupu OÚ PLO pri registrácii pozemkových spoločenstiev je zrejmé, že výklad zákona v tejto časti nie je jednoznačný, keďže aj postup v praxi bol rôzny.

Ad 3)

V súlade s vyššie uvedeným, OÚ KO ako evidenčný orgán vykoná zápis kódu spoločnej nehnuteľnosti do katastra nehnuteľnosti po predložení potvrdenia OÚ PLO o registrácii pozemkového spoločenstva a zmluvy o pozemkovom spoločenstve, kde je stanovený rozsah spoločnej nehnuteľnosti podľa vôle vlastníkov. Následne môžu nastať situácie, keď rozsah spoločnej nehnuteľnosti uvedený v zmluve o pozemkovom spoločenstve nezodpovedá rozsahu, ktorý eviduje kataster nehnuteľností. Pokiaľ zmluva o pozemkovom spoločenstve obsahuje širší rozsah spoločnej nehnuteľnosti ako je v katastri nehnuteľností evidovaný, OÚ KO by mal vychádzať z predloženého potvrdenia a zmluvy o pozemkovom spoločenstve a zapísať kód spoločnej nehnuteľnosti aj k ďalším nehnuteľnostiam, ktoré podľa zmluvy tvoria spoločnú nehnuteľnosť. Zároveň je potrebné do KN v súlade s potvrdením o registrácii pozemkového spoločenstva zapísať aj skutočnosť, ktoré pozemkové spoločenstvo na spoločnej nehnuteľnosti v súčasnosti hospodári a vzájomný odkaz na lisy vlastníctva, kde je zapísaná jedna spoločná nehnuteľnosť.

Pokiaľ ide o opačný prípad, t.j. v zmluve o pozemkovom spoločenstve je uvedený užší rozsah spoločnej nehnuteľnosti ako je evidovaný v katastri nehnuteľností a z údajov katastra

---

<sup>11</sup> Katastrálny bulletin č. 2/2016 – odpoveď na otázku č. 12.

nehnutelností je zřejmé, že sa jednalo o jednu spoločnú nehnuteľnosť, OÚ KO nie je oprávnený vykonať výmaz kódu spoločnej nehnuteľnosti na nehnuteľnostiach, ktoré nie sú uvedené v zmluve o pozemkovom spoločenstve, keďže takýmto spôsobom spoločná nehnuteľnosť nezaniká, resp. nejde ani o oddelenie časti od spoločnej nehnuteľnosti. V tomto prípade sa javí vhodné pozemkové spoločenstvo upozorniť na túto skutočnosť, pričom je možné, že pozemkové spoločenstvo uzavrie dodatok k zmluve o pozemkovom spoločenstve a podá návrh na zmenu údajov zapísaných v registri pozemkových spoločenstiev (§ 25 zákona č. 97/2013 Z. z.).

### Zánik pozemkového spoločenstva vs. zánik spoločnej nehnuteľnosti

Rovnako ako podľa predošlej právnej úpravy je potrebné zodpovedať otázku, či podľa zákona č. 97/2013 Z. z. so zánikom pozemkového spoločenstva zaniká aj spoločná nehnuteľnosť, resp. aké riešenie priniesol zákon č. 97/2013 Z. z. v tejto veci.

Zákon č. 97/2013 Z. z. upravuje v § 6 zrušenie a zánik pozemkového spoločenstva, na rozdiel od toho z ustanovenia § 31 ods. 12 sa dá odvodiť, že zánikom pozemkového spoločenstva nezaniká spoločná nehnuteľnosť, na ktorej pozemkové spoločenstvo hospodáril, okrem prípadu zániku pozemkového spoločenstva podľa § 6 písm. a) zákona č. 97/2013 Z. z. Výkladom § 6 písm. a) možno dospieť k tomu, že pokiaľ pozemkové spoločenstvo zaniká z dôvodu, že vlastníctvo k spoločnej nehnuteľnosti nadobudne jeden vlastník, v tomto prípade zaniká aj samotná spoločná nehnuteľnosť, keďže už nemožno hovoriť o spoluvlastníctve, ale o výlučnom vlastníctve jednej osoby, kde je neúčelné a nezmyselné aplikovať právny režim spoločnej nehnuteľnosti<sup>12</sup>.

Aj napriek tejto skutočnosti stále pretrvávajú žiadosti občanov o výmaz kódu spoločnej nehnuteľnosti práve s poukazom na to, že pozemkové spoločenstvo sa nepreregistrovalo podľa zákona č. 97/2013 Z. z., t.j. bolo zrušené a zaniklo. Verejnosť tak aj naďalej spája existenciu pozemkového spoločenstva a spoločnej nehnuteľnosti.

### **Záver**

V súvislosti s vyššie uvedeným možno konštatovať, že problém evidovania spoločnej nehnuteľnosti v katastri nehnuteľností a zápisu kódu spoločnej nehnuteľnosti je stále otvorený a prináša veľa nezodpovedaného. Všetky nejasnosti však majú jedno spoločné, a to je absencia jednoznačnej definície spoločnej nehnuteľnosti podľa predošlej právnej úpravy, ktorá spôsobila rôzne výklady s vplyvom na rôznu evidenciu katastra nehnuteľností a nedostatočná úprava vzťahu zákona č. 181/1995 Z. z. a následne zákona č. 97/2013 Z. z. so zákonom č. 162/1995 Z. z. a jeho vykonávacou vyhláškou.

Podľa platného právneho stavu okresný úrad, katastrálny odbor plní na účely zápisu kódu spoločnej nehnuteľností len funkciu evidenčného orgánu a vychádza z údajov uvedených v potvrdení OÚ PLO o registrácii pozemkového spoločenstva a z údajov uvedených v zmluve o pozemkovom spoločenstve.

---

<sup>12</sup> Katastrálny bulletin č. 1/2015 – odpoveď na otázku č. 21.

Pri zápise kódu spoločnej nehnuteľností sa OÚ KO riadi predovšetkým slobodnou vôľou vlastníkov, ktorí v zmluve o založení pozemkového spoločenstva definovali rozsah spoločnej nehnuteľnosti. Pri žiadosti o zrušenie kódu spoločnej nehnuteľnosti je OÚ KO s poukazom na § 8 ods. 2 a § 6 písm. a) zákona č. 97/2013 Z. z., oprávnený kód spoločnej nehnuteľnosti zrušiť v prípade oddelenia časti od spoločnej nehnuteľnosti, resp. pokiaľ sa vlastníkom spoločnej nehnuteľnosti stane jedna osoba. Spoločná nehnuteľnosť však podľa § 31 ods. 12 zákona č. 97/2013 Z. z. nezaniká spolu so zánikom pozemkového spoločenstva, a preto v tomto prípade nie je možné vyhovieť žiadosti o výmaz kódu spoločnej nehnuteľnosti len s poukazom na skutočnosť, že pozemkové spoločenstvo zaniklo, resp. neobnovilo svoju činnosť.

Ostáva otázne ako má okresný úrad, katastrálny odbor posudzovať žiadosti vlastníkov, resp. zástupcov zrušených pozemkových spoločenstiev, ktoré sa nepreregistrovali v súlade so zákonom č. 97/2013 Z. z. o zápis kódu spoločnej nehnuteľnosti do katastra nehnuteľností. V tomto prípade platí, že pozemkové spoločenstvo síce zaniklo a bolo zrušené, ako bolo vyššie uvedené, spoločná nehnuteľnosť zánikom pozemkového spoločenstvá nezaniká, a preto bude potrebné vyhodnotiť, či nehnuteľnosti, ku ktorým sa žiada vyznačenie kódu spoločnej nehnuteľnosti sú spoločnou nehnuteľnosťou. V tomto prípade nebude možné aplikovať ustanovenia zákona č. 97/2013 Z. z., ale bude potrebné použiť predošlú právnu úpravu a zistiť, či sa jedná o spoločnú nehnuteľnosť na účely zákona č. 181/1995 Z. z., pričom vyššie bolo uvedené, aké listiny by mohli byť spôsobilými na zápis kódu spoločnej nehnuteľnosti.

Zároveň ostáva otázne ako pristupovať k nehnuteľnostiam, ktoré boli podľa zápisu v pozemkovej knihe tzv. „urbárskym majetkom“, resp. „spoločnými lesmi a pasienkami“, pozemkové spoločenstvo tu však neobnovilo svoju činnosť ku dňu účinnosti zákona č. 181/1995 Z. z. Tu zrejme nie je možné aplikovať ustanovenia zákona č. 181/1995 Z. z., t.j. aj vyznačenie kódu spoločnej nehnuteľnosti je otázne.

Cieľom prednášky bolo poukázať na problémy, ktoré sú spojené s evidovaním spoločnej nehnuteľnosti, resp. kódu spoločnej nehnuteľnosti v katastri nehnuteľností. Uvedené je aj napriek novej právnej úprave zákonom č. 97/2013 Z. z. stále nejednoznačné. Zákonodarca by mal de lege ferenda pamätať na aktuálne problémy s cieľom zjednotiť evidenciu spoločných nehnuteľností, nie len evidenciu pozemkových spoločenstiev, keďže spoločná nehnuteľnosť nie je nevyhnutne viazaná na existenciu pozemkového spoločenstva. Uvedené je potrebné aj s ohľadom na vnímanie verejnosti, ktorá často spája existenciu pozemkového spoločenstva a spoločnej nehnuteľnosti, resp. medzi týmito pojmami nerozlišuje a v prípade zániku pozemkového spoločenstva žiada o výmaz kódu spoločnej nehnuteľnosti.

## ZOZNAM POUŽITÝCH ZDROJOV:

1. Zákon č. 181/1995 Z. z. o pozemkových spoločnostiach v znení neskorších predpisov
2. Vyhláška ÚGKK SR č. 79/1996 Z. z. ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení vyhlášky č. 647/2004 Z. z.,
3. Vyhláška ÚGKK SR č. 461/2009 Z. z. ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
4. Zákon č. 97/2013 o pozemkových spoločnostiach v znení neskorších predpisov
5. Dôvodová správa k zákonu č. 181/1995 Z. z. o pozemkových spoločnostiach
6. Dôvodová správa k zákonu č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločnostiach
7. Smernica Ministerstva pôdohospodárstva a rozvoja vidieka Slovenskej republiky č. 3907/2013-720 o dňa 30.11.2013 uverejnená vo Vestníku Ministerstva pôdohospodárstva a rozvoja vidieka Slovenskej republiky (ročník XLV, čiastka 27)
8. Nález Ústavného súdu Slovenskej republiky zo dňa 05.10.2010, sp. zn. III. ÚS 154/2010-44
9. Katastrálny bulletin č. 3/2006 – odpoveď na otázku č. 39
10. Katastrálny bulletin č. 1/2015 – odpoveď na otázku č. 21
11. Katastrálny bulletin č. 2/2016 – odpoveď na otázku č. 12