

NOVÁ PRÁVNA ÚPRAVA POZEMKOVÝCH SPOLOČENSTIEV

Abstrakt

Pozemkové spoločenstvá sú historicky dané, majetkovo-právne útvary, ktorých právna regulácia je osobitá vo vzťahu k regulácií ostatných útvarov v oblasti súkromného práva i vo vzťahu k nehnuteľnostiam ako takým. Prijatie novej právnej úpravy na úseku pozemkových spoločenstiev bolo vyústením doby, v ktorej sa tieto útvary nachádzali po takmer 20 ročnej dobe platnosti zákona, ktorý ich reguláciu upravoval. Autor článku sa v tejto súvislosti podujal porovnať jednotlivé právne úpravy, resp. rozobral jednotlivé pojmové znaky, inštitúty a charakteristiky novej právnej úpravy s ohľadom na ich prepojenosť na kataster nehnuteľností.

Úvod do problematiky

Národná rada Slovenskej republiky prijala dňa 26. marca 2013 nový zákon č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločenstvách (ďalej aj „nový zákon“), ktorý nahradil dovtedajší platný zákon č. 181/1995 Z. z. o pozemkových spoločenstvách (ďalej len „zákon č.181/1995 Z. z.“).

Ministerstvo pôdohospodárstva a rozvoja vidieka Slovenskej republiky vypracovalo návrh nového zákona na základe úlohy vlády Slovenskej republiky pre rok 2012. Tomuto zákonu predchádzali návrhy zákonov z rokov 2009 a 2011. Dôvodom na potrebu zmeny právnej úpravy danej oblasti bola koexistencia viacerých faktorov, ktoré sa skôr, či neskôr, vo väčšej, či menšej miere začali prejavovať pri dovtedajšej právnej regulácii pozemkových spoločenstiev. Nový návrh zákona o pozemkových spoločenstvách bol teda vypracovaný na podklade pripomienok a podnetov samotných pozemkových spoločenstiev, ale aj odbornej verejnosti, pričom pri príprave a prijímaní nového zákona o pozemkových spoločenstvách sa vychádzalo z dovtedajších praktických skúseností pri obnove, vzniku a činnosti pozemkových spoločenstiev, skúseností orgánov štátnej správy na úseku evidencie pozemkových spoločenstiev (lesných úradov), ale aj ďalších orgánov verejnej moci, počnúc katastrálnych orgánov a končiac orgánov súdnej moci, ďalej zástupcov neštátneho sektoru vlastníkov lesov, či poľnohospodárskych družstiev. Jedným z dôvodov potreby prijatia novej právnej úpravy v danej oblasti bola aj potreba preventívneho pôsobenia na pozemkové spoločenstvá cez inštitúty sankčného postihu, predovšetkým pre neochotu, či nedostatočný záujem niektorých pozemkových spoločenstiev prispôbiť svoje pomery pravidlám, ktoré reguloval zákon č. 181/1995 Z. z.

Cieľom zákona č. 181/1995 Z. z. v zmysle dôvodovej správy k návrhu nového zákona o pozemkových spoločenstvách bolo predovšetkým preklenúť obdobie hľadania vlastných mechanizmov chodu pozemkových spoločenstiev, usporiadať ich vzťahy k štátu, usporiadať vzťahy vo vnútri spoločenstiev, podporiť scelovanie pozemkov a pôsobiť proti ich ďalšiemu drobeniu a naznačiť možnosti realizovania podnikateľských zámerov v nadväznosti na existujúci právny poriadok.¹

Právne vzťahy spojené s pozemkovými spoločenstvami a so spoločnou nehnuteľnosťou tvoria špecifickú oblasť pozemkového práva.

Podľa nového zákona pozemkové spoločenstvá bez právnej subjektivity už nebudú môcť vzniknúť a doterajšie pozemkové spoločenstvá bez právnej subjektivity mali do určitého dátumu povinnosť pretransformovať sa na právnické osoby, najprv do 28. februára 2014 a zmenou zákona vykonanou zákonom č. 34/2014 Z. z. do 30. júna 2014. V opačnom

¹ Dôvodová správa k zákonu č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločenstvách. 2012, s. 1.

prípade nastupujú represívne, či sankčné opatrenia v podobe zrušenia takýchto pozemkových spoločenstiev.

V období prijatia nového zákona bolo na Slovensku v evidencii okolo 400 pozemkových spoločenstiev, ktoré evidovalo Ministerstvo vnútra SR a ktoré zaberali približne 490-tisíc hektárov poľnohospodárskych a lesných pozemkov.² Takéto pozemkové spoločenstvá založené ako občianske združenia, mali podľa zákona č. 181/1995 Z. z. povinnosť prispôbiť svoje právne pomery tomuto zákonu, táto ich povinnosť zostala zachovaná aj podľa nového zákona s rozdielom ale, že Ministerstvo vnútra SR tieto občianske združenia ako pozemkové spoločenstvá, ktoré nespĺnili povinnosť prispôbiť svoje právne pomery zákonu, nevyradilo z registra občianskych združení, a tak podľa nového zákona malo povinnosť odovzdať ich dokumentáciu Ministerstvu pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR.

Osobitné postavenie aj v rámci novej právnej úpravy pozemkových spoločenstiev má Slovenský pozemkový fond (ďalej len „fond“), ktorý realizuje práva člena (podielníka) pozemkového spoločenstva, a to predovšetkým v záujme ochrany a výkonu vlastníckeho práva a výkonu povinnosti vyplývajúcich z vlastníctva podielov spoločnej nehnuteľnosti vo vlastníctve štátu, ako aj vo vlastníctve neznámych, resp. nezistených vlastníkov.

Okrem subsidiarity Občianskeho zákonníka sa na určité právne situácie použije podporne Správny poriadok, a to na konanie o registrácii spoločenstiev v registri pozemkových spoločenstiev, na konanie o zápise zmien zapísaných údajov, na zápis zrušenia spoločenstva a na konanie o uložení pokút. Na likvidáciu a s tým spojené zrušenie pozemkových spoločenstiev s právnou subjektivitou sa zase primerane použijú ustanovenia Obchodného zákonníka o likvidácii spoločností.

Založenie (vznik) a zrušenie (zánik) pozemkových spoločenstiev

Nový zákon hneď v úvode svojho znenia (§ 2 ods. 1 nového zákona) definuje, ktoré inštitúty a útvary považuje za pozemkové spoločenstvá. Jednak sú to útvary, ktoré zákon prevzal z dovtedy platného zákona č. 181/1995 Z. z. (s ohľadom na historickú minulosť existencie takýchto útvarov), jednak sú to spoločenstvá vlastníkov spoločnej nehnuteľnosti a napokon sú to novo konštituované spoločenstvá založené vlastníckmi spoločne obhospodarovaných nehnuteľností, v skratke nazývané ako spoločenstvá spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti.

Taxatívne vymenované útvary považujúce sa za pozemkové spoločenstvá sa považovali za pozemkové spoločenstvá už aj podľa zákona č. 181/1995 Z. z. (s výnimkou spoločne obhospodarovaných nehnuteľností). Pretože mnohé z týchto majetkovo-právnych útvarov si nespĺnili svoje povinnosti prispôbiť právne pomery dovtedajšiemu platnému zákonu, nový zákon o pozemkových spoločenstvách ich opätovne takto zadefinoval s tým, že uvedená povinnosť prispôsobenia pomerov naďalej trvá, no v prípade nerešpektovania daných skutočností, nastupujú už inštitúty sankčného postihu.

Vzhľadom na to, že pozemkové spoločenstvá ako právny inštitút patria svojim začlenením pod oblasť pozemkového práva, ktoré je imaginárnou súčasťou práva občianskeho (civilného), subsidiárne sa na danú oblasť právnej regulácie použijú ustanovenia Občianskeho zákonníka (s výnimkami v zákone uvedenými).

Základným rozdielom oproti dovtedajšej právnej úprave je skutočnosť, že podľa novej právnej úpravy zákon pozná už iba pozemkové spoločenstvá s právnou subjektivitou, teda spoločenstvá ako právnické osoby (v zmysle Občianskeho zákonníka, ktoré samé sú spôsobilé na práva a povinnosti, pričom tie v mene spoločenstva nadobúdajú štatutári – členovia výboru).

² DORIČ, P.: Nový zákon o pozemkových spoločenstvách. ARS NOTARIA 2013, č. 3, s. 22.

Na rozdiel od predošlej právnej úpravy pozemkové spoločenstvá majú jasne zadefinované pravidlá vzniku, a to najmä z dôvodu ich dostatočnej evidencie, právnej regulácie, z dôvodu určitosti poznania a jednoznačného zadefinovania majetkového substrátu (majetkového telesa), ktoré to ktoré pozemkové spoločenstvo spravuje. Doterajší názov zmluvy o založení spoločenstva sa nahrádza názvom zmluvy o pozemkovom spoločenstve, ktorá musí byť vyhotovená v písomnej forme a musí obsahovať taxatívne povinne uvedené údaje, a to najmä (navyše oproti dovtedajšej zmluve o založení spoločenstva) identifikačné údaje nehnuteľností, ktoré patria do majetkového telesa pozemkového spoločenstva a údaje o počte podielov, ktoré spravuje, alebo s ktorými nakladá fond. Tieto údaje majú práve zabrániť, resp. zamedziť vzniku neprehľadnosti majetkových štruktúr majetkového telesa pozemkového spoločenstva (t.j. snaha o jasné definovanie a konkretizáciu parciel tvoriacich spoločnú nehnuteľnosť, listov vlastníctva, na ktorých sú tieto parcely zapísané, ako aj určitosti podielov jednotlivých spoluvlastníkov, nielen známych, ale aj neznámych vlastníkov, ktoré sú v správe fondu). Aj preto je povinnou prílohou zmluvy o spoločenstve zoznam členov pozemkového spoločenstva. Súčasťou návrhu na zápis pozemkového spoločenstva sú tiež stanovky (pokiaľ ich má pozemkové spoločenstvo vydané), vyhlásenie o podnikateľskej činnosti pozemkového spoločenstva a predovšetkým notárska zápisnica, ktorá osvedčí priebeh zakladania pozemkového spoločenstva a voľbu jednotlivých osôb do orgánov pozemkového spoločenstva. Prílohou zápisu pozemkového spoločenstva do registra je notárska zápisnica najmä z dôvodu právnej istoty, určitosti a jasnosti, prípadne z dôvodov možnosti overenia zákonného postupu pri zakladaní pozemkového spoločenstva.

Pozemkové spoločenstvo vzniká dňom registrácie na príslušnom okresnom úrade, pozemkovom a lesnom odbore (právny nástupca lesného úradu), čím nadobúda právnu subjektivitu.

Členmi pozemkového spoločenstva sú všetci vlastníci podielov spoločnej nehnuteľnosti. Nadobúdateľ vlastníckeho práva k podielu spoločnej nehnuteľnosti vstupuje do práv a povinností člena spoločenstva v rozsahu nadobúdacieho podielu a je povinný do dvoch mesiacov odo dňa nadobudnutia vlastníckeho práva pristúpiť k zmluve o spoločenstve. Nový zákon (tak ako ani zákon č. 181/1995 Z. z.) na tomto mieste nerieši situáciu, čo v prípade, ak si nadobúdateľ nesplní svoju povinnosť a (v lehote 2 mesiacov) nepristúpi k zmluve o spoločenstve.

Podľa čl. 20 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky má vlastnícke právo všetkých vlastníkov rovnaký zákonný obsah a ochranu.

Podľa ustanovenia § 124 Občianskeho zákonníka majú všetci vlastníci rovnaké práva a povinnosti a poskytuje sa im rovnaká právna ochrana.

Každý vlastník spoločnej nehnuteľnosti má všetky práva a povinnosti ustanovené zákonom a vyplývajúce z členstva v pozemkovom spoločenstve, nakoľko vznik jeho členstva nezávisí od pristúpenia k zmluve o spoločenstve, ale od vlastníctva podielu spoločnej nehnuteľnosti. Preto aj keď nadobúdateľ neurobí úkon smerujúci k pristúpeniu k zmluve o spoločenstve, mal by byť zapísaný do zoznamu členov pozemkového spoločenstva, ktorého členom sa stal, momentom nadobudnutia vlastníckeho práva k podielu na spoločnej nehnuteľnosti.

Existujúcim pozemkovým spoločenstvám bez právnej subjektivity bola zákonom stanovená lehota (najprv do 28. februára 2014) do 30. júna 2014, aby v danej zákonnej lehote zmenili svoju právnu formu, transformovali sa na pozemkové spoločenstvá s právnou subjektivitou a tak ako všetky, aby do daného termínu prispôsobili právne (vnútorné) pomery) novému zneniu zákona.

Skúsenosti s fungovaním a existenciou pozemkových spoločenstiev bez právnej subjektivity, ako aj poskytovanie rôznych podpôr zo štrukturálnych fondov len pre pozemkové spoločenstvá s právnou subjektivitou a v neposlednom rade komplikovanosť

v zastupovaní takýchto pozemkových spoločenstiev pred súdmi a ostatnými orgánmi verejnej moci ukázali, že existencia pozemkových spoločenstiev bez právnej subjektivity sa javila ako neopodstatnená a neúčelná.

Nový zákon jasne zadefinoval aj možnosti, resp. dôvody zrušenia pozemkového spoločenstva. Pozemkové spoločenstvo sa zrušuje zo zákona (§ 6 písm. a) až c)), na základe rozhodnutia podielnikov na zhromaždení pozemkového spoločenstva a potom ako sankčný postih za nerešpektovanie lehoty na transformáciu pozemkového spoločenstva, resp. na prispôbenie právnych pomerov zneniu nového zákona.

Pozemkové spoločenstvo zaniká dňom výmazu z registra pozemkových spoločenstiev.

Pojem spoločná nehnuteľnosť a spoločne obhospodarovaná nehnuteľnosť

Spoločná nehnuteľnosť

V zákone č. 181/1995 Z. z. chýbala definícia spoločnej nehnuteľnosti, čo v praxi prinášalo problém. Ústavný súd Slovenskej republiky sa vo svojej rozhodovacej činnosti zaoberal výkladom pojmu spoločná nehnuteľnosť v súvislosti so zákazom drobenia pozemkov. Pojem spoločná nehnuteľnosť sa vzťahuje na celý majetkový substrát pozemkového spoločenstva, keďže každý spoluvlastník môže mať len jeden podiel spoločnej nehnuteľnosti, ktorý je vyjadrený zlomkom z celku.³

Do spoločnej nehnuteľnosti teda patria pozemky, na obhospodarovanie ktorých bolo založené pozemkové spoločenstvo. Tieto pozemky by mali byť uvedené pri vzniku pozemkového spoločenstva v zmluve o pozemkovom spoločenstve, prípadne aj v stanovách. V katastri nehnuteľností sú väčšinou evidované na viacerých listoch vlastníctva a majú spoločný právny režim, t. j. na každom liste vlastníctva by mali byť rovnakí spoluvlastníci a rovnaké spoluvlastnícke podiely. V praxi je však spoločný právny režim narušený a nie všetky pozemky spoločnej nehnuteľnosti majú rovnakých vlastníkov. K narušeniu spoločného právneho režimu dochádza, buď nesprávnym zápisom do katastra nehnuteľností, alebo v dôsledku pochybení notárov, súdov a pod. Jedným z pochybení v evidencii nehnuteľností je evidovanie na listoch vlastníctva nie jednotlivých podielnikov, ale samotného pozemkového spoločenstva, ktoré vlastníkom jednotlivých parciel tvoriacich spoločnú nehnuteľnosť nie je.

Pojem spoločná nehnuteľnosť, tak ako ho zadefinovalo ustanovenie nového zákona v § 8 zodpovedá stredovekému slovu urbár. Slovo urbár zase môžeme odvodiť z latinského slova urbarium, ktorého význam predstavoval spísanie všetkých pozemkov zemepána.

Z právneho hľadiska je urbárske vlastníctvo osobitný druh podielového spoluvlastníctva, nakoľko predmetom právneho vzťahu je súbor pozemkov, ktoré podliehajú spoločnému právnemu režimu (v zmysle súčasnej úpravy „spoločná nehnuteľnosť“). Vlastníkmi (spoluvlastníkmi) sú však jednotliví členovia, nie spoločenstvo, preto spoločenstvo nemôže previesť dané vlastníctvo (spoločnú nehnuteľnosť).⁴

Zadefinovanie pojmu spoločná nehnuteľnosť ako jednej nehnuteľnej veci pozostávajúcej z viacerých samostatných pozemkov predstavuje výnimku z ustanovenia § 119 ods. 2 Občianskeho zákonníka, v zmysle ktorého je nehnuteľnosťou vždy samostatný pozemok. V prvom rade je prínosom zákonné zadefinovanie toho najzákladnejšieho pojmu v oblasti pozemkových spoločenstiev, no hneď na to môžu vyvstať polemiky o správnosti danej definície. V prvej časti definície sa správne hovorí o tom, že spoločná nehnuteľnosť je jedna nehnuteľná vec, jedno majetkové teleso (čo je aj v zhode s definíciou spoločnej nehnuteľnosti prezentovanou Ústavným súdom Slovenskej republiky), avšak v druhej časti definície sa už hovorí o tom, že tá (jedna nehnuteľná vec) pozostáva z viacerých samostatných pozemkov. Z teórie občianskeho práva vieme, že samostatná vec môže byť

³ Nález Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. III. ÚS 154/2010 zo dňa 5. októbra 2010.

⁴ KUPKA, L.: Pozemkové spoločenstvá – včera a dnes. Justičná revue, 2015, č. 4, s. 490-491.

samostatným predmetom občianskoprávných vzťahov. Hovoriť o samostatných pozemkoch evokuje, že s každým z týchto pozemkov možno samostatne nakladať, no opak je pravdou.

Z historického hľadiska, účelu zákona, ako aj z praktickej, či súdnej praxe, nie je možné (napriek vyššie uvedenému), aby sme vnímali jednotlivé parcely (pozemky) ako samostatné predmety občianskoprávných vzťahov. Predmetom občianskoprávných vzťahov bude spoluvlastnícky podiel ku všetkým pozemkom tvoriacim spoločnú nehnuteľnosť. Ak chceme k spoločnej nehnuteľnosti vypočítať výšku spoluvlastníckeho podielu, a to v plošných metrických jednotkách, je nevyhnutné vykonať súčet všetkých majetkových telies, ktoré tvoria spoločnú nehnuteľnosť a následne prostredníctvom podielu vyjadreného zlomkom, ktorý reprezentuje spoluvlastnícky podiel, vypočítať konečnú výmeru pripadajúcu na predmetného spoluvlastníka spoločnej nehnuteľnosti.

Vecou v zmysle občianskoprávných vzťahov, ktorá môže byť predmetom prevodu alebo prechodu, je teda spoločná nehnuteľnosť (ako nedeliteľný súbor samostatných pozemkov), alebo spoluvlastnícky podiel k nej.⁵

Spoločná nehnuteľnosť síce fyzicky pozostáva z viacerých, miestami mnohých samostatných pozemkov s rôznymi druhmi pozemkov, ale jej právny režim je jasný, a to taký že ide o jednu nehnuteľnú vec, ktorú nie je možné rozdeliť na viac nehnuteľných vecí.

O hospodárení so spoločnou vecou zásadne rozhodujú spoluvlastníci, ktorých podiely predstavujú väčšinu. Majoritu je však možno rešpektovať potiaľ, pokiaľ nie je výsledkom extrémneho nesúladu s princípmi spravodlivosti a neporušujú elementárne základné práva menšinových spoluvlastníkov. Nie je možné predsa pripustiť (v rozpore aj s účelom samotného nového zákona), aby hospodárenie so spoločnou nehnuteľnosťou prebiehalo spôsobom, ktorý vôbec nerešpektuje oprávnené záujmy menšinového spoluvlastníka a tým vlastne popiera samu podstatu a zmysel jeho základného práva. Výkon práv v súlade s dobrými mravmi predstavuje princíp, ktorý v odôvodnených prípadoch dovoľuje zmierňovať tvrdosť zákona. Výkon žiadneho práva, aj práva väčšinového spoluvlastníka na nakladanie so spoločnou vecou, nemôže byť prostriedkom na zakrývanie nemravnosti. Rozhodovanie podielových spoluvlastníkov o hospodárení so spoločnou vecou nepredstavuje zákonom formalizovaný postup, ale zhodu, či nezhodu pri riešení určitej vecnej otázky.

Spoločne obhospodarovaná nehnuteľnosť

Nový zákon zavádza nový typ pozemkových spoločenstiev, ktoré možno založiť vlastníkami lesných a poľnohospodárskych pozemkov za účelom ich spoločného racionálneho obhospodarovania.

Spoločne obhospodarovanou nehnuteľnosťou je poľnohospodársky pozemok alebo lesný pozemok, ktorého vlastník spolu s inými vlastníkami takýchto pozemkov zakladá spoločenstvo s cieľom ich spoločného obhospodarovania a užívania. Ide o vytvorenie tzv. spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti, nie spoločnej nehnuteľnosti. Zatiaľ čo spoločná nehnuteľnosť je v zásade nedeliteľná a nemožno podielové spoluvlastníctvo k tejto nehnuteľnosti zrušiť a vyporiadať podľa § 141 a § 142 Občianskeho zákonníka, pri spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti spoluvlastníctvo a ani spoločná nehnuteľnosť, na ktorú by sa vzťahoval režim nedeliteľnosti, nevzniká. Medzi členmi tohto typu pozemkového spoločenstva nevznikajú ideálne podiely k pozemkom; každý z členov má i naďalej zachované výlučné vlastníctvo ku konkrétnemu pozemku (vie teda, ktorá reálna časť zo spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti je jeho), pričom tento prenecháva do správy spoločenstva. Nový zákon však výslovne neustanovuje, či člen tohto typu pozemkového spoločenstva môže so svojím pozemkom z tohto spoločenstva kedykoľvek vystúpiť. Zrejme to nebude možné a členstva sa bude môcť „zbaviť“ len prevodom, resp. prechodom pozemku

⁵ KUPKA, L.: Pozemkové spoločenstvá – včera a dnes. Justičná revue, 2015, č. 4, s. 493.

na iného člena spoločenstva alebo tretiu osobu.⁶ Do úvahy ďalej prichádza zrušenie pozemkového spoločenstva, ak s tým bude súhlasiť nadpolovičná väčšina členov.

Podmienkou a právnym titulom členstva v tomto spoločenstve je vlastníctvo spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti, pričom za trvania spoločenstva členstvo vzniká a zaniká prevodom alebo prechodom vlastníctva spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti. Nadobúdateľ spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti jeho prevodom alebo prechodom sa stane členom spoločenstva *ex lege*.

Spoločná nehnuteľnosť vstupom do tohto pozemkového spoločenstva nevzniká, vlastník spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti len dáva svoju nehnuteľnosť k dispozícii ostatným členom spoločenstva a spoločenstvu na účely spoločného obhospodarovania a využívania a hospodárenia.

Na rozdiel od spoločnej nehnuteľnosti bude pri spoločne obhospodarovaných nehnuteľnostiach predmetom občianskoprávneho vzťahu, t.j. predmetom prípadnej dispozície s nehnuteľnosťami, alebo predmetom prechodu z dôvodu *mortis causa* poručiteľa – každý jeden spoločne obhospodarovaný pozemok, nie spoločná nehnuteľnosť ako taká.

Na tomto mieste vyvstáva hneď niekoľko otázok v súvislosti s katastrom nehnuteľností. Zapisuje sa takýto typ pozemkového spoločenstva na listy vlastníctva vlastníkov vstupujúcich do tohto typu pozemkového spoločenstva? Ak áno, v ktorej časti listov vlastníctva sa vykoná daný zápis? Majú vlastníci pozemkov vytvárajúci takýto typ pozemkového spoločenstva „ohlasovaciu povinnosť“ voči katastru nehnuteľností?

Ak je kataster nehnuteľností v zmysle § 2 katastrálneho zákona jedným zo základných informačných systémov, ak predmetom evidencie v katastri nehnuteľnosti sú aj iné skutočnosti súvisiace s právami (vlastníckymi, spoluvlastníckymi) k nehnuteľnostiam a ak platí materiálna publicita katastra nehnuteľností zakotvená v ustanovení § 70 katastrálneho zákona, potom aj takýto typ pozemkového spoločenstva by mal byť predmetom evidencie v katastri nehnuteľností, podobne ako sa evidujú ostatné pozemkové spoločenstvá, resp. z listov vlastníctva by malo byť zrejmé, že dané pozemky sú súčasťou takéhoto typu pozemkového spoločenstva. Samotní vlastníci pozemkov spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti mali by mať povinnosť aj v zmysle § 19 katastrálneho zákona oznamovať takúto zmenu údajov katastra. Informačný systém katastra nehnuteľností a následná materiálna publicita katastra v sebe zahrňujú ochrannú funkciu vo vzťahu k tretím osobám a tak pôsobia aj preventívne. Pozemok, ktorý je prenechaný do správy spoločenstva s cieľom spoločného obhospodarovania a užívania, je samostatným predmetom právnych vzťahov. Ak vo vzťahu k takémuto pozemku list vlastníctva neinformuje, že tento pozemok je súčasťou pozemkového spoločenstva, potom jeho vlastník ho môže previesť na tretiu osobu, ktorá v dobrej viere takýto pozemok nadobudne do svojho vlastníctva s cieľom nakladania s ním vo svojom mene a na svoj účet. Mohlo by sa tak stať, že nadobúdateľ prevodom pozemku patriaceho do pozemkového spoločenstva by sa až jeho prevodom dozvedel, že sa stal členom pozemkového spoločenstva.

Osobitosti novej právnej úpravy pozemkových spoločenstiev

Oddelená časť spoločnej nehnuteľnosti

Spoločná nehnuteľnosť je nedeliteľná. Nedeliteľnosť znamená, že spoločnú nehnuteľnosť nemožno rozdeliť na viac nehnuteľných vecí, aj keď pozostáva z viacerých pozemkov. Zákon ale pozná výnimky z tejto nedeliteľnosti, a to v taxatívne stanovených prípadoch. Podľa novej právnej úpravy od pozemku alebo pozemkov patriacich do spoločnej nehnuteľnosti možno na základe rozhodnutia zhromaždenia **oddeliť novovytvorený**

⁶ TÓTHOVÁ, L.: Nový zákon o pozemkových spoločenstvách. Justičná revue, 2013, č. 10, s. 1249.

pozemok, ak ide o prevod vlastníckeho práva k pozemku zastavanému stavbou povolenou podľa stavebného zákona, ak zároveň nejde o neoprávnenú stavbu, ďalej ak sa mení účelové určenie nehnuteľnosti (teda ak ide o odňatie, resp. vyňatie z poľnohospodárskeho pôdneho fondu, resp. lesného fondu), ak ide o prechod vlastníckeho práva k pozemkom vyvlastnením, ak ide o pozemky, ktoré patria do obvodu pozemkových úprav, a tiež v prípade uplatnenia predkupného práva štátu k pozemkom nachádzajúcim sa v územiach s tretím, štvrtým alebo piatym stupňom ochrany podľa zákona o ochrane prírody a krajiny. Nový zákon hovorí o tom, že takéto oddelenie časti spoločnej nehnuteľnosti je možné na základe rozhodnutia zhromaždenia. To znamená, že musí byť prejavená vôľa väčšiny vlastníkov spoločnej nehnuteľnosti na oddelení určitej časti spoločnej nehnuteľnosti. Toto je v zjavnom rozpore s dôvodom oddelenia novovytvoreného pozemku, ak ide o prechod vlastníckeho práva k pozemku vyvlastnením vzhľadom na skutočnosť, že vyvlastnenie je vo svojej podstate nedobrovoľné odňatie vlastníckeho práva, a preto je nelogické, aby sa na vyvlastnenie vyžadoval súhlas zhromaždenia, teda vlastníkov spoločnej nehnuteľnosti.

Nový zákon ustanovil odchylnu od § 46 ods. 2 Občianskeho zákonníka spôsob podpisovania zmluvy o prevode vlastníctva oddelenej časti spoločnej nehnuteľnosti. Pri prevode vlastníctva k nehnuteľnosti, ktorú vlastní väčší počet spoluvlastníkov, sa podľa všeobecnej úpravy Občianskeho zákonníka vyžaduje, aby podpisy všetkých účastníkov boli na jednej listine. Osobitná právna úprava umožňuje uzavrieť zmluvu o prevode vlastníctva k časti spoločnej nehnuteľnosti so všetkými spoluvlastníkmi spoločnej nehnuteľnosti za rovnakých podmienok aj jednotlivo (z toho vyplýva, že prípadne i po skupinách) na rôznych listinách, t. j. nie na jednej listine. Prílohou k návrhu na vklad do katastra by bol tak súbor všetkých týchto listín (zmlúv) ako technicky jeden dokument. Účelom tejto osobitnej právnej úpravy je vyriešiť najmä situáciu, keď má dôjsť k prevodu vlastníctva spoločnej nehnuteľnosti alebo jej časti (napríklad z dôvodu potreby majetkovoprávneho usporiadania stavieb vybudovaných vo verejnom záujme). Katastrálny orgán vyžaduje, aby zmluva o prevode vlastníctva k nehnuteľnosti obsahovala na jednej listine podpisy všetkých spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti zapísaných v katastri nehnuteľností. Keďže väčšina pozemkových spoločenstiev má často niekoľko sto až tisíc členov, ktorí sú spoluvlastníkmi spoločnej nehnuteľnosti, podmienka uvedenia podpisov všetkých spoluvlastníkov na jednej listine je nedosiahnuteľná najmä vzhľadom na dĺžku doby, počas ktorej všetci spoluvlastníci zmluvu podpisujú a počas ktorej môžu nastať (a zvyčajne aj nastanú) rôzne okolnosti brániace spoľahlivo zabezpečiť účasť všetkých subjektov zmluvy na jednej listine (zmluve).

Zmluvu o prevode vlastníctva oddelenej časti nehnuteľnosti možno za rovnakých podmienok uzavrieť so všetkými vlastníkmi spoločnej nehnuteľnosti aj jednotlivo na viacerých listinách, pričom výťažok z predaja je príjmom len tých vlastníkov spoločnej nehnuteľnosti, ktorí pristúpili k zmluve o prevode vlastníckeho práva k oddelenej časti spoločnej nehnuteľnosti. Táto zákonná konštelácia sa javí ako vzájomne si odporujúca. Na jednej strane sa samozrejme vyžaduje podpis všetkých vlastníkov spoločnej nehnuteľnosti, no na strane druhej výnos z predaja takto oddelenej časti spoločnej nehnuteľnosti je príjmom iba tých spoluvlastníkov, ktorí pristúpili k danej zmluve. Tento určitý rozpor sa snaží odstrániť dôvodová správa k návrhu zákona, ktorá na danom mieste hovorí, že vlastníci podielov spoločnej nehnuteľnosti, ktorí nesúhlasia s predajom oddelenej časti spoločnej nehnuteľnosti a nepristúpia k zmluve o prevode vlastníckeho práva, ostávajú naďalej spoluvlastníkmi oddelenej časti spoločnej nehnuteľnosti, keďže ich nemožno nijak nútiť k pristúpeniu k zmluve⁷.

Dané ustanovenie nového zákona má ale určité trhliny. Jednou z nich je ak v priebehu uzatvárania jednotlivých zmlúv o prevode vlastníctva oddelenej časti spoločnej nehnuteľnosti

⁷ Dôvodová správa k zákonu č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločenstvách. 2012, s. 13.

zomrie podielnik, ktorý už zmluvu podpísal, no prevod vlastníctva na nadobúdateľa vykonaný nebol, pretože pozemkové spoločenstvo zabezpečuje podpisovanie ostatných zmlúv o prevode vlastníctva oddelenej časti spoločnej nehnuteľnosti. Na jednej strane sú dedičia viazaní vôľou svojho poručiteľa, no na strane druhej vo výpise z listu vlastníctva v rámci prejednávania dedičstva nebude evidovaná žiadna poznámka o (už) prevode vlastníctva dotknutých pozemkov patriacich pod spoločnú nehnuteľnosť, ktoré boli predmetom oddelenia poručiteľa pre nadobúdateľa. Daný podiel poručiteľa sa tak v dedičskom konaní prejedná, osvedčenie (uznesenie) o dedičstve sa zapíše do katastra nehnuteľností a až po zabezpečení podpisov všetkých podielnikov spoločnej nehnuteľnosti, budú predmetné zmluvy ako jedna súhrnná listina predložené na vklad do katastra. Katastrálny orgán už samozrejme nebude môcť takýto vklad povoliť (v celom rozsahu), pretože podiel poručiteľa bol medzitým postihnutý zmenou v osobe vlastníka, kde vlastníkom daného podielu poručiteľa sa stal jeho dedič.

Návrh nového zákona v rámci danej úpravy ráta aj s právom tých spoluvlastníkov, ktorí nesúhlasili s oddelením časti spoločnej nehnuteľnosti, na primeranú náhradu škody, ktorú môžu žiadať od ostatných spoluvlastníkov, nakoľko týmto hospodárením so spoločnou nehnuteľnosťou proti ich vôli mohli byť dotknutí na svojich právach. Toto ustanovenie bolo ale zo zákona vypustené v rámci pozmeňujúceho návrhu spoločnej správy výborov ako nadbytočné.

Oddelenú časť spoločnej nehnuteľnosti je možné chápať ako vytvorenú samostatnú parcelu zobrazenú na katastrálnej mape, resp. novovytvorenú parcelu vytvorenú geometrickým plánom na odčlenenie časti nehnuteľnosti (napr. pozemku pod poľovníckou chatou, pozemku pod cestným telesom), ktorú pozemkové spoločenstvo nevyužíva na svoju činnosť, alebo dané parcely nepotrebuje na spoločné obhospodarovanie. Oddelením časti spoločnej nehnuteľnosti dôjde logicky k zníženiu výmery spoločnej nehnuteľnosti; nedôjde k vytvoreniu ďalšieho podielu na spoločnej nehnuteľnosti. Nadobúdateľ oddelenej časti spoločnej nehnuteľnosti sa nadobudnutím vlastníctva stáva vlastníkom daných pozemkov, nestáva sa spoluvlastníkom spoločnej nehnuteľnosti.

V danom prípade je pre katastrálny orgán dôležité, aké prílohy bude potrebné predložiť, aby vklad vlastníckeho práva do katastra bol aj povolený. Samozrejme okrem štandardných príloh sa javí ako podstatné predložiť uznesenie (rozhodnutie) zhromaždenia o presnom vymedzení oddelenej časti spoločnej nehnuteľnosti, o predaji tejto oddelenej časti a o nadobúdateľovi, na koho má prejsť vlastnícke právo k oddelenej časti spoločnej nehnuteľnosti. Súčasťou návrhu na vklad budú aj teda všetky zmluvy o prevode vlastníctva oddelenej časti spoločnej nehnuteľnosti ako celok. Zákon ďalej nerieši, kto má podpisovať takúto zmluvu o prevode oddelenej časti spoločnej nehnuteľnosti za prevodcu, či zhromaždenie poveruje podpísaním zmluvy predsedu výboru a jedného člena výboru, či na zmluve musia byť podpisy všetkých spoluvlastníkov (resp. nadpolovičnej väčšiny) spoločnej nehnuteľnosti, resp. ich splnomocnencov. Dôvodová správa k návrhu zákona hovorí, že vlastníci podielov spoločnej nehnuteľnosti, ktorí nesúhlasia s predajom oddelenej časti spoločnej nehnuteľnosti a nepristúpia k zmluve o prevode vlastníckeho práva, ostávajú naďalej spoluvlastníkmi oddelenej časti spoločnej nehnuteľnosti. Zákon nepozná mechanizmus zápisu takto oddelenej časti spoločnej nehnuteľností, kde sa jednak vyhotovuje zmluva o prevode oddelenej časti spoločnej nehnuteľnosti a jednak vlastníkmi oddelenej časti ostanú aj spoluvlastníci, ktorí nepristúpili k predmetnej zmluve, a teda nadobúdateľ oddelenej časti spoločnej nehnuteľnosti sa nestane jej výlučným vlastníkom.

V prípade vyžadovania podpisov všetkých podielnikov spoločnej nehnuteľnosti na daných zmluvách sa takýto prevod javí ako ťažko uskutočniteľný. De lege ferenda by bolo vhodnejšie, aby (iba jednu) predmetnú zmluvu podpisoval štatutár (predseda výboru) a ďalší člen výboru, pričom prílohou návrhu na vklad by bolo uznesenie zhromaždenia spoluvlastníkov, z ktorého by vyplývala vôľa väčšiny spoluvlastníkov spoločnej

nehnutelnosti presne vymedzenú časť spoločnej nehnuteľnosti previesť na určenú osobu. Prehlasovaní spoluvlastníci sa ochrany svojich práv môžu predsa domáhať prostredníctvom súdu a vyslovenia neplatnosti uznesenia zhromaždenia.

Zákaz drobenia

Nový zákon predstavuje určitú odchýlku od úpravy zakazujúcej drobenie pozemkov v extraviláne upravenej zákonom 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom (ďalej len „zákon č. 180/1995 Z. z.“).

Nový zákon hovorí o tom, že pri prevode podielu spoločnej nehnuteľností nesmie vzniknúť spoluvlastnícky podiel na spoločnej nehnuteľnosti, ktorému zodpovedá výmera menšia ako 2000 m².

Vlastník spoločnej nehnuteľnosti nemôže previesť na nadobúdateľa svoj podiel (časť podielu) len k jednej, alebo viacerým parcelám. Ak by aj došlo k situácii, že podiel spoluvlastníka na niektorej z parciel tvoriacich spoločnú nehnuteľnosť by bol dostatočne veľký (žeby bol vyšší ako 2000 m² a teda by nešlo o drobenie), nebolo by aj tak možné, aby tento podielnik previedol na nadobúdateľa podiel len tejto jednej parcely (niekoľkých parciel). Tento zákaz je jednak z praktických dôvodov spočívajúcich v tom, že katastrálny odbor by musel túto parcelu z dôvodu odlišného vlastníctva vylúčiť na iný list vlastníctva (tzv. roztrhnutie listu vlastníctva), ale najmä preto, že predmetom občianskoprávneho vzťahu, a teda aj dispozície s ním môže byť len spoluvlastnícky podiel (časť spoluvlastníckeho podielu) k spoločnej nehnuteľnosti (obsahujúcej všetky pozemky), a najmä preto, že **spoločná nehnuteľnosť je nedeliteľná**.

Dané obmedzenie spočívajúce v zákaze drobenia podielov spoločnej nehnuteľností zároveň umožní nadobúdateľovi nadobudnúť i podiel zodpovedajúci menšej výmere za podmienky, že jeho celkový podiel, resp. podiely (t. j. vrátane už vlastneného podielu, resp. podielov) budú zodpovedať výmere aspoň 2000 m².

Vzhľadom na to, že nový zákon zakazuje vznik podielov na spoločnej nehnuteľnosti menších ako 2000 m² iba pri prevodoch, dané obmedzenie sa preto netýka prechodov vlastníctva podielov spoločnej nehnuteľností. Preto aj naďalej môže dochádzať k drobeniu podielov pod zákonom stanovenú výmeru napr. pri dedení spoluvlastníckych podielov spoločnej nehnuteľností, pri vyporiadaní BSM zo zákona, pri osvedčovaní vlastníctva notárom. Podľa môjho názoru v danom prípade je potrebné vychádzať zo samotného účelu a podstaty zákona a brať zreteľ aj na ustanovenie § 8 ods. 1 nového zákona, ktoré hovorí o tom, že spoločná nehnuteľnosť je nedeliteľná. Toto ustanovenie preto nemožno vytrhnúť z rámcovej, osnovej úpravy nového zákona, ktorý v sebe nesie základný limit spočívajúci v tom, že spoločná nehnuteľnosť je nedeliteľná, ak nejde o výnimky v zákone vymenované. Z uvedeného teda vyplýva, že aj ak nejde o prevod, ale prechod vlastníctva podielu k spoločnej nehnuteľnosti, mal by byť rešpektovaný princíp nedeliteľnosti spoločnej nehnuteľnosti, pretože „len“ niektoré parcely tvoriace spoločnú nehnuteľnosť, nie sú samostatným predmetom prevodu a prechodu, predmetom občianskoprávnych vzťahov, ale tým je spoločná nehnuteľnosť.

Jedným z prostriedkov zákazu drobenia vlastníctva spoločnej nehnuteľnosti je aj skutočnosť, že na podielové spoluvlastníctvo v pozemkovom spoločenstve a na jeho zrušenie a vyporiadanie sa nevzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka upravujúce vyporiadanie podielového spoluvlastníctva (§ 141 a § 142).

Nedeliteľnosť spoločnej nehnuteľnosti a vylúčenie možnosti zrušenia spoluvlastníctva a jej vysporiadania ako aj členstvo v spoločenstve vyplývajúce priamo zo zákona je odôvodnené verejným záujmom na riadnom obhospodarovaní poľnohospodárskej a lesnej

pôdy predstavujúcej v prípade spoločných nehnuteľností rozlohu 499 674 ha.⁸

Pri spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti neplatí zákaz drobenia v zmysle nového zákona, a to z dôvodu absencie tohto pojmu v ustanovení § 2 ods. 3 nového zákona. To ale neznamená, že vlastníci pozemkov, ktoré sú súčasťou spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti nemá žiadne limity v disponovaní s vecou (s vlastníctvom pozemkov). Limity a obmedzenia v zákaze drobenia, bude potrebné v tomto prípade rešpektovať v *lex generalis*, ktorým je pre účely drobenia pozemkov zákon č. 180/1995 Z. z. V zmysle jeho ustanovenia § 21 a nasl. je zrejmé, že ak zákon neustanovuje inak, nemôže na základe právneho úkonu, rozhodnutia súdu o vyporiadaní spoluvlastníctva alebo rozhodnutia o dedičstve vzniknúť rozdelením jestvujúcich pozemkov pozemok menší ako 2 000 m² (ak ide o poľnohospodársky pozemok), či pozemok menší ako 5 000 m² (ak ide o lesný pozemok).

Prevod podielu spoločnej nehnuteľnosti

Na prevod podielu spoločnej nehnuteľnosti medzi členmi spoločenstva sa nevzťahuje všeobecné ustanovenie o predkupnom práve, ak nejde o prevod podielov spoločnej nehnuteľnosti vo vlastníctve štátu, ku ktorým neboli uplatnené reštitučné nároky a ktoré prevádza fond (v tomto prípade majú predkupné právo vlastníci podielov spoločnej nehnuteľnosti).

Ak vlastníci podielu spoločnej nehnuteľnosti chce previesť svoj spoluvlastnícky podiel na iného spoluvlastníka (podielníka) spoločnej nehnuteľnosti, ostatní spoluvlastníci nemajú predkupné právo.

Ak však vlastníci podielu spoločnej nehnuteľnosti prevádza svoj spoluvlastnícky podiel (bez určenia konkrétnej osoby, resp. na tretiu osobu), musí ho ponúknuť na predaj ostatným vlastníkom podielov spoločnej nehnuteľnosti prostredníctvom výboru; ak o podiel neprejavia záujem ostatní vlastníci podielov, môže ho predat' tretej osobe.

Nebezpečenstvo takejto konštrukcie predkupného práva, teda jeho neaplikácia v prípade ponuky podielov na spoločnej nehnuteľnosti spoluvlastníkovi, možno badať v tom, že sa tým môže narušiť status quo pomeru podielov a vybraný spoluvlastník takto môže získať vysoký počet hlasov a rozhodovať tak o chode a ďalšom smerovaní pozemkového spoločenstva (v prípade výkupu podielov od spolupodielnikov). Určitou brzdou vo vzťahu k takejto situácii by mohlo byť ustanovenie § 15 ods. 2 nového zákona, podľa ktorého prehlasovaní členovia pozemkového spoločenstva majú právo obrátiť sa na súd, aby rozhodol o neplatnosti rozhodnutia zhromaždenia. Toto ustanovenie možno považovať za špeciálnu úpravu vo vzťahu k § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého len vtedy, ak ide o dôležitú zmenu spoločnej nehnuteľnosti, môžu prehlasovaní spoluvlastníci žiadať, aby o zmene rozhodol súd.

Z dôvodu potreby zabránenia vzniku spoluvlastníckych podielov s rozdielnou výškou na jednotlivých pozemkoch patriacich do spoločnej nehnuteľnosti sa zakazuje prevod a prechod vlastníckeho práva k podielom len na niektorých pozemkoch. Prevod a prechod vlastníckeho práva k podielu na spoločnej nehnuteľnosti sa môže týkať (by sa mal týkať) len všetkých pozemkov patriacich do spoločnej nehnuteľnosti. Vzhľadom na to, že dané ustanovenie zákona je ustanovením kogentným, pričom v zmysle ustanovenia § 39 Občianskeho zákonníka neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

Nie všetky osoby, resp. orgány verejnej moci dané zákazy rešpektujú, najmä notári v rámci dedičských osvedčení, kde katastrálne orgány sú častokrát povinné zapisovať rôzne drobenia, či delenia podielov spoločnej nehnuteľnosti (z dôvetkom, že ide o verejné listiny, za ktoré zodpovedá jej vyhotoviteľ a ide „len“ o záznamové konania), malo by sa na také listiny

⁸ Dôvodová správa k zákonu č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločenstvách. 2012, s. 11.

hľadiť ako na absolútne neplatné právne úkony a teda takto nadobudnuté vlastnícke práva do katastra nehnuteľnosti nezapisovať (de lege ferenda uvažovať o zmene právneho predpisu – katastrálneho zákona v tejto časti), a to aj v súvislosti s článkami 1 ods. 1, 2 ods. 2 a 152 ods. 4 Ústavy Slovenskej republiky.

Nový zákon stanovil, že prevod alebo prechod vlastníckeho práva k podielu na spoločnej nehnuteľnosti na spoločenstvo je zakázaný. Daný zákaz sa javí ako logickým vyústením argumentov o tom, že v prípade nadobudnutia väčšiny podielov pozemkovým spoločenstvom, by to rozhodovalo samo o sebe, resp. by sa v extrémnom prípade stalo jediným členom a zároveň by sa tým zrušilo (dôvodom zrušenia pozemkového spoločenstva je aj to, že sa výlučným vlastníkom spoločnej nehnuteľnosti stáva jediný subjekt).

Zastupovanie spoluvlastníkov pred orgánmi verejnej moci

Výbor pozemkového spoločenstva koná za členov pozemkového spoločenstva pred súdmi a orgánmi verejnej moci v presne definovaných veciach v zmysle zákona.

Fond koná za vlastníkov (za štát, nezistených vlastníkov, ktorých vlastnícke právo nie je evidované v katastri nehnuteľností a ku ktorým nebolo vlastnícke právo preukázané) podielov spoločnej nehnuteľnosti a v ich mene pred súdmi a orgánmi verejnej moci, a to aj vtedy, ak vlastníctvo týchto vlastníkov je sporné.

Toto ustanovenie možno považovať za prelomové, ktoré explicitne vyjadrilo vecnú legitímáciu v niektorých súdnych konaniach. Ide o konania o určenie vlastníckeho práva a o tzv. „konania týkajúce sa podnikania na spoločnej nehnuteľnosti a jej užívania“. Dôležité v tomto smere sa javia rôzne **konania o určenie vlastníckeho práva** k spoločnej nehnuteľnosti, kde súdy boli za účinnosti zákona č. 181/1995 Z. z. v mnohých veciach nútené zastaviť konanie z dôvodu nedostatku aktívnej vecnej legitímácie, a to buď preto, že určenia vlastníckeho práva sa domáhala samotné pozemkové spoločenstvo (najmä, ak žalobcom bolo pozemkové spoločenstvo s právnou subjektivitou, ktoré samo podalo žalobu a zastupovalo podielnikov), za ktoré konal jeho štatutár, resp. sa takéhoto určenia nedomáhali všetci spoluvlastníci. V prípade, že sa určenia vlastníckeho práva domáhala samotné pozemkové spoločenstvo, súd návrh zamietol, lebo pozemkové spoločenstvo nemôže byť vlastníkom spoločnej nehnuteľnosti a nemôže sa teda ani domáhať určenia vlastníckeho práva k nej. V prípade, že sa určenia vlastníckeho práva nedomáhali všetci spoluvlastníci, súd návrh zamietol z dôvodu, že ide o nerozlučné spoločenstvo a návrh musia podať všetci spoluvlastníci.

Naproti tomu so spoluvlastníckym podielom na spoločnej nehnuteľnosti môže nakladať jedine jeho vlastník sám, ten musí byť aj účastníkom zmluvy o prevode vlastníctva podielu spoločnej nehnuteľnosti. Iná osoba môže s jeho podielom nakladať a zmluvu o prevode vlastníctva podielu na spoločnej nehnuteľnosti previesť jedine na základe ním udelenej plnej moci.

Zrušenie, likvidácia pozemkových spoločenstiev a štátny dozor

Nový zákon o pozemkových spoločenstvách ako predpoklad fungovania pozemkových spoločenstiev stanovil existenciu právnej subjektivity každého jednotlivého pozemkového spoločenstva. To pozemkové spoločenstvo, ktoré nemalo právnou subjektivitou bolo povinné najprv do 28. februára 2014 a následne do 30. júna 2014 zmeniť právnou formu na pozemkové spoločenstvo s právnou subjektivitou a zároveň prispôsobiť svoje právne pomery novému zákonu. Ak to do uplynutia uvedenej lehoty nespĺnilo, ex lege sa zrušilo a príslušný pozemkový a lesný odbor mal tak vykonať výmaz zrušeného pozemkového spoločenstva z registra. Pozemkové spoločenstvá s právnou subjektivitou mali v hore uvedenej lehote prispôsobiť svoje právne pomery novému zneniu zákona. Ak tak neurobili, ex lege zmluva o pozemkovom spoločenstve takéhoto pozemkového spoločenstva stráca platnosť,

pozemkové spoločenstvo sa zrušuje a príslušný pozemkový a lesný odbor by mal k takémuto pozemkovému spoločenstvu zapísať dodatok „v likvidácii“, pričom následne by mali prebehnúť úkony v súvislosti s likvidáciou a zrušením pozemkového spoločenstva.

Podľa článku 8 Smernice Ministerstva pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR č. 3907/2013-720 o registri pozemkových spoločenstiev zo dňa 30. novembra 2013 spoločenstvá s právnou subjektivitou podľa doterajších predpisov sa považujú za spoločenstvá podľa zákona a sú podľa § 31 ods. 5 zákona povinné do 28. februára 2014 (po novele do 30. júna 2014)

- a) prispôbiť svoje právne pomery ustanoveniam zákona,
- b) podať návrh na zápis spoločenstva do registra, ak nie sú zapísané v registri, alebo
- c) podať návrh na zápis zmeny údajov do registra, ak sú zapísané v registri.

Ak spoločenstvo nesplní povinnosť podľa odseku 1, zmluva o spoločenstve stráca platnosť a spoločenstvo sa zrušuje. Okresný úrad zapíše spoločenstvo do registra s dodatkom za názvom spoločenstva „v likvidácii“...⁹

V prvom rade zákonodarca posunul lehotu pre pozemkové spoločenstvá na prispôbenie právnym pomerom podľa nového zákona, resp. na transformáciu pozemkových spoločenstiev na spoločenstvá s právnou subjektivitou. Hlavným dôvodom na posun tejto lehoty bola skutočnosť, že nie všetky dotknuté pozemkové spoločenstvá dokázali pružne a rýchlo reagovať na zmenenú právnú situáciu, na komplikovanosť zvolávania zhromaždení pozemkových spoločenstiev a dosiahnutie uznášaniaschopnosti na nich. Účelom zákonodarcu bola snaha, aby pozemkové spoločenstvá existovali aj naďalej a fungovali v zmysle novej právnej úpravy, a nie aby museli správne orgány pristupovať k rušeniu pozemkových spoločenstiev, resp. v zapisovaní pozemkových spoločenstiev v likvidácii. Aj z dôvodu, aby zákonodarca pôsobil preventívne na tie pozemkové spoločenstvá, ktoré sa „nesprávajú“ v súlade so znením nového zákona, upravil existenciu štátneho dozoru.

Na tomto mieste ale zákonodarca pozabudol na stav, keď právne dôjde k zrušeniu (automaticky ex lege) pozemkového spoločenstva bez právnej subjektivity, alebo k likvidácii a následnému zrušeniu pozemkového spoločenstva s právnou subjektivitou, ktorý neprispôbil právne pomery ustanoveniam nového zákona, čo potom s majetkovým substrátom a s jednotlivými podielníkmi. Na jednotlivých listoch vlastníctva bude aj naďalej existovať spoločná nehnuteľnosť ako taká, no ex lege danému majetkovému substrátu nebude možné priradiť konkrétne pozemkové spoločenstvo ako také, jedine jednotlivých spoluvlastníkov, bez právnej formy. Táto skutočnosť nepôsobí práve komfortne na fungovanie, existenciu a hospodárenie so spoločnou nehnuteľnosťou, nehovoriac o nemožnosti požadovať prostriedky zo štrukturálnych fondov. Snaha zákonodarcu v tomto smere je jasná, no v skutočnosti môže mať opačný efekt – nefunkčnosť pozemkového spoločenstva a nemožnosť hospodárenia so spoločnou vecou.

Spoločná nehnuteľnosť vs. zákon o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku

Zákomom č. 140/2014 Z. z. o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku (ďalej len „zákon č. 140/2014 Z. z.“), ktorý nadobudol účinnosť dňa 1. júna 2014 boli osobitne upravené podmienky nadobúdania vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku. Zákonodarca ustanovil, že poľnohospodárskym pozemkom na účely tohto zákona nie je ani pozemok mimo zastavaného územia obce, ktorého výmera je menšia ako 2000 m². S týmto zadefinovaním (ne)poľnohospodárskeho pozemku je spojená otázka, ako postupovať v prípade prevodu spoluvlastníckeho podielu na spoločnej nehnuteľnosti. V takomto prípade

⁹ Smernica Ministerstva pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR č. 3907/2013-720 o registri pozemkových spoločenstiev zo dňa 30. novembra 2013, čl. 8, s. 6-7.

je potrebné vychádzať z vyššie uvedeného a zo zákonného znenia spoločnej nehnuteľnosti, a síce, že pre prevode spoluvlastníckeho podielu na spoločnej nehnuteľnosti je potrebné matematicky zrátať výmery celého prevádzaného podielu spoluvlastníka spoločnej nehnuteľnosti a dané obmedzenie zákona č. 140/2014 Z. z. aplikovať (nie vo vzťahu ku každej jednotlivej parcele samostatne) vo vzťahu k celkovej prevádzanej výmere spoluvlastníka, prevodcu.

V zmysle zákona č. 140/2014 Z. z. môže vlastník (alebo iná oprávnená osoba) previesť vlastníctvo poľnohospodárskeho pozemku, bez použitia postupu podľa uvedeného zákona, ak prevádza daný poľnohospodársky pozemok do vlastníctva spoluvlastníkovi poľnohospodárskeho pozemku a ak ide o spoluvlastnícky podiel podľa osobitných predpisov, pričom poznámka odkazuje na ustanovenie § 140 Občianskeho zákonníka a § 9 ods. 7 nového zákona o pozemkových spoločnostiach. Dané ustanovenie nového zákona hovorí o prevode podielu na spoločnej nehnuteľnosti spoluvlastníkovi spoločnej nehnuteľnosti, ako aj tretej osobe. Na tomto mieste nie je jednoznačné, či aplikácia zákona 140/2014 Z. z. je pri prevodoch spoluvlastníckych podieloch na spoločnej nehnuteľnosti vo všeobecnosti vylúčená, alebo či sa tu uplatnia dva rôzne režimy – pri prevode spoluvlastníkovi spoločnej nehnuteľnosti bez postupu podľa zákona č. 140/2014 Z. z. a pri prevode spoluvlastníckeho podielu na spoločnej nehnuteľnosti tretej osobe v súlade s postupom podľa zákona č. 140/2014 Z. z. Vzhľadom na iný charakter a režim spoločnej nehnuteľnosti, rôznorodosť druhov pozemkov, ktoré tvoria majetkový substrát spoločnej nehnuteľnosti, zákaz delenia spoločnej nehnuteľnosti a podmienku prevádzať podiel na všetkých pozemkoch tvoriacich spoločnú nehnuteľnosť (teda tých, ktoré by poľnohospodárskym pozemkom mohli byť a aj tých, ktoré sú inými druhmi pozemkov, resp. na ktoré sa vzťahujú ďalšie výnimky z posudzovania pozemkov za poľnohospodársky pozemok), bolo by vhodné de lege ferenda chýbajúcu právnu úpravu tejto konštelácie upraviť. Podľa môjho názoru v danom prípade by sa na prevody podielov spoločnej nehnuteľnosti aplikácia zákona č. 140/2014 Z. z. nemala vzťahovať, a to aj s ohľadom na historické hľadisko fungovania a existencie daných majetkovo-právnych útvarov. Samotná poznámka pod čiarou odkazuje na dané ustanovenie nového zákona ako celok, v ktorom je normovaný prevod podielu spoločnej nehnuteľnosti ako na spoluvlastníkov, tak aj na tretie osoby.¹⁰

Nadobúdanie nehnuteľností pozemkovým spoločenstvom

Na práva a povinnosti (právne vzťahy) pozemkových spoločností sa subsidiárne použijú ustanovenia Občianskeho zákonníka, pričom pozemkové spoločenstvo je právnickou osobou v zmysle ustanovenia § 18 ods. 2 písm. d) Občianskeho zákonníka.

Podľa ustanovenia § 19a ods. 1 Občianskeho zákonníka spôsobilosť právnickej osoby nadobúdať práva a povinnosti môže byť obmedzená len zákonom, čo je v súlade s čl. 1 ods. 1 a čl. 2 ods. 3 a čl. 13 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky.

Subjekty občiansko-právnych vzťahov (medzi ktoré patria aj právnické osoby) môžu vlastnícke právo k veciam nadobúdať rôznymi spôsobmi a na základe rôznych skutočností. Nadobúdanie vlastníckych práv možno triediť podľa rôznych kritérií a hľadísk. Všeobecne sa rozlišuje nadobúdanie vlastníckeho práva medzi živými a pre prípad smrti, nadobúdanie prevodom a prechodom vlastníckeho práva. Základným predpokladom prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam je uplatnenie zásady známej už v rímskom práve, a síce, že nikto nemôže na iného previesť viac práv ako sám má.

Podľa nálezů Ústavného súdu Slovenskej republiky právna úprava založená zákonom č.

¹⁰ „Z pohľadu praxe by bolo, podľa nášho názoru, najjednoduchšie de lege ferenda aj pri týchto prevodoch na tretie osoby vylúčiť pôsobnosť zákona č. 140/2014 Z. z., keďže de lege lata zákon č. 140/2014 Z. z. tu jednoznačný nie je.“ – POLÁK, A. – JAKUBÁČ, R: Zákon o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku a kataster nehnuteľností. Justičná revue, 2015, č. 1, s. 98.

181/1995 Z. z. nepredpokladá vlastníctvo spoločnej nehnuteľnosti urbárskym spoločenstvom.¹¹

Samotný nový zákon v ustanovení § 9 ods. 9 implicitne vyjadruje zákaz nadobúdať spoločnú nehnuteľnosť pozemkovým spoločenstvom (ako právnickou osobou). No tak ako predošlý, ani nový zákon o pozemkových spoločenstvách neupravuje možnosť/zákaz nadobúdať ostatné nehnuteľnosti pozemkovým spoločenstvom.

V zmysle vyššie uvedených ústavných a zákonných limitov, ako aj samotnej teórie súkromného práva je zrejmé, že právnická osoba môže od okamihu svojho vzniku nadobúdať práva a povinnosti, má spôsobilosť na právne úkony v plnom rozsahu, pokiaľ zákonom nie je v tejto spôsobilosti obmedzená. Pretože pozemkové spoločenstvá v zmysle novej právnej úpravy sú právnické osoby s plnou právnou subjektivitou, môžu byť účastníkom občiansko-právnych vzťahov, môžu nadobúdať práva a brať na seba povinnosti (pokiaľ zhromaždenie spoluvlastníkov takýto úkon prejaví vôľu vykonať, resp. pokiaľ na daný úkon budú mať mandát štatutárne osoby).

Dosiahnutý zisk pozemkového spoločenstva sa rozdeľuje medzi spoluvlastníkov v pomere podľa veľkosti ich spoluvlastníckych podielov na spoločnej nehnuteľnosti. Spoluvlastníci sa môžu ale rozhodnúť zisk „investovať“ do nadobudnutia povedzme susedných pozemkov, ktoré by mohli lepšie plniť účel ich podnikateľskej činnosti, hospodárenia so spoločnou nehnuteľnosťou. V takomto prípade po prejavení vôle na zhromaždení by mohlo pozemkové spoločenstvo ako právnická osoba nadobudnúť pozemky (nehnuteľnosti) do svojho vlastníctva, oddelene od evidencie spoločnej nehnuteľnosti. Takto nadobudnuté nehnuteľnosti by tvorili majetok pozemkového spoločenstva (nie spoločnú nehnuteľnosť).

Záver

Téma pozemkových spoločenstiev je témou pomerne frekventovane pertraktovanou v odbornej, aj laickej verejnosti, ako aj medzi jednotlivými podielníkmi. Jedným z dôvodov bolo prijatie nového zákona o pozemkových spoločenstvách, ako aj povinnosť, ktorú nový zákon uložil pozemkovým spoločenstvám, a to prispôsobenie svojich právnych pomerov novému zákonu pod hrozbou určitých sankcií za nerešpektovanie ustanovení zákona, transformáciu na pozemkové spoločenstvá s právnou subjektivitou, čo mnohým pozemkovým spoločenstvám robí značné problémy. Nemenej závažnejšou príčinou nastolenia danej témy u jednotlivých podielníkov a ďalších osôb je zakomponovanie sankčných a v niektorých prípadoch možno až likvidačných ustanovení do návrhu nového zákona (udelenie pokuty v hornej hranici sadzby môže byť pre niektoré pozemkové spoločenstvá neúnosné), s cieľom tak preventívne pôsobiť a regulovať aj danú oblasť práva.

Pozemkové spoločenstvá sú istou formou spoločného užívania pozemkov, v zmysle nového zákona buď vo forme spoluvlastníctva osôb (podielníkov) spoločnej nehnuteľnosti, alebo vlastníctva pozemkov jednotlivých vlastníkov spoločne obhospodarovaných nehnuteľností. Právne pomery týchto útvarov sa vymykajú bežným občianskoprávnym, vlastníckym a užívaným inštitútom¹².

Prijatie nového zákona o pozemkových spoločenstvách bolo nevyhnutným riešením nakumulovaných sa problémov a sporných otázok vyplývajúcich z existencie dovtedy platného zákona č. 181/1995 Z. z., ako aj z dôvodu pokroku doby, v ktorom sa stav „urbárov“ nachádzal pred takmer 20 rokmi a v akom stave sa nachádzal pred prijatím nového zákona. Napriek tomu aj v súčasnosti pretrvávajú a s takmer určitosťou budú naďalej pretrvávať

¹¹ Nález Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. II. ÚS 348/08 zo dňa 6. októbra 2010.

¹² HANESOVÁ, D.: Pozemkové spoločenstvá, drobenie spoločnej nehnuteľností. Bardejov 2008, s. 24.

interpretačné otázky rôzneho druhu a charakteru v súvislosti s výkladom a aplikáciou jednotlivých ustanovení nového zákona o pozemkových spoločnostiach.

Ako pozitívum možno vnímať predovšetkým kreovanie pozemkových spoločností ako právnických osôb, ako osoby, ktoré sú nositeľmi práv a povinností. V neposlednom rade nie je možné neuviesť zavedenie represívnych opatrení a sankčných postihov (štátny dozor, ukládanie sankcií, rušenie a likvidácia pozemkových spoločností), ktorých prvoradým účelom je preventívne pôsobiť na tie pozemkové spoločnosti, ktoré by sa radi vyhýbali povinnostiam stanovených zákonom.

Problematika pozemkových spoločností je rozhodne širšia než je pojatá týmto článkom. Nový zákon o pozemkových spoločnostiach reaguje na viaceré ďalšie problémy, inštitúty, či ustanovenia predošlého zákona (orgány spoločnosti, mechanizmus hlasovania zhromaždenia, úprava pôsobnosti fondu, vedenie zoznamu, vedenie registra, hospodárenie spoločnosti). Autor článku sa zameril na tie hlavné zmeny, hlavné oblasti zákonnej regulácie pozemkových spoločností z pohľadu ich prepojenia na potreby a účely katastra nehnuteľností.

Spracoval: JUDr. Róbert Baran, Okresný úrad Prešov

Dňa 12.02.2016