

O uhorských pozemkových knihách a ich spravovaní

Róbert Jakubáč

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
Kontaktní e-mail: robert.jakubac@gmail.com

On Hungarian Land Registers and Their Administration

Abstract:

The aim of this paper is to present the legal regulation and administration of land registers in Hungary since the middle of the 19th century, as well as the reasons for the establishment of the so-called public books. Special attention is paid to the legal regulation of entries in the land registers. In conclusion, the author states that land registers are still important, and that the application practice must deal with entries in the land registers.

Keywords: land registers; ownership of real estates; entry of rights into the land registers; material publicity

Kľúčové slová: pozemkové knihy; vlastníctvo nehnuteľností; zápis práv do pozemkových kníh; materiálna publicita

DOI: 10.14712/2464689X.2022.25

Poznámka:

Príspevok je venovaný doc. Ing. Imrichovi Horňanskému, CSc., jednému zo zakladateľov moderného katastra v Slovenskej republike, ktorý sa autora tohto príspevku pred 15 rokmi opýtal, či vie vymenovať dvoch odborníkov, ktorí píšu o katastri nehnuteľností. Autor tohto príspevku by sa zároveň chcel poďakovať anonymnému recenzentovi za jeho cenné pripomienky.

*...jogtudományunk egyik ága sem talált annyi művelést, mint a telekkönyvi rendtartás...*¹
József Huf²

¹ „... žiadne odvetvie našej právnej vedy nebolo podrobené takému bádaniu ako pozemnoknižný poriadok ...“

² HUF, J. *A magyar telekkönyvi rendtartás gyakorlati használatra*. Budapest: Politzer Zs., 1898, s. III.

*De ha ez így, akkor miért halljuk folyton, hogy elviselhetetlen helyzetben vagyunk s hogy telekkönyvi gyakorlatunk telítve van a legraffináltabb visszaélésekkel ...*³

Béla Reitzer⁴

Uhorský právnik József Huf sa na sklonku 19. storočia vyjadril, že žiadne odvetvie uhorskej právnej vedy nebolo podrobené takému bádaniu ako práve pozemnoknižný poriadok (v maď. „telekkönyvi rendtartás“). I keď táto téza predstavovala zrejme skôr hyperbolu ako výsledok empirického výskumu, je nesporné, že „pozemnoknižný poriadok“ bol predmetom značného záujmu uhorskej právnej vedy.⁵ Ukazuje sa pritom, že pozemkové knihy a právna úprava ich spravovania podľa práva platného v Čechách, na Morave a v Rakúsku sa taktiež tešili pozornosti českej a rakúskej právnej vedy.⁶ Plody záujmu (uhorskej, českej, rakúskej a neskôr prvorepublikovej československej) právnej vedy⁷ o pozemkové knihy ako aj znalosť právnej úpravy ich spravovania⁸ v dôsledku dramatických udalostí z roku 1948 a nasledujúceho spoločenského a právneho vývoja v Československu na niekoľko dekád (žiaľ) prakticky (na škodu kvality odborného právneho diškurzu) upadli do zabudnutia⁹ a sú (ak vôbec, a to najmä na Slovensku) iba relatívne pomaly objavované.¹⁰

³ „Ale ak je tomu tak, prečo potom počúvame stále, že sme v neznesiteľnej situácii, a že naša pozemnoknižná prax je plná najrafinovanejších zneužití ...?“

⁴ REITZER, B. *A telekkönyvi bizalom oltalmának határai, tekintettel a kétszeri eladások eseteire és a törvényhozásnak e tekintetben való feladataira*. Budapest: [Franklin-Társulat nyomdája], 1908, s. 30.

⁵ Pozri napr. HALMOSY, E. *A telekkönyvi rendszer alapelvei*. Sopron: Reichard Ádolfnál, 1865; KASSAY, A. *Magyar és erdélyhoni telekkönyvi eljárás iromány példakkal*. Pest: Neuer I., 1870; ZLINSZKY, I. *A telekkönyvi intézmény befolyása a tulajdonjog szerzésére és érvényesítésére*. Budapest: Magyar Tudományos Akadémia, 1877; HUF, *op. cit.*; IMLING, K. *A magyar telekkönyvi jog*. Budapest: Franklin – Társulat, 1902; REITZER, *op. cit.* Za zmienku stojí aj odborné periodikum *Telekkönyv*, ktoré vychádzalo od roku 1896 do roku 1919 – k okolnostiam vzniku tohto odborného periodika a k jeho cieľom pozri: <https://dtg.ogyk.hu/hu/gyujtemenyismertetek/folyoiratok/item/132-telekkonyv>.

⁶ Pozri napr. RANDA, A. *Přehled vzniku a vývinu desk čili knih veřejných, hlavně v Čechách a na Moravě*. Praha: tiskem a nákladem knihtiskárny Dra. Edv. Grégra, 1870; EXNER, A. *Das Publizitätsprinzip. Studien zum österreichischen Hypothekenrecht*. Wien: Manz, 1870; ČEČETKA, V. J. *Všeobecný knihovní zákon ze dne 25. července 1871 č. 95 ř. z. se stanoviska praxe*. Praha: F. Šimáček, 1891. Antonín Randa v *Přehledech vzniku a vývinu desk čili knih veřejných, hlavně v Čechách a na Moravě* uvádza na s. 3 a 4 pomerne rozsiahly prehľad odbornej spisby o inštitúte „desk zemských“ a pozemkových kníh.

⁷ Pozri napr. KRČMÁŘ, J. *Základy přednášek o právu občanském. II. díl – Práva věcná. Část I. Úvod a právo knihovní*. Praha – Smíchov: Všehrd, 1926; SOUČEK, J. *Praktický průvodce pozemkovou knihou*. Praha: Josef Souček, 1936. Rozsiahly prehľad českej, rakúskej, resp. nemeckej a československej odbornej spisby o inštitúte verejných kníh, resp. pozemkových kníh obsahuje napr. publikácia ROUČEK, F. – SEDLÁČEK, J. a kol. *Komentář k čs. Obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl II*. Praha: Codex Bohemia 1998, s. 508–511.

⁸ Znalosťou určitého právneho inštitútu totiž nie je poznanie slov právnych noriem upravujúcich príslušný právny inštitút, resp. poznanie textu zákona.

⁹ Pozri pomerne skromný prehľad použitej literatúry v publikácii POSPÍŠIL, B. *Právní aspekty a problémy evidence nemovitostí*. Praha: Academia, 1975. Zrejme poslednou rozsiahlou odbornou publikáciou komplexne spracúvajúcou spravovanie pozemkových kníh podľa uhorských a československých právnych predpisov v slovenskej odbornej spisbe je publikácia ŠTOFKO, T. – ŠMIRJÁK, J. *Pozemnoknižné právo na Slovensku*. Bratislava: Levice, 1947, o rozsahu takmer 600 strán.

¹⁰ Ako príklad právnej úpravy inšpirovanej staršou právnou úpravou zapisov do pozemkových kníh možno vo vzťahu k slovenskému právnemu poriadku uviesť novelizáciu zákona č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny

Cieľom tohto príspevku je priblížiť právnú úpravu a realitu spravovania pozemkových kníh v Uhorsku od polovice 19. storočia, a to s poukazom na stanoviská prezentované v rámci uhorskej právnej vedy. Sekundárnym cieľom tohto príspevku je upozorniť na nutnosť zvýšenej miery opatrnosti vo vyjadreniach vo vzťahu k hodnovernosti pozemkových kníh v odbornom právnom diskurze ako aj v rámci aplikačnej praxe, keď v súčasnosti napriek značnému časovému posunu od proklamovaného ukončenia zápisov do pozemkových kníh je ešte stále v určitých prípadoch potrebné vysporiadať sa so zápsimi, resp. s absenciou zápisov v pozemkových knihách a s poukazom fyzických osôb a právnických osôb na stav zápisov v pozemkových knihách. Ďalším cieľom toho príspevku je pokus o podnietenie záujmu odbornej verejnosti o právnú úpravu spravovania pozemkových kníh a zápisov práv do pozemkových kníh v súvislosti s rekodifikáciou súkromného práva na Slovensku a tiež pokus o obohatenie odborného právneho diskurzu ohľadom materiálnej publicity katastra nehnuteľností ako nástupcu pozemkových kníh a pozemkového katastra s poukazom na stanoviská prezentované v rámci uhorskej právnej spisby.

Sledujúc obvyklú systematiku uhorskej odbornej spisby o pozemknovníčnom poriadku, resp. o spravovaní pozemkových kníh¹¹ začneme výklad stručnou zmienkou o historických koreňoch a účele zriadenia inštitútu verejných kníh,¹² akými boli aj pozemkové knihy.¹³ Následne bude pozornosť zameraná na základ procesnej ako aj hmotnoprávnej úpravy spravovania pozemkových kníh v Uhorsku od polovice 19. storočia.

poriadok v znení neskorších predpisov vykonanú zákonom č. 384/2008 Z. z., ktorou bolo ustanovené rozšírenie subjektívnej záväznosti súdneho rozhodnutia v nadväznosti na zápis poznámky o určitých druhoch súdnych konaní do katastra nehnuteľností. Dôvodová správa k zákonu č. 384/2008 Z. z. aj odkazovala na nariadenie ministra spravodlivosti č. 222/1855 r. z. zo dňa 15. 12. 1855 (v predmetnej dôvodovej správe sa mylne uvádza dátum 12. 12. 1855) – pozri čl. 1 bodu 79 dôvodovej správy k zákonu č. 384/2008 Z. z. *De lege lata* je právná úprava rozšírenia subjektívnej záväznosti súdneho rozhodnutia v nadväznosti na zápis poznámky o určitých druhoch súdnych konaní do katastra nehnuteľností upravená v slovenskom právnom poriadku v § 228 ods. 2 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok v znení neskorších predpisov. O inšpiračnej sile nariadenia ministra spravodlivosti č. 222/1855 r. z. zo dňa 15. 12. 1855 ostatne vo vzťahu k slovenskému právnomu poriadku svedčí aj právná úprava druhov zápisov do katastra nehnuteľností podľa zákona č. 162/1995 Z. z. o katastrí nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov – katastrálny zákon totiž v § 4 rozlišuje tri druhy zápisov práv do katastra nehnuteľností, a to vklad, záznam a poznámku, pričom aj nariadenie ministra spravodlivosti č. 222/1855 r. z. zo dňa 15. 12. 1855 rozlišovalo v § 59 tri druhy zápisov do pozemkových kníh, a to vklad, záznam a poznámku, i keď toto nariadenie napĺňalo inštitút záznamu iným obsahom ako katastrálny zákon. Pokiaľ ide o českú legislatívu, dôvodová správa k zákonu č. 256/2013 Z. z. o katastrí nehnuteľností (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov sa miestami odvoláva na zákon č. 95/1871 r. z. o zavedení všeobecného zákona o pozemkových knihách – napr. dôvodová správa k § 17.

¹¹ Pozri napr. HALMOSY, *op. cit.*; ZLINSZKY, I. *A telekkönyvi rendtartás (1855 decemberhó 15-én kelt rendelet) és az erre, valamint az ingatlan vagyonra eszközlendő végrehajtási eljárásra vonatkozó későbbi törvények és rendeletek magyarázata*. Pest: Kiadja Pfeifer Ferdinánd, 1873, IMLING, *A magyar telekkönyvi jog*.

¹² I keď pravdepodobne uchu mnohých právnikov 21. storočia môže znieť pojem „verejná kniha“ zvláštne, je to pojem, ktorý sa ešte stále používa v slovenskom právnom poriadku – pozri napr. § 7 zákona č. 97/1963 Zb. o medzinárodnom práve súkromnom a procesnom.

¹³ Popri pozemkových knihách sa za verejné knihy považovali aj železničná kniha a banské knihy.

1. O verejných knihách vôbec

Verejné knihy patria medzi starodávne právne inštitúty, keď ich korene, ako uvádza staršia odborná spisba,¹⁴ siahajú prinajmenšom do stredoveku¹⁵ – jediný zachovaný zlomok českých „desk zemských“ pochádza z rokov 1316 až 1325¹⁶ s tým, že tento inštitút existoval zrejme už aj v 13. storočí;¹⁷ verejná kniha v Kolíne nad Rýnom existovala dokonca údajne už od roku 1056, najneskôr od roku 1220, a v Lübecku od roku 1227.¹⁸ V Bratislave existovala pozemková kniha od roku 1439.¹⁹

Pri zrode verejných kníh stála snaha o zabezpečenie spoľahlivého základu pre nakladanie s nehnuteľnosťami, resp. pre prevod a prechod nehnuteľností,²⁰ t. j. snaha vytvoriť spoľahlivý nástroj ochrany práv k nehnuteľnostiam, resp. osôb oprávnených z práv k nehnuteľnostiam,²¹ a tiež zabezpečiť publicitu určitých práv k nehnuteľnostiam. Vytvorenie verejných kníh,²² do ktorých sa zapisujú určité práva k nehnuteľnostiam, sa zároveň

¹⁴ Pozri napr. ZLINSZKY, *A telekkönyvi rendtartás (1855 decemberhó 15-én kelt rendelet) és az erre, valamint az ingatlan vagonra eszközleendő végrehajtási eljárásra vonatkozó későbbi törvények és rendeletek magyarázata*, s. 1–17, IMLING, *A magyar telekkönyvi jog*, s. 3, VOJTÍŠEK, V. K počátkům městských knih pražských a desk zemských. *Právník*, 1921, XL, č. V, s. 129. K dejinám inštitútu verejných kníh v novej odbornej spisbe pozri napr. MATÚZ, G. *A telekkönyv intézménye Magyarországon 1855–1960*. Doktor (PhD) értekezés. Debrecen: Szegedi Tudományegyetem, 2002, s. 5–15.

¹⁵ Slovami Antonína Randu „v šeré dávnověkosti kryjí se první počátkové desk zemských“ – RANDA, *Přehled vzniku a vývinu desk čili knih veřejných, hlavně v Čechách a na Moravě*, s. 3.

¹⁶ VOJTÍŠEK, *op. cit.*, s. 129. Ostatné „desky zemské“ boli zničené pri požiari pražského hradu v roku 1541 – bližšie pozri napr. KLECANDA, V. *Obnovení desk zemských po požáru r. 1541*. Praha: V. Klecanda, 1918.

¹⁷ Pozri ZLINSZKY, *A telekkönyvi rendtartás (1855 decemberhó 15-én kelt rendelet) és az erre, valamint az ingatlan vagonra eszközleendő végrehajtási eljárásra vonatkozó későbbi törvények és rendeletek magyarázata*, s. 15. Lukáš Králík uvádza, že „desky zemské“ (*tabulae terrae*) sa po prvý raz v Čechách objavili okolo roku 1260 – pozri KRÁLÍK, L. Publikace soudních rozhodnutí v českém právním prostředí do roku 1918. *Právněhistorické studie*, 2013, č. 1, s. 248.

¹⁸ IMLING, *A magyar telekkönyvi jog*, s. 3.

¹⁹ Pozri napr. ZLINSZKY, *A telekkönyvi rendtartás (1855 decemberhó 15-én kelt rendelet) és az erre, valamint az ingatlan vagonra eszközleendő végrehajtási eljárásra vonatkozó későbbi törvények és rendeletek magyarázata*, s. 18.

²⁰ KRČMÁŘ, *op. cit.*, s. 8, ROUČEK – SEDLÁČEK a kol., *op. cit.*, s. 529.

²¹ Tento účel spravovania verejnej knihy sa často uvádza v odbornej spisbe – pozri napr. HALMOSY, *op. cit.* (kde sa v predslove uvádza, že k bezpečnosti majetku a práv ako aj k posilneniu záložných práv k nehnuteľnostiam je nevyhnutná aj verejná kniha obsahujúca vierohodné údaje o právach k nehnuteľnostiam); KATONA, M. *A mai érvényű magyar magánjog vezérfonala*. Pozsony – Budapest: Stampfel Károly Kiadása, 1899, s. 85 (kde sa v konečnom dôsledku uvádza, že nahradenie *traditio a manu ad manum* zápisom do pozemkovej knihy stavia nakladanie s nehnuteľnosťami na bezpečnejší základ ako odovzdanie pri hnutel'nych veciach), RANDA, A. *Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém*. Praha: Vojtěch Kasanda 1922, s. 205 (kde sa uvádza, že „veřejné knihy slouží k tomu, aby vlastnictví a jiná věcná práva k nemovitým statkům ... z úplna a způsobem bezpečným zaznamenána a u veřejnou známost uvedena byla“), VOJTÍŠEK, *op. cit.*, s. 129 (kde sa uvádza, že pohnútkou pre založenie knihy Starého mesta pražského bol záujem zaisťiť bezpečnosť právu), FAJNOR, V. – ZÁTURECKÝ, A. *Nástin súkromného práva platného na Slovensku a Podkarpatskej Rusi*. Šamorín: Heuréka 1998, s. 121 (kde sa uvádza, že účelom pozemkovej knihy je, aby z nej ktokoľvek spoznať mohol právny stav nehnuteľnosti, a že jej prislúcha hodnovernosť). Napokon ešte aj v dôvodovej správe k Občianskemu zákoníku z roku 1950 sa konštatovalo, že pozemkové knihy sa zachovávajú, keďže sa doposiaľ pri pretrvávajúcom súkromnom vlastníctve k nehnuteľnostiam nemožno obísť bez presnej evidencie nehnuteľností a ich prevodov, práv k nehnuteľnostiam a závad na nich viaznucich. Bližšie pozri: *Občanský zákoník*. Praha: ORBIS 1951, s. 241.

²² V niektorých krajinách sa namiesto pojmu „verejná kniha“, „zemské dosky“ alebo „pozemková kniha“ používal pojem „hypotekárna kniha“ – pozri SCHOPF, F. J. *Die Grundbuchsverfassung, das gesetzliche*

spájalo s myšlienkou, že vecné práva pôsobia voči každému. Prostredníctvom verejných kníh mal mať každý možnosť oboznámiť sa s vecno-právnymi vzťahmi k nehnuteľnostiam²³ a konajúc v dobrej viere v správnosť údajov zapísaných vo verejných knihách mal požívať právnu ochranu. Verejné knihy teda mali, resp. majú byť dôkazom existencie vecných práv k nehnuteľnostiam²⁴ a eventuálne aj niektorých ďalších práv, resp. neexistencie tiarich viaznucích na nehnuteľnostiach. Tieto ideové východiská zrodu verejných kníh pretrvali do našich čias, keď slovenská, ako aj česká legislatíva poníma kataster nehnuteľností aj ako nástroj štátu na ochranu práv k nehnuteľnostiam.²⁵

V odbornej spisbe sa popri snahe o vytvorenie spoľahlivého nástroja na ochranu práv k nehnuteľnostiam a na ochranu osôb konajúcich v dobrej viere v správnosť údajov obsiahnutých vo verejných knihách uvádzajú aj ďalšie dôvody vzniku verejných kníh, a to napríklad potreba evidovania dlhov, či stredoveké vnímanie spôsobu určenia vazalských povinností.²⁶

E. Halmosy uvádza, že k vzniku verejných kníh v Európe i Uhorsku v nemalej miere prispela aj potreba evidencie záložných práv k nehnuteľnostiam²⁷ – ešte aj „uhorské“ predpisy o spravovaní pozemkových kníh vydané od 2. polovice 19. storočia venovali zvýšenú pozornosť inštitútu záložného práva, resp. podzáložného práva, ako na to poukážeme neskôr v rámci ďalšieho výkladu.²⁸ Historicky podľa E. Halmosyho možno pritom hovoriť o dvoch modeloch verejných kníh v súvislosti s evidovaním záložných práv k nehnuteľnostiam²⁹ – podľa prvého modelu sa vložky vo verejnej knihe viedli podľa mien osôb, pričom záložné práva sa zapisovali na vložky podľa mena dlžníka (zápis do

Verfahren in Grundbuchssachen und die Grundbuchsführung in den deutschen, böhmischen und galizischen Provinzen. Band 1. Das gesetzliche Verfahren in Grundbuchssachen. Wien: im Selbst-Verlage des Verfassers, 1836, s. 7.

²³ „Da die dinglichen Rechte regelmäßig gegen Alle wirken, erscheint es notwendig, sie auch für Alle erkennbar zu machen. Bei den beweglichen Sachen dient zur Kenntlichmachung der Besitz, bei den unbeweglichen werden die Rechtsverhältnisse erkennbar gemacht durch die Eintragung in ein öffentliches Buch, das Grundbuch“ – MAENNER, K. *Das Sachenrecht nach dem Bürgerlichen Gesetzbuche und der Grundbuchordnung für das Deutsche Reich.* München: De Gruyter, 1906, s. 39. Taktiež Heinz Barta (BARTA), H. *Zivilrecht: Grundriss und Einführung in das Rechtsdenken.* Wien: WUV-Univ.-Verl., 2004, s. 484) uvádza, že „(d)ie absolute Wirkung der Sachenrechte setzt ihre Erkennbarkeit voraus“. Podľa Emanuela Tilscha „(p)rávo vecné má účinok proti všetkým, proto naskýta se tu postulát, aby bylo též všem zjevno, což vede k principu publicity“. – HERMANN, K. Zprávy o týdenních schůzích Právnické Jednoty v Praze. *Právník*, 1894, s. 182. Pozri aj HALMOSY, *op. cit.*, s. 2, BAREŠOVÁ, E. – BAUDYŠ, P. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.* Praha: C. H. Beck, 2007, s. IX. a X, a VYMAZAL, L. *Zástavní právo (§ 152 – § 172 Občanského zákoníku).* Praha: Linde Praha, a. s., 2012, s. 12.

²⁴ Pozri napr. titul „Verejná kniha ako dôkaz vlastníctva nehnuteľností ...“ v práci SCHOPF, *op. cit.*, s. 11, a HERCZEGH, M. *A telekkönyvi rendtartás Magyarországon és Erdélyben.* Budapest: Athenaeum, 1900, s. 4.

²⁵ Pozri § 2 katastrálneho zákona a § 1 ods. 2 českého zákona č. 256/2013 Z. z. o katastri nehnuteľností (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov. To, či kataster nehnuteľností v pomeroch slovenského a českého právneho poriadku tento účel skutočne aj naplnia, a ak áno, do akej miery, je, resp. môže byť samozrejme predmetom sporov.

²⁶ Pozri napr. PETRIK, F. *Tulajdonjogunk ma.* Budapest: HVG-ORAC Kiadó, 2007, s. 324 a 326.

²⁷ Pozri HALMOSY, *op. cit.*, s. 3.

²⁸ Naproti tomu katastrálny zákon obsahuje osobitnú zmienku ohľadom záložného práva iba v § 35 ods. 2 písm. a), keď ustanovuje, že ak ide o zápis záložného práva, ktoré vzniká zo zákona, listinu preukazujúcu existenciu pohľadávky nie je potrebné priložiť.

²⁹ K dvom modelom verejných kníh pozri napr. aj HERCZEGH, *op. cit.*, s. 7 a nasl.

verejnej knihy sa potom vzťahoval na všetky nehnuteľnosti dlžníka, ktoré vlastnil v čase zápisu; kedysi takéto knihy podľa E. Halmosyho existovali vo Francúzsku, Taliansku ale aj v Uhorsku v zmysle zák. čl. CVII/1723 a zák. čl. XXI/1840),³⁰ podľa druhého modelu sa vložky viedli podľa nehnuteľností (pozemkov) a práve tieto sa potom označovali ako pozemkové knihy.³¹

V priebehu stáročí sa v európskom priestore napokon vytvorili rôzne systémy právnej úpravy zápisov práv k nehnuteľnostiam do verejných kníh: jednak systém právnej úpravy zápisov práv do verejných kníh založený primárne na intabulačnej zásade (t. j. zásade vkladu), resp. zásade konštitutívneho zápisu,³² v rámci ktorého sa ďalej rozlišuje kauzálny³³ a abstraktný model,³⁴ jednak systém právnej úpravy zápisu práv k nehnuteľnostiam do verejných kníh založený na konsenzuálnej zásade.³⁵ Popritom aj systém (podmienky) ochrany osôb konajúcich v dobrej viere v správnosť údajov uvedených vo verejných knihách vykazuje v európskom priestore značnú rozmanitosť.³⁶

2. O uhorských pozemkových knihách a ich spravovaní od polovice 19. storočia

2.1 Pozemnoknižný poriadok a vývoj spravovania „moderných“ pozemkových kníh v Uhorsku

Počiatky spravovania novodobých pozemkových kníh, ktoré je potrebné dôsledne odlišovať od pozemkového katastra, sa v Uhorsku spájajú s nariadením ministra spravodlivosti č. 222/1855 r. z. zo dňa 15. 12. 1855,³⁷ ktorým sa vydávajú predpisy o uverejnení nových pozemnoknižných protokolov a o ich vedení ako pozemkových kníh (ďalej aj len „PP“).³⁸

³⁰ Tieto uhorské zákonné články sú v maďarčine prístupné na internetovej stránke: <https://net.jogtar.hu/ezer-ev-torvenyei>.

³¹ Pozri HALMOSY, *op. cit.*, s. 3.

³² Dôvodová správa k návrhu českého občianskeho zákonníka spomína ako krajiny, v ktorých právnom poriadku sa uplatňuje intabulačná zásada, resp. zásada konštitutívneho zápisu do verejnej knihy, Rakúsko, Nemecko, Švajčiarsko, Dánsko, Litvu, Maďarsko, Chorvátsko, Slovinsko a Rusko.

³³ Na tomto modeli je založená právna úprava napr. na Slovensku a v Českej republike.

³⁴ Na tomto modeli je založená právna úprava napr. v Nemecku. K abstraktnému modelu nadobúdania vecných práv k nehnuteľnostiam bližšie pozri napr. MALIAR, M. Kauzálne a abstraktné modely prevodu vecných práv. *Justičná revue*, 2010, č. 2.

³⁵ Dôvodová správa k návrhu českého občianskeho zákonníka spomína ako krajiny, v ktorých právnom poriadku sa uplatňuje konsenzuálna zásada zápisu do verejnej knihy Francúzsko, Španielsko, Taliansko, Portugalsko, Holandsko, Belgicko, Luxembursko a Poľsko.

³⁶ Na ilustráciu možno porovnať napr. § 986 ods. 2 „nového“ českého Občianskeho zákonníka a § 5:187 „nového“ maďarského Občianskeho zákonníka.

³⁷ Autentický text PP (v nemeckom jazyku) je voľne prístupný na internetovej stránke <https://alex.onb.ac.at/cgi-content/alex?aid=rgb&datum=1855&pos=799&size=50>. K nemčine ako autentickému jazyku PP pozri tiež napr. MATÚZ, *op. cit.*, s. 88. Text pozemnoknižného poriadku je v maďarčine obsiahnutý napr. v publikácii MÉSZÁROS, K. *Telekkönyvi törvények az igazságügyi ministeriumnak 1855. december 15. kelt rendelethez alapján s az ezzel kapcsolatban álló egyéb cs. k. nyilvtartások s kiegészítő rendeletek nyomán, bírák, ügyvédek, hivatalok s perlekedő felek használatára*. Pest: Pfeifer, 1857 – pokiaľ sa v tomto príspevku uvádzajú pojmy alebo ustanovenia z PP v maďarčine, uvádzajú sa podľa tejto publikácie. Slovenský preklad významnej časti PP je dostupný napr. v publikácii ŠTEFANKO, J. *Prvý Občiansky zákoník*. Šamorín: Heuréka 1999 – podľa tohto prekladu sa uvádza text PP v tomto príspevku v slovenčine.

³⁸ Podľa dôvodovej správy k návrhu Súkromnoprávneho zákonníka Maďarska publikovanej v roku 1932 pozemková kniha tvorila v tom čase približne ¼ storočia pilier maďarského súkromného práva – pozri

Jeho vydaním PP sa v zásade zavŕšili dlhodobé snahy rakúskych vládnych kruhov vytvoriť na území Uhorska riadne spravované pozemkové knihy.³⁹

PP obsahoval 175 (neraz pomerne rozsiahlych) paragrafov⁴⁰ rozdelených do dvoch častí. Prvá časť PP (§ 1 až § 48) obsahovala normy o uverejnení pozemnoknižných protokolov a o prácach, ktoré sa spájali s ich uverejnením⁴¹ – tieto ustanovenia PP sa najneskôr na sklonku 19. storočia časťou odbornej verejnosti už považovali za málo významné.⁴² Druhá časť PP (§ 49 až § 175) označená ako „Predpisy o vedení nových pozemkových kníh“ obsahovala normy upravujúce spravovanie (vedenie) tzv. nových pozemkových kníh (ďalej aj len „pozemkové knihy“). Ustanovenia druhej časti PP boli pritom koncipované „iba“ ako dočasné predpisy, a to do prijatia „konečného zákona“⁴³ – k prijatiu komplexnej zákonnej úpravy spravovania pozemkových kníh však v Uhorsku napokon nikdy nedošlo a po vydaní PP boli prijaté „iba“ právne predpisy upravujúce, resp. meniace čiastkové aspekty spravovania pozemkových kníh, ako napr. zák. čl. XXIX/1886 o zostavovaní knihovních vložiek, ktorý bol neskôr zmenený a doplnený, nariadenie ministra spravodlivosti č. 947 J. M. E. zo dňa 5.3.1888 o dočasnej zmene pozemnoknižných nariadení, či zák. čl. LIV/1912, ktorým sa uvádza zák. čl. I/1911 Občiansky súdny poriadok (ďalej aj len „OSP“), ktorý mal pomerne zásadný význam, nakoľko pozemkové knihy v Uhorsku archivovali, spravovali a administrovali všeobecné sudy.

Z hľadiska systematiky druhá časť PP obsahovala stručné všeobecné ustanovenia⁴⁴ a ďalej ustanovenia o:

- obsahu strany majetkovej podstaty, strany vlastníckej a strany bremien,
- právnej povahe pozemnoknižného telesa (ďalej aj len „nehnutelnosti“),
- druhoch pozemnoknižných zápisov (vpisov),
- povolení a vykonaní pozemnoknižných zápisov,
- účinnosti a poradí pozemnoknižných zápisov,
- vkladoch a záznamoch,
- zvláštnych náležitostiach vkladu,

Indokolás Magyarország magánjogi törvénykönyvéhez. Budapest: M. Kir. Igazságügyminisztérium, 1932, s. 389; uvedené konštatovanie možno vzťahovať aj k slovenskému súkromnému právu v rámci Česko-slovenskej republiky. Text dôvodovej správy k návrhu Súkromnoprávneho zákonníka z roku 1932 iba potvrdzuje, že v Maďarsku sa zrod „moderných“ pozemkových kníh historicky spájal práve s PP. Taktiež slová Domokosa Harmatha z roku 1900 potvrdzujú, že odborná verejnosť spájala počiatky „moderných“ pozemkových kníh s PP, pozri HARMATH, D. A telekkönyvi intézményről. *Jogtudományi közlöny*, 1900, č. 16, s. 125

³⁹ Pozri napr. ŠTENPIEN, E. Niekoľko poznámok k prevodu nehnuteľností v Uhorsku do roku 1918. In: VOJČÍK, P. – FILIČKO, V. – KOROMHÁZ, P. (eds.). *Košické dni súkromného práva I. Recenzovaný zborník vedeckých prác*. Košice: Univerzita Pavla Jozefa Šafárika, 2016, s. 311 a nasl.

⁴⁰ Ako príklady pomerne obsiahlych paragrafov možno uviesť napr. § 111 až § 115, § 119, § 124, § 130 a § 135 PP.

⁴¹ Stručné vymedzenie obsahu prvej časti PP v publikácii ŠTOFKO – ŠMIRJÁK, *op. cit.*, textom „predpisy o uverejnení pozemkových kníh ...“ (s. 102) teda nepredstavuje preklad názvu prvej časti PP do slovenčiny. Naproti tomu názov druhej časti PP už skutočne obsahoval pojem „pozemkové knihy“, resp. „nové pozemkové knihy“.

⁴² Pozri napr. HUF, *op. cit.*, s. III. Normy prvej časti PP neuvádza ani podstatne mladšia publikácia ŠTOFKO – ŠMIRJÁK, *op. cit.*, a to „pre malý praktický význam“ týchto noriem (s. 102).

⁴³ Pozri § 50 PP.

⁴⁴ § 49 a § 50 PP.

- jednotlivých prípadoch záznamu,
- ospravedlnení záznamov,
- pozemnoknižných poznámkach,
- pozemnoknižných žiadostiach,
- rekurzoch ako opravných prostriedkoch proti pozemnoknižným uzneseniam,
- žalobách o výmaz a poznačení sporov,
- jednacím poriadku pozemnoknižného oddelenia.

Z hľadiska obsahu bol PP predovšetkým predpisom súkromného procesného práva, i keď obsahoval aj normy, ktoré mali v konečnom dôsledku hmotnoprávny charakter, resp. hmotnoprávne dôsledky – na ilustráciu hmotnoprávnej normy možno spomenúť ustanovenie, podľa ktorého záložné právo bolo možné nadobudnúť „len na celé pozemnoknižné teleso a u majetkov spoločných i na podiel každého spoluvlastníka, nie ale na parcely alebo časti pozemnoknižného telesa, ani na časť niektorého podielu v spoločnom majetku“,⁴⁵ a tiež ustanovenie, podľa ktorého „pohľadávky a bremená, ktorých povaha alebo predmet určite nie je udaná, nemôžu byť ani vložené, ani zaznamenané“,⁴⁶ alebo ustanovenie, podľa ktorého ospravedlnenie záznamu malo spätný účinok.⁴⁷ V súvislosti s hmotnoprávnymi ustanoveniami PP sa žiada dodať, že uhorské ako aj neskoršie maďarské projekty kodifikácie súkromného práva spravidla predpokladali prevzatie hmotnoprávnych ustanovení z PP, resp. právnych predpisov upravujúcich spravovanie pozemkových kníh priamo do matérie základného kódexu súkromného práva.

Aj keď PP nepochybne obsahoval normy hmotnoprávneho charakteru, hmotnoprávnu stránku zápisov vzniku, zmeny alebo zániku (alebo zrušenia) práv do pozemkových kníh upravovali najmä ustanovenia rakúskeho Všeobecného občianskeho zákonníka z roku 1811 (ďalej aj len „ABGB“), ktorý v Uhorsku nadobudol účinnosť 1. 5. 1853, resp. ktorého pôsobnosť bola rozšírená aj na Uhorsko s účinnosťou od 1. 5. 1853⁴⁸ (ďalej aj len „zavedenie ABGB v Uhorsku“), teda ešte pred vydaním samotného PP, a ktorý v časti o vecných právach k nehnuteľnostiam predpokladal existenciu inštitútu pozemkových kníh.⁴⁹ Vzťah právnej úpravy obsiahnutej v PP a ABGB nebol pritom zrejme ideálny a bezkonfliktný – ideálny, mimochodom, rozhodne nebol ani vzťah uhorských elit k vnútenému ABGB.⁵⁰ Podľa dobovej odbornej spisby existovali rozpory medzi právnou úpravou obsiahnutou v PP a hmotnoprávnou úpravou obsiahnutou v ABGB (napr. rozpor § 88 PP s § 449

⁴⁵ § 57 PP. PP teda výslovne upravil v § 57 otázku, ktorá je v súčasnej právnej vede predmetom sporov – pozri napr. PACALAJOVÁ, N. *Hypotekárne záložné právo*. Dizertačná práca. Banská Bystrica: Univerzita Mateja Bela v Banskej Bystrici, 2021, s. 61–63.

⁴⁶ § 64 PP.

⁴⁷ Pozri § 94 PP.

⁴⁸ Pozri cisársky patent č. 246 z 29. novembra 1852 – tento cisársky patent je prístupný na internetovej stránke: <https://alex.onb.ac.at/cgi-content/alex?apm=0&aid=rgb&datum=18520004&seite=00001029&size=45>. Pozri tiež napr. MÉSZÁROS, *op. cit.*, s. 1, HUF, *op. cit.*, s. 2.

⁴⁹ Pozri napr. § 431, § 436, § 445, § 451 ABGB – pozri napr. MÁRKUS, D. *Az osztrák általános polgári törvénykönyv mai érvényében*. Budapest: Grill K., 1907.

⁵⁰ Pozri napr. BÓNIS, P. *Az ausztriai polgári törvénykönyv és polgári jogunk (Az ABGB jelentősége és hatása a magyar bírói gyakorlatra és jogelfogásra)*. *De iurisprudentia et iure publico*. 2011, č. 1. Veľavravné je aj vyjadrenie Istvána Széchényiho, že niekoľko odborníkov by za šesť mesiacov pripravilo v každom smere kvalitnejší zákonník – pozri SZÉCHÉNYI, I. „*Blick*“*-je*. PAPP, M. K. (ed.). I. kötet. Kolozsvárt: K. Papp Miklós, 1870, s. 141.

ABGB).⁵¹ Napriek uvedenému bol PP nerozlučne spojený s ABGB a bez jeho znalosti, presnejšie v ňom obsiahnutej právnej úpravy týkajúcej sa nehnuteľností nemožno hovoriť ani o znalosti PP.

O kvalite PP do istej miery vypovedá skutočnosť, že len niekoľko rokov jeho účinnosti (v spojitosti i s totožnou účinnosťou ABGB v Uhorsku) postačovalo na to, aby tento právny predpis „prežil“ dramatické zmeny v Habsburskej monarchii v súvislosti s rakúsko-maďarským vyrovnaním. V zmysle Dočasných súdnych pravidiel z roku 1861 (ďalej aj len „DSP“)⁵² sa aj po rakúsko-maďarskom vyrovnaní zachovali PP⁵³ ako aj tie ustanovenia ABGB, „ktoré súvisia s pozemkníknymi nariadeniami a ktoré slúžia za základ k nadobudnutiu alebo k strate nejakého pozemkníkného práva“.⁵⁴ Na druhej strane, pokiaľ sa PP odvolával na rakúsky súdny poriadok, v zmysle záverov judexkuriálnej konferencie sa tým rozumeli „nové pravidlá občianskeho súdneho konania, ktoré sa práve určujú“.⁵⁵

Aj keď PP vytvorilo právny rámec pre spravovanie „moderných“ pozemkových kníh v Uhorsku, tieto sa nerodili ľahko, pričom ani ich spravovania nebolo dôsledné.⁵⁶ Ešte aj v roku 1885 uhorský sudca Konrád Imling hovoril o žalostnom stave uhorských pozemkových kníh.⁵⁷ V roku 1900 sa v odbornom právnom časopise „Jogtudományi közlöny“

⁵¹ Pozri IMLING, *A magyar telekkönyvi jog*, s. 27 a 28; IMLING, K. „Anyagi“ és „alaki“ telekkönyvi jog. *A jog*, 1898, č. 52, s. 374. Táto informácia z dobovej odbornej spisby je (okrem iných) zaujímavá z toho hľadiska, že aj *de lege lata* existujú v slovenskom právnom poriadku rozpory medzi právnou úpravou obsiahnutou v katastrálnom zákone a v Občianskom zákonníku. Na ich ilustráciu možno poukázať na § 151o ods. 1 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého na nadobudnutie práva zodpovedajúceho vecným bremenám je potrebný vklad do katastra nehnuteľností, a § 34 ods. 1 v spojitosti s § 5 ods. 2 katastrálneho zákona, z ktorého vyplýva, že vecné bremeno (ako aj právo zodpovedajúce vecnému bremenu), ktoré vzniká zo zákona, sa do katastra nehnuteľností zapisuje formou záznamu, ktorý má len evidenčné účinky. To znamená, že v skutočnosti vklad nie je vždy potrebný na nadobudnutie práva zodpovedajúceho vecnému bremenu.

⁵² Inštitútu pozemkových kníh sa dotýkali § 145 až § 158 DSP.

⁵³ § 145 až § 158 DSP – text § 145 až § 158 DSP je v slovenčine dostupný napr. v publikácii GÁBRIŠ, T. *Dočasné súdne pravidlá judexkuriálnej konferencie z roku 1861. Monografická štúdia a historickoprávny komentár*. Bratislava: Wolters Kluwer, s. r. o., 2014. K dôvodom zachovania pozemkníkného poriadku pozri aj HUBENÁK, L. *Právne dejiny Slovenska do roku 1945. II. diel*. Prvé vydanie. Univerzita Mateja Bela, Právnická fakulta, 2001, s. 38.

⁵⁴ § 156 DSP – citované podľa ŠTEFANKO, *op. cit.*, s. 232. Pozri aj § 21 DSP. Ustanovenia § 21 a § 156 DSP o tom, že určité ustanovenia ABGB zostávajú v platnosti až do opatrenia krajinského snemu, resp. do zákonodarnej úpravy, spôsobovali aplikačnej praxi problémy a považovali sa za veľmi neurčité, v dôsledku čoho bolo sporné, ktoré ustanovenia ABGB vlastne mali naďalej zostať v platnosti v Uhorsku – pozri napr. MESZER, A. *Országbirói értekezlet (21. és 156. §§.) és Osztrák polgári törvénykönyv*. Budapest: Zsigmond Politzer, 1897; *Indokolás a Magyar Általános polgári törvénykönyv tervezetéhez. Második kötet. Dologjog*. Budapest: Grill Károly Könyvkereskedése, 1901, s. 7. Naproti tomu Géza Káplány uvádza, že v zmysle záverov judexkuriálnej konferencie zostali v platnosti § 321, § 322, § 331, § 335, § 350, § 431 - § 441, § 443 – § 445, § 451, § 453, § 454, § 468, § 469, § 526, § 843, § 1095, § 1236, § 1369, § 1446, § 1467, § 1469 a § 1498 – § 1500 ABGB – pozri KÁPLÁNY, G. *Telekkönyv*. Kolozsvár: Gibbon A. Könyv.-műés Kereskedése, 1889, s. 29.

⁵⁵ § 155 DSP – citované podľa GÁBRIŠ, *op. cit.*, s. 285.

⁵⁶ Pozri všeobecnú časť dôvodovej správy k zák. čl. XXIX/1886 o zostavovaní knihovných vložiek, ktorá je prístupná na internetovej stránke: <https://net.jogtar.hu/ezer-ev-torveny?docid=88600029.TVI&searchUrl=/ezer-ev-torvenyei%3Fpagenum%3D44>.

⁵⁷ Pozri aj k nesúlade medzi právnym stavom evidovaným v pozemkových knihách a skutočným stavom: IMLING, K. – KÁPLÁNY, G. *Telekkönyvi reformok*. Budapest: Franklin-Társulat könyvnyomdája, 1885, s. 3 a 6.

pripomínali slová ministra, ktoré odznali v parlamente a podľa ktorých zápisy v pozemkových knihách nezodpovedajú realite právnych vzťahov k nehnuteľnostiam.⁵⁸ Príčiny ťažšieho zrodu a etablovania pozemkových kníh v Uhorsku ako aj príčiny nedôslednosti v ich spravovaní odborná verejnosť videla v mylnom chápaní účelu spravovania pozemkových kníh (zo strany pospolitého ľudu a tiež v jeho ľahostajnosti)⁵⁹ a v častých a zásadných zmenách v zákonoch.⁶⁰ Tu sa žiada dodať, že nedôslednosť pri spravovaní pozemkových kníh a ich rozpor so skutočným stavom boli jedným z dôvodov nahradenia pozemnoknižných protokolov pozemnoknižnými vložkami.

2.2 Zápisy do uhorských pozemkových kníh a ich hodnovernosť

2.2.1 Intabulačná zásada a zápisy do uhorských pozemkových kníh

Jednou zo základných zásad spravovania pozemkových kníh bola intabulačná zásada.⁶¹ Táto zásada sa však neuplatňovala v tom zmysle, že by mal zápis vzniku, zmeny alebo zániku (alebo zrušenia) práva do pozemkových kníh vždy konštitutívne účinky. Inak povedané, vznik, zmena alebo zánik (alebo zrušenie) práva k nehnuteľnostiam nebol vždy viazaný na zápis do pozemkových kníh – takáto právna zmena mohla v určitých prípadoch nastať aj mimo pozemkových kníh,⁶² čím sa samozrejme oslabovala hodnovernosť údajov v pozemkových knihách.

Pri zmluvnom nakladaní s nehnuteľnosťou nastúpenie právnej zmeny predpokladalo vykonanie zápisu do pozemkových kníh.⁶³ Uvedenému záveru nasvedčujú stanoviská prezentované v odbornej spisbe spreď roku 1948.⁶⁴ Ostatne slovenský preklad PP, z kto-

⁵⁸ Pozri HARMATH, *op. cit.*, s. 125.

⁵⁹ Pozri napr. HUF, *op. cit.*, s. 2; podobne ešte aj v publikácii FAJNOR – ZÁTURECKÝ, *op. cit.*, s. 132. Ďalej pozri HORVÁTH, A. *A magyar magánjog történetének alapjai*. Budapest: Gondolat Kiadó, 2006, s. 234–235. Pokiaľ ide o legislatívu pozri všeobecnú časť dôvodovej správy k zákonnému článku XXIX/1886 o zostavovaní knihovných vložiek, ktorá je prístupná na internetovej stránke: <https://net.jogtar.hu/ezer-ev-torveny?docid=88600029.TVI&searchUrl=/ezer-ev-torvenyei%3Fpagenum%3D44>.

⁶⁰ Pozri napr. *Indokolás a Magyar Általános polgári törvénykönyv tervezetéhez. Második kötet. Dologjog, op. cit.*, s. 146 a 378, IMLING, *A magyar telekkönyvi jog*, s. 29 a 30.

⁶¹ Pozri napr. *Indokolás a Magyar Általános polgári törvénykönyv tervezetéhez. Második kötet. Dologjog, op. cit.*, s. 106.

⁶² Pozri napr. RANDA, *Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém*, s. 194 – Antonín Randa na podporu svojho stanoviska, podľa ktorého súdobá právna úprava pripúšťala aj tzv. naturálne vlastníctvo nezapísané v pozemkových knihách, poukazoval na § 372, § 407, § 418, § 822 a § 1498 ABGB. S poukazom na § 156 DSP považujeme predmetné stanovisko Antonína Randu za relevantné aj vo vzťahu k právu platnému v Uhorsku. Publikácia ROUČEK – SEDLÁČEK, *op. cit.*, tiež nasvedčuje záveru, že aj podľa uhorského práva mohlo dôjsť k vzniku, zmene alebo zániku (alebo zrušeniu) práva k nehnuteľnostiam aj mimo pozemkových kníh (s. 572). Naproti tomu sa v publikácii ŠTOFKO – ŠMIRJÁK, *op. cit.*, uvádza, že pozemnoknižné právo „môže byť nadobudnuté len zápisom do pozemkovej knihy“ (s. 45).

⁶³ Naproti tomu v aktuálnom slovenskom odbornom právnom diškurze prevažuje právny názor, že právne účinky vkladu vznikajú už na základe rozhodnutia o povolení vkladu, a že následný zápis do katastra nehnuteľností má už len v zásade evidenčné účinky.

⁶⁴ Pozri napr. FAJNOR – ZÁTURECKÝ, *op. cit.*, s. 128, kde sa uvádza, že „vlastníkom nehnuteľnosti, do pozemkovej knihy zapísanej, zpravidla môže byť len ten, kto je v pozemkovej knihe ako vlastník vpísaný ... Vlastníctvo takejto nehnuteľnosti možno tedy len tak nadobudnúť od dosavadného vlastníka prevodom, že toho, na koho má byť nehnuteľnosť prevedená, vpišu do pozemkovej knihy za vlastníka“. Citovaný text je ostatne z kapitoly nazvanej „Nadobudnutie práva vlastníctva na nehnuteľnosť vpisom do pozemkovej knihy“. V tejto súvislosti taktiež pozri ŠTOFKO – ŠMIRJÁK, *op. cit.*, s. 45.

rého vychádzame, tiež uvádza, že „za vložené alebo zaznamenané pokladá sa len to, čo bolo do pozemkovej knihy zreteľne jako vklad alebo záznam zapísané“, a že „vklad alebo záznam poskytuje vecné právo len ohľadne toho práva, ktoré bolo zapísané“.⁶⁵ Nemecký autentický text ani maďarský preklad však pojem „zapísané“ v citovaných normách nepoužívajú – napriek tomu nemecký autentický text, podľa ktorého „nur dasjenige kann als einverleibt oder vorgemerkt betrachtet werden, was ausdrücklich als einverleibt oder vorgemerkt im Grundbuche eingetragen worden ist“, nasvedčuje tomu, že nastúpenie právnej zmeny predpokladalo vykonanie zápisu do pozemkových kníh. Takéto riešenie (spojenie nastúpenia právnej zmeny so zápisom do pozemkovej knihy) dôsledne reflektovalo, resp. reflektuje ideu, že každý má mať možnosť oboznámiť sa s právnymi vzťahmi k nehnuteľnostiam. Spojenie právnej zmeny s inou právnou skutočnosťou, ako zápisom do pozemkových kníh, by nepochybne oslabovalo hodnovernosť údajov v pozemkových knihách.

2.2.2 Druhy zápisov do uhorských pozemkových kníh

PP rozlišoval tri druhy zápisov do pozemkových kníh (v maď. „telekkönyvi bejegyzvény“),⁶⁶ a to vklad (v maď. „bekeblezés“, „betáblázás“), záznam (v maď. „előjegyzés“) a poznámku (v maď. „följegyzés“),⁶⁷ popri ktorých ustanovoval aj štvrtý druh zápisu do pozemkových kníh, a to výmaz (v maď. „kitörlés“)⁶⁸ – PP však nebol dôsledný v používaní pojmov „vklad“, „záznam“ a „výmaz“, keď ustanovoval, že vklad a záznam spôsobovali aj zánik (alebo zrušenie) pozemnoknižných práv.⁶⁹

2.2.2.1 Vklad a záznam

Zápis vzniku, resp. nadobudnutia a zmeny práva do pozemkových kníh sa prísne vzaté vykonával formou vkladu alebo formou záznamu. Obe tieto formy zápisu do pozemkových kníh predpokladal aj samotný ABGB.⁷⁰

Ohľadom záznamu ako formy zápisu do pozemkových kníh ABGB (okrem iných) ustanovoval, že „ak ten, kto sa dovoľáva ako vlastník nehnuteľnosti, má v rukách hodnovernú listinu, ale nie takú, ako to vyžadujú §§ 433, 434, 435, môže si pre seba vymôcť podmienený zápis v pozemkovej knihe (záznam), aby nebol inou osobou predídny. Tým sa mu

⁶⁵ § 62 PP.

⁶⁶ Maďarský text v podobe uvádzanej v publikácii MÉSZÁROS, *op. cit.*, obsahuje aj pojem „telekkönyvi bejegyzés“ (napr. § 60 PP), ktorý je pravdepodobne potrebné vnímať ako ekvivalent pojmu „telekkönyvi bejegyzvény“.

⁶⁷ Tieto tri druhy zápisov do pozemkových kníh ustanovoval § 59 PP – v tejto právnej norme sa „výmaz“ ako ďalšia forma zápisu do pozemkových kníh neuvádzal; „výmaz“ ako ďalšia forma zápisu do pozemkových kníh sa uvádzal až v § 77 PP. Československý federálny zákon č. 265/1992 Z. z. o zápisoch vlastníckych a iných vecných práv k nehnuteľnostiam obdobne uvádzal štyri formy zápisov do katastra nehnuteľností a to vklad, záznam, poznámku alebo ich výmaz (§ 1 ods. 3), aj keď najmä „záznam“ ako formu zápisu do katastra nehnuteľností naplnil iným obsahom v porovnaní s obsahom, ktorým tento inštitút naplnili pozemnoknižný poriadok a ABGB. *De lege lata* katastrálny zákon rozlišuje tri formy zápisov do katastra nehnuteľností, a to vklad, záznam a poznámku (§ 4 katastrálneho zákona).

⁶⁸ Pozri § 77 PP.

⁶⁹ Porovnaj § 59, § 77, § 94 PP.

⁷⁰ Aj Občiansky zákonník *de lege lata* predpokladá vklad ako formu zápisu do katastra nehnuteľností, a to napr. v § 133 ods. 2, § 149a, § 151o ods. 1, § 151p ods. 1; o zázname ako forme zápisu do katastra nehnuteľností však Občiansky zákonník *de lege lata* nemá v podstate žiadne ustanovenia.

dostáva podmieneného práva vlastníckeho⁷¹ – obdobnú výslovnú právnu úpravu mal ABGB aj pre prípad zápisu záložného práva do pozemkových kníh,⁷² pričom zároveň prikazoval, aby sa pravidlá, podľa ktorých sa nadobúda alebo zaniká vlastnícke právo, použili aj pre iné vecné práva týkajúce sa nehnuteľností.⁷³ ABGB teda záznam koncipoval ako formu podmieneného nadobudnutia vlastníckeho práva, resp. iného vecného práva. Táto koncepcia záznamu bola premietnutá do PP.

Záznam vyvolával právne následky v podobe vzniku, resp. nadobudnutia alebo zmeny práva za predpokladu jeho dodatočného tzv. ospravedlnenia (v maď. „igazolás“),⁷⁴ ktorému PP venoval značnú pozornosť.⁷⁵ Účinky ospravedlnenia upravoval ABGB tak, že „ak bude ... záznam neskoršie ospravedlený, bude považovaný za skutočného vlastníka tak, ako keď by mu vec bola náležala od chvíle, kedy podľa zákonného poradia zažiadal o záznam“.⁷⁶ PP v podstate iba duplikoval citovanú normu, keď ustanovoval, že ospravedlnenie má spätný účinok.⁷⁷ V konečnom dôsledku možno konštatovať, že záznam ako forma zápisu do pozemkových kníh mal iba predbežné účinky.⁷⁸

Vo vzťahu k predmetu ospravedlnenia sa nám javí správne stanovisko, podľa ktorého predmetom ospravedlnenia mal byť záznam a nie právo zapísané do pozemkových kníh formou záznamu.⁷⁹ Takémuto záveru skutočne nasvedčujú vyššie citované ustanovenia ABGB a tiež aj ustanovenia PP.⁸⁰

V zmysle PP, pokiaľ bol záznam ospravedlnený, mal sa vykonať vklad toho, čo bolo zaznamenané, do pozemkovej knihy, t. j. ospravedlnený záznam ešte predpokladal vklad do pozemkovej knihy; ak sa však ospravedlnenie nestalo, záznam sa mal vymazať z pozemkovej knihy.⁸¹

Naproti záznamu vklad žiadne ospravedlnenie pre vyvolanie právnych následkov v podobe vzniku, resp. nadobudnutia alebo zmeny práva nevyžadoval.⁸²

Vkladom a záznamom sa do pozemkových kníh zapisovali „len práva, ktoré dľa svojho zákonitého pojmu sú vecnými právami, alebo ktoré patria síce medzi osobné práva k veci, avšak vpisom do pozemkovej knihy môžu nadobudnúť povahy vecného práva, ako na pr. právo predkupné, právo nájomné (§§ 1073 a 1095 všeob. obč. zák.)“;⁸³ tieto práva sa označovali ako pozemnoknižné práva (v maď. „nyilvankönyvi jogok“)⁸⁴ – ani v používaní tohto

71 § 438 ABGB; text tejto právnej normy je citovaný podľa ŠTOFKO – ŠMIRJÁK, *op. cit.*, s. 33.

72 Pozri § 453 ABGB.

73 Pozri § 445 ABGB.

74 Pozri § 59 písm. b) a § 94 PP. Zápis do pozemkových kníh formou záznamu podľa pozemnoknižného poriadku sa teda zásadným spôsobom odlišoval od zápisu do katastra nehnuteľností formou záznamu podľa katastrálneho zákona ako aj podľa českého zákona č. 256/2013 Z. z. o katastri nehnuteľností (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

75 Pozri § 94 až § 102 PP.

76 § 438 ABGB; text tejto právnej normy je citovaný podľa ŠTOFKO – ŠMIRJÁK, *op. cit.*, s. 33.

77 Pozri § 94 PP.

78 Túto povahu záznamu ostatne dobre vyjadruje maďarský pojem „előjegyzés“.

79 Pozri BEREGHY, E. Az előjegyzést avagy az előjegyzett jogot kell-e igazolni? *Telekkönyv*, 1898, č. 3.

80 Napr. § 75 PP ustanovoval, že „ak bude záznam vlastníctva ospravedlnený ...“.

81 Pozri § 94 a § 100 PP.

82 Pozri § 59 písm. a) PP.

83 § 63 PP.

84 Tento pojem by sa do slovenčiny mal preložiť ako „verejnoknižné práva“. V nemčine pozemnoknižný poriadok používal pojem „bucherliche Rechte“.

pojmu však nebol pozemnoknižný poriadok dôsledný.⁸⁵ Odpoveď na otázku, ktoré práva sú vecnými právami, upravoval ABGB tak, že sa nimi rozumeli držba, vlastníctvo, záloh, služobnosti a právo dedičské.⁸⁶ Držba však, napriek tomu, že ju ABGB počítal medzi vecné práva, nebola v aplikačnej praxi považovaná za predmet zápisu do pozemkových kníh.⁸⁷

2.2.2.2 Výmaz

Zápis zániku alebo zrušenia práva do pozemkových kníh sa prísne vzaté vykonával formou výmazu. Aj túto formu zápisu do pozemkových kníh predpokladal ABGB, keď ustanovoval, že „vlastnícke právo týkajúce sa nehnuteľností zaniká jednoducho knihovným výmazom“,⁸⁸ alebo že „záložné právo vložené na nehnuteľnostiach ... nezanikne iba zaplatením dlhu. Nehnuteľnosť je zaťažená dotiaľ, dokiaľ dlh nebude z pozemkovej knihy vymazaný“.⁸⁹

PP ohľadom výmazu ustanovoval, že „vklad alebo záznam zániku alebo zrušenia pozemnoknižného práva menuje sa výmazom tohto práva, pri čom pokračovať treba vo všeobecnosti podľa predpisov o vkladoch a záznamoch“⁹⁰ – to znamená, že na výmaz sa primerane vzťahovali ustanovenia PP o vklade a zázname.

Výmazom práva z pozemkovej knihy sa samozrejme nerozumelo skutočné vymazanie určitého práva zapísaného v pozemkovej knihe, ale to, že sa do pozemkovej knihy zapísalo, že právo zapísané v pozemkovej knihe pod určitým poradovým číslom sa vymazáva.⁹¹

2.2.2.3 Poznámka

Zápis určitých pomerov a skutočností vymedzených všeobecne záväznými právnymi predpismi do pozemkových kníh sa vykonával formou poznámky. V súvislosti s inštitútom poznámky je potrebné hneď na úvod zdôrazniť, že formou poznámky sa vznik, zmena ani zánik (a ani zrušenie) práva do pozemkových kníh nezapisovalo. V odbornej spisbe sa v súvislosti s poznámkou ako formou zápisu do pozemkových kníh uvádzalo, že „pozemnoknižné poznámky sa líšia od vkladu alebo záznamu tým, že samé o sebe ani nedávajú práva, ani ho nezrušujú“.⁹² PP ohľadom inštitútu poznámky, meritórne upraveného pod titulom „Pozemnoknižné poznámky“, ustanovoval, že „predmetom pozemnoknižných poznámok sú pomery a skutočnosti,⁹³ ktoré

a) pozemnoknižnou poznámkou uverejňujú sa len v záujme osôb, ktoré zamýšľajú uzavrieť právne úkony o nemovitostiach alebo knižných pohľadávkach bez toho, že by opomenutie záznamu malo akýkoľvek právny následok, alebo ktoré

⁸⁵ Napr. v § 94 PP použil pojem „vecné právo“ namiesto pojmu „pozemnoknižné právo“.

⁸⁶ § 308 ABGB.

⁸⁷ Pozri IMLING, *A magyar telekkönyvi jog*, s. 174. K držbe v súvislosti s právami, ktoré boli predmetom evidovania v pozemkových knihách pozri aj KÁPLÁNY, *Telekkönyv*, s. 472.

⁸⁸ § 444 ABGB; text tejto právnej normy je citovaný podľa ŠTOFKO – ŠMIRJÁK, *op. cit.*, s. 34.

⁸⁹ § 469 ABGB; text tejto právnej normy je citovaný podľa ŠTOFKO – ŠMIRJÁK, *op. cit.*, s. 37.

⁹⁰ Pozri § 77 PP.

⁹¹ Pozri IMLING, *A magyar telekkönyvi jog*, s. 214.

⁹² ŠTOFKO – ŠMIRJÁK, *op. cit.*, s. 65. Pozri tiež HALMOSY, *op. cit.*, s. 128, kde sa tiež výslovne uvádza, že práva a ich zmeny sa do pozemkových kníh môžu zapísať len formou vkladu alebo záznamu.

⁹³ V obdobnom duchu katastrálny zákon v § 5 ods. 3 v rámci vymedzenia poznámky ustanovuje, že poznámka je úkon okresného úradu, ktorý slúži na vyznačenie určitých skutočností alebo pomeru.

b) poznamenávajú sa v smysle ustanovení občianskeho súdneho poriadku a tohoto nariadenia cieľom určitého, s tým spojeného právneho účinku“.⁹⁴

PP teda rozlišoval dva základné druhy poznámok s tým, že ďalej konkrétnejšie ustanovoval, čo sa do pozemkových kníh zapisuje formou poznámky. Osobitnú pozornosť v rámci právnej úpravy zápisu poznámok do pozemkových kníh si zasluhuje § 148 PP upravujúci zápis poznámky sporu a účinky zápisu tejto poznámky. Ohľadom poznámok zapisovaných do pozemkových kníh v nadväznosti na súdne spory z dobovej odbornej spisby vyplýva, že názory odbornej verejnosti na to, ktoré súdne spory boli predmetom poznámok, sa veľmi rozchádzali.⁹⁵

2.2.3 Podmienky zápisov do uhorských pozemkových kníh a rozhodovanie o pozemnoknižných žiadostiach

Vzhľadom na účel, ktorému slúžili pozemkové knihy, a vzhľadom na dôsledky zápisu osobitne práv do pozemkových kníh boli stanovené pomerne prísne podmienky pre povolenie týchto zápisov, pričom stanovenie prísnych podmienok (zdá sa) akceptovala aj odborná verejnosť.⁹⁶ V rámci uhorskej odbornej spisby sa totiž napr. konštatovalo, že „čím väčšiu vierohodnosť priznáva zákon pozemkovej knihe, tým prísnejšie náležitosti listín, na základe ktorých sa nariaďa zápisy, musí ustanoviť, a tým prísnejší prieskum musí predchádzať zápisu, keďže skrz prílišné zjednodušenie podmienok zápisov by pozemková kniha namiesto ochrany a zabezpečenia práv mohla slúžiť ako nástroj zneužití a podvodov“.⁹⁷

Rozsah prieskumu žiadostí o zápis do pozemkových kníh, resp. pozemnoknižných žiadostí (ďalej len „pozemnoknižné žiadosti“) a ich príloh upravoval PP najmä v § 127, pričom v tomto smere boli relevantné aj niektoré ďalšie ustanovenia PP ako napr. § 57, § 64 a osobitne § 69. PP prikazoval sudcovi „dôkladne prezreť žiadosť a jej prílohy a porovnať s pozemkovou knihou; základ žiadosti, osobnú spôsobilosť strán a ich oprávnenosť nakladať s predmetom, ktorého sa verejnoknižný zápis týka, ako aj zovňajšie i vnútorné náležitosti predložených listín náležite preskúmať“.⁹⁸ Ako to už bolo vyššie naznačené, sudca bol taktiež povinný preskúmať napríklad aj to, či je určite udaná povaha alebo predmet pohľadávky a bremena, pokiaľ táto otázka bola relevantná z hľadiska rozhodovania o pozemnoknižnej žiadosti.

V zmysle PP bol sudca viazaný pozemnoknižnými žiadosťami, a to v tom zmysle, že sudca „viac, než o čo sa žiadalo, nemôže v prospech žiadateľa povoliť ani vtedy, keby žiadateľ podľa predložených listín bol oprávnený viac žiadať“.⁹⁹ PP v tomto smere dokonca

⁹⁴ § 104 PP.

⁹⁵ Pozri napr. ZLINSZKY, *A telekkönyvi rendtartás (1855 decemberhó 15-én kelt rendelet) és az erre, valamint az ingatlan vagyokra eszközendő végrehajtási eljárásra vonatkozó későbbi törvények és rendeletek magyarázata*, s. 121 – predmetná zmienka je zaujímavá (okrem iných) z toho hľadiska, že ani platná a účinná slovenská právna úprava nedáva jednoznačnú odpoveď na otázku, ktoré súdne spory sú predmetom zápisu do katastra nehnuteľností formou poznámky.

⁹⁶ Pozri napr. HALMOSY, *op. cit.*, s. 98 a REITZER, *op. cit.*, s. 4–5.

⁹⁷ HALMOSY, *op. cit.*, s. 4–5. V podmienkach platnej a účinnej slovenskej právnej úpravy prísnosť pri skúmaní splnenia podmienok na vklad do určitej miery oslabujú § 3 ods. 2 správneho poriadku, ktorý sa subsidiárne vzťahuje aj na konanie o návrhu na vklad v zmysle § 22 ods. 5 katastrálneho zákona, a tiež princípy dobrej verejnej správy.

⁹⁸ § 127 PP.

⁹⁹ § 128 prvá veta PP.

ustanovoval, že „ak žiadaný bol len záznam, nemožno nariadiť vklad, i keby bol prípustný“.¹⁰⁰ Naproti tomu, ak sa vklad nepovolil na základe niektorej súkromnoprávnej listiny preto, lebo táto nemala náležitosti potrebné ku vkladu, mohol byť povolený záznam, ak listina vyhovovala § 63 a nasl. PP a podľa predpisov OSP mohla slúžiť za dôkaz.¹⁰¹ Inak povedané, pri navrhovanom zázname nemohol byť povolený vklad, avšak pri navrhovanom vklade mohol byť pri splnení predpísaných podmienok povolený aspoň záznam.

O pozemknovníckych žiadostiach súd (sudca) rozhodoval uznesením.¹⁰² Pokiaľ boli podmienky na povolenie zápisu do pozemkových kníh splnené len v časti, PP pripúšťal povolenie zápisu do pozemkových kníh aj len v časti, keď ustanovoval, že „ak žiadosť nemožno v celom rozsahu, ale predsa čiastočne, alebo s obmedzeniami a výhradami vyhovieť, treba zápis nariadiť týmto spôsobom a zamietnuť tú časť žiadosti, ktorej nebolo možné vyhovieť“.¹⁰³ Meritórne sa o pozemknovníckych žiadostiach malo rozhodnúť tak, že sa žiadosť vyhovie alebo že sa žiadosť zamietla¹⁰⁴ alebo že sa žiadosť v časti vyhovie a v časti sa žiadosť zamietla.¹⁰⁵

Zápis do pozemkových kníh sa mal vykonať aj v prípade zamietnutia pozemknovníckej žiadosti,¹⁰⁶ a to formou poznámky (konkrétne poznámky zamietnutej žiadosti).¹⁰⁷

2.2.4 Hodnovernosť uhorských pozemkových kníh

Napokon v rámci výkladu o zápisoch do pozemkových kníh nemožno opomenúť problematiku hodnovernosti pozemkových kníh. Práve táto problematika tak bytostne prepojená so zmyslom a účelom existencie pozemkových kníh patrila totiž medzi najfrekventovanejšie témy odborného diskurzu týkajúceho sa inštitútu pozemkových kníh, v rámci ktorého odznela pomerne zaujímavá myšlienka, že „čím častejšie je potrebná publicita ako v technickom zmysle použitý pojem, tým nedokonalejšie je ... zákonodarstvo a čím menej ňou operuje, tým dokonalejšie vyriešilo tú úlohu, aby dalo verný obraz zmien, ktoré nastali vo svete vecných práv“,¹⁰⁸ t. j. myšlienka, že normotvorca a právna veda by sa mali namiesto snahy o kreovanie právnej fikcie správnosti určitej množiny údajov v pozemkových knižkách skôr zamerať na právnu úpravu podmienok na vykonanie zápisov do pozemkových kníh a právnu úpravu preskúmania splnenia podmienok na vykonanie zápisov do pozemkových kníh. Sústreďme sa však teraz na pozitívnu právnu úpravu hodnovernosti pozemkových kníh.

Pre vymedzenie hodnovernosti pozemkových kníh sú určujúce dva úzko prepojené prvky, a to formálna publicita a materiálna publicita pozemkových kníh, pričom materiálna publicita pozemkových kníh bez ich formálnej publicity je prakticky nemysliteľná – formálna publicita je totiž predpokladom materiálnej publicity pozemkových kníh. Vzťah materiálnej a formálnej publicity pozemkových kníh dobre vyjadruje ABGB v ustanovení

¹⁰⁰ § 128 druhá veta PP.

¹⁰¹ Pozri § 87 PP.

¹⁰² Pozri § 130 a § 132 PP.

¹⁰³ § 129 druhá veta PP. *De lege lata* katastrálny zákon povolenie vkladu len v časti nedovoľuje.

¹⁰⁴ § 129 prvá veta PP.

¹⁰⁵ § 129 druhá veta PP.

¹⁰⁶ § 133 PP.

¹⁰⁷ § 147 prvá veta PP.

¹⁰⁸ REITZER, *op. cit.*, s. 30.

§ 443, podľa ktorého „kto nenahliadol do pozemkovej knihy, sám nesie následky za prípadné nesrovnalosti zo svojej nedbalosti“.¹⁰⁹

Formálnu publicitu pozemkových kníh upravoval PP tak, že „komukoľvek je dovoľené nahliadnuť do pozemnoknižných vložiek, do denníka a archívu v úradných hodinách k tomu určených“, t. j. aj do zbierky listín, pričom „nahliadnutie môže sa stať len v prítomnosti úradnej osoby“ povinnej „poskytnúť stranám žiadané vysvetlenia a bdiť nad tým, aby ukázané spisy a knihy nijako sa nepokrčili, nepoškodili a nezašpinili“.¹¹⁰ Na túto právnu úpravu nadväzovala právna úprava vydávania pozemnoknižných výpisov a odpisov listín, v zmysle ktorej každý mohol „žiadať o vydanie pozemnoknižných výpisov a prostých alebo overených odpisov listín“.¹¹¹ Z uvedeného je zrejmé, že PP koncipoval verejnosť pozemkových kníh mimoriadne široko a prakticky neobmedzene – jedínú formu obmedzenia verejnosti pozemkových kníh predstavovalo ustanovenie PP zakazujúce vyhotovovanie odpisov z pozemkovej knihy, denníka a archívu zo strany osoby, ktorá do nich nahliada.¹¹²

Uhorská právna úprava hodnovernosti pozemkových kníh neposkytovala absolútnu, okamžitú ochranu akémukoľvek „nadobúdateľovi“ pozemnoknižného práva, napriek tomu, že pozemkové knihy boli spravované súdmi. Z dobovej odbornej spisby sa totiž dozvedáme, že „materiálna publicita pozemkovej knihy chráni len tých, ktorí nadobudli svoje právo v dobrej viere v ňu“.¹¹³ Medzi zásadné právne normy regulujúce materiálnu publicitu pozemkových kníh patrili ustanovenia ABGB, podľa ktorého „kde sú vedené pozemkové knihy, má nehnuteľnosť v poriadnej držbe len ten, pre koho toto právo bolo vpísané do verejných kníh pozemkových“,¹¹⁴ a podľa ktorého u nehnuteľných vecí vydržal plné právo proti každému odporu uplynutím troch rokov ten, na koho meno boli nehnuteľné veci vložené vo verejných knihách, pričom medze vydržania sa posudzovali podľa miery zapísanej držby.¹¹⁵

V mimoprávnej rovine ostatne v súvislosti s hodnovernosťou pozemkových kníh nemôže bez zmienky zostať už vyššie načrtnutá nedôslednosť pri spravovaní pozemkových kníh ako aj nedôvera a ľahostajnosť pospolitého ľudu voči pozemkovým knihám.

Záver

I keď korene verejných kníh zápisov vo vzťahu k nehnuteľnostiam v regióne strednej Európy siahajú prinajmenšom do 14. storočia, k založeniu „moderných“ verejných kníh v podobe pozemkových kníh v Uhorsku došlo až v období Bachovho absolutizmu v 50-tych rokoch 19. storočia. Ich zakladanie a etablovanie pritom bolo pomerne problematické. Jedným zo zásadných problémov zakladania a ďalšieho spravovania pozemkových kníh bola nedôvera a ľahostajnosť pospolitého ľudu voči pozemkovým knihám, ktorá viedla k tomu,

¹⁰⁹ § 443 ABGB. Na § 443 ABGB v stručných poznámkach k § 170 pozemnoknižného poriadku poukázal aj Károly Mészáros, pozri MÉSZÁROS, *op. cit.*, s. 118.

¹¹⁰ Pozri § 170 PP.

¹¹¹ Pozri § 171 až 175 PP.

¹¹² Pozri § 170 PP.

¹¹³ IMLING, *A magyar telekkönyvi jog*, s. 264. Konrád Imling v nadväznosti na túto tézu dodal, že táto téza nikde nebola výslovne uvedená, avšak že je ju možné odvodiť napr. z ustanovení § 468, § 527 a § 1500 ABGB.

¹¹⁴ § 321 ABGB; text tejto právnej normy je citovaný podľa ŠTOFKO – ŠMIRJÁK, *op. cit.*, s. 30.

¹¹⁵ Pozri § 1467 ABGB, neskôr zrušený treťou čiastkovou novelou ABGB.

že právny stav evidovaný v uhorských pozemkových knihách pomerne často nezodpovedal skutočným držobným pomerom (skutočnej držbe nehnuteľností). Uvedené nasvedčuje tomu, že samotné zverenie spravovania pozemkových kníh súdom nemuselo nevyhnutne zabezpečovať akceptovateľnú mieru hodnovernosti údajov pozemkových kníh.

Základnými právnymi predpismi upravujúcimi spravovanie uhorských pozemkových kníh boli v rovine súkromného hmotného práva ABGB a v rovine súkromného procesného práva úprava PP, ktorý však obsahoval aj hmotnoprávne normy, a ktorý nadväzoval na právnu úpravu vecných práv v ABGB. Právna úprava spravovania pozemkových kníh vychádzala, i keď nie vždy dôsledne, z tradičných zásad spravovania verejných kníh, akými boli intabulačná zásada, zásada priority zápisov práv k nehnuteľnostiam a zásada formálnej a materiálnej publicity.

PP v súlade s ABGB rozlišoval dva druhy zápisov práv k nehnuteľnostiam do pozemkových kníh, a to vklad a záznam. Zásadný rozdiel medzi vkladom a záznamom spočíval v tom, že na rozdiel od vkladu, záznam ešte vyžadoval dodatočné ospravedlnenie, a predstavoval tak formu podmieneného zápisu práva do pozemkových kníh. Vo vzťahu k zániku práv k nehnuteľnostiam upravoval PP taktiež v nadväznosti na ABGB ďalšiu formu zápisu do pozemkových kníh, a to výmaz. Napokon PP upravoval aj zápis právne významných skutočností týkajúcich sa nehnuteľností a osôb oprávnených z práv k nehnuteľnostiam do pozemkových kníh formou poznámky. V záujme zabezpečenia súladu právneho stavu evidovaného v pozemkových knihách a skutočného právneho stavu ustanovoval PP pomerne prísne podmienky na zápis do pozemkových kníh.

PP napriek nesporným kvalitám, o ktorých svedčí skutočnosť, že z neho vychádzal aj rakúsky zákon č. č. 95/1871 r. z. o zavedení všeobecného zákona o pozemkových knihách,¹¹⁶ obsahoval aj viaceré nedostatky. Z formálneho hľadiska bola pomerne neprehľadná systematika PP. Medzi nedostatkami PP možno ďalej uviesť nadmernú kazuistiku, nadmernú pozornosť venovanú inštitútu záložného práva, duplikovanie právnej úpravy ustanovenej už v ABGB, ale aj rozpor niektorých jeho ustanovení s ABGB.

¹¹⁶ Pozri MATÚŽ, *op. cit.*, s. 14, RECHBERGER, W. H. Die Lösungsklage als notwendige Ergänzung des grundbücherlichen Rechtsschutzsystems. *Zbornik Pravnog Fakulteta u Zagrebu*, 2006, vol. 56, s. 386.