

Opustenie nehnuteľnosti so zameraním sa na nedostatočne identifikovaných vlastníkov

Marek Maslák*

Abstrakt: Podľa § 1050 ods. 2 českého občianskeho zákonníka platí, že ak vlastník nevykonáva vlastnícke právo k nehnuteľnosti po dobu desiatich rokov, má sa za to, že nehnuteľnosť opustil. V prípade nedostatočne identifikovaných vlastníkov na toto ustanovenie nadväzuje § 65 českého katastrálneho zákona, ktorý upravuje proces šetrenia prípadov nedostatočne identifikovaných vlastníkov, pričom v § 65 ods. 9 ustanovuje, že ak sa vlastníka nepodarí zistiť, hľadí sa na vec ako na opustenú, ak uplynie lehota ustanovená občianskym zákonníkom. V predkladanom príspevku sa autor venuje dopadom § 1050 ods. 2 občianskeho zákonníka v spojitosti § 65 katastrálneho zákona, zamýšľa sa nad ich súladnosťou s ochranou vlastníckeho práva ako základného ľudského práva, pričom poukáže aj na slovenský príklad riešenia otázky nedostatočne identifikovaných vlastníkov v minulosti.

Kľúčové slová: nedostatočne identifikovaný vlastník, nezistený vlastník, vlastnícke právo, zánik vlastníctva, opustenie veci

1. Nedostatočne identifikovaní vlastníci v ČR a rozsah ich majetku

V zmysle § 64 katastrálneho zákona¹ môžeme hovoriť o nedostatočne identifikovanom vlastníkovi vtedy, keď jeho zápis v katastri nehnuteľností nie je dostatočne určitý tak, ako to vyžaduje katastrálny zákon. Môže ísť teda o prípady, keď nie sú známe žiadne údaje o vlastníkovi, ako aj o prípady, keď o vlastníkovi chýbajú údaje na to, aby ho bolo možné dostatočne identifikovať (napr. chýba údaj o dátume narodenia). Dikcia § 64 katastrálneho zákona nasvedčuje tomu, že za nedostatočne identifikovaného vlastníka sa automaticky nebude považovať vlastník, u ktorého chýba niektorý z identifikačných údajov vyžadovaných katastrálnym zákonom,² ale bude to vlastník, u ktorého chýba taký identifikačný údaj, respektíve údaje, že ho nie je možné dostatočne identifikovať.

Katastrálny zákon sa vo svojej poslednej piatej časti o spoločných, prechodných a záverečných ustanoveniach snaží nielen redukovať, ale až odstrániť takéto nedostatočné zápisy vlastníkov. Podľa § 64 ods. 2 katastrálneho zákona platí, že Český úrad zememeračský a katastrálny ako ústredný orgán katastra nehnuteľností poskytne známe údaje z katastra nehnuteľností o nedostatočne identifikovaných vlastníkoch a ich nehnuteľnostiach Úradu pre zastupovanie štátu vo veciach majetkových.

Na základe toho Úrad pre zastupovanie štátu vo veciach majetkových vedie evidenciu nedostatočne identifikovaných vlastníkov a zverejňuje ju aj na svojej webovej stránke. Na tejto stránke Úradu pre zastupovanie štátu vo veciach majetkových sa spomínajú údaje

* JUDr. Marek Maslák, Ph.D. Katedra propedeutiky právnických vzťahov Právnickej fakulty Trnavskej univerzity v Trnave, advokát. E-mail: marek.maslak@truni.sk. ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-8043-9811>. Tento príspevok bol vypracovaný v rámci riešenia projektu VEGA č. č. 1/0041/22.

¹ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrálny zákon), v znení neskorších predpisov.

² § 4 ods. 2 a 3 katastrálneho zákona.

o približne 170 tisíc nehnuteľnostiach nedostatočne identifikovaných vlastníkov, v drvivej väčšine ide o pozemky (približne 162 tisíc pozemkov).³ Hoci Úrad neuvádza celkovú výmeru týchto pozemkov, vychádzajúc z informácií o výmere jednotlivých druhov pozemkov ide o výmeru takmer 43 tisíc ha pozemkov nedostatočne identifikovaných vlastníkov.⁴ Pritom najvyšší počet položiek je na hraniciach so Slovenskom.⁵ V tabuľke nedostatočne identifikovaných vlastníkov pre celú Českú republiku je 369 078 položiek podľa stavu k 1. 8. 2021.⁶

2. Proces dohľadávania nedostatočne identifikovaných vlastníkov podľa § 65 katastrálneho zákona

Ako sme uviedli, podľa § 65 ods. 1 katastrálneho zákona Úrad pre zastupovanie štátu vo veciach majetkových zverejňuje na svojej internetovej stránke zoznam nedostatočne identifikovaných vlastníkov. Tieto zoznamy sú prehľadne členené podľa jednotlivých okresov.⁷ Zoznamy poskytuje Úrad jednotlivým obciam, na ktorých území sa nehnuteľnosti nedostatočne identifikovaných vlastníkov nachádzajú, a tieto majú povinnosť zverejniť zoznamy na úradnej tabuli v zmysle § 65 ods. 2 katastrálneho zákona. Ďalej katastrálny zákon v § 65 ods. 3 ustanovuje, že súčasťou zverejnenia má byť aj výzva, aby sa vlastníci k svojmu vlastníctvu prihlásili na Úrade pre zastupovanie štátu vo veciach majetkových s poučením o dôsledkoch v podobe považovania nehnuteľnosti za opustenú, ak sa vlastníci neprihlásia v lehote stanovenej občianskym zákonníkom.⁸

Ďalej katastrálny zákon v § 65 ods. 4 ustanovuje, že Úrad v spolupráci s obcou vykoná šetrenie s cieľom dohľadania nedostatočne identifikovaného vlastníka v dostupných evidenciách, najmä v matrike a základných registroch, v agendovom informačnom systéme evidencie obyvateľov a cudzincov. Ak sa nepodarí vlastníka zistiť, § 65 ods. 9 katastrálneho zákona ustanovuje, že za predpokladu, že uplynie lehota, po uplynutí ktorej sa má za to, že nehnuteľnosť je opustená, hľadá sa na nehnuteľnosť ako na opustenú, pričom ďalší postup sa riadi predpismi upravujúcimi hospodárenie s majetkom štátu.

Úrad pre zastupovanie štátu vo veciach majetkových v spolupráci s obcou nemá povinnosť vykonať bližšie šetrenie mimo dostupných základných evidencií, napr. vyhľadávanie listín v archívoch, miestne šetrenie. Proces šetrenia nedostatočne identifikovaných vlastníkov je skôr postavený na aktivite týchto vlastníkov, respektíve ich právnych nástupcov a na princípe, že vlastníctvo zaväzuje (viď vyššie uvedený obsah výzvy vlastníkom na prihlásenie sa, ktorá sa uvádza spolu so zverejnením zoznamu nedostatočne identifikovaných vlastníkov).

O tom, že Úrad pre zastupovanie štátu vo veciach majetkových ani nestihne vykonať šetrenie u všetkých nedostatočne identifikovaných vlastníkov do uplynutia lehoty, po

³ Dostupné zo: <<https://www.uzsvm.cz/cinnost-uzsvm>>, <<https://www.uzsvm.cz/informace-pro-verejnost-1>> a <<https://www.uzsvm.cz/uzsvm-uz-vyresil-pres-42-tisic-nemovitosti-s-nespravne-zapsanymi-vlastniky>>.

⁴ Dostupné zo: <<https://www.uzsvm.cz/informacni-material-nedostatecne-identifikovani-vlastnici>>, s. 18. Hoci na stránke sa neuvádza, k akému dátumu je uvedená prislúchajúca výmera.

⁵ Dostupné zo: <https://www.uzsvm.cz/prilohy/brozura_NIV.pdf>, s. 7.

⁶ Dostupné zo: <<https://www.uzsvm.cz/ceska-republika-1>>. Na internetovej stránke Úradu sa tiež uvádza, že k 1. 8. 2021 bolo 129 834 nedostatočne identifikovaných vlastníkov. Dostupné z: <<https://www.uzsvm.cz/uzsvm-uz-vyresil-pres-42-tisic-nemovitosti-s-nespravne-zapsanymi-vlastniky>>. Túto informáciu však treba brať s rezervou, keďže v prípade nedostatočne identifikovaných vlastníkov sa nedajú s určitosťou stotožniť rôzne nedostatočné zápisy v katastri nehnuteľnosti.

⁷ Dostupné zo: <<https://www.uzsvm.cz/seznam-nedostatecne-identifikovanych-vlastniku>>.

⁸ Zákon č. 89/2012 Sb., občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov.

ktorej sa podľa občianskeho zákonníka má za to, že nehnuteľnosť je opustená, svedčí aj doterajší počet prešetrených prípadov. Ako sa uvádza na internetovej stránke Úradu pre zastupovanie štátu vo veciach majetkových, Úrad k 31. 10. 2021 zahájil šetrenie v 78 475 prípadoch, z toho 42 930 prešetril, pričom sa zameriava na tie nehnuteľnosti, ktoré komplikujú obciam a mestám rozvoj.⁹ Vzhľadom na vyššie uvedený počet položiek k 1. 8. 2021 (369 078 položiek) a počet uvedených prešetrených prípadov môžeme konštatovať, že od roku 2014 sa Úradu podarilo prešetriť okolo 10 % všetkých prípadov.¹⁰

Ako uvádza Úrad pre zastupovanie štátu vo veciach majetkových na svojej webovej stránke, následok toho, keď sa nedostatočne identifikovaného vlastníka nepodarí stotožniť do 31. 12. 2023, je ten, že jeho majetok prejde na štát.¹¹ Vychádza sa tu z § 65 ods. 9 katastrálneho zákona v spojitosti s § 1050 ods. 2 občianskeho zákonníka. Poďme sa bližšie pozrieť na to, či je to naozaj tak, respektíve na dopady týchto ustanovení.

3. Zánik vlastníckeho práva jeho nevykonávaním?

V § 1050 ods. 2 občianskeho zákonníka sa ustanovuje, že v prípade nevykonávania vlastníckeho práva k nehnuteľnosti počas desiatich rokov sa má za to, že vlastník túto nehnuteľnosť opustil. V zmysle § 3067 občianskeho zákona desaťročná lehota uvedená v § 1050 ods. 2 začne plynúť odo dňa nadobudnutia účinnosti občianskeho zákonníka, t. j. od 1. 1. 2014. Zároveň v zmysle § 1045 ods. 2 občianskeho zákonníka platí, že opustená nehnuteľná vec prechádza do vlastníctva štátu.

Ustanovenie § 1050 ods. 2 občianskeho zákonníka je založené na vyvrátiteľnej domnienke, čo akcentuje aj odborná spisba.¹² To znamená, že ak nie je preukázaný opak, t. j. vykonávanie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, nastáva právna skutočnosť v podobe opustenia vecí a prechod vlastníckeho práva na štát. Rozsah uplatnenia § 1050 ods. 2 občianskeho zákonníka je však nejasný, čomu zodpovedajú aj rôzne výklady tohto ustanovenia v odbornej spisbe.

V prvom rade je potrebné uviesť, že v českej a slovenskej rozhodovacej praxi súdov, a rovnako tak v českej a slovenskej odbornej literatúre je zhoda na tom, že opustenie vecí nie je právnou udalosťou, ale právnym úkonom, a preto musia byť splnené náležitosti právneho úkonu, aby bolo možné hovoriť o opustení vecí.¹³ Opustenie vecí je jednostranným právnym úkonom, vyžaduje sa teda prejav vôle vlastníka (či už výslovný alebo kon-

⁹ Dostupné zo: <<https://www.uzsvm.cz/informace-pro-verejnost-1>>, <<https://www.uzsvm.cz/uzsvm-uz-vyresil-pres-42-tisic-nemovitosti-s-nespravne-zapsanymi-vlastniky>>. Najčastejším výsledkom prešetrenia je podanie podnetu k začatiu dedičského konania, pretože sa zistilo, že zapísaný nedostatočne identifikovaný vlastník už nežije (približne 60 % prípadov). Prešetrenie však môže skončiť aj tak, že žiadne relevantné listiny sa nenájdu, a teda zápis ostane pôvodný (nedostatočný). Dostupné zo: <https://www.uzsvm.cz/prilohy/brozura_NIV.pdf>, s. 9.

¹⁰ Ide o približný údaj vzhľadom na to, že ostatne uvedený stav položiek je k 1. 8. 2021, pričom počet prešetrených prípadov je k 31. 10. 2021.

¹¹ Dostupné zo: <<https://www.uzsvm.cz/nedostatecne-urcite-identifikovani-vlastnici>>.

¹² DOBROVOLNÁ, E. In: SPÁČIL, J. a kol. *Věcná práva. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 99. Rovnako BĚLOVSKÝ, P. In: SPÁČIL, J. – KRÁLÍK, M. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 265; ako aj THÖNDEL, A. In: ŠVESTKA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 145.

¹³ Napríklad rozsudok Najvyššieho súdu ČR, sp. zn. 21 Cdo/2257/2018, nález Ústavného súdu SR, sp. zn. III. ÚS 194/2017. Z literatúry napríklad BĚLOVSKÝ, P. In: SPÁČIL, J. – KRÁLÍK, M. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 256 a 257; a FEKETE, I. *Občanský zákoník. Velký komentář. 2. svazek. 2. vydání*. Bratislava: Eurokódex, 2015, s. 212.

kludentný¹⁴). Zároveň platí, že samotné neužívanie veci nemôže samo osebe zakladať zánik vlastníckeho práva.¹⁵

V týchto súvislostiach je potrebné interpretovať § 1050 ods. 2 občianskeho zákonníka. Možno si vypomôcť dôvodovou správou k tomuto ustanoveniu, v ktorej sa uvádza, že opustená vec je taká, ktorú jej vlastník opustí s úmyslom už nebyť jej vlastníkom. No keďže môžu byť niektoré prípady sporné, navrhuje sa stanoviť, že účinky derelikcie nastávajú, ak nevykonáva vlastník k veci svoje právo po stanovený čas.¹⁶ Opustenie veci sa teda v prípade nevykonávania vlastníckeho práva prezumuje.

Vzhľadom na to, že § 1050 ods. 2 občianskeho zákonníka ustanovuje domnienku, ktorej následkom je zánik vlastníckeho práva opustením, ako aj vzhľadom na zámer zákonodarcu vyjadrený v dôvodovej správe sa treba prikloniť k tomu, že toto ustanovenie slúži k odstráneniu pochybností o tom, či došlo k vôli vlastníka opustiť vec. Nesúhlasíme tak s názorom Brima, ktorý uvádza, že rozoberané ustanovenie občianskeho zákonníka nemá smerovať k odstráneniu pochybností o existencii derelikčného prejavu, ale ide o nástroj pre riešenie problému dlhodobo nevyužívaného a zanedbávaného majetku.¹⁷ Predmetný § 1050 ods. 2 občianskeho zákonníka neznamená, že faktické nevykonávanie vlastníckeho práva spôsobuje jeho zánik. Predmetné ustanovenie znamená „len“ založenie domnienky o tom, že je daná vôľa vlastníka vec opustiť. V tomto nadväzujeme na Bělovského, ktorý upozorňuje na to, že § 1050 ods. 2 nie je založený na faktickom nevykonávaní práva, ale na tom, že vlastník mal vôľu vec opustiť. Preto predmetné ustanovenie nemožno chápať ako určitý druh vyvlastnenia.¹⁸

Keďže § 1050 ods. 2 občianskeho zákonníka nie je založený na zániku vlastníckeho práva jeho nevykonávaním, ale je založený na pravdepodobnosti o tom, že vlastník mal vôľu vec opustiť, pričom táto vôľa sa dedukuje z jeho správania, možno uviesť, že (riadny, dostatočný) zápis vlastníckeho práva v katastri nehnuteľností svedčí o tom, že vlastník nemá vôľu nehnuteľnosť opustiť. Rovnako možno uviesť, že neplatenie daní je porušovaním verejnoprávneho predpisu, no automaticky (*per se*) neznamená nevykonávanie vlastníckeho práva.¹⁹

4. Ustanovenie § 1050 ods. 2 občianskeho zákonníka v spojitosti s § 65 katastrálneho zákona

Vzhľadom na rozsah nedostatočne identifikovaných vlastníkov, ako aj na to, že § 1050 ods. 2 občianskeho zákonníka neznamená, že samotným nevykonávaním vlastníckeho práva vlastník svoje vlastníctvo stráca, čomu sme sa venovali vyššie, je zřejmé, že predmetné

¹⁴ Najvyšší súd ČR v rozhodnutí vedenom pod sp. zn. 22 Cdo 1479/2012 uviedol, že konkludentný je taký prejav vôle, ktorý nemá znaky výslovného prejavu vôle, no vyjadruje vôľu konajúceho takým spôsobom, že so zreteľom ku všetkým okolnostiam prípadu nezanecháva pochybností o tom, že ide o prejav vôle konajúceho, a aký je obsah tejto vôle.

¹⁵ Rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR, sp. zn. 22 Cdo 1479/2012, rozhodnutie Ústavného súdu ČR, sp. zn. I. ÚS 696/02, ako aj rozhodnutie Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 3 Mcdo 5/2013.

¹⁶ Dostupné zo: <<https://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?o=6&ct=362&ct1=0>>, s. 824.

¹⁷ BRIM, L. In: ADAMOŤ, H. – BRIM, L. – COUFALÍK, P. – DOBROVOLNÁ, E. – HANÁK, J. – PEKAŘOVÁ, A. *Pozemkové vlastníctví*. Praha: Wolters Kluwer, 2019, s. 195.

¹⁸ BĚLOVSKÝ, P. In: SPÁČIL, J. – KRÁLÍK, M. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 265.

¹⁹ Rovnako THÖNDEL, A. In: ŠVESTKA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 159 a 160.

ustanovenie občianskeho zákonníka má najmä aplikačný dopad v spojitosti s § 65 katastrálneho zákona vo vzťahu k nehnuteľnostiam nedostatočne identifikovaných vlastníkov. Aj komentárová spisba vidí význam § 1050 ods. 2 občianskeho zákonníka najmä v spojitosti s nedostatočne identifikovanými vlastníkami a úpravou § 65 katastrálneho zákona.²⁰

Otázkou však je, či je v poriadku, ak v prípade nedostatočne identifikovaných vlastníkov prezumujeme existenciu ich vôle opustiť nehnuteľnosť. Možno si tu položiť otázku, či je rozoberaná právna úprava v súlade s ústavnou ochranou vlastníctva nedostatočne identifikovaných vlastníkov. V tejto súvislosti je potrebné pochopiť historický kontext vzniku nedostatočných údajov o vlastníkoch v katastri nehnuteľností. Bol to samotný štát, ktorý v období socializmu zapríčinil stav nedostatočnej evidencie vlastníckych vzťahov a ktorý odtrhol vlastníkov od svojej pôdy. Týmto vlastníkom často zostalo len holé vlastníctvo bez reálneho úžitku, zaťažené rôznymi užívacími právami. Účinnosťou stredného občianskeho zákonníka²¹ došlo k zrušeniu intabulačného princípu pri prevode pozemkov, t. j. zápis v pozemkovej knihe nebol potrebný na prevod vlastníckeho práva k pozemku. Od roku 1964 sa zápisy do pozemkových kníh prestali vykonávať úplne. V dôsledku toho všetkého sa postupne strácal osobný vzťah vlastníka k svojej (najmä) poľnohospodárskej a lesnej pôde. Dedičia pôvodných vlastníkov nevedia, kde sa nachádzajú pozemky ich predkov, ktorá konkrétna časť pôdy to je, respektíve o týchto pozemkoch nevedia vôbec. Túto situáciu pritom zapríčinil štát. Na základe uvedeného môžeme povedať, že nedostatočne identifikovaní vlastníci sa v absolútne drvivej väčšine stali nedostatočne identifikovanými nie z vlastnej vôle, ale v dôsledku historických okolností, za ktoré bol zodpovedný štát.

V súvislosti s prezumpciou opustenia veci vlastníkom treba poukázať na § 65 ods. 9 katastrálneho zákona, na základe ktorého bude orgán katastra oprávnený zapísať na list vlastníka namiesto nedostatočne identifikovaného vlastníka štát. Na základe úpravy domnienky vôle vlastníka opustiť vec v spojení so zápisom štátu namiesto nedostatočne identifikovaného vlastníka na list vlastníka (od 1. 1. 2024) bude v praxi štát oprávnený s týmito nehnuteľnosťami nakladať ako vlastník, keďže sa bude vychádzať z údajov v katastri nehnuteľností. V prípade uplatnenia domnienky nedostatočne identifikovaného vlastníka opustiť vec je teda právna úprava nastavená tak, že aktívny pri iniciovaní súdneho konania bude musieť byť samotný vlastník, respektíve jeho právni nástupcovia, a nie štát. Zároveň v drvivej väčšine prípadov nedostatočne identifikovaných vlastníkov nedôjde k vyvráteniu domnienky opustenia veci. Totižto, väčšina nedostatočne identifikovaných vlastníkov je mŕtva. Ak budú chcieť ich právni nástupcovia spochybníť vlastnícke právo štátu, budú tak musieť urobiť (za predpokladu, že sa so štátom nedohodnú) v súdnom sporovom konaní, pričom v súdnom konaní budú preukazovať, že nedošlo k naplneniu domnienky podľa § 1050 ods. 2 občianskeho zákonníka.²² Jednak vo väčšine prípadov sa právni nástupcovia o majetku svojho predka ani nedozvedia (obzvlášť, ak na

²⁰ JANOUŠEK, L. In: PETROV, J. – VÝTISK, M. – BERAN, V. a kol. *Občianský zákoník. Komentář. 2. vydání*. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 1127. Rovnako THÖNDEL, A. In: ŠVESTKA, J. a kol. *Občianský zákoník. Komentář. Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 161.

²¹ Zákon č. 141/1950 Zb. Občiansky zákoník.

²² V tejto súvislosti na okraj dodávame, že môže ísť o určenie, že poručiteľ bol v čase smrti vlastníkom veci, respektíve o určenie, že vec patrí do dedičstva. K tomu autor publikoval článok, v ktorom poukazuje aj na rozhodnutia českých súdov. MASLÁK, M. Formulácia petitu žaloby v konaniach o určenie, že vec patrí do dedičstva. *Bulletin slovenskej advokácie*. 2017, roč. XXIII, č. 12, s. 24–32.

liste vlastníctva bude zapísaný štát), a jednak je otázne, či bude postačovať ich vyhlásenie o tom, že ich právny predchodca nikdy nemal v úmysle nehnuteľnosť opustiť. V tomto smere budú zrejme potrebné aj ďalšie dôkazy (napr. svedecké výpovede, listiny týkajúce sa nehnuteľnosti) na to, aby bola vyvrátená domnienka podľa § 1050 ods. 2 občianskeho zákonníku. Prezumpovanie opustenia veci podľa § 1050 ods. 2 občianskeho zákonníku sa v prípade nedostatočne identifikovaných vlastníkov tak javí ako utvrdenie krívd spáchaných štátom v čase socializmu.

Na tomto mieste je nutné poukázať aj na dikciu § 65 ods. 3 a 9 katastrálneho zákona, v ktorých sa používa terminológia fikcie opustenia (považuje sa, hľadá sa na ňu),²³ čo vyvoláva pochybnosti o tom, či tieto ustanovenia katastrálneho zákona nezasahujú do hmotnoprávnej úpravy zániku vlastníckeho práva opustením veci v občianskom zákonníku.²⁴ Ak by to tak bolo, znamená to, že od 1. 1. 2024 by prešlo vlastnícke právo k všetkým nehnuteľnostiam nedostatočne identifikovaných vlastníkov na štát, pričom by nebol prípustný dôkaz opaku. Tégl s Melzerom s takýmto výkladom nesúhlasia a interpretujú § 65 katastrálneho zákona v rozpore s jeho dikciou tak, že § 65 katastrálneho zákona je procesným ustanovením slúžiacim na to, aby mohol byť orgánom katastra zapísaný do katastra štát ako knihovný vlastník nehnuteľnosti, nemá však dopad na hmotnoprávnu úpravu nadobúdania či zániku vlastníckeho práva, čo je výsostne úlohou súkromnoprávneho kódexu v podobe občianskeho zákonníku.²⁵ S ich názorom sa stotožňujeme, katastrálny zákon má rešpektovať úpravu občianskeho zákonníku ako kódexu súkromného práva a z neho vychádzať.²⁶

Dôležité je poukázať tiež na to, že keby sa aj domnienka stanovená v § 1050 ods. 2 občianskeho zákonníku v konkrétnom prípade nedostatočne identifikovaného vlastníka vyvrátila, štát v dôsledku rozoberanej právnej úpravy môže nadobudnúť vlastnícke právo titulom vydržania (po uplynutí vydržacej doby). Na základe § 65 ods. 9 katastrálneho zákona bude mať od 1. 1. 2024 štát minimálne tabulárnu (knihovnú) držbu. V tejto súvislosti prichádza do úvahy otázka, či na základe samotného zápisu vlastníckeho práva štátu v katastri nehnuteľností môže dôjsť k vydržaniu nehnuteľnosti štátom (t. j. na základe tabulárnej držby, aj keby bola napokon domnienka opustenia veci vyvrátená). Inak povedané, možno uvažovať, že k vydržaniu štátom môže viesť len samotný zápis vlastníckeho práva štátu v zmysle § 65 ods. 9 katastrálneho zákona bez toho, aby štát v konkrétnom prípade začal vykonávať vlastnícke právo ku konkrétnej nehnuteľnosti nedostatočne identifikovaného vlastníka. Pri držbe síce musí byť naplnený znak faktického ovládania veci,²⁷ no faktické ovládanie veci nemožno automaticky stotožňovať s fyzickým ovládaním veci. Napriek tomu sme toho názoru, že samotný zápis štátu v katastri nehnuteľností *per se*

²³ Porovnaj aj dôvodovú správu k občianskemu zákonníku, podľa ktorej sa prísne dbá na používanie rozdielnej terminológie vo vzťahu k domnienkam a fikciám. Dostupné zo: <<https://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?o=6&ct=362&ct1=0>>, s. 576.

²⁴ V tomto smere nejasne poukazuje na dôsledky § 65 ods. 9 aj komentár ku katastrálnemu zákonu. BAREŠOVÁ, E. In: BAREŠOVÁ, E. – BLÁHOVÁ, I. – DOUBEK, P. – JANEČEK, B. – NEDVÍDEK, L. – SOUČEK, P. *Katastrální zákon. Komentář*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2019, s. 527.

²⁵ TÉGL, P. – MELZER, F. K domněnce opuštění nemovitě věci dle § 1050 odst. 2 o. z. a jejím právním následkům. *Bulletin advokacie*. 2021, č. 5, s. 28.

²⁶ V tomto zmysle aj PLANK, K. K problému hodnovernosti a záväznosti údajov katastra nehnuteľností. *Justičná revue*. 1996, roč. 48, č. 5, s. 23.

²⁷ LAZAR, J. a kol. *Občianske právo hmotné 1*. Bratislava: Iura Edition, 2010, s. 525.

nezakladá držbu štátu, ale musí ísť o skutočný výkon práva. Stotožňujeme sa tak so SPÁČILOM, ktorý uvádza, že knihovná držba nie je skutočnou držbou a neplynú z nej výhody držbou poskytované, poukazuje tu na potrebu skutočne vykonávať právo.²⁸ Na druhej strane to nič nemení na tom, že štát sa po 1. 1. 2024 bude môcť ujať držby nehnuteľností nedostatočne identifikovaných vlastníkov na základe uplatnenia domnienky vôle vlastníka vec opustiť v zmysle § 1050 ods. 2 občianskeho zákonníka (so zohľadnením § 3067 občianskeho zákonníka) v spojitosti so zápisom vlastníckeho práva štátu na list vlastníctva v zmysle § 65 ods. 9 katastrálneho zákona. V konečnom dôsledku tak môže nadobudnúť vlastnícke právo štát titulom vydržania,²⁹ aj keby sa napokon preukázalo, že štát v skutočnosti nenadobudol vlastnícke právo v dôsledku opustenia veci (t. j. aj keby došlo k vyvráteniu domnienky podľa § 1050 ods. 2 občianskeho zákonníka). V konkrétnych okolnostiach prípadu ale musí byť preukázané faktické ovládanie veci a vôľa štátu mať vec pre seba (nakladať s ňou ako vlastnou).

5. Slovenská neúspešná cesta snahy o trvalé riešenie nezistených, respektíve neznámych vlastníkov

Čo sa týka SR, rozsah majetku nedostatočne identifikovaných vlastníkov, v zmysle slovenskej právnej úpravy označovaných ako nezistení (neznámi) vlastníci,³⁰ je alarmujúci. Na základe údajov z roku 2020 ide o výmeru 636 166 ha pozemkov.³¹ Ide o takmer 15násobok výmery takýchto pozemkov v porovnaní s ČR.³²

Aj z dôvodu rozsiahlej výmery pozemkov nezistených (neznámych) vlastníkov slovenská právna úprava ustanovuje zákonných správcov týchto pozemkov (Slovenský pozemkový fond, správcovia lesného majetku štátu), ktorí majú pomerne široké oprávnenia v súvislosti s prevodom a ďalšími trvalými zásahmi do vlastníckeho práva týchto vlastníkov.³³

Takýto veľký rozdiel vo výmere v SR a ČR je spôsobený historickými okolnosťami. Na Slovensku sa uplatňovalo uhorské dedičské právo, teda majetok poručiťela sa rozdeľoval

²⁸ SPÁČIL, J. a kol. *Věcná práva. Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 29. Rovnako PETROV, J. In: PETROV, J. – VÝTISK, M. – BERAN, V. a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 1038.

²⁹ V českej právnej spisbe sa vyskytujú rozdielne názory na to, či pôjde o vydržanie riadne alebo mimoriadne. V prospech riadneho vydržania pozri TĚGL, P. – MELZER, F. K domněnce opuštění nemovité věci dle § 1050 odst. 2 o. z. a jejím právním následkům. *Bulletin advokacie*. 2021, č. 5, s. 27. K mimoriadnemu vydržaniu sa prikláňa BRIM. Pozri BRIM, L. In: ADAMOVIÁ, H. – BRIM, L. – COUFALÍK, P. – DOBROVOLNÁ, E. – HANÁK, J. – PEKAŘOVÁ, A. *Pozemkové vlastnictví*. Praha: Wolters Kluwer, 2019, s. 196.

³⁰ V slovenskej právnej úprave sa pojmy nezistený, respektíve neznámy vlastník používajú striedavo v rovnakom význame (a *promiscue*). Rovnako ako v ČR pri nedostatočne identifikovaných vlastníkoch ide o vlastníkov s nedostatočne evidovanými údajmi v katastri nehnuteľností. K tomu pozri GABRIK, P. Vyporiadanie pozemkov neznámych vlastníkov. *Bulletin slovenskej advokacie*. 2020, roč. 26, č. 7–8, s. 13.

³¹ Spočítajúc výmeru poľnohospodárskych a iných pozemkov (s výnimkou lesných pozemkov nepatriacich do spoločnej nehnuteľnosti podľa zákona č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločnostiach v platnom znení) nezistených (neznámych) vlastníkov, ktorých zákonným správcom je Slovenský pozemkový fond (424.266 ha podľa Výročnej správy Slovenského pozemkového fondu za rok 2020, s. 5. Dostupné zo: <<https://pozfond.sk/wp-content/uploads/2021/08/SPF-v%C3%BDro%C4%8Dn%C3%A1-spr%C3%A1va-2020.pdf>>), ako aj výmeru lesných pozemkov nezistených (neznámych) vlastníkov, ktorých zákonným správcom je správca lesného majetku štátu – ide najmä o Lesy SR, štátny podnik (211.900 ha vychádzajúc z údajov Zelenej správy 2021, s. 52. Dostupné zo: <<https://www.mpsr.sk/zelena-sprava-2021/123---17322/>>).

³² Pritom výmera územia SR je približne 63 % z výmery ČR.

³³ Pozri § 19 zákona č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov (ďalej ako „zákon č. 180/1995 Z. z.“).

rovným dielom medzi všetkých dedičov, ak nebolo dohody dedičov, čo spôsobilo extrémnu rozdrobenosť vlastníctva k poľnohospodárskej a lesnej pôde.³⁴ Takisto odborná spisba poukazuje na zlý stav pozemkových kníh na Slovensku.³⁵ Nasledovalo obdobie socializmu, ktoré odtrhlo vlastníka od svojej pôdy. Ako píše Kemény, rezort geodézie a kartografie v rokoch 1964 až 1990 na základe zákona č. 22/1964 Zb. o evidencii nehnuteľností evidoval vlastnícke vzťahy k nehnuteľnostiam v zásade len v intraviláne (aj to nie v celom rozsahu), dôsledkom čoho bolo to, že začiatkom 90. rokov boli evidované právne vzťahy na listoch vlastníctva na Slovensku v priemere v intraviláne u približne 70 % nehnuteľností a v extraviláne len u približne 5 % nehnuteľností.³⁶

Vzhľadom na tento neuspokojivý stav slovenský zákonodarca zákonom č. 180/1995 Zb. zaviedol konanie o obnove evidencie niektorých pozemkov,³⁷ ktorého cieľom bolo zistiť dostupné údaje o pozemkoch a právnych vzťahoch k nim. Išlo o administratívnoprávne konanie, ktorého cieľom nebolo zasahovať do vlastníctva, ale pomôcť vlastníkom dozvedieť sa o ich majetku. V zmysle § 6 ods. 1 zákona č. 180/1995 Z. z. je povinnosťou správneho orgánu pri zostavovaní registra obnovenej evidencie pozemkov získavať podklady z „údajov poskytnutých nájomcami pozemkov, pozemkovými spoločenstvami alebo inými oprávnenými osobami, z katastrálneho operátu, štátnych archívov, z listín predložených účastníkmi konania, z výpovedí svedkov a z iných dôkazov získaných najmä pri prešetrovaní v obci“. Pôvodne sa počítalo, že po vykonaní registrov obnovenej evidencie pozemkov (ROEP) bude len minimum nezistených (neznámych) vlastníkov, keďže v konaniach sa mali títo vlastníci, respektíve ich právni nástupcovia dohľadať, a to aktívnou činnosťou správneho orgánu.³⁸

Vo vzťahu k prípadom, kedy by sa vo vyššie uvedenom správnom konaní nenašiel vlastník a na liste vlastníctva by bol zápis nezisteného (neznámeho) vlastníka, podľa § 15 zákona č. 180/1995 Z. z. v pôvodnom znení platilo, že uplynutím piatich kalendárnych rokov od účinnosti tohto zákona pozemky s nezisteným (neznámym) vlastníkom, ktoré sú zapísané v katastri nehnuteľností najmenej jeden kalendárny rok, prechádzajú ako opustené do vlastníctva štátu a do správy Slovenského pozemkového fondu. V tomto prípade teda zákon stanovil prechod vlastníckeho práva nezistených (neznámych) vlastníkov na štát na základe fikcie opustenia veci týmito vlastníkmi (bez toho, aby bolo možné preukázať opak). V dobovom kontexte, keďže zákon č. 180/1995 Z. z. bol prijatý s cieľom nájsť majetok nezistených (neznámych) vlastníkov, Ústavný súd SR v rozhodnutí vedenom pod sp. zn. PL. ÚS 23/1998 uviedol, že uvedený § 15 zákona je z hľadiska ústavnej súladnosti v poriadku, pričom ústavný súd argumentoval práve účelom zákona č. 180/1995 Z. z., a zároveň uviedol, že bola zavedená lehota na usporiadanie týchto pozemkov. Inak povedané, vlastníci mali v správnom konaní podľa zákona č. 180/1995 Z. z. možnosť doplniť

³⁴ V súčasnosti je jeden pozemok na Slovensku vlastnený v priemere 11,91 vlastníkmi a jeden vlastník má priemerne podiel v 22,61 pozemkoch. Návrh opatrení na urýchlené vykonanie pozemkových úprav v SR (nelegislatívny materiál MPRV SR), 2019, s. 16. Dostupné z: <<https://www.slov-lex.sk/legislativne-procesy/-/SK/dokumenty/LP-2019-372>>.

³⁵ Jakubáč v tejto súvislosti odkazuje na istého uhorského sudcu (prítom odkazuje na dielo IMLING, K. *Telekkönyvi reformok*. Budapest, 1885, s. 6), ktorý vo vzťahu k uhorským pozemkovým knihám použil spojenie „hodné zaplakania“. JAKUBÁČ, R. In: JAKUBÁČ, R. – MASLÁK, M. *Zákon o pozemkových spoločenstvách. Komentár*. Praha: Wolters Kluwer, 2019, s. 114.

³⁶ KEMÉNY, V. Register pozemkových úprav ako jeden z podkladov na založenie evidencie právnych vzťahov k nehnuteľnostiam v Slovenskej republike. In: *V. mezinárodní konference o katastru nemovitostí: sborník přednášek*. 1995, s. 69–70.

³⁷ Ide najmä o poľnohospodársku a lesnú pôdu.

³⁸ Vyjadrenie Ministerstva pôdohospodárstva SR v konaní pred Ústavným súdom SR, sp. zn. PL. ÚS 23/1998.

evidenciu, predložiť listiny a preukázať tak svoje vlastnícke právo, respektíve svoje právne nástupníctvo.

No vykonávanie registrov obnovenej evidencie pozemkov nešlo takým tempom, ako sa očakávalo, a preto slovenský zákonodarca posunul čas prechodu vlastníckeho práva na štát, pričom tiež novelizoval § 15 zákona č. 180/1995 Z. z. v tom, že následne malo dôjsť k prechodu vlastníckeho práva zo štátu na obce. Novelizované ustanovenie sa opäť dostalo pred Ústavný súd SR, ktorý toto ustanovenie už nepovažoval za súladné s Ústavou SR. Ústavný súd SR v rozhodnutí vedenom pod sp. zn. PL. ÚS 11/05 uviedol, že právna úprava prechodu vlastníckeho práva nezistených (neznámych) vlastníkov na štát je „*natolko vážna a neurčitá, že v skutočnosti odporuje všetkým princípom, na ktorých v právnom poriadku je upravený vznik, zánik a ochrana vlastníckeho práva ako základného práva zaručeného ústavou*“. Ústavný súd považoval za problematické to, že prechod vlastníckeho práva na štát, respektíve obec nie je preskúmateľný (chýba mechanizmus ochrany vlastníckeho práva nezisteného vlastníka).

Idea zákona č. 180/1995 Z. z. bola výborná. Hoci § 6 ods. 1 zákona č. 180/1995 Z. z. ustanovoval a doteraz ustanovuje³⁹ povinnosť správneho orgánu dohľadávať vlastníkov pozemkov až na úroveň miestneho šetrenia v obci, táto právna úprava (vzhľadom na to, o aké náročné a dôležité konanie išlo) bola v tomto smere priveľmi všeobecná, pričom v konečnom dôsledku spomínané registre obnovenej evidencie pozemkov podľa tohto zákona sa v praxi vykonávali pomerne nekvalitne, často od stola medzi bližšieho miestneho šetrenia.⁴⁰ Hoci slovenská právna úprava upravovala osobitné administratívnoprávne konanie s cieľom dohľadať nezistených (neznámych) vlastníkov, pričom ustanovovala povinnosť podrobnejšieho dohľadávania vlastníkov v porovnaní s úpravou § 65 ods. 4 českého katastrálneho zákona, nepodarilo sa jej redukovať fenomén nezistených (neznámych) vlastníkov, práve naopak, skôr ho zvýraznila nekvalitným spracovaním registrov obnovenej evidencie pozemkov v praxi. Zároveň spomínaný § 15 zákona č. 180/1995 Z. z. bol problematický v tom, že ustanovoval prechod vlastníckeho práva nezistených (neznámych) vlastníkov na štát v dôsledku fikcie opustenia vecí (bez možnosti preukázania opaku).

Záver

Ústavný súd SR v rozhodnutí vedenom pod sp. zn. PL. ÚS 19/09 príznačne uvádza, že ústavnoprávna ochrana vlastníctva je úzko vnímaná s ochranou slobodnej sféry jednotlivca, respektíve jeho personálnej autonómie voči štátu a verejnej moci. V našom československom priestore sme poznačení socialistickou minulosťou, kedy štát výrazne zasahoval do vlastníckeho práva jednotlivcov, odtrhol vlastníka od poľnohospodárskej a lesnej pôdy, ktorej sa týka väčšina nedostatočne identifikovaných, respektíve nezistených (neznámych) vlastníkov. Túto historickú skúsenosť nemôžeme preceňovať, čoho dôsledkom by bol extrém v podobe absolutistického poňatia vlastníckeho práva. No nemôžeme

³⁹ V súčasnosti existuje už len mizivé percento katastrálnych území, v ktorých register obnovenej evidencie pozemkov nebol vyhotovený.

⁴⁰ GABRIK, P. Vyporiadanie pozemkov neznámych vlastníkov. *Bulletin slovenskej advokácie*. 2020, roč. 26, č. 7–8. Preto bola tiež novelou katastrálneho zákona s účinnosťou od 1. 10. 2018 zakotvená možnosť opravy chyby orgánom katastra, ak boli zapísané nesprávne údaje na základe rozhodnutia o schválení registra obnovenej evidencie pozemkov. Pozri § 59 ods. 2 písm. e) zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení.

ju ani nevšimáť, respektíve podceňovať ju. Pri výklade § 1050 ods. 2 českého občianskeho zákonníka v spojitosti s § 65 českého katastrálneho zákona nemôžeme opomínať, že nedostatočné zápisy v katastri nehnuteľností, ktoré neumožňujú dostatočne identifikovať vlastníka, spôsobil štát. Preto je namieste dôsledná a vyvážená úprava riešenia problematiky týchto vlastníkov, obzvlášť v prípade, ak má na základe takejto úpravy nadobudnúť vlastnícke právo štát ako subjekt, ktorý týmto nedostatočne identifikovaným vlastníkom spôsobil krivdu.

Zverejnenie zoznamov nedostatočne identifikovaných vlastníkov na internetovej stránke Úradu pre zastupovanie štátu vo veciach majetkových môže byť silným argumentom v prospech ústavnosti riešenia v zmysle ústavnoprávneho princípu vlastníctvo zaväzuje. V § 65 katastrálneho zákona však chýba podrobnejšia a efektívna úprava vyhľadávania nedostatočne identifikovaných vlastníkov štátom. Šetrenie nedostatočne identifikovaných vlastníkov je minimalistické, nevyžaduje sa bližšie šetrenie. Napriek snahe a transparentným informáciám Úradu pre zastupovanie štátu vo veciach majetkových veľkú väčšinu prípadov Úrad ani nestihne prešetriť v spomínanom minimalistickom rozsahu stanovenom katastrálnym zákonom.

V kontexte vyššie uvedenej historickej skúsenosti sa javí domnienka derelikcie v § 1050 ods. 2 občianskeho zákonníka v spojitosti s § 65 katastrálneho zákona, ktorý umožňuje po uplynutí desaťročnej lehoty od účinnosti občianskeho zákonníka zapísať na list vlastníctva namiesto nedostatočne identifikovaného vlastníka štát, ako sporná na hrane ústavnosti vo vzťahu k čl. 11 ods. 1 Listiny základných práv a slobôd.⁴¹ V dôsledku úpravy § 65 katastrálneho zákona v spojitosti s § 1050 ods. 2 občianskeho zákonníka bude štát významnou mierou profitovať na krivdách, ktoré sám svojim občanom spôsobil v období socializmu. Výklad právnych noriem musí byť zasadený do istého spoločenského kontextu. Štát by sa mal v tejto situácii snažiť o riešenie cestou riadneho dohľadávania nedostatočne identifikovaných vlastníkov, respektíve ich právnych nástupcov a nie vytvárania skratiek v podobe domnienok či fikcií v snahe uľahčenia nadobudnutia vlastníckeho práva v prospech štátu. Historické krivdy majú byť materiálным právnym štátom v primeranom rozsahu odčinené, nie podporované.

Vzhľadom na historické konotácie v prípade nedostatočne identifikovaných vlastníkov a praktické (aplikačné) dopady súčasnej právnej úpravy, ktorým sme sa venovali v tomto článku, nie je podľa nášho názoru prezumpcia derelikcie s nadobudnutím vlastníckeho práva štátu v ČR súladná s ochranou vlastníckeho práva ako základného ľudského práva v zmysle čl. 11 ods. 1 Listiny základných práv a slobôd. Autor tohto článku zastáva názor, že v československom priestore by bola ústavne-konformná taká úprava riešenia problematiky nedostatočne identifikovaných (nezistených, neznámych) vlastníkov, v zmysle ktorej by sa v osobitnom administratívno-právnom konaní títo vlastníci bližšie zisťovali (konania by sa riešili podľa jednotlivých katastrálnych území), pričom ak by sa ich v tomto správnom konaní nepodarilo identifikovať, vlastnícke právo k nehnuteľnosti by prešlo na štát po právoplatnom rozhodnutí správneho orgánu, ktorým by bolo deklarované opustenie nehnuteľnosti vlastníkom (s možnosťou súdnej ochrany voči takémuto rozhodnutiu). Týmto spôsobom by štát dal najavo skutočný záujem na ochrane vlastníckeho práva

⁴¹ To už nehovoriac vtedy, ak by sme prijali výklad katastrálneho zákona o fikcii opustenia veci. V prípade fikcie slovenská skúsenosť ukazuje, že nejde o ústavne súladné riešenie. Pozri v článku spomínané rozhodnutie Ústavného súdu SR, sp. zn. PL. ÚS 11/05.

nedostatočne identifikovaných (nezistených, neznámych) vlastníkov a ich vyhľadání.⁴² Riešenie problematiky nedostatočne identifikovaných vlastníkov by malo prispieť k obnoveniu vzťahu vlastníka k svojej pôde, k oživeniu tohto mŕtveho kapitálu vlastníkov v prospech nich samotných a nie k ľahkému získaniu majetku štátom. Je potrebné uvedomiť si, že to bol štát, kto opustením princípu intabulácie v období socializmu zapríčinil to, že dnes máme státisíce, respektíve na Slovensku až milióny zápisov takýchto vlastníkov. Je to štát, ktorý by mal vyvinúť primerané a skutočné úsilie, aby tento stav reparoval. Súčasná právna úprava § 1050 ods. 2 občianskeho zákonníka a § 65 katastrálneho zákona skôr poskytuje sofistikovanú skratku pre štát,⁴³ ako sa dostať k nehnuteľnostiam nedostatočne identifikovaných vlastníkov, než by skutočne smerovala k reálnej pravdepodobnosti identifikovania týchto vlastníkov (o tom svedčí doterajší počet prešetrených prípadov Úradom pre zastupovanie štátu vo veciach majetkových, ktorý sa pohybuje v úrovni 1/10 všetkých prípadov, ako sme na to poukázali v tomto článku).

⁴² Cestu osobitných administratívno-právnych konaní pri riešení problematiky nezistených, respektíve neznámych vlastníkov navrhuje Ministerstvo pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR v nedávno zverejnenej predbežnej informácii k príprave návrhu zákona o pozemkoch nezistených vlastníkov. Dostupné zo: <<https://www.slov-lex.sk/legislativne-procesy/SK/PI/2022/109>>.

⁴³ Takáto úprava má v sebe vo svojich faktických dôsledkoch istý kontext znárodnenia, hoci korektne treba uviesť, že tu nejde o priamy prechod vlastníckeho práva na štát zákonom, ako je tomu pri znárodnení. Najvyšší súd ČR v rozhodnutí vedenom pod sp. zn. 22 Cdo 456/2001 uvádza, že znárodnenie predstavuje také opatrenie, ktorým bol majetok odňatý celej skupine osôb, pričom k prechodu vlastníctva dochádza priamo zo zákona.

Abandonment of the Immovable Property with a Focus on Unknown Owners

Marek Maslák (<https://orcid.org/0000-0001-8043-9811>)

Abstract: Pursuant to Section 1050(2) of the Czech Civil Code, if the owner does not exercise the right of ownership over the real estate for ten years, he is deemed to have abandoned the real estate. In the case of insufficiently identified owners, this provision is followed by Section 65 of the Czech Cadastral Act, which regulates the process for investigating cases of insufficiently identified owners, whereby Section 65(9) provides that if the owner cannot be identified, the property shall be deemed abandoned if the time limit provided for by the Civil Code expires. In the present paper, the author discusses the implications of Section 1050(2) of the Civil Code in conjunction with Section 65 of the Cadastral Act, considers their consistency with the protection of the right to property as a fundamental human right, and also refers to the Slovak example of dealing with the issue of insufficiently identified owners in the past.

Keywords: unidentified owner, unknown owner, right of property, termination of ownership, abandonment of the property