

MAREK MASLÁK

**ŠPECIFIKÁ NÁJMOV,  
PREVODOV  
A PRECHODOV  
VLASTNÍCKEHO PRÁVA  
K POĽNOHOSPODÁRSKYM  
POZEMKOM**



TRNAVA 2024

TRNAVSKÁ UNIVERZITA V TRNAVE



PRÁVNICKÁ FAKULTA  
TRNAVSKEJ UNIVERZITY V TRNAVE



**Recenzenti:**

prof. JUDr. Monika Jurčová, PhD.,

Trnavská univerzita v Trnave,  
Právnická fakulta, Katedra občianskeho a obchodného práva

JUDr. Ján Štiavnický, PhD.,

Ústavný súd Slovenskej republiky

Marek Maslák

**ŠPECIFIKÁ NÁJMOV, PREVODOV  
A PRECHODOV  
VLASTNÍCKEHO PRÁVA  
K POĽNOHOSPODÁRSKYM  
POZEMKOM**



Trnava 2024

Táto publikácia je vydaná v rámci projektu VEGA č. 1/0041/22 s názvom „Osobitosti nájmu a prevodov poľnohospodárskych pozemkov“ realizovanom na Trnavskej univerzite v Trnave, Právnickej fakulte.

© Marek Maslák, 2024

ISBN 978-80-568-0691-3

# OBSAH

PREDHOVOR .....	10
<b>PRVÁ ČASŤ</b> .....	13
OBMEDZENIA VLASTNÍCKEHO PRÁVA K PÔDE: PRÁVNOFILOZOFICKÉ A PRÁVNOHISTORICKÉ HLADISKÁ .....	14
1. Úvod .....	14
2. Pôda ako špecifický predmet právnych vzťahov vo feudálnom myslení – príklad Uhorska .....	15
3. Vlastníctvo pôdy od prirodzenoprávnej školy k pozitívnoprávnomu liberalizmu .....	19
4. Verejnoprávne obmedzenia nakladania s pôdou v 20. storočí – neliberálna politická ekonómia .....	26
4.1. Prvá pozemková reforma .....	26
4.2. Retribúcia 1944/45 .....	30
4.3. Ludová demokracia a socializmus – nová koncepcia vlastníctva .....	33
5. Záver .....	36
<b>DRUHÁ ČASŤ</b> .....	39
VÝVOJ INŠTITÚTU PREDNOSTNÉHO PRÁVA NÁJMU AŽ PO INŠTITÚT ZÁKONNÉHO NÁJMU .....	40
ÚSTAVNOPRÁVNÝ TEST FIKCIE UZAVRETIA ZMLUVY O NÁJME POĽNOHOSPODÁRSKEHO POZEMKU .....	55
1. Úvod .....	55
2. Argumentácia navrhovateľov, parlamentu a vlády .....	59
3. Východiská a závery ústavného súdu .....	61
4. Zhrnutie (a pohľad praxe) .....	64

NÁJOMNÉ ZMLUVY UZATVÁRANÉ SLOVENSKÝM POZEMKOVÝM FONDOM ZA NEZNÁMYCH VLASTNÍNKOV .....		67
1.	Úvod .....	67
2.	Základný popis vývoja vlastníctva pozemkov na Slovensku – príčiny vzniku neznámych vlastníkov .....	68
3.	Nájomné zmluvy uzatvárané Slovenským pozemkovým fondom za neznámych vlastníkov .....	71
4.	Inventarizácia .....	78
5.	Záver .....	81
NEZISTENÝ VLASTNÍK POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY AKO LIMIT AUTONÓMIE VÔLE A APLIKAČNÉ PROBLÉMY V ROZHODOVACEJ ČINNOSTI NAJvyššieho súdu SR .....		84
ZÁPIS NÁJOMNÝCH ZMLÚV DO KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ .....		90
1.	Úvod .....	90
2.	Nájomná zmluva vo všeobecnosti .....	90
	2.1 Vznik nájomnej zmluvy .....	91
	2.2 Pojmové znaky nájomnej zmluvy .....	92
	2.3 Zánik nájomnej zmluvy .....	94
3.	Zápis nájomnej zmluvy do katastra nehnuteľností .....	96
4.	Nájomná zmluva vo vzťahu k materiálnej publicite katastra nehnuteľností .....	99
5.	Obsahové náležitosti nájomnej zmluvy predloženej na zápis do katastra nehnuteľností .....	100
6.	Nájomná zmluva z pohľadu zákona č. 180/1995 Z.z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom a zákona č. 97/2013 Z.z. o pozemkových spoločenstvách ohľadom drobenia pozemkov .....	104
7.	Nájomná zmluva opatrená podpisom formou faksimile ..	105
8.	Zápis prolongovaných nájomných zmlúv do katastra nehnuteľností .....	106

9. Výmaz nájomnej zmluvy z operátu katastra nehnutelností .....	106
10. Záver .....	107

### **TRETIA ČASŤ .....**

<b>DEDIČSKOPRÁVNE OPATRENIA PROTI DROBENIU POLNOHOSPODÁRSKÝCH POZEMKOV V ÉRE UHORSKÉHO DUALIZMU A ČESKOSLOVENSKEJ REPUBLIKY DO ROKU 1950 .....</b>	<b>110</b>
1. Úvod .....	110
2. Rámcová právna úprava pred rokom 1848 a podľa Dočasných súdnych pravidiel .....	111
3. Opatrenia proti drobeniu pozemkov na báze uhorských partikulárnych obyčají o dedičskej delbe .....	115
3.1. Inštitút fideikomisu, určený pre majetkovo vyššie situovaných vlastníkov nehnuteľností, resp. pre veľkostatkársku alebo šľachtickú vrstvu ....	122
4. Zákon č. 139/1947 Zb. o rozdelení pozostalosti s roľníckymi podnikmi a o zamedzení drobenia roľníckej pôdy .....	125
4.1. Úprava dedičskej delby podľa zákona č. 139/1947 Zb. ....	127
5. Záver .....	132

<b>OBMEDZENIA VLASTNÍCKEHO PRÁVA K POLNOHOSPODÁRSKYM POZEMKOM PODĽA PÔVODNÉHO ZNENIA ZÁKONA O NADOBÚDANÍ VLASTNÍCTVA POLNOHOSPODÁRSKEHO POZEMKU – APLIKAČNÉ PROBLÉMY .....</b>	<b>135</b>
1. Úvod .....	135
2. Poľnohospodársky pozemok .....	137
2.1 Druh pozemku ako kritérium pre klasifikovanie pozemku .....	138
2.2 Príslušnosť pozemku k zastavanému územiu obce ako kritérium pre klasifikovanie pozemku .....	138



2.3	Výmera pozemku ako kritérium pre klasifikovanie pozemku .....	140
2.4	Obmedzenie možnosti poľnohospodárskeho využitia pozemku ako kritérium pre klasifikovanie pozemku .....	140
3.	Nadobúdanie vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku .....	142
4.	Nadobúdanie vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku a pravidlo <i>lex specialis derogat legi generali</i> .....	144
5.	Nadobúdanie vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku a prechodné ustanovenie zákona o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku .....	145
6.	Záver .....	147

#### PREVODY POĽNOHOSPODÁRSKÝCH POZEMKOV

	NEZNÁMYCH VLASTNÍKOV .....	149
1.	Úvod .....	149
2.	Dôvody prevodov poľnohospodárskych pozemkov vo vlastníctve neznámych vlastníkov .....	151
2.1	História dôvodov prevodov poľnohospodárskych pozemkov vo vlastníctve neznámych vlastníkov .....	151
2.2	Dôvody prevodov poľnohospodárskych pozemkov vo vlastníctve neznámych vlastníkov v súčasnosti ....	153
3.	Postup Slovenského pozemkového fondu pri prevodoch pozemkov neznámych vlastníkov .....	155
4.	Záver .....	160

#### PORUŠENIE PREDKUPNÉHO PRÁVA PODIELOVÉHO

	SPOLUVLASTNÍKA V POZEMKOVOM SPOLOČENSTVE ...	162
1.	Úvod .....	162
2.	Základné vymedzenie predkupného práva podľa Občianskeho zákonníka .....	162
3.	Predkupné práva evidované a neevidované v operáte katastra nehnuteľností .....	164

4. Porušenie predkupného práva podielového spoluvlastníka .....	166
5. Záver .....	172

#### SPOLOČNÁ NEHNUTEĽNOSŤ V KONANÍ

O POZEMKOVÝCH ÚPRAVÁCH .....	174
1. Úvod .....	174
2. Spoločné nehnuteľnosti v kontexte pozemkových úprav ako nástroja pozemkovej reformy .....	175
3. Spoločenstvo ako správca spoločných nehnuteľností? .....	177
4. Konanie spoločenstva v priebehu pozemkových úprav ..	180
5. Existencia spoločnej nehnuteľnosti ako predmetu vlastníctva s ohľadom na konanie o pozemkových úpravách .....	183
6. Zánik spoločnej nehnuteľnosti a oddelenie jednotlivých častí .....	187
7. Závery a budúcnosť pozemkových spoločenstiev .....	192

#### PRAKTICKÉ PROBLÉMY SPORU POZEMKOVÉHO SPOLOČENSTVA O URČENIE VLASTNÍCTVA

Z POHLADU PRAXE ADVOKÁTA .....	195
--------------------------------	-----

## PREDHOVOR

Pozemkové právo je v podmienkach Slovenskej republiky značne špecifické, pričom jeho výučba je na právnických fakultách dlhodobo zanedbávaná. V dôsledku toho sa aj v aplikačnej praxi tieto špecifiká opomínajú, pričom sa vychádza zo všeobecných právnych koncepcií, ktoré však nie vždy dokážu dávať zmysluplné odpovede na otázky, ktoré trápia subjekty pozemkovo-právnych vzťahov. Ako vedúci projektu VEGA č. 1/0041/22 s názvom „Osobitosti nájmu a prevodov poľnohospodárskych pozemkov“ som mal v rokoch 2022 až 2024 spolu s kolegami z riešiteľského kolektívu tú časť usporiadať tri diskusné workshopy. Tieto diskusné workshopy boli rovnako špecifické ako témy, ktoré boli ich obsahom. Dovolím si napísať, že boli organizované inak ako bežné konferencie. Prvoradý cieľ týchto workshopov nebol v zabezpečení písomných príspevkov jednotlivých prednášajúcich, ale v poctivej a živej diskusii. Preto boli v rámci programu workshopov vyčlenené dlhé pasáže na diskusiu. V dôsledku takto nastaveného programu jednotlivých diskusných workshopov sa podarilo zabezpečiť účasť fundovaných odborníkov nielen z akademickej sféry, ale aj aplikačnej praxe, a to dokonca aj u neprávnických povolání. Bolo mi ctou na týchto diskusných seminároch privítať sudcov najvyšších súdnych autorít, a to Najvyššieho súdu SR, ako aj Najvyššieho správneho súdu SR. Teší ma, že týchto diskusných workshopov sa zúčastnili akademici, sudcovia, advokáti, notári, zamestnanci Ministerstva pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR, Ministerstva spravodlivosti SR, Úradu geodézie, kartografie a katastra SR, zamestnanci jednotlivých okresných úradov (či už pozemkových a lesných odborov, alebo katastrálnych odborov), znalci či geodeti.

Predkladaná publikácia je písomným výstupom aspoň časti tejto bohatej diskusie, ktorá bola súčasťou vyššie uvedených

workshopov. Publikácia začína štúdiou o právno-filozofických a právno-historických hľadiskách obmedzení vlastníckeho práva k pôde, v ktorej sa autor venuje obsahu vlastníckeho práva a jeho regulácii v čase, a na základe ktorého si môžeme uvedomiť, ako je súčasný pozemkovo-právny stav ovplyvnený historickým okolnosťami. V druhej časti publikácie sú príspevky venované najmä osobitostiam nájomných vzťahov k poľnohospodárskym pozemkom podľa zákona č. 504/2003 Z. z. V tretej časti tejto publikácie sú jednotlivé príspevky zamerané na osobitosti prevodov a prechodov vlastníckeho práva k poľnohospodárskym pozemkom. Obsahom publikácie sú príspevky zameriavajúce sa na problematiku inštitútu nezisteného (neznámeho) vlastníka, ako aj inštitútu spoločnej nehnuteľnosti, ktoré sú významnou súčasťou právnej úpravy týkajúcej sa užívania a nakladania s poľnohospodárskymi pozemkami.

Ako môžeme zistiť z jednotlivých príspevkov, ktoré sú súčasťou predkladanej publikácie, oblasť pozemkového práva je roztrieštená, neprehľadná a nesystematická. V tejto pavučine právnych predpisov má problém zorientovať sa odborník, tobôž laický adresát právnych noriem. Zároveň takáto právna úprava spôsobuje, že mnohé otázky sú upravené duplicitne, no nie s úplne identickým znením (napr. ustanovenia o konaní SPF pred súdom v zákone č. 180/1995 Z. z., v zákone č. 330/1991 Zb. a v zákone č. 97/2013 Z. z.). Právne predpisy nie sú terminologicky jednotné (napr. používanie pojmov neznámy a nezistený vlastník). Vysoká legislatívna aktivita v oblasti pozemkového práva spočívajúca vo veľkom počte novelizácií spôsobuje neprehľadnosť, nejednoznačnosť a rozpornosť právnej úpravy (napr. úpravu nájmu poľnohospodárskej pôdy v zákone č. 504/2003 Z. z.). Oblasť pozemkového práva potrebuje skutočnú reformu a jasné legislatívne prostredie.

Verím, že jednotlivé príspevky uvedené v tomto finálnom výstupe z vyššie uvedeného projektu VEGA si nájdu svojich čitateľov, pre ktorých budú inšpiráciou pre ďalšie skúmanie tém z oblasti pozemkového práva tak, aby regulácia súčasne zložitej situácie právnych vzťahov k poľnohospodárskej pôde nebola prechodnou

a častou sa meniacou (reagujúc často *ad hoc* a protichodne), avšak trvalou a stojacou na silných základoch. To je dôležitá celospoločenská úloha, ktorej je potrebné sa ďalej venovať.

November 2024

JUDr. Marek Maslák, PhD.  
Trnavská univerzita v Trnave  
Ústav klinického vzdelávania

# PRVÁ ČASŤ

# OBMEDZENIA VLASTNÍCKEHO PRÁVA K PÔDE: PRÁVNOFILOZOFICKÉ A PRÁVNOHISTORICKÉ HĽADISKÁ<sup>1</sup>

Prof. JUDr. Tomáš Gábriš, PhD., LL.M

Trnavská univerzita v Trnave,  
Právnická fakulta, Katedra historického práva a právnej metodológie

## 1. Úvod

Predstava vlastníckeho práva ako absolútneho právneho panstva nad vecou je konceptom ideálnym, budovaným na (skreslených) rímskoprávných odkazoch a liberálnych myšlienkach z prelomu 18. a 19. storočia. Vlastnícke právo je v tomto ideálnom scenári „absolútne“ v tom zmysle, že s jeho predmetom umožňuje vlastníčkovi nakladať ľubovoľne, s miernymi obmedzeniami a hranicami danými iba zákonom a právami iných osôb. Práve hranice dané zákonom pritom už liberalizmus vnímal ako opodstatnené a akceptovateľné obmedzenie vlastníckeho práva, ktoré tak ani v tejto koncepcii nebolo v skutočnosti úplne absolútnym. Zaiste, miera týchto obmedzení mala byť v liberalizme čo najmenšia, rešpektujúca záujmy občana a občianskej spoločnosti. Je však zrejmé, že ani liberalizmus v tomto duchu nechápal vlastnícke právo ako bezvýhradne absolútne právo, t. j. ako ničím neobmedzené právne panstvo nad vecou.<sup>2</sup> Predstava absolútnosti nezodpovedala dokonca ani náuke skoršej prirodzenoprávnej školy, ktorá predchádzala liberálnym pozitívnoprávnym myšlienkam, a nezodpovedala rea-

---

<sup>1</sup> Práca bola vypracovaná v rámci projektu APVV-20-0371 Lesk a pád šľachty. Stratégie šľachtickej reprezentácie v dejinách Slovenska.

<sup>2</sup> HORÁK, O. Liechtensteinové medzi konfiskáciou a vyvlastnením. Praha : Libri, 2010, s. 22.

lite dokonca ani v rímskych antických dobách, keď rôzne druhy vlastníckeho práva požívali rôzny stupeň ochrany a obmedzenia.<sup>3</sup> Ani dnes pritom myšlienka vlastníctva – ako absolútneho právneho panstva nad vecou – nezodpovedá realite.

Dobovo, nielen v rímskom práve, ale aj v období feudálneho stredoveku a aj novoveku, a tiež v prirodzenoprávnej škole 17. a 18. storočia, a dokonca aj v liberalizme 19. storočia, sa pritom za prototyp „veci“ ako predmetu vlastníckeho práva považovalo vlastníctvo pôdy, resp. pozemkov. Na príklade pôdy ako najvýznamnejšej „veci“ sa totiž budovali i samotné prirodzenoprávne a liberálne koncepcie vlastníckeho práva. Všetky uvedené dobové prúdy a smery myslenia si pritom zároveň nevyhnutne uvedomovali, že osobitne u pôdy neplatia v praxi ideálne poučky o absolútnom vlastníckom práve, a to z viacerých dôvodov – primárne však z dôvodu reálnej obmedzenosti rozsahu disponibilného pôdneho fondu. Ďalšie obmedzenia už jednotlivé školy videli v rôznych faktoroch, v závislosti na tom, či šlo o prístup pozitívno-právny alebo prirodzenoprávny, alebo či šlo o starší tradicionalistický prístup feudálnej teórie vlastníctva pôdy. Feudálnymi koncepciami vlastníctva pôdy preto začneme aj naše úvahy o vývoji smerom k modernému a k súčasnému konceptu vlastníckeho práva k pôde.

## **2. Pôda ako špecifický predmet právnych vzťahov vo feudálnom myslení – príklad Uhorska**

Pôda bola považovaná za osobitný predmet právnych vzťahov už od počiatku usadlého spôsobu života ľudstva. Jej špecifické vlastnosti – ako nemultiplikovateľnosť, t. j. obmedzený rozsah, ale i fyzická neprenositelnosť, a zároveň potenciálny všeobecný prospech, osobitne v prípade agrárnych spoločností – boli od počiatku

<sup>3</sup> Bližšie pozri REBRO, K. – BLAHO, P. Rímske právo. Bratislava : IURA EDITION, 2010.



civilizácie zdrojom osobitných právnych úprav nakladania s pôdou. Zároveň však boli i zdrojom právnofilozofických úvah o tom, aké by malo byť spravodlivé nakladanie s pôdou.

V stredovekom myslení sa pritom zásadne akceptovala idea korunného vrchného vlastníctva (t. j. štátneho vlastníctva podstaty) nad veľkou časťou pôdneho fondu krajiny, z ktorého sa majetok udeľoval do držby (dobovou terminológiou do úžitkového vlastníctva) fyzických osôb, resp. šľachtických rodov. Tie následne na časti pôdy umožňovali poberanie úžitku poddanskému obyvateľstvu, ktoré na pôde žilo a hospodáril. Viac ako samotná ideálna predstava štátneho vlastníctva podstaty pôdy bola teda v praxi rozhodujúca skôr možnosť užívania pôdy, poberania úžitkov z tejto pôdy. Samotné nakladanie s pôdou bolo pritom (okrem teoretického štátneho vrchného vlastníctva) do veľkej miery limitované aj ďalšími početnými dobovými právnymi inštitútmi zviazanými s feudálnou spoločnosťou, ktorej politicko-ekonomické základy boli späté práve s kontrolou pôdneho fondu.

Na uhorskom území až do polovice 19. storočia pretrvávali práve takéto feudálne koncepcie vlastníctva pôdy, ktorá nebola vlastníctvom v dnešnom a ani ideálnom rímskoprávnom zmysle. Dokonca sa v praxi v dobových listinách ani nehovorilo o vlastníctve – v takomto poňatí sa až do 19. storočia namiesto vlastníctva hovorilo skôr o dedičstve (*hereditas*), majetku (*bona*), alebo držbe (*possessio*). Vlastnícke právo zodpovedajúce dnešnému vlastníckemu právu sa vzťahovalo v období feudálneho práva primárne totiž iba na hnutelné veci. Vo vzťahu k nehnuteľnostiam, najmä k pôde (pozemkom) sa vytvorili tri osobitné právne režimy tzv. **deleného vlastníctva**: donačnej sústavy, mestského vlastníckeho práva a urbárskej sústavy. Delené vlastníctvo znamenalo v dobovej teórii už naznačené rozlišovanie medzi vrchným vlastníctvom – t. j. vlastníctvom podstaty a vlastníctvom úžitku (*dominium directum* a *dominium utile*).

**Donačná sústava** predstavovala systém udeľovania kráľovských donácií na základe donačných listín. Vzťahovala sa na tzv. donačný majetok ako majetok získaný donáciou od panovníka,

príp. výnimočne od kráľovnej alebo palatína.<sup>4</sup> Vlastnícke právo donatára pritom nebolo absolútne, nakoľko ho bolo možné z osobitných dôvodov donatárovi odňať; navyše s ním nebolo možné bez súhlasu panovníka nakladať – práve preto išlo teda v dobovej koncepcii o vlastníctvo delené. Naopak, nedonačný majetok bol všetok ostatný majetok odlišný od donačného. Ten mal bližšie k dnešnej koncepcii vlastníckeho práva, avšak i preň zároveň platili obmedzenia nakladania, vyplývajúce pre zmenu z iného inštitútu – inštitútu tzv. **avicity** – nescudziteľnosti rodového majetku. Majetok, ktorý v rode prešiel bezzávetným dedením, sa totiž stal nescudziteľným a musel zostať v držbe (vlastníctve) šľachtického rodu za účelom hospodárskeho zabezpečenia rodu.

Podobne aj **mestské vlastníctvo** bolo tiež vybudované na princípe tzv. deleného vlastníctva, teda rozlišovania medzi vlastníctvom podstaty a vlastníctvom úžitku. V slobodných kráľovských mestách vlastníctvo podstaty (mestskej pôdy) prináležalo mestu, a na druhej strane mešťanom patrilo „iba“ úžitkové vlastníctvo k pozemku, na ktorom mali postavený svoj mestský dom. V zemepanských mestách obdobne – vlastníctvo podstaty prináležalo zemepánovi daného mesta a jednotliví obyvatelia disponovali iba vlastníctvom úžitku k mestskej pôde.

Napokon, aj **urbárska sústava** tiež vychádzala z princípu deleného vlastníctva – vlastníctvo podstaty rustikálnej pôdy patrilo zemepánovi, kým poddaným, ktorí na tejto pôde žili, patrilo len úžitkové vlastníctvo.

Okrem koncepcie deleného vlastníctva, ktorá sama osebe je nezlučiteľná s ideou rímskoprávneho, či liberálneho alebo dnešného (fakticky neoliberalného) vlastníctva, bolo feudálne vlastníctvo obmedzené ďalšími verejnoprávnymi a súkromnoprávnymi inštitútmi. **Verejnoprávne obmedzenia** zahŕňali najmä tzv. menšie regálne práva (napr. právo prevozu), a banský regál – panovníkovi sa musel odovzdávať podiel z výťažku nerastných surovín vyťaže-

<sup>4</sup> LUBY, Š. Liptovský a turčiansky register z roku 1391 (Príspevok k otázke donačného systému na Slovensku). Bratislava : J. Otto, 1932, s. 33 – 40.

ných na pozemku, vo všeobecnosti 1/8 alebo 1/10 (výška podielu sa líšila podľa druhu ťaženej suroviny), ako tzv. *urbura*. **Súkromnoprávne obmedzenia** predstavovali v Uhorsku najmä služobnosti – najčastejšími boli služobnosti pozemkové, spočívajúce v tom, že vlastník jedného pozemku mal právo prechodu cez susediaci pozemok. Z ďalších obmedzení možno uviesť záložné právo, ktoré umožňovalo držať u seba cudziu vec ako predmet zálohu až do splnenia záväzku, a reálne bremená – zahŕňali napr. *patronátne právo* svetského patróna ku kostolu (patrónovi patrilo napr. právo byť pochovaný v krypte kostola a sedávať v prvej lavici kostola označenej erbom patróna), alebo tzv. právo na *ložné*, ktoré prináležalo farárovi a spočívalo v tom, že farár mal právo vyberať od farníkov príspevok na chod svojej domácnosti.<sup>5</sup>

Najzásadnejším obmedzením nakladania s pôdou bol však vyššie zmienený inštitút nachádzajúci sa na pomedzí verejného a súkromného práva (ktoré sa v praxi dobovo nerozlišovali) – tzv. nescudziteľný rodový majetok (*aviticita*, *dedovizen*) ako záruka šľachtického spôsobu života rodu, ktorá bola pôvodne zavedená verejnoprávne – uhorskými panovníkmi, následne však zostala podržaná v účinnosti aj súkromnoprávne – uhorským obyčajovým právom šľachty.<sup>6</sup> Do prijatia dekrétu kráľa Ludovíta Veľkého z roku 1351 bolo totiž možné úplne voľne testamentárne nakladať s nedonačným majetkom, a prípadne i ďalším za života nadobudnutým pozemkovým majetkom. Len v prípade donačného majetku bolo nakladanie obmedzené súhlasom kráľa. Od prijatia tzv. aviticitného dekrétu z roku 1351 však už nebolo možné bezzávetne zdedený majetok (ktorý zahŕňal nedonačný aj donačný majetok) voľne scudzovať či testovať, pretože takýto majetok, ktorý prešiel iným ako testamentárnym dedením, sa stával tzv. aviticitným, dedovizenským majetkom rodu. Tento majetok bol viazaný v rode v tom zmysle, že

<sup>5</sup> Pozri bližšie LUBY, Š. Dejiny súkromného práva na Slovensku. Bratislava : IURA EDITION, 2002.

<sup>6</sup> Opus Tripartitum, kompilácia šľachtického obyčajového práva z roku 1514/1517 pojednávala v časti I.5, 57 o slobode dispozície s nadobudnutým majetkom, o aviticitnom obmedzení disponovania s majetkom (I.58, 59).

ho nebolo možné scudziť (iba ak so súhlasom všetkých príslušníkov rodu), a jeho účelom bolo, aby slúžil na hospodárske zabezpečenie celého rodu a udržanie jeho šľachtického životného štýlu.

Oproti množine aviticitného majetku však stále existoval aj tzv. nadobudnutý majetok – majetok získaný počas života, s ktorým mohol vlastník nakladať úplne voľne, avšak len počas svojho života.<sup>7</sup> Akonáhle by totiž tento majetok prešiel bezzavetným dedením, stával sa súčasťou aviticitného, nescudziteľného majetku. Preto sa teoreticky množina nadobudnutého majetku mohla stále znižovať a množina aviticitného majetku zväčšovať. To, prirodzene, viedlo k právnym dôsledkom v podobe obmedzeného nakladania s rozsiahlym šľachtickým pozemkovým vlastníctvom (ktoré bolo v Uhorsku dominantným), a takisto nemožnosti zafaženia tohto majetku, napr. jeho založením na účel získania úveru z banky.

Uvedené prekážky nakladania s pôdou (najmä v podobe deleného vlastníctva a aviticity) a zároveň prekážky rozvoja podnikateľskej činnosti a rozvoja finančného trhu (nemožnosťou založiť pozemky) sa pokúšali riešiť buržoázne revolúcie 19. storočia. V Uhorsku bola výsledkom tohto snaženia Bratislavská marcová ústava z roku 1848, ktorá vo svojom zák. čl. 15 definitívne v Uhorsku opustila uvedené feudálne koncepty a zaviedla ideálne (idealizované) rímskoprávne vlastnícke právo – v duchu dobovo populárnych myšlienok prirodzenoprávnej školy a liberalizmu, hoci tiež s istými verejnoprávnymi aj súkromnoprávnymi zákonnými obmedzeniami.

### **3. Vlastníctvo pôdy od prirodzenoprávnej školy k pozitívnoprávnemu liberalizmu**

Úvahy nad opodstatnenosťou feudálneho vlastníctva a nad historicky danými obmedzeniami tohto vlastníctva sa objavovali už

<sup>7</sup> BEŇA, J. – GÁBRIŠ, T. Dejiny práva na území Slovenska I (do roku 1918). Bratislava : VO PraF UK, 2008, s. 99.

v období novoveku, počnúc od 16. storočia. Predstavitelia novovekého právnofilozofického myslenia, ako predstavitelia tzv. školy prirodzeného práva, *de facto* predchodcovia dnešnej disciplíny právnej filozofie,<sup>8</sup> venovali osobitnú pozornosť práve vlastníctvu pôdy a nakladaniu s pôdou. Za pozornosť v tejto súvislosti určite stoja najmä John Locke (1632 – 1704) a Jean-Jacques Rousseau (1712 – 1778). Oba ja pritom spájali vznik vlastníctva k pôde so vznikom ľudskej civilizácie, čo však vyhodnocovali rozdielne. Locke pozitívne, no Rousseau – ako zástanca prirodzeného stavu ľudstva – skôr negatívne. Ale zároveň v duchu rozumového prirodzeného práva a aj následne sa rodiaceho liberalizmu (ich myšlienky ďalej rozvíjal známy liberál a utilitarista John Stuart Mill, žijúci v rokoch 1806 – 1873) pracovali s ideálnym konceptom vlastníckeho práva ako v podstate takmer absolútneho právneho panstva nad vecou. Novoveká prirodzenoprávna škola však k tomu ešte stále pridávala i koncepcie nadpozemské, božské, od ktorých sa oprostil až liberalizmus 19. storočia.

Podľa Locka tak bolo sformovanie súkromného vlastníctva k pôde prejavom poslušnosti človeka voči Bohu, ktorý človeku prikázal pracovať. Vlastníctvo teda vzniká tým, že človek svoje schopnosti, rozum a silu, vkladá do prírody, a tým ju premieňa na svoje vlastníctvo. Locke tým chápe vlastníctvo ako produkt človeka, ako produkt jeho práce. Súčasne tým odmietol výlučne pozitívnoprávne alebo politicko-právne koncepcie vzniku vlastníctva, napr. Hobbesov (1588 – 1679) koncept, ktorý vlastníctvo odvodzuje od platnej právnej úpravy – zákona. Na druhej strane však Locke odmietal aj absolutistickú a náboženstvom podkutú teóriu Roberta Filmera (1588 – 1643), podľa ktorého Boh dal vlastníctvo zeme nie všetkým spoločne, ale Adamovi ako panovníkovi, a následníci Adama, pozemskí panovníci, dedia toto vlastníctvo po Adamovi.<sup>9</sup>

<sup>8</sup> Bližšie pozri napr. LAMEGO, J. *Filosofia do Direito*. Vol. I. Coimbra : Almedina, 2021.

<sup>9</sup> MANDA, V. Vzťah slobody a vlastníctva vo filozofii J. Locka. In ŠTAHEL, R. (ed.). *Človek, sloboda, vlastníctvo*. Bratislava : IRIS, 2015, s. 27 – 28. Filmer bol autorom diela *Patriarch, or the Natural Power of Kings* (1680), ktoré sa stalo inšpiratívnym pre všetkých absolutistických panovníkov v Európe.

Locke si však zároveň uvedomoval, že proces individuálneho privlastňovania si prírody vedie k vzniku vzájomných konfliktov. Práve v dôsledku toho vzniká nielen civilizácia, ale aj priamo štát, ktorý má chrániť prvotne vytvorené vlastníctvo. Individuálnu slobodu teda v záujme nielen ochrany svojho vlastníctva, ale aj života a zdravia, ohrozeného možnými konfliktami o vlastníctvo, jednotlivci menia za slobodu priznanú spoločnosťou, a to v medziach určených spoločnosťou (štátom). Aj pôvodné vlastníctvo sa tak mení na štátom garantované vlastníctvo. Prirodzené vlastníctvo dosiahnuté vlastnou prácou sa tak mení na pozitívnoprávne chránené vlastníctvo. Na rozdiel od prirodzeného stavu preto už viac v štáte neplatí, že vlastníctvo k pôde sa nadobúda vlastnou prácou na pôde – obrábanie pôdy už po vzniku štátu neznamena, že pôda patrí tomu, kto na nej pracuje.<sup>10</sup> To, čo platilo, alebo by malo platiť podľa prirodzeného práva – teda v pozitívnoprávnej koncepcii dobových štátov – už neplatí, ale to pritom so súhlasom a na základe spoločnej vôle účastníkov štátneho spoločenstva, obmedzujúc tak pozitívnym právom prirodzené vlastnícke právo jednotlivcov.

Aj v čisto prirodzenoprávnej koncepcii však podľa Locka existujú určité prirodzené hranice pôvodného vlastníckeho práva k pôde, ktoré vyplývajú práve zo špecifickej povahy pôdy. Prvé hranice súkromného vlastníctva pôdy tak – podľa Locka – kladie sama príroda. Akokoľvek by sa človek snažil, nevie si v prirodzenom stave privlastniť vlastnou prácou všetku pôdu, pretože jeho sily obrobiť a ubrániť ju sú obmedzené. Ďalšie dve hranice vlastníctva pôdy sú dané prirodzeným zákonom – po prvé, každý si môže prisvojovať len toľko, aby druhým zostalo dosť na uspokojenie ich potrieb. Druhá hranica je daná tým, že plody získané obrobením pôdy musí byť vlastník schopný spotrebovať a nesmie ich nechať napríklad zhníť či iným spôsobom znehodnotiť. Tým by poškodil iných, pretože by si privlastnil a nezužitkoval to, čo mohlo patriť iným. Zaisťte, uvedenému riziku, aby sa vlastníctvo neznehodnocovalo, sa dá

<sup>10</sup> Tamže, s. 29. Vychádza z LOCKE, J. *Two Treatises of Government*. Ed. P. Laslett. Cambridge : Cambridge University Press, 1967.

predchádzať aj napr. predajom plodov či výmenou za iný tovar, čo rozširuje možnosti nakladania s vlastníctvom tak, aby vlastníctvo a jeho využívanie bolo v súlade s prirodzeným zákonom. Takýto postup schvaľoval aj Locke. Peňažné vlastníctvo pritom síce Locke považoval za neprirodzené, pretože ide o predmety, ktoré nie sú pre ľudský život nevyhnutné, dospel však k tomu, že ak ľudia peňažné vlastníctvo pozitívnoprávne akceptovali, tak akceptovali aj spravodlivosť vlastníctva s peniazmi spojeného.<sup>11</sup> Preto je v pozitívnom práve prípustné aj nadmerné pozemkové vlastníctvo, ktoré by inak v prirodzenoprávnej teórii (právnej filozofii) nebolo akceptovateľné. Locke teda súkromné vlastníctvo pôdy akceptoval ako z prirodzenoprávneho, tak i pozitívnoprávneho hľadiska, pričom si uvedomoval, že hranice vlastníctva pôdy dané pozitívnym právom sú iné než tie, ktoré sú dané prirodzeným právom. Spoločnosť ich však – napriek tomu – v zásade akceptuje.

Na rozdiel od Locka, Rousseau vo svojej rozprave O pôvode a príčinách nerovnosti medzi ľuďmi (1753) súkromné vlastníctvo chápe ako hlavnú príčinu sociálnej a následne aj politickej nerovnosti. Podľa neho: *„prvý človek, ktorý si ohradil pozemok, odvážil sa vyhlásiť: „Toto je moje!“ a našiel dostatok prostoduchých ľudí, čo mu uverili, stal sa skutočným zakladateľom civilizovanej spoločnosti. Koľko zločinov, vojen, vrážd, biedy a hrôz by si ľudstvo ušetrilo, keby niekto vytrhol koly, zasypal priekopy a zvolal na svojich druhov: „Majte sa na pozore pred tým podvodníkom, ak ho počúvnete a zabudnete, že plody patria všetkým a pôda nikomu, ste stratení!““<sup>12</sup>*

Rousseau teda mal za to, že so súkromným vlastníctvom pôdy prišli aj spoločenské problémy, prekonávajúce benefity súkromného vlastníctva. Situácia však aj tak bola podľa Rousseaua ešte akotak znesiteľná, kým sa všetka pôda nerozparcelovala. Potom už

<sup>11</sup> MANDA, V. Človek, vlastníctvo a sloboda vo filozofii Johna Locka. In MANDA, V. – ŠTAHEL, R. – PRUŽINEC, T. Človek, sloboda a vlastníctvo vo filozofii raného novoveku. Bratislava : IRIS, 2015, s. 70 – 71.

<sup>12</sup> ŠTAHEL, R. Sloboda a súkromné vlastníctvo v politickej ekonómii J.-J. Rousseaua. In Ibid., s. 57. Cituje z ROUSSEAU, J.-J. O pôvode a príčinách nerovnosti medzi ľuďmi. Bratislava : VSSS, 2010, s. 71.

jeden mohol zväčšiť svoje vlastníctvo iba na úkor druhého, čo nevyhnutne viedlo ku konfliktom, a k vzniku hobbesovského stavu vojny všetkých proti všetkým.<sup>13</sup> Súkromné vlastníctvo pôdy teda dalo za vznik najprv konfliktom, a následne i štátu, ktorý mal konfliktom zabrániť. V tom boli Rousseau aj Locke zajedno.

Politický a ekonomický liberalizmus prelomu 18. a 19. storočia sa pritom v konečnom dôsledku priklonil skôr k Lockovej koncepcii pozitívneho vnímania súkromného vlastníctva. John Stuart Mill, prototyp liberála 19. storočia, príznačne v tomto duchu povedal: „Daj človeku do vlastníctva holú skalú a on ju premení na kvitnúcu záhradu.“<sup>14</sup>

Súkromné vlastníctvo, osobitne vlastníctvo pôdy, sa tak stalo základom nielen spoločnosti už v prirodzenoprávnych, ale následne aj v liberálnych pozitívno-právnych náukách Európy od začiatku 19. storočia. Toto obdobie aj preto bolo zároveň tiež obdobím snahy o posilnenie súkromného vlastníctva pôdy, ktoré (napriek uvedeným liberalistickým aj prirodzenoprávnym koncepciám) bolo v každodennej praxi stále – pod vplyvom feudálnych tradícií – vlastníctvom neúplným, deleným, resp. nešlo o absolútne právne panstvo nad vecou, ako to predpokladali ideálne modely vlastníctva v právnej filozofii novoveku a 19. storočia.

Takýto ideálny model mala priniesť na našom území práve „buržoázna“ revolúcia roku 1848. Marcová (bratislavská) ústava z roku 1848 sa skladala z 31 zákonných článkov, ktoré zahŕňali aj zákony rušiace feudalizmus – tie derogovali urbárske poddanské služobnosti, cirkevné desiatky, zemepanské súdnictvo (zák. čl. 9 až 13), nezdaniteľnosť feudálov (zák. čl. 8), a napokon bola zrušená už aj zmienená dedovizeň, aviticita (zák. čl. 15). Ústava tak priniesla zakotvenie rovnosti pred zákonom a slobodu vlastníctva s tým historickým pokrokom, že vznikol inštitút moderného súkromného

<sup>13</sup> Ibid.

<sup>14</sup> MRAVCOVÁ, A. Utilitaristický rozmer úvah o slobode a vlastníctve u Johna Stuarta Milla. In MANDA, V. – ŠTAHEL, R. – PRUŽINEC, T. Človek, sloboda a vlastníctvo vo filozofii raného novoveku. Bratislava : IRIS, 2015, s. 73.



vlastníctva ako takmer absolútneho, výlučného a neobmedzeného právneho panstva nad vecou (s hranicami danými podstatou pôdy a pozitívnym verejným a súkromným právom).

Hoci pritom aviticita zostala natrvalo zrušená aj po potlačení revolúcie rokov 1848/49, jej účel ochrany a zachovania rodového majetku šľachty sa však vzápätí začal riešiť inými inštitútmi, ktoré mali zachovať politickú a hospodársku moc šľachty, avšak tentokrát sa tak činilo už čisto inštitútmi súkromného práva – v podobe inštitútu **fideikomisu**,<sup>15</sup> ktorý zažíval od druhej polovice 19. storočia v Uhorsku (ako aj počas Napoleonovho cisárstva<sup>16</sup>) nebývalý rozkvet práve ako náhrada zrušenej aviticity,<sup>17</sup> a tiež v podobe inštitútov **vetvového majetku a vetvového dedenia**. Znamenalo to,

<sup>15</sup> Osobitnú pozornosť z hľadiska obmedzení vlastníctva, hoci obmedzení súkromnoprávných, si zaslúži špeciálne fideikomis. Fideikomis (zverenstvo) bol prežitkom, ktorý bol v Uhorsku zavedený už zákonným článkom 9/1687 podľa rakúskeho vzoru, a zákonným článkom 50/1723 bol rozšírený aj na nižšiu šľachtu. Fideikomis predstavoval obmedzenie voľného nakladania s majetkom tým, že určoval majetku, resp. jeho vlastníkovi, vopred právneho nástupcu (čakatela), ktorý mohol byť genericky definovaný ako prvorodený syn (primogenitúra), najmladší syn (minorát), alebo najstarší člen rodu (seniorát), či rodovej vetvy (majorát). Tento princíp určenia právneho nástupcu, resp. prechodu majetku, mohol zakotviť posledný poriadok (právny úkon *mortis causa*) pôvodného vlastníka, alebo právny úkon *inter vivos*. Práve tým, že majetok mal určeného vždy iba jedného aktuálneho vlastníka a správcu, ktorý aktuálne predstavoval hlavu rodu, sa predchádzalo jeho rozdrobeniu a plnil sa tým účel obdobný účelu aviticitného majetku. KOVÁCS, K. Grundeigentumsformen mit feudalen Charakterzügen im bürgerlichen Ungarn. In CSIZMADIA, A. – KOVÁCS, K. (eds.). Die Entwicklung des Zivilrechts in Mitteleuropa (1848 – 1944). Budapest : Akadémiai Kiadó, 1970, s. 226.

<sup>16</sup> GLYN WATKIN, Th. An Historical Introduction to Modern Civil Law. Londýn : Routledge, 1999, s. 274.

<sup>17</sup> Posilnenie tohto inštitútu potvrdzuje skutočnosť, že kým do roku 1848 existovalo spolu iba 27 fideikomisov, týkajúcich sa pôdy o rozlohe 1 503 231 katastrálnych jutár, po zrušení aviticity, bolo zriadených päť nových fideikomisov o rozlohe spolu 82 351 katastrálnych jutár. Napokon v roku 1895 ich už bolo 93 a týkali sa rozlohy 2 328 485 katastrálnych jutár pôdy. Z toho sa desať prípadov týkalo nižšej šľachty, ktorá dovtedy tento inštitút vôbec nevyužívala. KOVÁCS, K. Grundeigentumsformen mit feudalen Charakterzügen im bürgerlichen Ungarn. In CSIZMADIA, A. – KOVÁCS, K. (eds.). Die Entwicklung des Zivilrechts in Mitteleuropa (1848 – 1944). Budapest : Akadémiai kiadó, 1970, s. 226 – 227.

že v prípade bezdetného manželstva rodový (vetvový) majetok nemal dediť pozostalý manžel, ale mal sa vrátiť na predkov z tej vetvy, z ktorej ho poručiteľ nadobudol (*materna maternis, paterna paternis*). Dokonca aj rakúsky občiansky zákonník ABGB z roku 1811 pritom obsahoval ešte aj po roku 1848 niektoré prežitky feudálnej koncepcie vlastníckeho práva, a to najmä delené vlastníctvo (rozlišovanie na *dominium directum* a *dominium utile*), ktoré sa aj v rakúskej časti monarchie aplikovalo napríklad práve na rodné fideikomisy.<sup>18</sup> Tieto nové náhrady či spočívajúce prežitky feudálnych inštitútov však vo svojej podstate už neboli schopné zvrátiť príklon k širšej vlastníckej slobode, zavedenej revolúciou z roku 1848.

Okrem súkromnoprávných obmedzení vlastníckeho práva existovali po roku 1848 ešte aj niektoré osobitné verejnoprávne, zákonné obmedzenia scudziť a zaťažiť majetok – také platilo špeciálne pre majetky rímsko-katolíckej a grécko-katolíckej cirkvi. Najvýznamnejším verejnoprávnym obmedzením vlastníckeho práva však bolo **vyvlastnenie** – to pripúšťali viaceré uhorské zákonné úpravy.<sup>19</sup> Tieto obmedzenia však už vo všeobecnosti neboli natoľko zväzujúcimi vlastníka, že by kvôli nim nebolo možné realizovať v podstate takmer absolútne právne panstvo nad vecou. Takáto koncepcia liberálneho vlastníctva s minimálnymi verejnoprávnymi a súkromnoprávnymi zásahmi potom prežila až do začiatku 20. storočia, keď až špecifické dobové zlomy 20. storočia, spojené s osobitnými problémami politickej a ekonomickej situácie, opätovne priniesli podstatné verejnoprávne zásahy a obmedzenia vlastníckeho práva k pôde.

<sup>18</sup> HORÁK, O. Liechtensteinové mezi konfiskací a vyvlastněním. Praha : Libri, 2010, s.20 – 21.

<sup>19</sup> FAJNOR, V. – ZÁTURECKÝ, A. Nástin súkromného práva platného na Slovensku a Podkarpatskej Rusi. 3. vyd. Šamorín : Heuréka, 1998, s. 93, pozn. č. 2.

## 4. Verejnoprávne obmedzenia nakladania s pôdou v 20. storočí – neliberálna politická ekonómia

Zásahy do absolútneho právneho panstva nad vecou – špeciálne nad pôdou – sa stali osobitne príznačnými pre prelomové udalosti rokov 1918, 1944/45 a 1948. Vlastnícke právo totiž bolo vnímané ako politický nástroj, resp. zdroj a zároveň prejav neželanej politickej sily nepriateľskej spoločenskej triedy, a to rovnako v podmienkach demokratického, ako aj nedemokratického Československa.

### 4.1. Prvá pozemková reforma

Po roku 1918, konkrétne v rokoch 1919 – 1920, v priebehu tzv. prvej pozemkovej reformy, šlo novej republike a jej politickým predstaviteľom primárne o politicko-ekonomické oslabenie bývalých feudálnych vlastníkov pôdy, ktorí boli v drvivej väčšine rakúskeho (nemeckého) a maďarského pôvodu a národnosti. Ich ekonomická základňa, ktorá mohla ovplyvňovať a ohrozovať politické fungovanie novovytvorenej Československej republiky, mala byť podstatne oslabená tzv. prvou pozemkovou reformou, ktorá priniesla podstatné zásahy do dovtedajšieho liberálne poňatého konceptu súkromného vlastníctva.

Prvej pozemkovej reforme, ohraničenej rokmi 1919 (záborový zákon č. 215/1919 Zb. z. a n.) a 1935 (zánik Štátneho pozemkového úradu), predchádzalo ešte v roku 1918 tzv. obstavenie veľkostatkov, teda znemožnenie nakladania s veľkostatkami, a prevádzania či zaťažovania dotknutej pôdy. Na území českých krajín k obstaveniu došlo jedným z prvých prijatých predpisov Československej republiky – zákonom č. 32/1918 Zb. z. a n. Jeho autorom bol Karel Engliš, známy československý národohospodár. Podľa ust. § 1 tohto zákona: „Každé zcizení mezi živými, jakož i zastavení a reální zatížení smluvní i exekuční statků zapsaných do desek zemských bez svolení úřadů pro správu zemědělskou jest neplatné.“ Na území Slovenska bol rovnaký cieľ presadený až zákonom č. 64/1918 Zb. z. a n., nakoľko

v českých krajinách sa pôvodný zákon týkal pozemkového vlastníctva zapísaného v zemských doskách, pričom na Slovensku zemské dosky neexistovali. Preto musela byť táto otázka upravená v § 4 zákona č. 64/1918 Zb. z. a n. o mimoriadnych prechodných opatreniach na Slovensku: *„Každé zcizení i pronájmy mezi živými, jakož i zastavení a reálné smluvné a exekuční zatížení nemovitosti, bez souhlasu orgánu, který vláda Československé republiky k tomu určí, je neplatné. Zápisy do pozemkových knih o výše uvedených právních jednáních, které pocházejí ze smluv datovaných před platností tohoto zákona, jsou nepřipustné.“* Minister s plnou mocou pre správu Slovenska počiatkom roka 1919 na uvedenom podklade zakázal všetky prevody pôdy, čo publikoval v Úradných novinách č. 4 a č. 11/1919.<sup>20</sup> Obstavenie veľkostatkov s cieľom zabrániť špekulatívnym prevodom bolo zrušené pre celé územie Československa až v roku 1927,<sup>21</sup> keď už boli prvé fázy a ciele pozemkovej reformy dosiahnuté.

Samotná pozemková reforma započala formálne až záborovým zákonom č. 215/1919 Zb. z. a n., ktorým bola zabraná pôda veľkých pozemkových vlastníkov (nad 150 ha poľnohospodárskej pôdy, resp. 250 ha pôdy vôbec). Tento zákon mal charakter rámcového zákona, ktorý umožňoval štátu preberať pôdu od vlastníkov. Zatiaľ však k preberaniu nedošlo – prišlo len k tzv. záboru (pojmem navrhol prof. Krčmář), ktorého podstatou bolo znemožnenie nakladania s dotknutou pôdou scudzovacími alebo zaťažujúcimi úkonmi, a na druhej strane zakotvenie povinnosti riadneho hospodárenia na týchto pozemkoch. Na predaj, prenájom zaťaženie, či dedenie bol potrebný súhlas štátu. Zábor sa celkovo dotkol 29 % všetkej pôdy v Československej republike.

Po ústrednom záborovom zákone nasledovalo niekoľko ďalších zákonov, týkajúcich sa nakladania s pôdou. Zákon č. 318/1919 Zb. z. a n. o zaistení pôdy drobným nájomcom tak umožňoval nájomcom

<sup>20</sup> HORÁK, O. Liechtensteinové mezi konfiskací a vyvlastněním. Praha : Libri, 2010, s. 76.

<sup>21</sup> Zákonom č. 130/1927 Zb. z. a n., ktorým se zrušují zákon o obstavení veľkostatků, bol zrušený § 4 zákona o mimořádných přechodných ustanoveních na Slovensku a § 5 zákona o pozemkovém úřadě.

vykúpiť od vlastníka pôdy, na ktorej pracovali už 18 rokov – avšak maximálne do výmery 8 ha. O náhrade rozhodoval súd. Podľa ust. § 1: „Pachtýř (podpachtýř) zemědělského pozemku může žádati, aby mu pozemek postoupen byl do vlastnictví za náhradu stanovenou podle tohoto zákona, nebo aby mu byl ponechán v pachtu (§ 29), jestliže požadovaný pozemek patří státu nebo jest zabrán státem podle zákona o zabránění velkého majetku pozemkového ze dne 16. dubna 1919, č. 215 Sb. z. a n., nebo jest zapsán v zemských deskách nebo jest hospodářskou součástí statku zapsaného v zemských deskách nebo statku církevního nebo nadačního, a byl nejméně od prvního října 1901 nepřetržitě až do dne, kdy tento zákon byl vyhlášen, v pachtu nebo podpachtu jeho, jeho manželky nebo jejich rodin nebo jejich právních předchůdců v držbě nemovitostí, s nimiž jest požadovaný pozemek spolu obděláván. Přestávky ne delší než 1 rok a střídání pozemků v dílcovém pachtu nároku toho neruší.“ Podľa § 3: „Nárok tento (§§ 1 a 2) přísluší jen pachtýři, který požadovaný pozemek sám nebo s rodinou obdělává nebo na požadovaném pozemku bydlí a jen potud, pokud získáním tohoto pozemku nepřestoupí jeho vlastní zemědělská půda výměry větší než 8 ha. K přebytkům menším než 1 ha se nehledí.“ Dotklo sa to najmä cirkevných pozemkov,<sup>22</sup> ktoré boli takýmto spôsobom odpredané drobným roľníkom.

V pozemkovej reforme sa následne pokračovalo, keď bol dňa 30.1.1920 prijatý zákon 81/1920 Zb. z. a n. o prídele zabranej pôdy a úprave právnych pomerov k nej, tzv. prídelový zákon. Štát bol oprávnený zabranú pôdu preberať a prídeľovať oprávneným prídelcom. Prídely boli prídeľované Štátnym pozemkovým úradom, a to opäť s istými verejnoprávnymi obmedzeniami nakladania s pôdou – boli totiž prídeľované ako roľnícky nediel – čo znamenalo nedeliteľnosť dokonca v takom rozsahu, že aj po smrti prídelcu mohla pridelená pôda prejsť len na jednu osobu. Delenie bolo vylúčené, a scudzovanie prichádzalo do úvahy len so súhlasom Štátneho pozemkového úradu.<sup>23</sup> Z uvedených dôvodov nebolo možné

<sup>22</sup> HORÁK, O. Liechtensteinové mezi konfiskací a vyvlastněním. Praha : Libri, 2010, s. 77 – 79.

<sup>23</sup> Tamže, s. 80.

túto pôdu pochopiteľne založiť banke na získanie úveru, čo v podstate priviedlo prídelcov do podobnej situácie, v akej bola šľachta v roku 1848, pred zrušením aviticity.

Ďalšími predpismi pozemkovej reformy boli zákon č. 118/1920 Zb. z. a n. z 12.2.1920 o hospodárení na zabranom pozemkovom majetku a zákon č. 166/1920 Zb. z. a n. z 11.3.1920 o úverovej pomoci nadobúdateľom pôdy – zákon úverový. Ten umožňoval prídelcom, ktorým úvery neposkytovali komerčné banky, získať úver až do 90 % z hodnoty prídelu. Problém s obmedzenou nakladateľnosťou s prídelom bol komplexnejšie riešený zákonom č. 93/1931 Zb. z. a n. z 27.5.1931 – tzv. malým prídelovým zákonom („*ktorým se mění a doplňují předpisy o právním poměru k přidělené půdě (Malý zákon přídelový)*“), ktorý nanovo upravil lehoty, počas ktorých bol prídelca obmedzený v nakladaní s prídelom.<sup>24</sup>

Posledným zákonom prvej pozemkovej reformy bol zákon č. 329/1920 Zb. z. a n. z 8.4.1920 o prevzatí a náhrade za zabraný pozemkový majetok, tzv. zákon náhradový. Pri výpočte náhrady vychádzal z cenovej hladiny platnej počas prvej svetovej vojny, zníženej o tzv. latifundijnú zrážku, ktorá znamenala klesanie ceny s rastom vyvlastňovanej plochy.<sup>25</sup>

Počas nasledujúcich rokov sa už zásahy do vlastníckeho práva k pôde neopakovali s takou intenzitou. Dokonca aj z obdobia druhej svetovej vojny, resp. slovenského štátu, sa v dôsledku v zásade už zrealizovanej pozemkovej reformy obmedzenia vlastníckeho práva týkalo menej predpisov. V prvom rade z takýchto predpisov možno spomenúť jedno z prvých vládnych nariadení prijatých po vzniku slovenského štátu, nariadenie č. 5/1939 Sl. z. z 15. marca 1939 o prechodnom zabezpečení pôdy roľníkom utečencom – tým, ktorí opustili územie okupované Maďarskom. Títo boli zabezpečení pôdou prostredníctvom vnútej arendy uvale-

<sup>24</sup> Tamže, s. 81.

<sup>25</sup> Pozri Slovník veřejného práva československého, sv. III. (reprint). Praha : EUROLEX BOHEMIA, 2000, s. 332 a nasl.

nej na majetky presahujúce 50 ha.<sup>26</sup> Paralelne tiež prebiehala pozemková reforma namierená najmä proti židovskému obyvateľstvu – vo forme obligatórneho výkupu židovského pozemkového vlastníctva štátom.

#### 4.2 *Retribúcia 1944/45*

Druhým prelomovým obdobím, spojeným so zásahmi do vlastníckeho práva k pôde bolo na území Československa obdobie rokov 1944/45. Šlo o zásahy spojené so Slovenským národným povstaním a normotvornou činnosťou Slovenskej národnej rady – na jednej strane – a dekrétotvornou činnosťou prezidenta Edvarda Beneša na strane druhej.

Ako prvé bolo v tejto súvislosti prijaté nariadenie Slovenskej národnej rady č. 11/1944 Zb. nar. SNR o zaistení nemeckých a arizovaných podnikov. Pritom však šlo zatiaľ „len“ o zaistenie, nie o zmenu vlastníckych vzťahov. Nariadenie sa týkalo aj poľnohospodárskych podnikov vrátane pôdy. Naň nadväzujúce nariadenie SNR č. 13/1944 Zb. nar. SNR o prechodnom opatrení pôdy roľníkom utečencom prinieslo predĺženie vnútených árend, zavedených už počas slovenského štátu, a to tentokrát až do 30.9.1947 – cieľom bolo predĺžiť zaopatrenie roľníkov, ktorí ušli z Maďarskom obsadeného južného Slovenska. Štátna obvodová úradovňa však mala preverovať, či je roľník na vnútenú árendu stále odkázaný – v opačnom prípade mohla byť árenda zrušená.<sup>27</sup>

Nariadenie SNR č. 15/1944 Zb. nar. SNR o dočasnom zákaze scudzenia nehnuteľností a obmedzení zaťaženia nehnuteľností prinieslo ďalší zásah do nakladania s pôdou. Scudzenie a zaťaženie nehnuteľností (osobitne šlo o zmluvné alebo exekučné záložné prá-

<sup>26</sup> FIAMOVÁ, M. Zmeny v pozemkovom vlastníctve na Slovensku v rokoch 1939 – 1945. In *Historický časopis*. 2017, 1, s. 101 – 102.

<sup>27</sup> BEŇA, J. Vývoj slovenského právneho poriadku. Banská Bystrica : UMB, 2001, s. 117.

vo na pohľadávky nad 10 000 Ks) malo byť možné len so súhlasom Povereníctva SNR pre veci hospodárske a zásobovacie.<sup>28</sup>

Podobne ako v medzivojnovom období, pritom po zákaze scudzenia prišiel prirodzene ďalší krok. Predsedníctvo SNR vydalo v Košiciach nariadenie č. 4/1945 Zb. nar. SNR o konfiškovaní a urýchlennom rozdelení pôdohospodárskeho majetku Nemcov, Maďarov, ako aj zradcov a nepriateľov slovenského národa.<sup>29</sup> Konfiškácia mala povahu trestu za prechádzajúce postoje a správanie dotknutých subjektov. Z konfiškovanej pôdy mali byť pridelené prídelky pôdy roľníkom a bezzemkom Slovenským pozemkovým úradom podobne ako v medzivojnovom Československu. Avšak aj teraz mali prídelcovia iba obmedzené dispozičné oprávnenia k pridelennej pôde. Prídelca nemohol majetkom disponovať bez súhlasu Slovenského pozemkového úradu a mal povinnosť riadneho hospodárenia pod sankciou odobratia majetku až do 10 rokov od prídelu.

Podobný vývoj prebehol aj v českých krajinách. Dekrét prezidenta republiky č. 5/1945 z 19.5.1945 o neplatnosti niektorých majetkovoprávných úkonov z doby neslobody a o národnej správe majetkových hodnôt Nemcov, Maďarov zradcov a kolaborantov a niektorých organizácií a ústavov („o neplatnosti niektorých majetkově-právních jednání z doby nesvobody a o národní správě majetkových hodnot Němců, Maďarů, zrádců a kolaborantů a některých organizací a ústavů“) uvalil na tieto majetky národnú správu – podľa § 2 ods. 1: „Majetek osob státně nespolehlivých na území Československé republiky dává se pod

<sup>28</sup> Tamže, s. 118. Dekrét pritom vychádzal zo skoršieho ústavného dekrétu č. 11/1944 z 3.8.1944 o obnovení právneho poriadku, ktorý však priamo neobmedzoval nakladanie s majetkom. V ňom išlo hlavne o reštitúciu a nápravu dovtedajších krívd (§ 1 ods. 1: „*Jakékoliv majetkové převody a jakákoliv majetkově-právní jednání, ať se týkají majetku movitého či nemovitého, veřejného či soukromého, jsou neplatná, pokud byla uzavřena po 29. září 1938 pod tlakem okupace nebo národní, rasové nebo politické persekuce.*“).

<sup>29</sup> Nariadením SNR č. 104/1945 Zb. nar. SNR bola vydaná úplná a novelizovaná redakcia pôvodného nariadenia č. 4/1945 Zb. nar. SNR – rozšíroval sa pritom okruh dotknutých osôb aj o osoby právnické. Novelizáciou nariadením č. 64/1946 Zb. nar. SNR boli dotknuté aj podiely rodinných príslušníkov.



*národní správu podle dalších ustanovení tohoto dekretu.*<sup>30</sup> Ďalšie prezidentské zásahy do vlastníctva pre územie českých krajín priniesol dekrét prezidenta republiky č. 12/1945 Zb. o konfiškácii a urýchlenom rozdelení poľnohospodárskeho majetku Nemcov, Maďarov ako aj zradcov a nepriateľov českého a slovenského národa. Podľa tohto dekretu majetok prechádzal *ex lege* na štát a až do odovzdania prídelcom ho spravoval Národný pozemkový fond. Dňa 20.7.1945 bol následne prijatý dekrét č. 28/1945 Zb. o osídlení poľnohospodárskej pôdy Nemcov, Maďarov a iných nepriateľov štátu českými, slovenskými a inými slovanskými poľnohospodármi.<sup>31</sup>

Na Slovensku bola nútená správa zavedená až v roku 1945 nariadením SNR č. 50/1945, prijatým tri týždne po vydaní dekretu prezidenta republiky č. 5/1945 o neplatnosti niektorých majetkovoprávných úkonov, keď boli zriadení národní správcovia na správu pôdy osôb štátne nespoľahlivých. Podľa § 1: „*Všetok majetok osôb štátne nespoľahlivých, nachádzajúci sa na území Slovenska, sa štátom zaisťuje a dáva sa pod národnú správu.*“ Zrušilo sa ním nariadenie Slovenskej národnej rady č. 11/1944 Zb. nar. SNR o zaistení nemeckých a arizovaných podnikov. Národnou správou však nedochádzalo k zmene vlastníctva (k tej dochádzalo prídelom z konfiškovaného majetku podľa skorších nariadení SNR) a zároveň tu na rozdiel od dekretu č. 5/1945 neboli riešené ani otázky neplatnosti majetkovoprávných úkonov z doby neslobody.<sup>32</sup> Uvedené nástroje tak fak-

<sup>30</sup> Definitívnu úpravu reštitúcií priniesol zákon č. 128/1946 Zb. zo 16.4.1946 o neplatnosti niektorých majetkovoprávných úkonov z doby neslobody a o nárokoch z tejto neplatnosti a z iných zásahov do majetkov.

<sup>31</sup> HORÁK, O. Liechtensteinové medzi konfiškáci a vyvlastnením. Praha : Libri, 2010, s. 85 – 86.

<sup>32</sup> Tie boli riešené osobitne vo vzťahu k pôde okupovanej Maďarskom – nariadenie SNR č. 52/1945 Zb. nar. SNR prinieslo reštitúciu pôdohospodárskych majetkov na Maďarskom okupovanom juhu Slovenska, a teda navrátenie pôdy roľníkom, ktorí o ňu prišli v dôsledku Viedenskej arbitráže. Dňom nadobudnutia účinnosti tohto nariadenia, teda 6. júna 1945, sa zrušili všetky právne úkony týkajúce sa zmien vlastníckeho práva na okupovanom území a obnovil sa právny stav k 1. novembru 1938. Obnovili sa vlastnícke vzťahy spred Viedenskej arbitráže. Oprávnená osoba sa mohla domáhať svojich práv do 30. septembra 1945. Pozri BEŇA, J. Vývoj slovenského právneho poriadku. Banská Bystrica : UMB, 2001, s. 183.

ticky na majetku potrestali Nemcov a Maďarov žijúcich na území Československa, obmedzením ich vlastníckych práv, a následne konfiškáciou a pridelením pôdy pridelcom, ktorých možnosť disponovať s pôdou však opäť bola obmedzená.

### ***4.3 Ľudová demokracia a socializmus – nová koncepcia vlastníctva***

Po roku 1945 sa tiež malo pokračovať v pozemkovej reforme z medzivojnového Československa, ktorá nebola plne dokončenou. Druhá fáza pozemkovej reformy tak začala zákonom č. 142/1947 Zb. o revízii prvej pozemkovej reformy. Pozemky takto získané mali byť rozdelené roľníkom, družstvám, robotníkom, či drobným živnostníkom. Lesná pôda však mala zásadne pripadnúť štátu, miestnej samospráve alebo lesným družstvám, len výnimočne jednotlivcom. Čoskoro však bol prijatý zákon č. 46/1948 o novej pozemkovej reforme, a to už pod heslom „*pôda patrí tým, ktorí na nej pracujú*“. Štát mal vykúpiť pôdu nad 50 hektárov za náhradu vo výške priemernej ceny za posledných 10 rokov alebo za aktuálnu cenu, ak je táto nižšia, vždy však so zrážkou 20 %. Poznámka vykúpenia pôdy poznamenaná v pozemkovej knihe mala účinky prechodu vlastníctva na štát. Uchádzači o pridel museli preukázať, že ako oni, tak aj ich rodinní príslušníci sú českej, slovenskej alebo inej slovanskej národnosti. Toto opatrenie bolo teda opäť zamerané proti Maďarom a Nemcom.

Z pridelenej pôdy sa však roľníci dlho netešili. Už 23.2.1949 bol schválený zákon č. 69/1949 Zb. o jednotných roľníckych družstvách, ktorý sa stal hlavným právnym základom kolektívizácie. Tento zákon predpokladal, že „*v záujme zaistenia blahodárneho rozvoja pôdohospodárskeho družstevníctva a odstránenia doterajšej roztrieštenosti družstevnej činnosti v pôdohospodárstve ako dedičstva minulosti budú sa zakladať na podklade dobrovoľnosti jednotné roľnícke družstvá, ktoré majú sjednotiť doterajšie rôzne pôdohospodárske družstvá a priniesť významný prospech pracujúcim pôdohospodárom.*“ Zaiste, o dobrovoľnosti sa ne-

dalo hovoriť. Z vlastníckeho práva k pôde sa členstvom v jednotnom roľníckom družstve (JRD) stávalo holé vlastníctvo (*nuda proprietas*), bez akýchkoľvek reálnych vlastníckych oprávnení a nárokov. Fakticky tak došlo k obmedzeniu vlastníckeho práva družstevníkov.

Už Ústava 9. mája z roku 1948 pritom tiež predznačila akýsi návrat k feudálnej koncepcii vlastníctva, keď začala rozlišovať vlastníctvo socialistické (štátne a družstevné), ktoré bolo podľa nadväzujúceho Občianskeho zákonníka primárne, a z ktorého sa mohlo vlastníctvo prideľovať fyzickým osobám do „léna“ – do osobného vlastníctva (obmedzeného rozsahom aj účelom – šlo zásadne o domček, záhradku a veci osobnej potreby) alebo trpeného súkromného vlastníctva, ktoré však nepoživalo plnú právnu ochranu.

Ďalšie verejnoprávne obmedzenia vzápätí priniesol inak tradične súkromnoprávny Občiansky zákonník z roku 1950 (rozdiely medzi verejným a súkromným právom sa však po novom odmietali) a osobitný predpis č. 65/1951 Zb. o prevodoch nehnuteľností a prenájme poľnohospodárskej a lesnej pôdy – v oboch sa na prevod poľnohospodárskej pôdy vyžadoval súhlas okresného národného výboru (ONV).

Túto úpravu zachoval aj socialistický Občiansky zákonník z roku 1964. Ten naďalej rešpektoval, že socialistické spoločenské vlastníctvo malo podľa ústavy dve základné formy: štátne vlastníctvo, ktoré bolo vlastníctvom všetkého ľudu (národný majetok), a družstevné vlastníctvo (majetok ľudových družstiev). Popri socialistickom vlastníctve existovalo ešte osobné vlastníctvo občanov k spotrebným predmetom, najmä k predmetom osobnej a domácej potreby, rodinným domčekom, ako aj k úsporám nadobudnutým prácou. Osobné vlastníctvo bolo nedotknuteľné. Súkromné vlastníctvo (vlastníctvo nad rámec osobného vlastníctva) naopak nedotknuteľným nebolo. Presný obsah osobného a súkromného vlastníctva a rozdiel medzi nimi vyjadril podrobne práve Občiansky zákonník z roku 1964.

Okrem koncepčného a obsahového vymedzenia troch typov vlastníctva však Občiansky zákonník priniesol aj niektoré nové formálno-procesné úpravy nakladania s pôdou. Podľa ust. § 134

aj podľa ust. § 205, štátne notárstva plnili úlohu registrácií zmlúv o prevodoch nehnuteľností, pričom pri poľnohospodárskej pôde sa vyžadoval naďalej aj súhlas ONV. Konkrétne, pre zmluvu o prevode budovy, ktorá bola v súkromnom vlastníctve, a pre zmluvu o prevode alebo nájme poľnohospodárskeho (lesného) pozemku, bol potrebný súhlas okresného národného výboru, pričom zmluvu malo vyhotoviť a registrovať štátne notárstvo.<sup>33</sup> Občiansky zákonník v ust. § 134 ods. 2 konkrétne vyžadoval: „*K zmluve o prevode nehnuteľnosti je potrebná jej registrácia štátnym notárstvom. Vlastníctvo prechádza registráciou zmluvy.*“ Podobne, vznik práva osobného užívania pozemku bol podľa ust. § 205 Občianskeho zákonníka z roku 1964 limitovaný tým, že rozhodnutie o pridelení pozemku do osobného užívania, ktorým vznikne občanovi právo, aby sa s ním uzavrela dohoda o osobnom užívaní pozemku, vydáva ONV. Na podklade pridelenia pozemku do osobného užívania uzatváral dohodu o zriadení práva osobného užívania s občanom ONV alebo organizácia, ktoré majú pozemok v správe, alebo organizácia, ktorá je vlastníkom pozemku. Dohoda musela mať písomnú formu a bola k nej potrebná registrácia štátnym notárstvom. Právo osobného užívania pozemku teda vznikalo až registráciou dohody na štátnom notárstve.

Tieto striktné obmedzenia sa zvrátili až po zmene režimu v roku 1989. Po r. 1989 bol totiž znovu zavedený jednotný pojem (typ) vlastníctva a vlastníckych oprávnení, čo znamenalo opäť návrat k ideálom (neo)liberalizmu a tradíciám rímskeho práva. Ústavný zákon č. 100/1990 Zb. tak výslovne zaručil súkromné vlastníctvo a dedenie. V tomto duchu bol novelizovaný v roku 1991 aj Občiansky zákonník – zákonom č. 509/1991 Zb. z 5.11.1991, ktorý odstránil aj predchádzajúce neprímerané štátne (verejnoprávne) obmedzenia nakladania s pôdou. Opäť sa tak obnovili proporcionálne hranice

<sup>33</sup> Nezastavané stavebné pozemky bolo navyše možné prevádzať len na štát alebo socialistickú organizáciu (podľa § 490 ods. 2). Len pokiaľ by nezastavané stavebné pozemky vzhľadom na svoje určenie a výmeru mohli byť predmetom práva osobného užívania (§ 200), mohli ich občania darovať príbuzným v priamom rade a súrodencom.

obmedzení vlastníckeho práva, a to nielen k pôde, bližšie v duchu tradíciám liberalistického 19. storočia.

V roku 1991 sme teda vykročili opäť na cestu, nastúpenú v roku 1848. Nešlo však len o jednoduchý návrat v čase, skôr však o syntézu a ďalšie prekonanie doterajších extrémov. V dôsledku skúseností z etáp začínajúcich rokmi 1918, 1944 a 1948, koncepcia vlastníckeho práva zavedená v roku 1991 bola už nielen výlučne neoliberalnou, ale akceptovala aj v zmysle Ústavy Slovenskej republiky (z roku 1992) určité sociálne funkcie vlastníckeho práva. Tie nemuseli byť príznačné pre pôvodné, číre liberálne myslenie, no fakticky odzrkadľovali idey staršieho prirodzenoprávneho myslenia 17. a 18. storočia, ktoré si už dobovo uvedomovalo hranice spravodlivosti vlastníckeho práva, podieľajúceho sa na efektívnom fungovaní spoločnosti, a to nielen v jej prirodzenom stave, ale nevyhnutne aj v stave pozitívnoprávnom, ktorý by mal rešpektovať určité minimum prirodzenoprávnych požiadaviek a limitov. Tak to napokon zavádzala už medzivojnová Weimarská republika, a čiastočne aj Československo, kým neskľzlo po roku 1948 do opačných socialistických extrémov, ktorých prekonaním je súčasná koncepcia sociálne orientovanej trhovej ekonomiky a tomu prispôsobeného konceptu vlastníctva.

## 5. Záver

Regulácia a obsah vlastníckeho práva nie je výlučne otázkou pozitívneho práva. Pozitívne právo predstavuje základ, ako aj nástroj sledovania komplexných politicko-ekonomických cieľov, ktoré môžu so sebou prinášať i zásahy do vlastníckeho práva. Na jednej strane pritom môže významnú úlohu hrať bezpečnostný záujem štátu (panovníka, resp. „koruny“ vo feudalizme, ale podobne aj buržoázneho a ľudovodemokratického Československa) na kontrole nad pôdou ako základnou komoditou dobového agrárneho hospodárstva, a ako zdroja bohatstva a moci určitých skupín obyvateľstva, ktoré mohli byť vnímané ako ohrozujúce bezpečnosť

štátu. Na druhej strane však tiež vlastnícke právo k pôde môže byť limitované záujmami sociálnymi, s ohľadom na potrebu riešenia sociálnej otázky obyvateľstva – na čo poukazovali už prirodzenoprávni myslitelia – hoci tí akceptovali, že pozitívne právo sa môže i odkloniť od prirodzenoprávných východísk a záujmov na budovaní sociálne spravodlivej spoločnosti. Rozpor medzi prirodzeným a pozitívnym právom sa však v 20. storočí podarilo prekonať – v podobe spoločenskej zhody a pozitívnoprávneho zavedenia takých obmedzení vlastníckeho práva, ktoré sledovali nielen bezpečnostné, ale aj širšie spoločenské a sociálne záujmy, vrátane záujmov politicko-ekonomických. Zaiste, ani tento vývoj sa nevyvaroval extrémov, ktoré bolo treba následne v dialektickej syntéze prekonať a zmieriť. Na vývoj práva v 20. storočí tak možno nahliadať nielen ako na súboj práva a hodnôt (morálky), ale tiež ako na prelínanie pozitívneho práva a prirodzeného práva, hoci v inom – staršom chápaní prirodzenoprávnej školy. Prirodzenoprávna škola totiž vo svojej pôvodnej podobe neriešila náboženské, či kultúrno-etické otázky, na aké sa redukuje dnešné chápanie prirodzenoprávnej školy. Naopak, znamenala a znamená racionálnu náuku o podobách spravodlivého právneho usporiadania základných právnych otázok, vrátane vlastníckeho práva. T. j. otázok, ktoré pozitívne právo v jeho kelsenovsko-weyrovskom chápaní odmietalo ako otázky nepatriace do práva, ale nanajvýš do právnej politiky, ako politického sveta voľby medzi možnosťami právneho riešenia hľadaného a nachádzaného v legislatívnej činnosti. V skutočnosti však ide o otázky, ktoré majú svoje právne základy v ústavných hodnotách a právnych princípoch, ktoré právna veda môže a má pretavovať do zákonnej a podzákonnej právnej úpravy postupmi podobnými vyvodzovaniu právnych pravidiel z axiémov, ako sa o to snažila preskriptívna prirodzenoprávna škola v období pred 19. storočím, t. j. v dobách pred zredukovaním preskriptívnej prirodzenoprávnej školy (náuky, filozofie) na analytickú a deskriptívnu právnu filozofiu, ako ju poznáme dnes.



## DRUHÁ ČASŤ



# VÝVOJ INŠTITÚTU PREDNOSTNÉHO PRÁVA NÁJMU AŽ PO INŠTITÚT ZÁKONNÉHO NÁJMU

JUDr. Pavol Vargaeštok  
advokát

Právna úprava inštitútu prednostného práva nájmu v zákone č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zмене niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len ako „Zákon“) bola upravená už od jeho prijatia (vyhlásenia), t. j. 24. októbra 2003 v § 13 ods. 2 nasledovne: *„Ak nájomca riadne a včas plní svoje záväzky zo zmluvy, má právo na prednostné uzavretie novej nájomnej zmluvy na pozemok za nájomné v obvyklej výške; to neplatí, ak pri skončení nájmu uplynutím dohodnutého času trvania nájmu alebo uplynutím výpovednej lehoty prenajímateľ podniká v poľnohospodárstve alebo ak má byť nájomcom blízka osoba prenajímateľa alebo právnická osoba, ktorej je prenajímateľ členom alebo spoločníkom, alebo ak ide o pozemok, ktorý je podľa osobitného predpisu<sup>2)</sup> určený na iné ako poľnohospodárske účely.“*

V priebehu rokov došlo k zmenám tejto úpravy, a to nasledujúcimi novelami Zákona:

- Novelou prijatou zákonom č. 24/2015 Z. z. (ďalej len ako „Novela 1“ ) bol do Zákona doplnený § 13 ods. 3 v znení: *„Ak ide o pozemky, s ktorými fond nakladá podľa osobitného predpisu, 11b) má ich nájomca, ktorý si riadne a včas plní svoje záväzky z nájomnej zmluvy, prednostné právo na uzatvorenie novej zmluvy o nájme pozemkov za nájomné v obvyklej výške.“*
- Novelou prijatou zákonom č. 356/2009 Z. z. (ďalej len ako „Novela 2“ ) bol do Zákona doplnený upravený § 13 ods. 2 v znení: *„Ak nájomca riadne a včas plní svoje záväzky zo zmluvy, má právo na prednostné uzavretie novej nájomnej zmluvy na pozemok za ná-*

*jomné v obvyklej výške; to neplatí, ak pri skončení nájmu uplynutím dohodnutého času trvania nájmu alebo uplynutím výpovednej lehoty prenajímateľ podniká v poľnohospodárstve alebo ak má byť nájomcom blízka osoba prenajímateľa alebo právnická osoba, ktorej je prenajímateľ členom alebo spoločníkom, alebo ak ide o pozemok, ktorý je podľa osobitného predpisu<sup>2</sup>) určený na iné ako poľnohospodárske účely.“*

- Novelou prijatou zákonom č. 291/2017 Z. z. (ďalej len ako „Novela 3“ ) bol do Zákona doplnený upravený § 13 ods. 2 v znení: *„Ak nájomca riadne a včas plní svoje záväzky zo zmluvy, má právo na prednostné uzavretie novej nájomnej zmluvy na pozemok, ktorý nájomca doteraz užíval, za nájomné v obvyklej výške; to neplatí, ak pri skončení nájmu uplynutím dohodnutého času trvania nájmu alebo uplynutím výpovednej lehoty prenajímateľ podniká v poľnohospodárstve alebo ak má byť nájomcom blízka osoba prenajímateľa alebo právnická osoba, ktorej je prenajímateľ členom alebo spoločníkom, alebo ak ide o pozemok, ktorý je podľa osobitného predpisu<sup>2</sup>) určený na iné ako poľnohospodárske účely, alebo ak došlo k prevodu alebo prechodu vlastníckeho práva k pozemku. Ak došlo k porušeniu práva nájomcu podľa prvej vety uzatvorením nájomnej zmluvy s inou osobou, takýto právny úkon prenajímateľa je neplatný.“* Doplnený do Zákona bol aj upravený § 13 ods. 3 v znení: *„Ak nájomca najskôr rok a najneskôr dva mesiace pred uplynutím času, na ktorý bol nájom dohodnutý, doručí preukázateľným spôsobom prenajímateľovi návrh novej nájomnej zmluvy, a ak prenajímateľ do dvoch mesiacov odo dňa doručenia návrhu neodmietne tento návrh nájomnej zmluvy z niektorého z dôvodov uvedených v odseku 2 alebo z dôvodu, že navrhnutá výška nájomného nie je v obvyklej výške, vznikne nájomný vzťah za podmienok uvedených v návrhu zmluvy.“*
- Novelou prijatou zákonom č. 2/2019 Z. z. (ďalej len ako „Novela 4“ ) bol do Zákona doplnený upravený § 13 ods. 3 v znení: *„Ak nájomca najskôr rok a najneskôr dva mesiace pred uplynutím času, na ktorý bol nájom dohodnutý, doručí preukázateľným spôsobom prenajímateľovi návrh novej nájomnej zmluvy, a ak prenajímateľ do dvoch mesiacov odo dňa doručenia návrhu neodmietne tento návrh nájomnej zmluvy z niektorého z dôvodov uvedených v odseku 2 alebo z dôvodu,*

*že navrhnutá výška nájomného nie je v obvyklej výške, vznikne nájomný vzťah na neurčitý čas podľa § 12 ods. 1.“*

- Novelou prijatou zákonom č. 158/2019 Z. z. (ďalej len ako „Novela 4“) bol do *Zákona* doplnený upravený § 13 ods. 2 v znení: *„Ak nájomca riadne a včas plní svoje záväzky zo zmluvy, má právo na prednostné uzavretie novej nájomnej zmluvy na pozemok, ktorý nájomca doteraz užíval, za nájomné v obvyklej výške; to neplatí, ak pri skončení nájmu uplynutím dohodnutého času troania nájmu alebo uplynutím výpovednej lehoty prenajímateľ podniká v poľnohospodárstve alebo ak má byť nájomcom blízka osoba prenajímateľa alebo právnická osoba, ktorej je prenajímateľ členom alebo spoločníkom, alebo ak ide o pozemok, ktorý je podľa osobitného predpisu<sup>2)</sup> určený na iné ako poľnohospodárske účely, alebo ak došlo k prevodu alebo prechodu vlastníckeho práva k pozemku. Ak došlo k porušeniu práva nájomcu podľa prvej vety uzatvorením nájomnej zmluvy s inou osobou, takýto právny úkon prenajímateľa je neplatný.“*
- Novelou prijatou zákonom č. 151/2021 Z. z. ďalej len ako „Novela 5“) bolo prednostné právo nájmu zo *Zákona* odstránené k 01.05.2021.

§ 13 ods. 2 *Zákona* do 30.04.2021 existoval v znení: *„Ak nájomca riadne a včas plní svoje záväzky zo zmluvy, má právo na prednostné uzavretie novej nájomnej zmluvy na pozemok, ktorý nájomca doteraz užíval, za nájomné v obvyklej výške; to neplatí, ak pri skončení nájmu uplynutím dohodnutého času troania nájmu alebo uplynutím výpovednej lehoty prenajímateľ podniká v poľnohospodárstve alebo ak má byť nájomcom blízka osoba prenajímateľa alebo právnická osoba, ktorej je prenajímateľ členom alebo spoločníkom, alebo ak ide o pozemok, ktorý je podľa osobitného predpisu<sup>2)</sup> určený na iné ako poľnohospodárske účely, alebo ak došlo k prevodu alebo prechodu vlastníckeho práva k pozemku. Ak došlo k porušeniu práva nájomcu podľa prvej vety uzatvorením nájomnej zmluvy s inou osobou, takýto právny úkon prenajímateľa je neplatný“*, a upravoval tzv. prednostné právo nájomcu, ak plnil svoje povinnosti zo zmluvy, na uzavretie novej nájomnej zmluvy po skončení pôvodnej zmluvy a vlastník bol takýto nárok oprávnený odmietnuť len v taxatívne zákonom definovaných prípadoch, pri-

čom predmetný nárok podľa pôvodného § 13 ods. 3 *Zákona* bolo potrebné uplatniť:

- najskôr rok a najneskôr dva mesiace pred uplynutím času, na ktorý bol nájom dohodnutý,
- doručiť preukázateľným spôsobom (doporučenou zásielkou) prenajímateľovi písomný návrh novej nájomnej zmluvy,
- a ak prenajímateľ do dvoch mesiacov odo dňa doručenia návrhu neodmietol tento návrh nájomnej zmluvy z niektorého z dôvodov uvedených v § 13 ods. 2 *Zákona* alebo z dôvodu, že navrhnutá výška nájomného nie je v obvyklej výške, vznikol nájomný vzťah na neurčitý čas podľa § 12 ods. 1 teda s výpovednou dobou 5 rokov.

Vyššie uvedené právo prednostného nájmu nájomcu vytváralo celý komplex právnych problémov a otázok, a to:

- z *pohľadu podmienok vzniku a výkonu prednostného práva nájomcu a či vôbec má na tento právny inštitút nájomca nárok*
- *ako aj z pohľadu ochrany vlastníckeho práva prenajímateľa ako vlastníka poľnohospodárskych pozemkov a jeho práva dispozície so svojim majetkom.*

Zákonodarca úpravou *Zákona* garantoval zmluvnej strane – nájomcovi právo, že po skončení nájomnej zmluvy (napr. uplynutím doby nájmu), za splnenia zákonných podmienok (a v prípade jeho záujmu) bude mať nájomca možnosť ako prvý uzavrieť s prenajímateľom (jeho právnym nástupcom) novú nájomnú zmluvu na pozemky, ktoré doteraz užíval na základe nájomnej zmluvy. Tomu zodpovedala aj náležitá povinnosť prenajímateľa prednostne ponúknuť doterajšiemu nájomcovi pozemky na prenájom.

*Novelou 3* účinné od 1. mája 2018 sa vsunulo do § 13 ods. 2 podstatné ustanovenie, ktoré dovtedy v právnej úprave absentovalo. A to, že ak došlo k porušeniu prednostného práva nájomcu uzatvorením nájomnej zmluvy s inou osobou, tretím subjektom, takýto právny úkon prenajímateľa bol neplatný, čím v podstate zákonodarca – oproti predošlej právnej úprave – jednoznačne stanovil, že ak aj napriek splneniu zákonných podmienok nájomcu prenajímateľ uzavrel nájomnú zmluvu s novým nájomcom, mal sa pôvodný

nájomca právo domáhať na súde, teda sa dovoľávať svojich práv, aby takýto právny vzťah bol vyhlásený za neplatný.

Nárok nájomcu na prednostné uzavretie nájomnej zmluvy mal svoje špecifické podmienky, ktoré museli byť kumulatívne naplnené, pričom tie boli nasledovné podmienky.

*Prvou podmienkou na vznik prednostného práva bola podmienka riadneho a včasného plnenia záväzkov nájomcu z doterajšej nájomnej zmluvy.*

V tejto súvislosti chceme podotknúť, že za záväzok zo zmluvy treba považovať nielen včasné a riadne uhrádzanie nájomného (na ktorého výške sa zmluvné strany, t. j. nájomca a prenajímateľ, dohodli), ale aj iné povinnosti vyplývajúce priamo z konkrétneho nájomného vzťahu, akými sú napríklad povinnosť zabezpečiť kontrolu kvality pôdy zameranej na obsah tzv. hlavných živín N, P, K a hodnoty pH v dohodnutých intervaloch, či povinnosť predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa s podnájomom, čo je však v praxi ojedinelé aj vzhľadom na jednak vysokú rozdrobenosť pôdy, ako aj nízke právne povedomie prenajímateľov. V praxi sa však najčastejšie možno stretnúť s porušovaním povinnosti včasne a riadne uhrádzaného nájomného. Za včasné uhrádzanie nájomného treba považovať vyplatenie nájomného k rukám, na bankový účet, alebo poštovým poukazom prenajímateľovi v lehote stanovenej v konkrétnom právnom vzťahu. Za riadne uhrádzanie nájomného treba považovať vyplatenie nájomného vo výške stanovenej v konkrétnom právnom vzťahu. V prípade, že počas nájomného vzťahu sa nájomca dopustil čo i len raz konania vo forme omeškania platby nájomného, alebo zaplatil nižšie nájomné a v lehote ho nedoplatil, automaticky v zmysle zákona jeho prednostné právo na uzatvorenie nájomnej zmluvy zaniká, a to aj napriek tomu, že zo strany prenajímateľa mu nebola daná výzva, resp. upozornenie na meškание s vyplateným nájomného, resp. na jeho výšku. V takomto prípade sa nájomca nemôže úspešne dovoľávať svojich nárokov na prednostné uzatvorenie nájomnej zmluvy.

*Druhou podmienkou na vznik nároku doterajšieho nájomcu na prednostné právo nájmu bola skutočnosť, že nájomca prenajímateľovi ponúkne nájomné v obvyklej výške.*

Obvyklou výškou nájomného za užívanie poľnohospodárskej pôdy pri prevádzkovaní podniku sa rozumie údaj o výške nájomného za 1 ha poľnohospodárskej pôdy, ktorý každoročne k 30. júnu za predchádzajúci rok zverejňuje príslušný Okresný úrad, odbor pozemkový a lesný pre každé katastrálne územie z údajov, ktoré zistí z evidencie dohodnutého a zaplateného nájomného ako priemernú výšku nájomného za užívanie poľnohospodárskej pôdy pri prevádzkovaní podniku.

*Tretou podmienkou na vznik nároku doterajšieho nájomcu na prednostné právo nájmu bola skutočnosť, že prenajímateľ pri skončení nájmu uplynutím dohodnutého času trvania:*

- nedal pozemky do nájmu blízkej osobe, a to bez ohľadu na účel využitia pozemkov; blízkou osobou sa rozumie podľa § 116 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov príbuzný v priamom rade, súrodenec a manžel; iné osoby v pomere rodinnom alebo obdobnom sa pokladajú za osoby sebe navzájom blízke, ak by ujmu, ktorú utrpela jedna z nich, druhá dôvodne pocítovala ako vlastnú ujmu;
- nedal pozemky do nájmu právnickej osobe, ktorej je prenajímateľ členom, alebo spoločníkom, a to bez ohľadu napr. aj mieru jeho účasti v právnickej osobe. Tiež je potrebné konštatovať v tejto súvislosti, že právnickou osobou sa nerozumie len obchodná spoločnosť alebo družstvo v zmysle zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov, ale aj napr. občianske združenie podľa zákona č. 83/1990 Zb. o združovaní občanov v znení neskorších predpisov, cirkevné a náboženské združenia podľa zákona č. 308/1991 Zb. o slobode náboženskej viery a o postavení cirkví a náboženských spoločností, či nadácie a fondy podľa zákona č. 34/2002 Z. z. o nadáciách a ďalšie;
- tieto pozemky nemal záujem užívať prenajímateľ sám, pričom *Zákon* v tejto súvislosti stanovoval podmienku, aby bol prenajíma-

teľ napr. tzv. SHR – samostatne hospodáriacim roľníkom podľa zákona č. 105/1990 Zb. o súkromnom podnikaní občanov, teda aby sám podnikal v poľnohospodárstve;

- nedošlo k prevodu alebo prechodu vlastníckeho práva k pozemkom, t. j. že pozemky neboli napr. predmetom darovacej zmluvy, zámennej zmluvy, kúpnej zmluvy, či neboli predmetom dedenia;
- tieto pozemky neboli určené po skončení na iné ako poľnohospodárske účely podľa osobitného predpisu, ktorým je zákon č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

*Štvrtou podmienkou na vznik nároku doterajšieho nájomcu na prednostné právo nájmu bola aplikácia „navrhovacieho“ konania, čo bolo do Zákona zakomponované novelou účinnou od 1. mája 2018.*

Nájomca bol v zmysle *Novely 3*, najskôr rok a najneskôr dva mesiace pred uplynutím času, na ktorý bol nájom dohodnutý, povinný doručiť preukázateľným spôsobom prenajímateľovi návrh novej nájomnej zmluvy, pričom prenajímateľ tento návrh do dvoch mesiacov odo dňa jeho doručenia neodmietne z niektorého z dôvodov uvedených v tretej podmienke, alebo z dôvodu, že navrhnutá výška nájomného nie je v obvyklej výške podľa druhej podmienky .

*Piatou podmienkou na vznik nároku doterajšieho nájomcu na prednostné právo nájmu bol okamih vzniku nároku nájomcu na prednostné právo nájmu.*

V tejto súvislosti sa názory jednotlivých právnych expertov líšia, a to najmä vo vzťahu k dĺžke nájomnej zmluvy, pričom *Zákon* rozoznáva 2 druhy nájomných zmlúv:

- na dobu určitú – tá sa ukončí uplynutím zákonom stanovenej maximálnej lehoty prenájmu, resp. zmluvne dohodnutou dobou, ktorá nesmie prekročiť zákonom stanovenú maximálnu dobu nájmu;

- na dobu neurčitú – tú možno ukončiť na základe písomnej výpovede, výpovedná lehota sa nesmie skončiť pred uplynutím doby nájmu podľa § 8 ods. 1 *Zákona*, t. j. min. 5 rokov, a dĺžka výpovednej doby je 5 rokov.

*Zákon* v § 13 ods. 2 ustanovuje:

*Ak nájomca riadne a včas plní svoje záväzky zo zmluvy, má právo na prednostné uzavretie novej nájomnej zmluvy na pozemok za nájomné v obvyklej výške; to neplatí, ak pri skončení nájmu uplynutím dohodnutého času trvania nájmu alebo uplynutím výpovednej lehoty ...*

Z výkladu daného ustanovenia zákona je teda možné vyvodiť, že nárok na prednostné uzatvorenie nájomnej zmluvy sa uplatňuje tak v režime zmluvy na dobu neurčitú, ako aj na dobu určitú.

Je pravda, že na jednej strane chcel aj týmto ustanovením zákonodarca zabezpečiť riadne a dlhodobé obhospodarovanie poľnohospodárskej pôdy v Slovenskej republike, teda presadzoval záujem verejný, avšak opomenul pritom aj na záujem individuálny – tzn. záujem vlastníka, resp. vlastníkov rozhodovať o výške nájmu.

Uvedený § 13 ods. 2 *Zákona* spôsobuje v praxi výkladové nezrovnalosti a právny názor, že pôvodný nájomca bude mať vždy právo prednostného práva nájmu za obvyklú cenu nájmu považujem za nesprávny, nekomfortný a v rozpore s demokratickými zásadami právneho a demokratického štátu, nakoľko v prípade jeho akceptácie by došlo k takým závažným zásahom do absolútneho práva každého – vlastníckeho práva, ktorému poskytuje ochranu jednak Ústava SR v článku 20 a jednak Európsky dohovor o ľudských právach a základných slobodách (ďalej len „EDLP“) v Dodatkovom protokole č. 1 v článku 1 (ochrana majetku).

Zákonodarca sa v ustanovení *Zákona* nevysporiadal aj s aktuálnom problematikou, a to otázkou záujmu tretích osôb o prenájom pozemkov, ktoré ponúknu prenajímateľovi vyššie nájomné a lepšie podmienky ako pôvodný nájomca. V takom prípade máme za to, že ak prenajímateľ splní zákonom požadované podmienky na ukončenie nájomnej zmluvy – a to či uplynie doba nájmu alebo doručí výpoveď nájomcovi riadne a včas a uplynie výpovedná lehota –, má prenajímateľ právo prenajať svoje pozemky tretej osobe za



podstatne výhodnejších podmienok, ako mu ponúka doterajší nájomca, ktorému síce patrí prednostné právo na uzavretie nájomnej zmluvy, ale len v takom prípade, že naplní podmienky upravené v § 13 *Zákona* a prenajímateľovi nebolo ponúknuté zo strany tretích subjektov vyššie nájomné ako to, ktoré ponúka pôvodný nájomca. V konečnom dôsledku to bolo príčinou zániku § 13 ods. 2 *Zákona*.

*Novelou 5* zákonodarca s účinnosťou od 1. mája 2021 zrušil ustanovenie § 13 ods. 2 *Zákona*, čím zo *Zákona* odstránil inštitút prednostného práva nájmu, pričom samotný § 13 ods. 2 *Zákona* nahradil znením: „*Ak nájomca najskôr rok a najneskôr dva mesiace pred uplynutím času, na ktorý je nájom dohodnutý, preukázateľne doručil prenajímateľovi návrh novej nájomnej zmluvy a prenajímateľ do uplynutia času, na ktorý bol nájom dohodnutý, tento návrh neodmietol alebo neoznámil nájomcovi, že uzavrel nájomnú zmluvu s inou osobou, predpokladá sa, že uplynutím času, na ktorý bol nájom dohodnutý, vznikol medzi nimi nájomný vzťah na neurčitý čas, ktorý možno vypovedať k 1. novembru s výpovednou lehotou jeden rok; § 12 ods. 4 druhá až štvrtá veta sa použijú primerane.*“

Z dôvodovej správy k prijatiu *Novely 5* možno zistiť, že cieľom predloženého návrhu *Novely* bolo odstránenie súčasného nevyváženého právneho postavenia medzi prenajímateľom poľnohospodárskeho pozemku a jeho nájomcom. Cieľom *Novely* bolo – podľa názoru zákonodarcu – odstránenie stavu zákonnej úpravy zmluvných vzťahov, ktoré vyvolávajú prinajmenšom pochybnosti o ich súlade s ústavou garantovanou ochranou vlastníckeho práva tak, aby bola v rovnováhe medzi oprávnenými záujmami na zachovanie modernej a udržateľnej poľnohospodárskej veľkovýroby a oprávnenými záujmami vlastníkov poľnohospodárskej pôdy aspoň do vtedy, kým sa podarí vysporiadať sa s rozdrobenosťou pozemkov.

Predmetné ustanovenie – na rozdiel od znenia novelizovaného § 12 ods. 4 *Zákona* – jednoznačne definuje, že legislatívnu úpravu novelizovaného § 13 ods. 2 *Zákona* a vznik zákonného nájmu na neurčitý čas, ktorý možno vypovedať k 1. novembru s výpovednou lehotou jeden rok podľa tohto znenia môže aplikovať

- výlučne nájomca pozemku,

- v časovom rozsahu najskôr rok a najneskôr dva mesiace pred uplynutím času, na ktorý je nájom dohodnutý,
- ak preukázateľne doručil prenajímateľovi návrh novej nájomnej zmluvy (doporučenou zásielkou),
- prenajímateľ do uplynutia času, na ktorý bol nájom dohodnutý, tento návrh neodmietol alebo neoznámil nájomcovi, že uzavrel nájomnú zmluvu s inou osobou, pričom skutočnosť o uzavretí nájomnej zmluvy s inou osobu je povinný oznámiť do 6 mesiacov.

Záverom k tejto časti článku je potrebné uviesť, že pôvodné znenia § 12 ods. 4 *Zákona* a § 13 ods. 3 *Zákona* boli predmetom ústavnej sťažnosti podanej 34 poslancami Národnej rady Slovenskej republiky.

Uznesením Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. PL. ÚS 15/2018-14 zo dňa 14. novembra 2018 však Ústavný súd prijal sťažnosť na ďalšie konanie, no návrhu na pozastavenie účinnosti ustanovení § 12 ods. 4 a § 13 ods. 3 *Zákona* nevyhovel.

Nálezom Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. PL. ÚS 15/2018-14<sup>34</sup> zo dňa 1. marca 2023 Ústavný súd návrhu nevyhovel, čím potvrdil ústavnú konformitu § 13 ods. 3 *Zákona*.

Na rozdiel od iných subjektov, nárok na prednostné uzavretie nájomnej zmluvy so Slovenským pozemkovým fondom (ďalej len ako „SPF“) zostalo v *Zákone* zachované. Predmetom takého nájmu sú pozemky, s ktorými SPF nakladá podľa zákona č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom, pričom ich nájomca, ktorý si riadne a včas plní svoje záväzky z nájomnej zmluvy, má prednostné právo na uzatvorenie novej zmluvy o nájme pozemkov za nájomné v obvyklej výške.

Nárok nájomcu na prednostné uzavretie nájomnej zmluvy má svoje špecifické podmienky, ktoré musia byť kumulatívne naplnené a tie sú nasledovné.

<sup>34</sup> vid. [https://www.ustavnysud.sk/sk/rozhodovacia\\_cinnost/rozhodnutia](https://www.ustavnysud.sk/sk/rozhodovacia_cinnost/rozhodnutia)

*Prvou podmienkou na vznik prednostného práva doterajšieho nájomcu je podmienka, že predmetom nájmu sú pozemky v nakladaní SPF.*

SPF v zmysle § 16 zákona č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom nakladá s pozemkami:

1. **vo vlastníctve štátu** uvedenými v § 17 zákona č. 229/1991 o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku a v § 14 ods. 1 a § 15 zákona č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva **okrem**
  - a) pozemkov
    - na ktorých sa nachádza cintorín,
    - ktoré sú určené na obranu štátu v zmysle zákona č. 169/1949 Zb. o vojenských obvodoch,
    - ktoré sú chránené podľa § 2, 4 a 5 zákona č. 20/1987 Zb. o štátnej pamiatkovej starostlivosti. § 2, 4 a 5 zákona č. 27/1987 Zb. o štátnej pamiatkovej starostlivosti,
    - ktoré sú súčasťou lesného pôdneho fondu,
    - podľa § 5 ods. 3 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení zákona č. 72/1999 Z. z.,
    - na ktorých hospodária Národný žrebčín Topoľčianky, štátny podnik, Závodisko, štátny podnik Bratislava, Agrokomplex – Výstavníctvo Nitra, štátny podnik, Plemenárske služby Slovenskej republiky, štátny podnik a Štátne lesy Tatranského národného parku so sídlom v Tatranskej Lomnici,
  - b) nehnuteľností – obytné budovy, hospodárske budovy a iné stavby patriace k pôvodnej poľnohospodárskej usadlosti, vrátane zastavaných pozemkov, a obytné a hospodárske budovy a stavby slúžiace poľnohospodárskej a lesnej výrobe alebo s ňou súvisiacemu vodnému hospodárstvu, vrátane zastavaných pozemkov s ktorými hospodári Národný žrebčín Topoľčianky, štátny podnik, a Závodisko, štátny podnik Bratislava, Agrokomplex – Výstavníctvo Nitra, štátny podnik, Plemenárske služby Slovenskej republiky, štátny podnik

- a Štátne lesy Tatranského národného parku so sídlom v Tatranskej Lomnici.
- c) nehnuteľností – obytné budovy, hospodárske budovy a iné stavby slúžiace lesnej výrobe alebo vodnému hospodárstvu, ktoré s ňou súvisia a ktoré spravujú právnické osoby podľa § 50 ods. 3 zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch a nariadenie vlády Slovenskej republiky č. 58/2003 Z. z., ktorým sa vyhlasuje Tatranský národný park.
2. **s nezisteným vlastníkom** podľa § 18 zákona č. 229/1991 o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku. Pokiaľ nie je známy vlastník nehnuteľnosti, je SPF oprávnený dať nehnuteľnosť do užívania vhodným záujemcom; odplata za toto užívanie je príjmom fondu dovtedy, než vlastník uplatní svoje práva k tejto nehnuteľnosti.
3. ktorých vlastníctvo nie je evidované podľa predpisov o katastri nehnuteľností v súbore geodetických informácií a v súbore popisných informácií, alebo ak sa nepreukáže inak, ak ide o lesné pozemky, obdobne postupuje správca.

*Druhou podmienkou na vznik prednostného práva doterajšieho nájomcu je podmienka, že o pozemky neprejaví záujem okrem doterajšieho nájomcu aj:*

- *mladý poľnohospodár*<sup>35</sup> – „mladý poľnohospodár“ je osoba, ktorá nemá v čase podania žiadosti viac ako 40 rokov, má primerané zručnosti a spôsobilosti potrebné na výkon zamestnania, a prvýkrát zakladá poľnohospodársky podnik ako najvyšší predstaviteľ uvedeného podniku, ktorý sa na pozemkoch zmluvne zaviazá vykonávať špeciálnu rastlinnú výrobu alebo živočíšnu výrobu v rozsahu podľa osobitného predpisu<sup>36</sup>,

<sup>35</sup> Čl. 2 ods. 1 písm. n) nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 1305/2013 zo 17. decembra 2013 o podpore rozvoja vidieka prostredníctvom Európskeho poľnohospodárskeho fondu pre rozvoj vidieka (EPFRV) a o zrušení nariadenia Rady (ES) č. 1698/2005 (Ú. v. EÚ L 347, 20. 12. 2013).

<sup>36</sup> Nariadenie vlády Slovenskej republiky č. 238/2010 Z. z., ktorým sa ustanovujú podrobnosti o podmienkach prenájmania, predaja, zámeny a nadobúdania nehnuteľností Slovenským pozemkovým fondom.

- *poľnohospodár spĺňajúci podmienky malého podniku*<sup>37</sup> (v rámci kategórie MSP sa malý podnik definuje ako podnik, ktorý zamestnáva menej ako 50 osôb a ktorého ročný obrat a/alebo celková ročná súvaha nepresahuje 10 mil. EUR) ktorý sa na pozemkoch zmluvne zaviazá vykonávať špeciálnu rastlinnú výrobu alebo živočíšnu výrobu v rozsahu podľa osobitného predpisu<sup>38</sup>,
- *poľnohospodár spĺňajúci podmienky mikropodniku*<sup>39</sup> (v rámci kategórie MSP sa mikropodnik definuje ako podnik, ktorý zamestnáva menej ako 10 osôb a ktorého ročný obrat a/alebo celková ročná súvaha nepresahuje 2 mil. EUR) ktorý sa na pozemkoch zmluvne zaviazá vykonávať špeciálnu rastlinnú výrobu alebo živočíšnu výrobu v rozsahu podľa osobitného predpisu<sup>40</sup>,
- *poľnohospodár*, ktorý aspoň na polovici obhospodarovanej výmery vykonáva špeciálnu rastlinnú výrobu,
- *poľnohospodár*, ktorý vyrába finálny produkt a preukáže, že už má vo vlastníctve alebo v nájme od iných vlastníkov poľnohospodárske pozemky, najviac však do výmery 50 ha.

V prípade, že o pozemky SPF prejavia záujem subjekty uvedené v 2. podmienke v takom prípade Zákon o NPP vymedzuje, že je oprávnený takýmto subjektom prenajať, najviac však do celkovej výmery 150 ha bez pozemkov, ktoré už majú takéto subjekty vo vlastníctve alebo v nájme pričom však Zákon o NPP limituje, že doterajšiemu nájomcovi môže znížiť výmeru pozemkov vhodných

<sup>37</sup> Čl. 2 ods. 2 prílohy I nariadenia Komisie (EÚ) č. 651/2014 zo 17. júna 2014 o vyhlásení určitých kategórií pomoci za zlučiteľné s vnútorným trhom podľa článkov 107 a 108 zmluvy (Ú. v. EÚ L 187, 26. 6. 2014).

<sup>38</sup> Nariadenie vlády Slovenskej republiky č. 238/2010 Z. z., ktorým sa ustanovujú podrobnosti o podmienkach prenajmania, predaja, zámenny a nadobúdania nehnuteľností Slovenským pozemkovým fondom

<sup>39</sup> Čl. 2 ods. 3 prílohy I nariadenia Komisie (EÚ) č. 651/2014 zo 17. júna 2014 o vyhlásení určitých kategórií pomoci za zlučiteľné s vnútorným trhom podľa článkov 107 a 108 zmluvy (Ú. v. EÚ L 187, 26. 6. 2014).

<sup>40</sup> Nariadenie vlády Slovenskej republiky č. 238/2010 Z. z., ktorým sa ustanovujú podrobnosti o podmienkach prenajmania, predaja, zámenny a nadobúdania nehnuteľností Slovenským pozemkovým fondom

na špeciálnu rastlinnú výrobu alebo živočíšnu výrobu v rozsahu, ak má prenajaté pozemky vo výmere:

- 101 až 500 ha najviac o 4 %,
- 501 až 700 ha najviac o 7 %,
- 701 až 1 500 ha najviac o 9 %,
- 1 501 ha a viac najviac o 12 %.

V takom prípade mladý poľnohospodár alebo poľnohospodár spĺňajúci podmienky malého podniku alebo mikropodniku alebo poľnohospodár, ktorý vykonáva špeciálnu rastlinnú výrobu, alebo poľnohospodár, ktorý vyrába finálny produkt, nesmie pozemky, ktoré získal do nájmu, dať do podnájmu.

Ak však mladý poľnohospodár alebo poľnohospodár spĺňajúci podmienky malého podniku alebo mikropodniku alebo poľnohospodár, ktorý vykonáva špeciálnu rastlinnú výrobu, alebo poľnohospodár, ktorý vyrába finálny produkt, prestane spĺňať podmienky na uzavretie nájomnej zmluvy, alebo poruší povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy, alebo poruší ustanovenia Zákona o NPP, SPF od nájomnej zmluvy odstúpi.

Výnimkou z tohto ustanovenia sú prípady:

- ak špeciálnu rastlinnú výrobu alebo živočíšnu výrobu v rozsahu podľa osobitného predpisu vykonáva aj doterajší nájomca,
- ak na pozemkoch zaradených do viacročného záväzku má doterajší nájomca záväzok podľa nariadenie vlády Slovenskej republiky č. 499/2008 Z. z. o podmienkach poskytovania podpory podľa programu rozvoja vidieka v znení neskorších predpisov.

SPF v takom prípade nepoužije taký postup a nezníži mu výmeru.

Uvedený nárok sa okrem Zákona nachádza aj v § 2 ods. 14 Nariadenie vlády č. 238/2010 Z. z., ktorým sa ustanovujú podrobnosti o podmienkach prenájmania, predaja, zámeny a nadobúdania nehnuteľností Slovenským pozemkovým fondom v tomto znení: *„Ak je o prenájom pozemku viac záujemcov, má doterajší nájomca, ktorý si riadne a včas plní svoje záväzky z nájomnej zmluvy, prednostné právo na uzatvorenie nájomnej zmluvy.“*

Je potrebné podotknúť, že SPF striktno dodržiava ustanovenia vyššie, a teda ak nájomca sa dostane do omeškania, hoci len jeden deň s úhradou nájomného, ktoré SPF žiada prostredníctvom faktúry, akékoľvek nároky z titulu prednostného práva nájmu zanikajú.

# ÚSTAVNOPRÁVNÝ TEST FIKCIE UZAVRETIA ZMLUVY O NÁJME POĽNOHOSPODÁRSKEHO POZEMKU

JUDr. Alexander Bröstl ml.

advokát

Univerzita Pavla Jozefa Šafárika v Košiciach,  
Právnická fakulta, externý doktorand

## 1. Úvod

Aj keď bez cieleného prieskumu pôjde stále iba o málo exaktný odhad, trúfame si konštatovať, že v katastrálnych územiach, v ktorých neprebehli pozemkové úpravy, alebo v ktorých činnosť (nákup pozemkov, zámeny a pod.) viacerých aktívnych podnikateľských subjektov nevedla k vytvoreniu vlastníckeho stavu podobnému tomu ako nastáva po pozemkových úpravách, patrí medzi najpálčivejšie problémy agropodnikateľov získanie užívacieho oprávnenia, typicky nájomnej zmluvy, ku všetkým pozemkom, ktoré sú v ich obhospodarovaní. Máme pritom na mysli prípady, v ktorých podnikateľ skutočne vynakladá primerané úsilie na to, aby si obhospodarované plochy zazmluvnil, čo znamená, že proaktívne oslovuje vlastníkov pozemkov, komunikuje s nimi, vyvíja primeranú snahu o ich vypátranie (adresy v katastri nehnuteľností často nie sú aktuálne), či dokonca iniciuje dedičské konania po tzv. neznámych vlastníkoch. Pravda, ani pozemkové úpravy nemusia byť úplným liekom pre tieto ťažkosti, keďže vlastník môže byť pasívny, prípadne nemať aktualizovanú adresu v evidencii katastra ani po nich, spravidla však nové rozvrhnutie parciel po scelovaní (v zásade platí pravidlo „jedna parcela – jeden vlastník“) riešenie naznačených komplikácií či už právne alebo agrotechnicky zjednodušuje.



Reálny stav môže byť pritom taký, že fyzické obchádzanie a neuzívanie parciel, ktoré nie sú agropodnikateľom zazmluvnené (ide napríklad o parcely nachádzajúce sa v strede kultúrnych dielov) nie je prakticky možné alebo je značne neefektívne. Záujem agropodnikateľov je – popri prirodzenej snahe (v právnom zmysle) na riadnom užívaní pozemkov – osobitne daný aj tým, že zákonnou podmienkou pre čerpanie priamych platieb (nielen medzi laikmi je používaný nepresný pojem dotácie) je vlastnícke či užívateľské oprávnenie ku všetkým obhospodarovaným pozemkom, resp. k pozemkom, vo vzťahu ku ktorým sa o priame platby žiada.<sup>41</sup>

Uvedené ťažkosti sprevádzajúce činnosť poľnohospodárskych podnikov si zákonodarca uvedomil a do zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov (ďalej len „ZoNPP“) zaviedol pôvodné znenie § 12 ods. 3 a 4 ešte novelou z roku 2009,<sup>42</sup> ktoré sa vzťahuje výlučne na prípady užívania pozemkov na poľnohospodárske účely pri prevádzke podnikov (ZoNPP upravuje aj všeobecný nájom poľnohospodárskych pozemkov v prípadoch, ak nesúvisí s prevádzkou poľnohospodárskych podnikov). Vláda ako predkladateľ tejto legislatívnej zmeny

<sup>41</sup> V čase písania tohto príspevku ide o nariadenie vlády č. 436/2022 Z. z., ktorým sa ustanovujú pravidlá poskytovania podpory v poľnohospodárstve formou priamych platieb (§ 3 ods. 1 nariadenia); obligatórnou prílohou žiadosti o priame platby je aj zoznam právnych titulov a v prípade kontroly (typicky v prípade tzv. križovania, to znamená situácie, keď si na rovnakú plochu uplatnia priame platby dva rôzne subjekty) správny orgán pristupuje k ich skúmaniu (existencia nájomných zmlúv, ich platnosť a podobne).

<sup>42</sup> Novela zákonom č. 396/2009 Z. z. do § 12 ZoNPP doplnila okrem iného tieto dva odseky: „(4) Ak ide o pozemok, ktorý je užívaný bez nájomnej zmluvy, doručí jeho vlastník užívateľovi pozemku návrh na uzatvorenie nájomnej zmluvy alebo výzvu na vrátenie a prevzatie pozemku. Ak nedôjde k uzatvoreniu nájomnej zmluvy alebo ak bola doručená výzva na vrátenie a prevzatie pozemku, je užívateľ pozemku povinný pozemok vrátiť do 30 dní po zbere úrody. Ak ide o pozemok v podielovom spoluvlastníctve, postupuje sa podľa § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka. (5) Ak užívateľ, ktorý pozemok užíva bez nájomnej zmluvy, preukáže, že vlastníkovi jej uzatvorenie navrhol a ten uzatvorenie nájomnej zmluvy neodmietol alebo nevyzval užívateľa pozemku na jeho vrátenie a prevzatie, predpokladá sa, že medzi nimi vznikol nájomný vzťah podľa tohto zákona; to neplatí, ak vlastník uzatvoril nájomnú zmluvu s inou osobou, ako je užívateľ pozemku.“

argumentovala tým, že je potrebné riešiť prípady, keď sú pozemky užívané bez dohody ich vlastníka s užívateľom, a teda ide o prípady, keď vlastník neprejavuje o užívanie záujem a pozemok zostáva neobrobený, resp. jeho faktický užívateľ je v pozícii nelegálneho užívateľa, alebo ide o pozemky, ktoré sú užívané tak, že zámerne obchádzajú ich vlastníka.

Neskoršia novela z roku 2017<sup>43</sup> položila základy dnešnej podoby tohto ustanovenia (poučovacia povinnosť o následkoch pasívneho prístupu, ročná výpovedná doba pri fikcii nájomnej zmluvy), pričom novela z roku 2019<sup>44</sup> mierne upravila § 12 ods. 3 ZoNPP – trend týmito nastolenými zmenami spočíval v postupnom okliešťovaní výhod nájomcu a vyvažovaní jeho pozície so záujmami vlastníka.

Znenie § 12 ods. 4 ZoNPP aktuálne ku dňu podania návrhu bolo predmetom posudzovania zo strany Ústavného súdu SR a to spolu s § 13 ods. 2 ZoNPP, ktorý v súčasnosti na rovnakom princípe

<sup>43</sup> Novela zákonom č. 291/2017 Z. z. zmenila znenie § 12 ods. 3 a 4 ZoNPP nasledovne: „(3) Ak ide o pozemok, ktorý je užívaný bez nájomnej zmluvy, doručí jeho vlastník užívateľovi pozemku návrh na uzatvorenie nájomnej zmluvy alebo výzvu na vrátenie a prevzatie pozemku. Ak nedôjde k uzatvoreniu nájomnej zmluvy s vlastníkom alebo s vlastníkmi nadpolovičného spoluvlastníckeho podielu alebo ak bola doručená výzva na vrátenie a prevzatie pozemku vlastníka alebo vlastníkov nadpolovičného spoluvlastníckeho podielu, je užívateľ pozemku povinný pozemok vrátiť do 30 dní po zbere úrody, alebo ak ide o pozemok, na ktorom nebola založená úroda, do konca príslušného kalendárneho roka. (4) Ak užívateľ, ktorý pozemok užíva bez nájomnej zmluvy, preukáže, že vlastníkovi jej uzatvorenie navrhol a ten uzatvorenie nájomnej zmluvy do dvoch mesiacov odo dňa doručenia návrhu neodmietol alebo nevyzval užívateľa pozemku na jeho vrátenie a prevzatie, pričom užívateľ vlastníka pri návrhu uzatvorenia nájomnej zmluvy upozornil na právne dôsledky jeho nekonania, predpokladá sa, že uplynutím dvoch mesiacov odo dňa doručenia návrhu nájomnej zmluvy medzi nimi vznikol nájomný vzťah na neurčitý čas podľa § 6; to neplatí, ak vlastník pred doručením návrhu na uzatvorenie nájomnej zmluvy uzatvoril nájomnú zmluvu s inou osobou, ako je užívateľ pozemku.“

<sup>44</sup> Novela zákonom č. 2/2019 Z. z. upravila iba § 12 ods. 3 ZoNPP do nasledovnej podoby: „Ak ide o pozemok, ktorý je užívaný bez nájomnej zmluvy, doručí jeho vlastník užívateľovi pozemku návrh na uzatvorenie nájomnej zmluvy alebo výzvu na vrátenie a prevzatie pozemku. Ak nedôjde k uzatvoreniu nájomnej zmluvy alebo ak bola doručená výzva na vrátenie a prevzatie pozemku, je užívateľ pozemku povinný pozemok vrátiť do 30 dní po zbere úrody alebo ak ide o pozemok, na ktorom nebola založená úroda, do konca príslušného kalendárneho roka.“

upravuje predĺžovanie jestvujúcej nájomnej zmluvy.<sup>45</sup> V priebehu rozhodovania ústavného súdu bol § 12 ods. 4 novelizovaný do svojej dnešnej podoby,<sup>46</sup> rovnako bol upravený § 13 ods. 2 ZoNPP.<sup>47</sup>

<sup>45</sup> Znenie § 13 ods. 3 ZoNPP v znení ku dňu podania návrhu na konanie o jeho súlade s Ústavou SR (pre kontext uvádzame aj vtedajšie znenie § 13 ods. 2): „(2) Ak nájomca riadne a včas plní svoje záväzky zo zmluvy, má právo na prednostné uzavretie novej nájomnej zmluvy na pozemok, ktorý nájomca doteraz užíval, za nájomné v obvyklej výške; to neplatí, ak pri skončení nájmu uplynutím dohodnutého času trvania nájmu alebo uplynutím výpovednej lehoty prenajímateľ podniká v poľnohospodárstve alebo ak má byť nájomcom blízka osoba prenajímateľa alebo právnická osoba, ktorej je prenajímateľ členom alebo spoločníkom, alebo ak ide o pozemok, ktorý je podľa osobitného predpisu<sup>2)</sup> určený na iné ako poľnohospodárske účely, alebo ak došlo k prevodu alebo prechodu vlastníckeho práva k pozemku. Ak došlo k porušeniu práva nájomcu podľa prvej vety uzatvorením nájomnej zmluvy s inou osobou, takýto právny úkon prenajímateľa je neplatný. (3) Ak nájomca najskôr rok a najneskôr dva mesiace pred uplynutím času, na ktorý bol nájom dohodnutý, doručí preukázateľným spôsobom prenajímateľovi návrh novej nájomnej zmluvy, a ak prenajímateľ do dvoch mesiacov odo dňa doručenia návrhu neodmietne tento návrh nájomnej zmluvy z niektorého z dôvodov uvedených v odseku 2 alebo z dôvodu, že navrhnutá výška nájomného nie je v obvyklej výške, vznikne nájomný vzťah za podmienok uvedených v návrhu zmluvy.“

<sup>46</sup> Novela zákonom č. 2/2019 Z. z. a zákonom č. 151/2021 Z. z. zmenila znenie § 12 ods. 3 a 4 ZoNPP nasledovne: „(3) Ak ide o pozemok, ktorý je užívaný bez nájomnej zmluvy, doručí jeho vlastník užívateľovi pozemku návrh na uzatvorenie nájomnej zmluvy alebo výzvu na vrátenie a prevzatie pozemku. Ak nedôjde k uzatvoreniu nájomnej zmluvy alebo ak bola doručená výzva na vrátenie a prevzatie pozemku, je užívateľ pozemku povinný pozemok vrátiť do 30 dní po zbere úrody alebo ak ide o pozemok, na ktorom nebola založená úroda, do konca príslušného kalendárneho roka. (4) Ak oprávnený užívateľ, ktorý pozemok užíva podľa osobitného predpisu, 12aa) vlastníckovi preukázateľne navrhne uzatvorenie nájomnej zmluvy a vlastník uzatvorenie nájomnej zmluvy do dvoch mesiacov odo dňa doručenia návrhu neodmietol alebo nevyzval užívateľa pozemku na jeho vrátenie a prevzatie alebo neuzatvoril nájomnú zmluvu s inou osobou, ako je oprávnený užívateľ pozemku, predpokladá sa, že uplynutím dvoch mesiacov odo dňa doručenia návrhu nájomnej zmluvy medzi nimi vznikol nájomný vzťah na neurčitý čas, ktorý možno vypovedať k 1. novembru s výpovednou lehotou jeden rok. Návrh na uzatvorenie nájomnej zmluvy podľa prvej vety možno odmietnuť v celom rozsahu alebo v časti. Užívateľ je povinný pri návrhu uzatvorenia nájomnej zmluvy podľa prvej vety poučiť vlastníka o forme a spôsobe odmietnutia návrhu a upozorniť ho, že ak návrh neodmietne alebo nevyzve užívateľa pozemku na jeho vrátenie a prevzatie, vznikne nájomný vzťah podľa prvej vety, inak tento nájomný vzťah nevznikne. Ak vlastník pred uplynutím dvoch mesiacov odo dňa doručenia návrhu na uzatvorenie nájomnej zmluvy uzatvoril nájomnú zmluvu s inou osobou, ako je užívateľ pozemku podľa prvej vety, oznámi túto skutočnosť užívateľovi do šiestich mesiacov odo dňa doručenia návrhu.“

<sup>47</sup> Novela zákonom č. 2/2019 Z. z. a zákonom č. 151/2021 Z. z. zmenila znenie § 13

Predmetom tohto príspevku je priblíženie konečného verdiktu Ústavného súdu SR z 1. marca 2023, vydaného v konaní sp. zn. PL. ÚS 15/2018, ktorým súd návrhu skupiny 34 poslancov národnej rady o vyslovenie nesúladu predmetných ustanovení ZoNPP s Ústavou SR nevyhovel.

## 2. Argumentácia navrhovateľov, parlamentu a vlády

Navrhovatelia na protiústavnosť namietanej právnej úpravy nazerali očami vlastníka poľnohospodárskeho pozemku. Podľa ich názoru je narušená práve rovnosť vlastníkov, pretože ZoNPP vytvorilo dve kategórie vlastníkov, a to takých, ktorí na výzvu nájomcu zareagujú (ostáva im zachované právo ponuku na uzavretie zmluvy odmietnuť) a druhú skupinu, ktorá ponuku nechá bez reakcie, čím jej je upretá možnosť reagovať na návrh na uzavretie zmluvy.

Navrhovatelia ďalej v právnej úprave vidia obmedzenie civilistických štandardov – neprimerane sa zasahuje do *ius disponendi* vlastníka (obmedzené je jeho subjektívne právo rozhodnúť sa komu prenechá majetok do nájmu, vrátane práva neprenechať ho nikomu) a nerešpektuje sa princíp *qui tacet, concentire no videtur* (kto mlčí nemožno predpokladať, že súhlasí), zakotvený v § 44 Občianskeho zákonníka, keďže napadnuté uznesenia ZoNPP súhlas vlastníka s nájmom zakladajú len na mlčaní resp. nečinnosti.

Navrhovatelia sa tiež pozastavujú nad tým, že ponuka na uzavretie nájomnej zmluvy často vôbec nemusí dôjsť do dispozičnej

---

ods. 2 (predtým § 13 ods. 3) ZoNPP nasledovne: „Ak nájomca najskôr rok a najneskôr dva mesiace pred uplynutím času, na ktorý je nájom dohodnutý, preukázateľne doručil prenajímateľovi návrh novej nájomnej zmluvy a prenajímateľ do uplynutia času, na ktorý bol nájom dohodnutý, tento návrh neodmietol alebo neoznámil nájomcovi, že uzavrel nájomnú zmluvu s inou osobou, predpokladá sa, že uplynutím času, na ktorý bol nájom dohodnutý, vznikol medzi nimi nájomný vzťah na neurčitý čas, ktorý možno vypovedať k 1. novembru s vypovednou lehotou jeden rok; § 12 ods. 4 druhá až štvrtá veta sa použijú primerane.“

sféry prenajímateľa, pretože nájomca ju bude zasielať na adresu zaevidovanú v katastri nehnuteľnosti. Tá je však, vzhľadom na časté zmeny vo vlastníctve nehnuteľností, ako aj z dôvodu nezapisovania aktuálnych adries do katastra nehnuteľností, neaktuálna.

Fikcia nájomnej zmluvy podľa mienky navrhovateľov vedie tiež k tomu, že pri jej uplatnení nie je dodržaná obligatórna písomná forma predpísaná pre nájomné zmluvy uzatvárané podľa ZoNPP.

Navrhovatelia nevidia žiadny verejný záujem na tom, aby bola určitej skupine podnikateľov (podnikanie v poľnohospodárskej prvovýrobe je z pohľadu navrhovateľov podnikaním ako každé iné) priznané oprávnenie, ktoré môže obmedzovať vlastnícke právo tretích osôb, a z uvedených dôvodov vidia rozpor predmetnej právnej úpravy s článkami 20 ods.1, 4 a 5 Ústavy Slovenskej republiky.

V prípade zákonodarného zboru, ako aj vlády je vždy zaujímavé pozorovať ich hodnotenie prípadnej protiústavnosti zákona, keďže už nie sú v pozícii jeho tvorca, ale naopak hodnotiteľa aplikačnej praxe právneho predpisu, ktorý kedysi vytvorili, a to si vyžaduje určitú sebareflexiu. Ide o určitú skúšku správnosti a je preto otázne, či a s akou mierou kritiky vie zákonodarná a výkonná moc (vláda v pozícii vedľajšieho účastníka) v takýchto prípadoch argumentovať.

V diskutovanej veci obidva orgány trvali na ústavnej konformite, a hoci malá časť ich argumentácie trochu pokrývkávala,<sup>48</sup> celkovo sa zdá, že si na svojich vyjadreniach (osobitne v prípade vlády) dali záležať.

Parlament zdôraznil, že vždy je nutné doručenie návrhu do dispozičnej sféry prenajímateľa; ďalej, že vlastníak pozemku je chránen-

<sup>48</sup> V prípade parlamentu išlo najmä o paralelu s nekonaním vo forme nepodania daňového priznania, či nie veľmi zrozumiteľné vysporiadanie sa s povinnou písomnou formou zmluvy o nájme poľnohospodárskeho pozemku. Hlbšiu analýzu a diskusiu by si zasluhovalo vládou použité prirovnanie napadnutých ustanovení ZoNPP a § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka, pri ktorom ide o istým spôsobom podobné (následok je viazaný na nečinnosť jednej zo zmluvných strán), avšak svojou právnou povahou odlišné riešenie (ide o zákonom ustanovené predĺženie zmluvy, nie fikciu uzavretia nájomnej zmluvy).

ný osobitnou poučovanou povinnosťou, a takisto poukázal na osobitný záujem súvisiaci s poľnohospodárstvom ako takým (podobne ako napr. pri zákaze drobenia pozemkov, ktoré je tiež určitým obmedzením vlastníckeho práva).

Vláda vo svojom stanovisku odmietla názor navrhovateľov: „Napadnuté ustanovenia platia rovnako pre všetkých vlastníkov druhovo rovnakej veci, a teda nevytvárajú dve kategórie vlastníkov druhovo rovnakej veci. Na základe napadnutých ustanovení možno „kategorizovať“ vlastníkov len na tých, ktorí svoje práva využijú, a tých, ktorí svoje práva nevyužijú, čo však nie je úpravou, ktorú možno považovať za ústavne spochybiteľnú.“ Vláda tiež zdôraznila, že návrh zmluvy musí byť vlastníkovi pozemku skutočne doručený, no zároveň poukázala na povinnosť vlastníkov aktualizovať adresy v evidencii katastra, ako aj na dostupnosť portálu zbgis.sk, ktorý umožňuje každému vlastníkovi pozemkov sa zorientovať v užívачích vzťahoch k nim. Zo stanoviska vlády, ktoré takisto poukázalo na špecifiká a význam poľnohospodárstva, za prečítanie rozhodne stojí precízne vysvetlenie širšieho kontextu § 12 ods. 4 ZoNPP a opis jeho prepojenia na § 12 ods. 3 ZoNPP (na ktoré nikto z účastníkov konania, ale ani súd, nepoukázal).<sup>49</sup>

### 3. Východiská a závery ústavného súdu

Ústavný súd ešte pred posúdením merita veci vysvetlil, že o návrhu bude rozhodovať aj napriek neskorším novelizáciám oboch napadnutých ustanovení ZoNPP, ktoré – podľa jeho názoru – ne-

<sup>49</sup> Podľa ktorého vláda „zastáva názor, že nie je žiaduce uvedené vykladať ako samostatné ustanovenie, ale je potrebné ho vykladať spolu s ustanovením § 12 ods. 3 zákona o NPP. Tieto ustanovenia v záujme korektnosti a zároveň rovnosti zúčastnených osôb umožňujú jednak vlastníkovi pozemku, ako aj užívateľovi pozemku usporiadať si svoje vzájomné vzťahy. Zákon o NPP prostredníctvom § 12 ods. 3 umožňuje vlastníkovi uplatniť iniciatívu voči užívateľovi jeho pozemku v podobe predloženia návrhu nájomnej zmluvy alebo výzvy na vrátenie a prevzatie pozemku. Vláda jednoznačne konštatuje, že zákon týmto ustanovením jasne dáva vlastníkovi právo výsostne sa rozhodnúť o ďalšom právnom osude jeho pozemku a vlastníkovi nie je upierané nakladanie s jeho vecou – vecou v jeho vlastníctve (ius disponendi), tak ako to tvrdia navrhovatelia v návrhu.“

zmenili ich podstatu (vznik nájomného vzťahu na základe mlčania, bez nutnosti preukázania, či bol v dispozičnej sfére vlastníka a bez písomnej formy).

Súd následne v stručnosti vysvetľuje prečo namietané zákonné ustanovenia nemôžu byť nesúladne s čl. 20 ods. 4 (nútené obmedzenie vlastníckeho práva) a čl. 20 ods. 5 (ktorý sa týka najmä preukazovania pôvodu majetku) ústavy a pripúšťa len posúdenie obsahu napadnutých ustanovení s článkom 20 ods. 1 ústavy, pričom ich podrobil testu proporcionality, v ktorom sa zameril na to, či zákonný zásah do vlastníckeho práva je primeraný, zodpovedá ústavným štandardom, a či verejný záujem na riadnom hospodárení s pôdou tieto obmedzenia vyvažuje.

Plénum súdu ďalej konštatuje, že cieľ právnej úpravy, ktorým je umožnenie riadneho a systematického hospodárenia s poľnohospodárskou pôdou, je v súlade s ústavou, pričom poukazuje na ústavnú ochranu pôdy (čl. 44 ods. 4 a 5 ústavy, a taktiež PL. ÚS 20/2014). Súd, odvolávajúc sa na stav rozdrobenosti pozemkového vlastníctva, dospieva k záveru, že šetrnejší prostriedok vyváženia záujmov medzi užívateľom a vlastníkom nie je k dispozícii a úplná ochrana vlastníckeho práva by mohla ohroziť aj hospodárenie na ďalších pozemkoch; v tomto kontexte poukázal aj na význam užívacieho oprávnenia pre prijímanie platieb z fondov EÚ.

K namietanému zvýhodňovaniu určitej kategórie vlastníkov súd uviedol, že čl. 20 ods. 1 ústavy znamená ústavný zákaz štruktúrálnej preferencie určitého typu vlastníka, pričom v tomto prípade sú upravované špecifiká vlastníctva poľnohospodárskej pôdy, resp. jej nájmu.

Pri rozbere samotnej konštrukcie nájomnej zmluvy – vzniknutej na základe zákona – súd poukázal na riešenie v zákone o pôde (zákon č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku), v ktorom bolo pri systémových zmenách po roku 1989 zvolené obdobné riešenie vzniku nájomného vzťahu priamo *ex lege*.

Ďalší argument v prospech zákonného riešenia ústavný súd vidí v tom, že aj pri fikcii nájomnej zmluvy má nájomca povinnosť

uhrádzať nájomné – súd poukázal na posúdenie otázky zákonom založeného nájmu v judikatúre ESLP, ktorý ho považoval za prípustný okrem iného za predpokladu, že výška nájmu je primeraná (Urbárska obec Trenčianske Biskupice proti Slovenskej republike). Napokon, ústavný súd v súvislosti s užívaním pozemkov v záhradkárskych osadách (PL. ÚS 17/00) už uviedol, že vzhľadom na dočasný charakter nájmu je prípustný aj nájomný vzťah založený zákonom. Ústavný súd tiež pripomína, že obrábaná pôda nie je nijakým spôsobom znehodnotená, a naopak má byť obhospodarovaná v zmysle príslušných právnych predpisov (zákon o ochrane poľnohospodárskeho fondu a podobne).

Vo vzťahu k normatívnej úprave fikcie nájomnej zmluvy súd konštatuje, že posudzované znenie § 12 ods. 4 ZoNPP je výsledkom vývoja smerujúceho k zvyšovaniu ochrany vlastníka a obsahuje prvky na ochranu vlastníka, a to:

- a) povinnosť zaslať návrh zmluvy vlastníkovi (súd takisto poukazuje na zákonom ustanovenú povinnosť vlastníka aktualizovať si adresu v katastri nehnuteľností),
- b) poučovací povinnosť užívateľa o forme a spôsobe odmietnutiu návrhu a upozornenie na možnosť vzniku zákonného nájmu,
- c) možnosť vypovedať nájom zo strany vlastníka s jednoročnou výpovednou dobou (napriek tomu, že inak má agronájom trvať aspoň 5 rokov),
- d) nárok na nájomné patrí vlastníkovi vždy, aj keď je nekontaktný,
- e) výška nájmu je regulovaná prostredníctvom tzv. obvyklého nájomného, pričom podľa poznatkov ústavného súdu nájomcovia aj v týchto zmluvách navrhujú rovnaké nájomné ako pri ostatných zmluvách, ktoré uzatvárajú s „kontaktnými“ vlastníkmi.

Ústavný súd poukázal aj na existenciu a dostupnosť systému ZBGIS, v ktorom je možné jednoducho overiť svoje pozemkové vlastníctvo (dodajme, že aktuálne portál poskytuje informácie aj o tom, do ktorého LPIS bloku konkrétna parcela patrí, aká je obvyklá výška nájmu za užívanie poľnohospodárskeho pozemku, ktorý subjekt poberá priame platby ai.).



Ústavný súd odmietol aj civilistické námietky, argumentujúc sociálnym vnímaním prejavenej vôle (to znamená, že ak dotknutý subjekt nereaguje na návrh zmluvy v situácii, keď s ňou zákon spája vznik zmluvy, možno naozaj predpokladať, že s návrhom súhlasí, pretože sa tak jeho opomenutie javí), ako aj teóriou gradácie súkromnej autonómie.

Všetky uvedené závery platia obdobne aj pre predĺženie nájomného vzťahu postupom podľa § 13 ods. 2 ZoNPP, ktorého účelom je podľa súdu uľahčenie kontinuity a riadneho obhospodarovania, no zároveň s ochranným mechanizmom pre vlastníka, a preto na podklade vyššie uvedenej argumentácie ústavný súd návrh skupiny poslancov zamietol.

#### 4. Zhrnutie (a pohľad praxe)

Ústavný súd v úvode nálezu spolu s historickým exkurzom uvádza *big data* k problematike poľnohospodárskeho pôdneho fondu a jeho užívania; vyplýva z nich okrem iného, že počet nájomných a iných užívacích vzťahov k pôde sa odhaduje na 100 miliónov. Jednoznačne to dokumentuje, že nájom poľnohospodárskych pozemkov má celospoločenský dosah a význam, no napriek tomu je jeho právna regulácia na okraji záujmu odbornej verejnosti, ako radi pripomíname.

ZoNPP pritom obsahuje viacero neobvyklých právnych konštruktov (možnosť ukončiť nájomný vzťah pri prevode poľnohospodárskeho podniku, resp. podielov na ňom alebo osobitný podnájomný vzťah k náhradným pozemkom, ktorý môže konštituovaný aj rozhodnutím správneho orgánu). Je preto dobré, že jeden z nich sa dostal pred plénum ústavných sudcov. Odhliadnuc od toho, že ide práve o takú problematiku, ktorá tam svojou povahou rozhodne patrí (ústavný súd sám v náleze konštatuje, že vzhľadom na význam ústavnej ochrany vlastníckeho práva a náš historický vývoj, posudzuje zásahy do vlastníckeho práva konštantne podozrievavo) a predmetom posúdenia bol nevšedný

a zaujímavý právny inštitút, rozhodnutie netrpezlivo očakávala aj poľnohospodárska komunita.

Ak by ústavný súd návrhu vyhovel, prax a legislatívci by opäť stáli pred náročnou úlohou, ako sa vysporiadať s problémom, na ktorý posudzované ustanovenia ZoNPP reagovali. Tým, že súd súčasne legislatívne riešenie odobril, došlo istým spôsobom k odbremeniu v poľnohospodárstve pôsobiacich subjektov, a to bez zásahu do ústavných práv vlastníkov; dlhodobým a širším prínosom tohto rozhodnutia je, že bude významným usmernením v prípadoch, ak bude potrebné upraviť vznik či predlžovanie užívacích vzťahov priamo zákonom.

Predmetom nášho príspevku však primárne nie sú ústavno-právne súvislosti skúmaných ustanovení ZoNPP, ale posúdenie záverov ústavného súdu z hľadiska praxe. Celkom na záver odôvodnenia rozhodnutia ústavný súd konštatuje, že *„navrhovatelia uchopili argumentáciu striktne abstraktne, takpovediac, teoreticky, bez zmienky o dôvodoch prijatia zákona a o praktickom spôsobe jeho aplikácie.“*

Možno práve preto chcel súd pred vynesením rozhodnutia spoznať všetky súvislosti existencie predmetných ustanovení (napr. väzba na priame platby) a porozumieť špecifikám poľnohospodárstva a z nich vyplývajúcu osobitnú právnu reguláciu (napr. súd správne vníma požiadavku na dlhodobosť trvania nájmu agropozemkov, ako aj fakt, že riadne hospodárenie ornú pôdu v zásade zhodnocuje a pod.).

Oceňujeme, že súd zvolil takýto prístup, ktorý je – podľa nášho názoru – potrebný pre správne posúdenie súladu každej normy s ústavou (niekto bude namietat, že ústavný súd v tomto smere nemá vykonávať „prieskumnú“ činnosť) a pri poľnohospodárskom nájme ho zvládol na výbornú. Čitateľ znály problematiky musí vnímať, že súd nastoleným otázkam venoval patričnú pozornosť, našťudoval si ich z viacerých hľadísk, v najširšom kontexte a vnímal podstatu problému aj optikou praktickej dennej aplikácie. Výborne to vidieť na tom, ako súd výstižne analyzuje napadnuté ustanovenia a trefne pomenúva ich zložky, pre ktoré dospieva k záveru, že ZoNPP pri fikcii nájmovej zmluvy obsahuje dostatok mechanizmov

slúžiacich na ochranu vlastníka (polemizovať možno snáď o tom, či sa skutočne musí pri tejto kategórii nájomných zmlúv uplatňovať obvyklá výška nájomného).

Výsledkom tak nie je iba *abstraktné rozhodnutie*, ale rozhodnutie, ktorému sa nedá uprieť skutočný záujem o dlhoročný problém poľnohospodárskeho nájmu a jeho plnohodnotné pochopenie.

# NÁJOMNÉ ZMLUVY UZATVÁRANÉ SLOVENSKÝM POZEMKOVÝM FONDOM ZA NEZNÁMYCH VLASTNÍKOV

JUDr. Peter Gabrik, PhD.  
advokát

## 1. Úvod

Na pojem „neznámi vlastníci pozemkov“ (v právnom zmysle) sme si už zvykli a je na Slovensku legislatívne priznaný už viac ako 20 rokov<sup>50</sup>. Je potrebné podotknúť, že pokiaľ hovoríme o neznámych vlastníkoch pozemkov, nehovoríme o akejsi štandardnej právnej úprave – právnom inštitúte, ktorý by bol cielene ukotvený a mal svoju obdobu vo viacerých vyspelých demokratických štátoch. Pri otázke neznámych vlastníkov pozemkov hovoríme o probléme, ktorý sa žiaľ vyskytol v podmienkach (nie

len) Slovenskej republiky a je potrebné dodať, že v zásade si za vznik tohto problému môžeme sami. Popisovaná problematika je ako taká problémom, nie cieľom, pričom má byť v záujme našej spoločnosti tento problém vyriešiť. Právnu úpravu vzťahujúcu sa na oblasť neznámych vlastníkov pozemkov, je možné považovať za akýsi „krízový manažment“, a ak by sme vedeli priniesť zmyslupl-

---

<sup>50</sup> Zákonná definícia neznámych vlastníkov je uvedená v § 16. ods. 1 písm. b) a c) zákona č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov, pričom ide v zásade o subjekty, o ktorých nie sú známe žiadne údaje prípadne osoby, ktorých vlastníctvo nie je evidované podľa predpisov o katastri nehnuteľností v súbore geodetických informácií a v súbore popisných informácií. Táto definícia sa dá podľa mienky autora aplikovať aj na neznámych vlastníkov evidovaných v pozemkovej knihe (najmä pred ukončeným konaním ROEP), a teda inštitút neznámeho vlastníka je potrebné aplikovať aj v prípade žaloby o určenie vlastníckeho práva v prospech neznámeho vlastníka.

né návrhy *de lege ferenda* na elimináciu tohto problému, napomohlo by to mnohým spoločenským vzťahom. Na pozadí popisovania právnych postupov v konaniach pri prenájme pozemkov neznámych vlastníkov je pokojne možné neustále uvažovať nad možnosťami vyriešenia tohto problému.

## **2. Základný popis vývoja vlastníctva pozemkov na Slovensku – príčiny vzniku neznámych vlastníkov**

Z dôvodu, že pozemky na Slovensku sú rozdrobené a po dlhú dobu sa zanedbávala ich riadna evidencia, vznikol inštitút neznámeho vlastníka pozemkov. Hlavné dôvody sú podľa autora v tom, že (i) historicky sa v evidencii nehnuteľností v pozemkových knihách nezapisovali identifikačné údaje ako dátum narodenia, trvalý pobyt osoby a pod. Zapisovali sa iba mená a priezviská, prípadne isté prívlastky. Spoliehalo sa na to, že v danej obci budú tieto dáta nezameniteľné a dostatočné. Na danú dobu mohla byť evidencia dostatočná, čo sa však už nedá povedať o súčasnosti; (ii) zásadné zmeny v právnom nastavení počas totalitných režimov, jednak potlačenie základných ľudských práv a slobôd, potláčanie vlastníckeho práva, zoštátnenie, konfiškácie majetku, násilná kolektivizácia a v neposlednom rade po isté obdobie prerušenie princípu tzv. intabulácie prevodov vlastníckeho práva počas platnosti tzv. stredného Občianskeho zákonníka, zákon č. 141/1950 Zb.

Od roku 1964 sa prestali zapisovať zmeny vlastníctva do pozemkových kníh a evidencia pozemkov sa začala viesť na listoch vlastníctva, čo sprevádzal celý rad legislatívnych zmien (najmä nový Občiansky zákonník, zákon č. 40/1964 Zb.). Na listy vlastníctva sa však za tohto nového právneho stavu zapisovali vlastnícke vzťahy (a iné vzťahy) k pozemkom len vtedy, ak sa ich dotkla zmena. Teda v prípade, že niekto po roku 1964 chcel pozemok predať, darovať (s obmedzeniami vlastníctva ako takých na tú dobu) alebo pozemok zdediť, vlastníctvo sa už zapísalo na list vlastníctva s potrebnými identifikačnými údajmi. Ak sa však pozemku nedotkla

právna zmena (často z dôvodov, že ľudia pre rôzne poplatkové povinnosti, kolektivizáciu a iné obmedzenia nemohli evidovať skutočný stav), potom ostal evidovaný v pozemkovej knihe.

Po zmene právneho režimu v 90-tych rokoch minulého storočia bolo potrebné tieto vážne nedostatky v evidencii pozemkov upraviť. Boli prijaté právne predpisy za účelom sceľovania pozemkov, avšak sceľovaniu musela predchádzať obnovená evidencia pozemkov, pretože značná časť nebola správne evidovaná na listoch vlastníctva s potrebnými geodetickými a popisnými informáciami. Preto bol prijatý zákon č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov (ďalej aj ako „zákon č. 180/1995 Z. z.“), ktorý priniesol novinku – Register obnovennej evidencie pozemkov (ROEP). Tento register, alebo už bežne známy pojem „ROEP“ si kládol za cieľ obnoviť evidenciu pozemkov na Slovensku, aby po jej obnove mohol prísť na rad dôležitejší krok, ich sceľovanie alebo iné vylepšenie resp. usporiadanie vlastníckych vzťahov k pozemkom s cieľom ich efektívneho obhospodarovania. Veľmi zjednodušene povedané, ROEP mal najmä prepísať pozemky, ktoré boli evidované stále len v pozemkovoknižných vložkách, do listov vlastníctva.

ROEP mal prebehnúť v každej obci na Slovensku do konca roku 2012, hoci doposiaľ existujú obce, kde ROEP nie je ukončený. Stav po ROEP-e by mal byť taký, že všetky pozemky na Slovensku sú už evidované na listoch vlastníctva, ako parcely registra „E“ alebo registra „C“, a už nemôže existovať kus pôdy, ktorý by bol evidovaný len v pozemkovej knihe. Na listoch vlastníctva však môžu byť evidovaní aj neznámi vlastníci (teda vlastníci bez identifikačných údajov, alebo aj žiadny evidovaný vlastník, čo predstavuje zákonné definície neznámych vlastníkov podľa § 16 zákona č. 180/1995 Z. z.).

Práve v súvislosti s ROEP-om vznikol inštitút neznámych vlastníkov pozemkov. Ide o osoby, ktoré zákon č. 180/1995 Z. z. definuje ako osoby:

- a) **ktorých nie sú známe všetky identifikačné údaje, ktoré vyžaduje katastrálny zákon v súbore geodetických informácií a sú-**

- bore popisných informácií (často už mŕtve osoby), najčastejšie o týchto osobách sú známe len ich meno a priezvisko,
- b) o ktorých nie sú známe vôbec žiadne údaje, ani len meno (vlastníctvo týchto pozemkov sa mohlo na list vlastníctva zapísať aj úplne zjednodušene ako „neznámy vlastník“).<sup>51</sup>

Projekt ROEP tak bol užitočný, avšak nebol všeliakom. V súčasnosti v každom katastrálnom území v každej obci na Slovensku figuruje neznámy vlastník pozemkov. Pojem neznámy vlastník pozemkov však používame v právnom význame, pretože neznámi vlastníci pozemkov v skutočnosti môžu byť známi, t. j. môžu bývať v danej obci, v zahraničí, môžu mať dedičov a pod. Tieto osoby teda môžu bežne pôsobiť aj v rovnakej obci, kde vlastnia pozemok a len pre účely evidencie katastra sú neznámymi vlastníkmi. Preto o neznámych vlastníkoch tento príspevok hovorí, len pokiaľ ide o nedostatočné údaje v evidencii katastra v zmysle § 8 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), pričom nedostatočne zapísané údaje má aj vlastník podľa § 16 ods. 1 písm. b), ktorý je tak povediac úplne neznámy.

<sup>51</sup> Pre zjednodušenie sa v texte nepopisuje špecifická úprava, resp. nepriamo aj iná definícia neznámych vlastníkov v zmysle § 10 ods. 2 zákona č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločstvách v znení neskorších predpisov, kde sa uvádza: „*Fond nakladá s podielmi spoločnej nehnuteľnosti a) nezistených vlastníkov alebo ktorých vlastnícke právo nie je evidované v katastri nehnuteľností, b) ku ktorým nebolo vlastnícke právo preukázané.*“ V § 10 ods. 2 písm. a) je odkaz práve na § 16 ods. 1 písm. b) a c) zákona č. 180/1995 Z. z., hoci spojenie „*ktorých vlastnícke právo nie je evidované v katastri nehnuteľností*“ je možné podľa autora prirovnať len k definícii podľa § 16 ods. 1 písm. c) zákona č. 180/1995 Z. z. Definíciu použitú v § 10 ods. 2 písm. b) zákona č. 97/2013 Z. z. (ktorá hovorí o nepreukázanom vlastníckom práve) nemožno považovať za totožnú s definíciou podľa § 16 ods. 1 písm. b) zákona č. 180/1995 Z. z., pretože tu sa hovorí o nezistenom vlastníkovi. Nepreukázané vlastnícke právo predstavuje podľa mienky autora inú kvalitu, resp. iný právny problém, oproti problému, že nepoznáme evidovaného vlastníka. Samotné neznáme vlastníctvo, resp. nezistené vlastníctvo v sebe neobsahuje spornosť tohto vlastníctva (ide o evidenčný problém). Teda definíciu neznámeho vlastníka podľa § 10 ods. 2 zákona 97/2013 Z. z. teda pri pozemkových spoločstvách autor považuje za širšiu oproti právnej úprave v zmysle zákona č. 180/1995 Z. z.

Počas konania ROEP mali všetci obyvatelia obcí možnosť doplniť evidenciu, uviesť listiny a podklady a preukázať tak svoje vlastníctvo, resp. svoje právne nástupníctvo (§ 6 a 7 zákona č. 180/1995 Z. z. Mohli tak už v konaní ROEP zabezpečiť, aby nebol na list vlastníctva zapísaný neznámy vlastník, ale vlastník známy (žijúci alebo jeho dedič) s potrebnými identifikačnými údajmi. Povedomie obyvateľov o konaní ROEP však nemuselo byť dostatočné, resp. samotná komisia ROEP (§ 4 zákona č. 180/1995 Z. z.) alebo obec nemusela vyvinúť dostatočné úsilie u svojich obyvateľov, aby si evidenciu pozemkov overili, a v toho dôsledku o to viac neznámych vlastníkov bolo zapísaných na listy vlastníctva, keďže projekt ROEP sa musel v istej fáze ukončiť. Upovedomenie o konaní ROEP a iné súvisiace oznámenia prebehli často len verejnou vyhláškou.

Vyššie je popísaný základný právny rámec a vysvetlený dnes používaný právny pojem „neznámy vlastník pozemku“. Tento pojem je síce zavedený zákonom č. 180/1995 Z. z., avšak príčiny súčasného stavu je potrebné hľadať v dávnej minulosti.

### **3. Nájomné zmluvy uzatvárané Slovenským pozemkovým fondom za neznámych vlastníkov**

Je zrejmé, že na dosahovanie cieľov potravinovej sebestačnosti je nevyhnutné poľnohospodársky využívať pôdu. Poľnohospodársku produkciu možno vykonávať len na poľnohospodárskej pôde. K danej pôde však užívateľ musí mať právny vzťah, inak v slobodnej demokratickej spoločnosti pôdu užívať nemôže, hoci by mal sebalepší úmysel.

Pri neznámych vlastníkoch sa rozhodlo, že reálna potreba obhospodarovať poľnohospodársku pôdu je silnejšia, ako keby ich vlastnícke právo malo ostať nedotknuté. Neznámy vlastníci sú nedostupní, dedičia nie sú známi, preto v štandardnom nastavení by nemal kto pozemky užívať ani dohodnúť sa na prenájme. Pozemky by tak ostali bez užívania, nakoľko by nebol titul k ich užívaniu. Aby však pôda neležala ladom (čo by bola zrejme zásadná hospo-



dárska škoda), upravilo sa, že bežná réžia/reálne užívanie, je prvoradý cieľ štátu (resp. verejný záujem) a nastavil sa model zákonného zástupcu/správcu, za ktorý bol určený Slovenský pozemkový fond. Ten už mal už skôr v kompetencii správu poľnohospodárskej pôdy štátu.

Aj v zmysle judikatúry Ústavného súdu SR by sa mali v právnom štáte vyvažovať práva – aplikovať ústavné právne zásady, ako je zásada proporcionality, a dať právnickej osobe zriadenej zákonom, v tomto prípade Slovenskému pozemkovému fondu, kompetenciu len vtedy, ak je to potrebné a ak jeho nakladanie s vlastníctvom súkromnej osoby (neznámeho vlastníka) musí byť strpené, lebo sa sleduje iný silnejší verejný záujem.

Zákon č. 180/1995 Z. z. zrejme úmyselne mení formulácie, keď pri prevode vlastníckeho práva hovorí, že Slovenský pozemkový fond „môže“, naopak pri prenájme hovorí, že Slovenský pozemkový fond „prenajíma“, pričom súčasne zákon č. 180/1995 Z. z. v § 18 ods. 1 ustanovuje, že Slovenský pozemkový fond pozemky nemôže užívať sám, ale ich prenajíma.

Zjednodušene povedané, za neznámych vlastníkov pri prenájme koná Slovenský pozemkový fond v zásade slobodne (v zmysle zákona a interných právnych predpisov – popísaných nižšie), takmer ako vlastník pozemku – zákon hovorí, že vo vlastnom mene. Pri nájomných zmluvách je teda prenajímateľom – zmluvnou stranou práve Slovenský pozemkový fond, a nie neznámy vlastník pozemku. Súčasne dikcia zákona obsahuje ďalšie špecifikum, nakoľko Slovenský pozemkový fond by sa nemal rozhodnúť, že pozemky neprenajme (ako sa môže slobodne rozhodovať vlastník), nakoľko má zákonom vymedzené úlohy, a teda je jeho cieľom prenajať všetku poľnohospodársku pôdu vo svojej správe.

Príjmy z nakladania s pozemkami, t. j. nájomné patrí Slovenskému pozemkovému fondu. Tu je možné vidieť opačné nastavenie, ako je tomu v prípade prevodov alebo iného nakladania, kde má Slovenský pozemkový fond financie držať na depozitnom účte. Zákonodarcu nedáva dostatočné zdôvodnenie, prečo nie je možné držať na depozitnom účte aj nájomné. Možno len uvažovať, že sa

má za to, že s prenájmom má fond náklady, potrebuje zamestnancov na zvládnutie agendy prenájmov a pod., ale táto otázka nebola celospoločensky nijako bližšie diskutovaná.

Možno zhrnúť, že ak si niekto chce prenajať pozemok neznámeho vlastníka, namiesto neho oslovuje Slovenský pozemkový fond ako zákonného správcu, s ním sa môže dohodnúť na podmienkach. Vzťah Slovenský pozemkový fond a záujemca o prenájom pozemku však nemožno vnímať ako vyvážený. Zákon, nariadenie a interné predpisy definujú pomerne prísne regulácie vzniku, pokračovania a predlžovania nájomného vzťahu.

Slovenský pozemkový fond spravuje veľkú výmeru pôdy štátu a neznámych vlastníkov. V takom rozsahu je o to viac potrebné, aby bola dôsledná evidencia a špecifikácia predmetu nájmu. Aby sa prenajímalo naozaj to, čo je možné prenajať. Z dostupných zmlúv Slovenského pozemkového fondu však vyplýva, že predmetom nájmu špecifikovaným v nájomných zmluvách sú pozemky podľa registra „C“ (najmä v extraviláne obcí pri nezaložených LV), t. j. stav užívací a zmluva sumarizuje, akú celkovú výmeru prenajíma v danej zmluve Slovenský pozemkový fond za štát, a akú výmeru za neznámych vlastníkov. V nájomných zmluvách absentuje informácia, ktorá parcela registra „E“ sa prenajíma, aký podiel na nej vlastní štát a neznámi vlastníci. Tento prístup je podľa mienky autora nesprávny – nájomná zmluva môže byť zafažená neplatnosťou<sup>52</sup>, pretože s vysokou pravdepodobnosťou sa v nájomnej zmluve obsahujúcej len parcely registra „C“ prenajíma niečo, čo Slovenský pozemkový fond nemá právo prenajať. Na parcele registra „E“ nemusí mať žiadny podiel v správe, resp. podiel môže byť len menšinový a nie je zistené, či na danej parcele už nájomca má prípadne väčšinu v nájme od známych vlastníkov.

<sup>52</sup> V zmysle § 37 Občianskeho zákonníka sa kladie na právne úkony požiadavka zrozumiteľnosti a určitosti. V prípade, že sa v nájomnej zmluve predmet nájmu (pozemok) označuje podľa (katastrálnej) mapy, ktorá nedefinuje vlastnícke právo k pozemkom (t. j. absentujú parcely registra „E“), môže byť dojednanie súdom posúdené ako neplatné z dôvodu neurčitosti resp. nezrozumiteľnosti právneho úkonu.

Slovenský pozemkový fond uzatvára 3 typy nájomných zmlúv, a to podľa účelu:

1. poľnohospodársky účel – prvá časť zákona 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov (ďalej aj ako „zákon č. 504/2003 Z. z.“) a drobnú pestovateľskú a chovateľskú činnosť pre fyzické osoby,
2. poľnohospodárska činnosť – druhá časť zákona 504/2003 Z. z. pri prevádzke podniku s právnickými osobami alebo súkromne hospodáriacimi roľníkmi (SHR),
3. iný ako poľnohospodársky účel.

Slovenský pozemkový fond sa riadi okrem zákona č. 180/1995 Z. z. aj zákonom č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov (tu sú v § 28 upravené niektoré informačné povinnosti Slovenského pozemkového fondu zverejňovať žiadosti o nájom, ako aj zoznam zmlúv – nie samotné zmluvy, zmluvy sú však v zmysle zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám povinne zverejňované v Centrálnom registri zmlúv), kde je v § 34 ods. 3 práve zákonný odkaz na nariadenie vlády č. 238/2010 Z. z., ktorým sa ustanovujú podrobnosti o podmienkach prenajímania, predaja, zámeny a nadobúdania nehnuteľností Slovenským pozemkovým fondom (ďalej aj ako „nariadenie vlády č. 238/2010 Z. z.“).

V § 2 ods. 10 nariadenia vlády č. 238/2010 Z. z. sa (negatívne) vymedzuje, komu Fond neprenajme pozemky. Fond neprenajme pozemok právnickej osobe, ak:

- a) nemá v predmete činnosti poľnohospodársku výrobu,
- b) je dlžníkom fondu sama alebo právnická osoba ňou ovládaná alebo ju ovládajúca,
- c) je spoločníkom, štatutárnym orgánom alebo členom štatutárneho orgánu osoby, ktorá bola spoločníkom, štatutárnym orgánom alebo členom štatutárneho orgánu doterajšieho nájomcu, ktorý je dlžníkom fondu,

- d) jej spoločníkom, štatutárnym orgánom alebo členom jej štatutárneho orgánu je osoba, ktorá je alebo bola spoločníkom, štatutárnym orgánom alebo členom štatutárneho orgánu doterajšieho nájomcu, ktorý je dlžníkom fondu,
- e) má daňové nedoplatky, nedoplatky colného dlhu, nedoplatky poistného na zdravotné poistenie, sociálne poistenie alebo príspevkov na starobné dôchodkové sporenie, alebo
- f) nemá uzatvorené nájomné zmluvy s fyzickými osobami na pozemky, ktoré tvoria ucelený celok s pozemkami fondu, ktoré majú byť predmetom nájmu – všeobecná podmienka, ktorá sa v zmysle uvedeného pri konkrétnych nájomných zmluvách nesleduje, nakoľko sa prenajímajú parcely len podľa celkov v registri „C“.

Úst. § 2 ods. 11 nariadenia vlády č. 238/2010 Z. z.:

Fond neprenajme pozemok fyzickej osobe, ktorá

- a) je dlžníkom fondu sama alebo jej blízka osoba,
- b) má daňové nedoplatky, nedoplatky colného dlhu, nedoplatky poistného na zdravotné poistenie, sociálne poistenie alebo príspevkov na starobné dôchodkové sporenie alebo
- c) nemá uzatvorené nájomné zmluvy s fyzickými osobami na pozemky, ktoré tvoria ucelený celok s pozemkami fondu, ktoré majú byť predmetom nájmu.

Nariadenie vlády č. 238/2010 Z. z. pri novom nájme prihliada na to, či si doterajší nájomca plnil povinnosti:

- Ak je o prenájom pozemku viac záujemcov, má doterajší nájomca, ktorý si riadne a včas plní svoje záväzky z nájomnej zmluvy, prednostné právo na uzatvorenie nájomnej zmluvy.
- Ak sa samostatne hospodáriaci roľník stane akcionárom alebo spoločníkom právnickej osoby, fond prednostne prenajme pozemky tejto právnickej osobe, ak spĺňa podmienky na prenájom pozemkov a má o prenájom pozemkov záujem.
- Ak doterajší nájomca, ktorým je samostatne hospodáriaci roľník alebo fyzická osoba požiadala o skončenie nájmu, fond prednostne uzavrie nájomnú zmluvu s osobou jemu blízkou, ak táto spĺňa podmienky na prenájom pozemkov a má o prenájom záujem.

V § 2 ods. 17 nariadenia vlády č. 238/2010 Z. z. sa určuje tiež postupnosť pri skončení nájmu ak si doterajší nájomca neplnil povinnosti:

*„Ak si doterajší nájomca neplní zmluvné povinnosti, po skončení nájmu fond uzavrie zmluvu so záujemcom, ktorý*

- a) má uzavreté nájomné zmluvy s fyzickými osobami na pozemky, ktoré tvoria ucelený celok s pozemkami, ktoré sú v nájme od fondu,*
- b) zabezpečuje živočíšnu výrobu,*
- c) zabezpečuje špeciálnu rastlinnú výrobu,*
- d) má trvalý pobyt alebo sídlo v obci, v ktorej katastrálnom území sa nachádza predmet nájmu, alebo*

*e) preberie záväzok doterajšieho užívateľa vyplývajúci z nájomnej zmluvy s fondom, od ktorej fond odstúpil.“* Práve toto ustanovenie je pravdepodobne najviac problematickým ustanovením v kontexte prenájmov pozemkov zo strany Slovenského pozemkového fondu. Toto nastavenie znamená, že ak nájomca pozemkov neplatí nájomné riadne a včas podľa podmienok zmluvy a Slovenský pozemkový fond využije právo na odstúpenie od nájomnej zmluvy, pozemky prenajme subjektu, ktorý uhradí dlh za predošlého nájomcu. Takéto nastavenie zneprehľadňuje postavenie Slovenského pozemkového fondu, ktorý nie je štátny orgán, resp. orgán verejnej moci. V zmluvných vzťahoch má rovnocenné postavenie s nájomcami, avšak interné predpisy sú nastavené tak, že nový záujemca je v zásade povinný prevziať cudzí dlh, hoci je vôľa urobiť tak je veľmi málo pravdepodobná. Autorovi nie je známe, ako a či vôbec Slovenský pozemkový fond informuje pôvodného nájomcu o tom, že jeho dlh prevzal nový nájomca (a spolu sú pasívne solidárni), resp. nový nájomca nemusí poznať identifikačné údaje pôvodného nájomcu, ak ide o fyzickú osobu podnikateľa (alebo SHR) a nevie si uplatniť regresne časť plnenia podľa § 511 ods. 3 Občianskeho zákonníka. Takýto postup je nedôsledný a nedá vylúčiť nazeranie, ktoré tento prístup bude považovať za negáciu prevenčných zásad na predchádzanie bezdôvodnému obohateniu v zmysle § 451 Občianskeho zákonníka (ak si Slovenský pozemkový fond nedá zá-

ležať na zmluvnej dokumentácii, aby sa úhrada mohla považovať za zákonné prevzatie dlhu (§ 531 Občianskeho zákonníka).<sup>53</sup>

Občiansky zákonník v § 451 ods. 2 uvádza: „*Bez dôvodným obohatením je majetkový prospech získaný plnením bez právneho dôvodu, plnením z neplatného právneho úkonu alebo plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol, ako aj majetkový prospech získaný z nepoctivých zdrojov.*“

Úhrada dlžného nájomného za predchádzajúceho nájomcu pozemkov je podľa mienky autora možné subsumovať práve pod citované ustanovenie, nakoľko Slovenský pozemkový fond takto získa majetkový prospech bez právneho dôvodu (ak teda právnym dôvodom nebude práve rozporné ustanovenie nariadenia vlády č. 238/2010 Z. z.). Nariadenie ani žiadna iná právna úprava už nehovorí, aké kroky má Slovenský pozemkový fond potom vykonať voči dlžníkovi na nájomnom. Ak má Slovenský pozemkový fond postupovať ako riadny hospodár, nemôže nevymáhať dlžné nájomné. Ak však dlžné nájomné vymôže v čase, keď už toto dlžné nájomné uhradil nový záujemca o prenájom pozemku, bude mať Slovenský pozemkový fond dvakrát zaplatené nájomné za rovnaké obdobie prenechania užívania pozemku. Nie je známa úprava v internom predpise, ktorá by prehľadne dopovedala, že sa dlh pôvodného nájomcu nevymáha, ak ho prevzal nový nájomca, a nie je známy mechanizmus informovania pôvodného nájomcu (dlžníka) a autorovi nie je známa možnosť nového nájomcu poznať pôvodného nájomcu ako pasívne solidárneho dlžníka. Tento paradox v právnej úprave a činnosti Slovenského pozemkového fondu je problematický a dané ustanovenie nariadenia vlády č. 238/2010 Z. z. je nekonzistentné s právnym poriadkom Slovenskej republiky.

<sup>53</sup> Ustanovenie § 531 ods. 2 Občianskeho zákonníka uvádza: „*Kto bez dohody s dlžníkom prevezme dlh zmluvou s veriteľom, stane sa dlžníkom popri pôvodnom dlžníkovi*“. Po oboznámení sa právnymi predpismi a internými predpismi vzťahujúcimi sa na uzatváranie nájomných zmlúv Slovenským pozemkovým fondom autor nenadobudol presvedčenie, že by sa Slovenský pozemkový fond transparentne priznával k tomu, že pri platení záväzku predchádzajúceho nájomcu novým nájomcom ide práve o prevzatie dlhu bez dohody s dlžníkom. Interný predpis nekopíruje ani pojmy v § 531 Občianskeho zákonníka, keď hovorí o prevzatí záväzku.

Pri fungovaní Slovenského pozemkového fondu možno nájsť viacero obdobných paradoxov, ktoré boli prijímané zrejme na posilnenie postavenia Slovenského pozemkového fondu v zmluvných vzťahoch, avšak je potrebné brať na zreteľ, že Slovenský pozemkový fond je pri prenajímaných pozemkoch často len v postavení zákonného zástupcu neznámych vlastníkov.<sup>54</sup> Na uvedené právne nastavenie nebol podľa autora dostatočne a odborne posúdený ústavnoprávny rámec a uvedené nastavenia sú podľa mienky autora už na prvý pohľad nevhodné (aj bez potreby rozsiahlej analýzy nesúladiu s Ústavou SR a ostatnými zákonmi).

V nariadení č. 238/2010 Z. z. na mnohých miestach badať tendenciu za každú cenu prenajať všetky spravované pozemky. V § 2 ods. 21 nariadenia č. 238/2010 Z. z. sa popisuje prípad, ak nie je záujemca o prenájom:

*„Ak sa nájom skončí a žiadateľ o nájom nespĺňa podmienky uzavretia zmluvy podľa tohto nariadenia alebo o nájom pozemkov neprejavil záujem žiadny vhodný záujemca, fond prenájme pozemky ponukou; ponukou sa rozumie zistenie, spôsobom v mieste obvyklým, záujmu osôb hospodáriacich v obci alebo v susednej obci, kde sú pozemky, ktoré chce fond prenajať.“<sup>55</sup>*

#### 4. Inventarizácia

V nájomných zmluvách uzatvorených Slovenským pozemkovým fondom je pravidelným inštitútom tzv. inventarizácia nájmu, ktorá by sa mala vykonať každý rok trvania nájmu.

V zmysle ustanovenia § 680 ods. 2 a 3 Občianskeho zákonníka platí:

*„(2) Ak dôjde k zmene vlastníctva k prenajatej veci, vstupuje nadobúdateľ do právneho postavenia prenajímateľa a nájomca je oprávnený zba-*

<sup>54</sup> Slovenský pozemkový fond navyiac pri uzatváraní nájomných zmlúv koná vo vlastnom mene v zmysle § 17 ods. 1 zákona č. 180/1995 Z. z.

<sup>55</sup> Súčasne § 2a a 2b nariadenia vlády č. 238/2010 Z. z. popisuje osobitný (prednostný) nájom pozemkov tzv. mladým poľnohospodárom, s výmerou do 50 ha resp. malým podnikom/mikropodnik.

viť sa svojich záväzkov voči skoršiemu vlastníkovi, len čo mu bola zmena oznámená alebo nadobúdateľom preukázaná.

(3) Ak dôjde ku zmene vlastníctva k nehnuteľnej veci, môže z tohto dôvodu vypovedať nájomnú zmluvu iba nájomca, a to aj vtedy, ak bola zmluva uzatretá na dobu určitú; výpoveď však musí podať v najbližšom výpovednom období, pokiaľ je zákonom alebo dohodou ustanovené. Pri zmene vlastníctva k hnuťnej veci môže zmluvu vypovedať aj nadobúdateľ.“

Podmienky inventarizácie sú v nájomných zmluvách (v rámci dôvodov pre odstúpenie od zmluvy) zo strany Slovenského pozemkového fondu v pravidelnom<sup>56</sup> čl. VIII ods. 2 písm. q) upravené nasledovne:

*„Prenajímateľ môže od zmluvy odstúpiť aj pred uplynutím dohodnutého času nájmu, ak nedôjde k dohode spresnenia prenajatej výmery na základe inventarizácie vykonanej podľa aktuálnych údajov katastra nehnuteľností.“*

Pravidelný čl. VII ods. 12 nájomnej zmluvy nadväzuje:

*„Nájomca sa zaväzuje k inventarizácii pozemkov predložiť prenajímateľovi evidenciu pozemkov vedenú podľa osobitného predpisu, ktoré má prenajaté od známych vlastníkov a ktoré sám vlastní a obhospodaruje a evidenciu podľa osobitného predpisu o dohodnutom a zaplatenom nájomnom za pozemky podľa katastrálnych území.“*

Nastavenia nájomných zmlúv na prospech Slovenského pozemkového fondu je vidieť aj v pravidelnom čl. IX bod 1 Osobitných ustanovení, v ktorom sa uvádza:

*„Ak sa z dôvodu zmeny právnych predpisov stane niektoré ustanovenie zmluvy neplatné, nevymáhateľné alebo neúčinné, nebude mať táto skutočnosť vplyv na platnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy. Pri zmene právnych predpisov týkajúcich sa činnosti SPF alebo nájmu poľnohospodárskych pozemkov sa zmluvné strany dohodli, že svoj záväzkovoprávny vzťah upravia podľa aktuálne platných právnych predpisov.“*

<sup>56</sup> Pravidelný článok – vyplývajúci zo vzoru nájomnej zmluvy, ktorý má autor práce k dispozícii v zmysle žiadosti o poskytnutie informácií podľa zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám.



V nájomných zmluvách Slovenského pozemkového fondu je v pravidelnom čl. VII bod 10 záväzok nájomcu:

*„Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu najneskôr do 15 kalendárnych dní oznámiť prenajímateľovi všetky zmeny, ku ktorým došlo po uzatvorení nájomnej zmluvy a ktoré sa týkajú:*

- a) identifikácie nájomcu (napr. zmenu sídla, zmenu štatutárneho orgánu, zmenu bankového spojenia, vstup do likvidácie, začatie konkurzného konania, reštrukturalizácie a pod.),*
- b) zmeny vlastníctva k pozemkom neznámych vlastníkov (podľa § 16 ods.1 písm. b), c) zákona č. 180/1995 Z. z.), ak sa nájomcovi prihlásil vlastník.“*

Podmienky inventarizácie sú bližšie uvedené v Internom pokyne GR SPF č. 20/2022 zo 16.11.2022 k prenájmu pozemkov na poľnohospodárske účely. V čl. VIII. Pokynu sa hovorí o inventarizácii z vlastnej činnosti Slovenského pozemkového fondu alebo podnetu nájomcu. Slovenský pozemkový fond zašle nájomcovi svoje zistenia z inventarizácie na vyjadrenie. Nájomca môže zaslať námietky. Zistenia z inventarizácie sa nakoniec premietajú do nájomnej zmluvy dodatkom.

Ďalším neštandardným postupom pri prenájme pozemkov zo strany Slovenského pozemkového fondu je pomalé riešenie postupov pri uzatváraní nájomných zmlúv. Pre lepšie porozumenie je možné prax popísať nasledovne: Žiadateľ podá dňa 10. novembra 2022 žiadosť o uzatvorenie (predĺženie končiaceho) nájmu od 1. januára roku 2023 (odkedy pozemok nie je pokrytý nájomnou zmluvou). Slovenský pozemkový fond vo väčšine prípadov nestihne pripraviť podklady na včasný podpis nájomnej zmluvy do konca roka 2022 a nájomnú zmluvu pripraví napríklad až v 1. apríla 2023. Priamo nájomná zmluva sa vysporadúva s obdobím od 1. januára 2023 do 1. apríla 2023 tak, že užívanie pozemkov počas tohto obdobia (ktoré je tolerované, pričom sa Slovenský pozemkový fond nijako nezaujíma, či fakticky boli alebo neboli pozemky užívané) sa posudzuje ako bezdôvodné obohatenie nájomcu už v samotnej nájomnej zmluve. Slovenský pozemkový

fond si skutkové okolnosti zjednodušuje až do tej miery, že ak by následne v apríli 2023 nájomca zmluvu nepodpísal, len samotná nečinnosť Slovenského pozemkového fondu znamená porušenie právnej úpravy, ktorá prikazuje pozemky prenajať a popisuje viacero postupov pre dosiahnutie tohto cieľa. Nastavenie v tomto kontexte je možné vnímať ako zmätočné a nedomyslené do dôsledkov. Narába sa s motiváciami tým spôsobom, že nájomca sa v konečnom dôsledku prispôsobí akejkoľvek aj nedôvodnej podmienke Slovenského pozemkového fondu, ak chce hospodáriť na poľnohospodárskej pôde spravovanej fondom. Takéto nastavenie je nevyvážené, právne rozporuplné a je to o to vážnejšie, že sa narába so spravovanou pôdou neznámych vlastníkov, nielen vlastnenou pôdou štátom.

## 5. Záver

Práca mala za cieľ úvodom nasvietiť komplexný vývoj, ktorý vyústil do dnešného stavu neznámych vlastníkov pozemkov. Súčasný stav nie je vyhovujúci, preto každé zlepšenie musí byť vítané. Keďže v skutočnosti neznámi vlastníci sú neznámi iba v právnom zmysle slova a ich dedičia žijú, právne vzaté dedia pozemky ku dňu smrti poručiťľa, je v zásade vecou nájdenia nových legislatívnych a procesnoprávných postupov, ako pozemky zapísať na dedičov – už známych vlastníkov (pričom pri šetrení sa môže zistiť, že daný pozemok vlastnícky prešiel na štát).

K tomu by mal štát prispieť inovatívnymi spôsobmi, ako sú elektronizácia, digitalizácia, vývoj nového softvérového riešenia s elektronickým porovnávaním mien z dedičských konaní (poručiťľov z minulosti) a neznámych vlastníkov, resp. údajov matrík z minulosti, z knihy narodení, manželstiev, úmrtí, evidencie obyvateľstva a pod. V registroch štátu sa väčšina údajov eviduje už aj elektronicky, avšak len niekoľko rokov. Je potrebné už skôr ukončené konania alebo staršie zápisy matriky postupe preklápať do elektronickej databázy.

Vyriešenie problému neznámych vlastníkov nie je prehnane ambicióznym cieľom a je možné sa oň snažiť z toho dôvodu, že v zásade ide (ako bolo vyššie uvedené) o problém evidenčný a nie o komplikovaný právny problém. Ak by štát umne naložil už s doteraz dostupnými dátami z minulosti (aj ich elektronizáciou) podporené novými procesnoprávnymi úpravami prípadne hmotnoprávnou novelou (napríklad obdobou konania ROEP), problém je možné odstrániť.

Kým sa však vyrieši problém s neznámymi vlastníkami pozemkov, je potrebné dbať na kvalitu pozitívnej právnej úpravy týkajúcej sa neznámych vlastníkov a kompetencií voči nim zo strany správcu, Slovenského pozemkového fondu. Prenájom pozemkov neznámych vlastníkov nie je tiež želaným právnym nastavením, má však byť vnímaný ako niečo dočasné – do odstránenia neznámych vlastníkov ako právneho inštitútu, keď už budú môcť rozhodovať o nakladaní s pôdou samotní vlastníci.

Súčasná legislatíva a podzákoné predpisy sú vo viacerých bodoch nejasné a rozporné. Akoby prvoradým cieľom bolo nielen nevyhnutné zákonné zastúpenie neznámych vlastníkov (aby sa ochránila funkcia poľnohospodárskej pôdy a prepojenie s verejným záujmom), ale aj fiškálne záujmy štátu, na ktoré mohla byť zriadená právnická osoba – Slovenský pozemkový fond. Táto je nadpriemerne vybavená kompetenciami tak, aby mohla do zmluvných vzťahov za neznámych vlastníkov vstupovať v silnejšom postavení, akoby do nich mohli vstúpiť samotní stotožnení vlastníci (resp. iní vlastníci pôdy). Takéto nastavenie možno vnímať negatívne práve na strane nájomcov, ktorí pri podnikaní v poľnohospodárstve sú prakticky odkázaní na zazmluvnenie užívania pôdy, avšak Slovenský pozemkový fond si jednostranne diktuje podmienky. Neuvádzaním predmetu nájmu v zmysle jeho evidencie na listoch vlastníctva (prenájom len užívacieho stavu v registri „C“) sa navyše nájmomné zmluvy môžu vykladať ako neplatné z dôvodu nezrozumiteľnosti. Nájomca v zásade nemá možnosť ovplyvniť znenie nájmomných zmlúv.

Už len samotné nastavenie toho, že Slovenský pozemkový fond pri uzatváraní nájomných zmlúv za neznámych vlastníkov vystupuje vo svojom mene a príjmy z nájmu sú príjmami Slovenského pozemkového fondu, podľa mienky autora demotivuje kompetentných pri riešení problému neznámych vlastníkov. Skôr badať tendencie ešte viac zvýhodňovať už teraz silnejšie postavenie Slovenského pozemkového fondu v nájomných vzťahoch, avšak aj to len nedôslednými a nekvalitnými legislatívnymi a internými predpismi. Súčasnú nastavenie podmienok uzatvárania neznámych zmlúv za neznámych vlastníkov si podľa mienky autora vyžaduje vhodné úpravy *de lege ferenda*.

# NEZISTENÝ VLASTNÍK POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY AKO LIMIT AUTONÓMIE VÔĽE A APLIKAČNÉ PROBLÉMY V ROZHODOVACEJ ČINNOSTI NAJvyššieho súdu SR

JUDr. Ivan Rumana  
sudca Najvyššieho súdu SR

Vlastníctvo poľnohospodárskej pôdy v Slovenskej republike je objektívne spojené s právnym inštitútom nezistených vlastníkov, správu ktorých pozemkov vykonáva Slovenský pozemkový fond. V príspevku sa zameriavam na vlastníkov s nezisteným pobytom podľa § 8 ods. 1 písm. c) zákona č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom (ďalej len zákon č. 180/1995 Z. z.).

Špecifickým právnym problémom je to, ak nezistený vlastník je identifikovaný dátumom narodenia, z ktorého zisťujeme, že ide o osobu, u ktorej nie je preukázaný dátum úmrtia, ale vzhľadom na jej uplynulý vek napr. 120 rokov možno logicky predpokladať, že už nežije. Najstaršou žijúcou osobou na svete bola francúzska Jeanne Calmet, ktorá je zapísaná v Guinnessovej knihe rekordov. Zomrela vo veku 122 rokov. Vzhľadom na to, že hranica fyzického veku človeka nepresiahla 122 rokov, môžeme usudzovať, že osoby 122-ročné už nežijú.

Pokiaľ by smrť neznámeho vlastníka bola preukázaná úradným spôsobom, tak sa z neznámeho vlastníka stáva vlastník známy. Zásadnou právnou otázkou je však spôsobilosť na práva a povinnosti u vlastníkov s nezisteným pobytom. V prípadoch, keď takúto osobu vieme identifikovať dátumom narodenia, vzniká otázka jej spôsobilosti mať práva a povinnosti. Podľa čl. 14 Ústavy SR každý má spôsobilosť na práva. Z čl. 152 ods. 4 Ústavy SR vyplýva povinnosť

ústavne konformného výkladu pre všetky orgány verejnej správy aj pre súdy. Skutočnosť, či nezistený vlastník ako účastník správneho konania alebo účastník konania pred súdom, teda najmä civilného sporového konania alebo civilného mimosporového konania má spôsobilosť na práva a povinnosti, skúma orgán verejnej správy alebo súd *ex offio*.

Správu poľnohospodárskych pozemkov s nezisteným vlastníkom vykonáva Slovenský pozemkový fond (ďalej „SPF“). SPF vykonáva hmotnoprávne právne úkony vo vlastnom mene. SPF nakladá s týmito pozemkami na základe § 13 zákona č. 180/1995 Z. z. – napr. formou prevodu vlastníctva na tretiu osobu. Z dikcie úst. § 18 ods. 3 zákona č. 180/1995 Z. z. nepochybne vyplýva, že pozemkový fond nakladá s týmito pozemkami vo vlastnom mene. V takomto prípade sa prevod uskutočňuje zmluvou, v ktorej SPF je uvedený ako prevodca (predávajúci) a nadobúdateľom (kupujúcim) je fyzická alebo právnická osoba. V civilných dovolaciích konaniach pred najvyšším súdom sme pri takýchto prevodoch nezaznamenali spory týkajúce sa označenia SPF ako prevodcu. Je tu jasný právny základ, že SPF uskutočňuje prevod vlastníctva pozemku nezisteného vo vlastnom mene. Ďalším prípadom nakladania je napr. zrušenie podielového spoluvlastníctva. Ani tu sme nezaznamenali právny problém s označením SPF ako konajúceho vo vlastnom mene. Oblasť vykonávania hmotnoprávných úkonov, kde jednou z ich náležitostí ako právneho úkonu je spôsobilosť zmluvných strán mať práva a povinnosti, nie je problematická. SPF je právnická osoba zriadená zákonom, takúto spôsobilosť na práva má a prevody nehnuteľností nezistených vlastníkov uskutočňuje vo vlastnom mene.

Zložitejšie je to v oblasti civilného procesného práva, kde sa podľa zaužívanej súdnej praxe skúma spôsobilosť byť účastníkom konania u nezistených vlastníkov. V týchto prípadoch SPF zastupuje nezistených vlastníkov s neznámym pobytom, podľa § 16 ods. 2 zákona č. 180/1995 Z. z. Vzhľadom na to, že ide o zastúpenie, pri ktorom podľa dikcie zákona vystupuje SPF v procesnom postavení zástupcu nezisteného vlastníka, účastníkom konania je potom samotný nezistený vlastník.

Zákon neuvádza, či ide o priame alebo nepriame zastúpenie. Súdna prax preskúmava splnenie procesných podmienok z pohľadu priameho zastúpenia, kde zástupca aj zastúpený musia mať spôsobilosť mať práva a povinnosti. Priame zastúpenie vyžaduje spôsobilosť mať práva a povinnosti aj u nezisteného vlastníka s neznámym pobytom a pokiaľ takáto osoba v čase začatia konania spôsobilosť mať práva a povinnosti nemala, sudy konštatovali neodstrániteľný nedostatok podmienky konania a konanie v tejto časti zastavili. Poukazujem na pilotné rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo dňa 24. februára 2016 sp. zn. 6Cdo/11/2016 (sudca spravodajca JUDr. Čirč). Uvedená koncepcia priznáva procesnú subjektivitu iba tým nezisteným vlastníkom, ktorí majú hmotnoprávnu spôsobilosť mať práva a povinnosti.

Najvyšší súd SR ako súd dovolací v uznesení zo dňa 24. februára 2016 sp. zn. 6Cdo/11/2016 vyslovil zásadné právne východiská nasledovne:

V bode 16 odôvodnenia uviedol, že: *„...z obsahu spisu potom vyplýva, že týmito ustanoveniami (procesné podmienky) sa súd prvého stupňa a po ňom ani odvolací súd neriadili a práve preto v prípade osôb označených v žalobe za žalovaných 5/ až 8/ si neurobili jasno o tom, či takéto osoby (majúce) byť zastupované Slovenským pozemkovým fondom) majú vôbec spôsobilosť byť účastníkom konania.“*

V bode 17 odôvodnenia doplnil, že: *„Priblížená právna konštrukcia podľa názoru dovolacieho súdu spôsobuje udržateľnosť označenia Slovenského pozemkového fondu za zástupcu presne označeného (a i v žalobe či v inom podaní určenom súdu prinajmenšom menom a priezviskom identifikovaného) evidovaného vlastníka len u vlastníkov pozemkov spadajúcich do rámca definície z ustanovenia čl. I § 8 ods. 1 písm. c/ zákona 180, teda len u tých, o ktorých je nepochybné, že existujú (čo u fyzických osôb znamená, že ešte žijú a u právnických osôb, že vznikli a dosiaľ nezanikli).“*

V bode 18 odôvodnenia zdôraznil, že *„... v čase začatia konania v prerokováanej veci (v marci 2013) by musela mať prinajmenšom 122 (slovom „stodvadsaťdva“) rokov a v čase rozhodovania súdov oboch nižších stupňov dokonca ešte o rok, resp. i dva roky viac. I keď to, že žalovaný 5/ ešte aj v čase začatia konania v prerokováanej veci žil, nemožno cel-*

*kom vylúčiť, s prihliadnutím k bežnej i najdlhšej známej dĺžke života sa to nejaví pravdepodobným, resp. javí omnoho menej pravdepodobným, než možnosť opačná (zakladajúca vyššie opísanú neodstrániteľnú prekážku konania...“*

Záver, ktorý vyplýva z uvedeného rozhodnutia, je ten, že pokiaľ nezistený vlastník v čase začatia konania by mal 122 rokov, tak pri skúmaní procesných podmienok možno dospieť k záveru, že už nežije a nemá spôsobilosť byť účastníkom konania.

Právny posun v chápaní procesnej subjektivity nezistených vlastníkov s neznámym pobytom, u ktorých uplynul fyzický vek ich existencie, urobil najvyšší súd v uznesení zo dňa 15. apríla 2019, sp. zn. 8Cdo/31/2018 (sudkyňa spravodajkyňa JUDr. Trnková) v tom, že vychádza z právnej koncepcie, podľa ktorej procesná subjektivita je podľa Civilného sporového poriadku širšia ako hmotnoprávna spôsobilosť mať práva a povinnosti. Ide v určitej miere o odvážne originálne riešenie, ktoré posunulo vec ďalej v tom, že nezistení vlastníci disponujú procesnou subjektivitou *sui generis*, ktorá bola vyvedená implicitne z existencie priameho zastúpenia. Pokiaľ zákon ustanovil, že medzi nezisteným vlastníkom a SPF ide o vzťah priameho zákonného zastúpenia v konaní, implicitne to predpokladá existenciu procesnej subjektivity zastúpeného.

Najvyšší súd SR ako súd dovolací v uznesení zo dňa 15. apríla 2019, sp. zn. 8Cdo/31/2018, vyslovil zásadné právne východiská nasledovne.

V bode 52 uviedol, že: *„druhovú pomenovanie označenia účastníka majúceho byť zastúpeného Slovenským pozemkovým fondom v takomto prípade, napr. spôsobom „Neznámy (resp. nezistený) vlastník nehnuteľností..., zast. Slovenským pozemkovým fondom...“ Alebo: „Neznámy (nezistený) právny nástupca ostatného pozemkovoknižného vlastníka menom..., zast. Slovenským pozemkovým fondom...“ (k tomu pozri rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 6 Cdo 11/2016).“*

V bode 55 odôvodnenia doplnil, že: *„hoci spôsobilosť „neznámeho“, resp. „nezisteného“ vlastníka byť účastníkom konania je aj pri jeho označení (druhovým pomenovaním) ako: „neznámy (nezistený) právny nástupca ostatného pozemkovoknižného vlastníka menom..., zast. Slo-*



venským pozemkovým fondom“ prinajmenšom diskutabilná, keďže nie je preukázané, či vôbec nejaký právny nástupca pôvodného vlastníka existuje, t. j. či je ňou označená existujúca fyzická osoba, zákonodarca mu priznal právnu subjektivitu vytvorením osobitného subjektu „neznámeho“, resp. „nezisteného vlastníka“, ktorý je vybavený procesnoprávnou subjektivitou, a preto sa bolo potrebné prikloniť k potrebe žalobu prerokovať vecne a meritórne rozhodnúť“.

V bode 56 odôvodnenia zhrnul, že: „Potreba zavedenia tohto inštitútu vyplynula najmä zo skutočnosti, že v evidencii vlastníctva nehnuteľností je zapísaných tisíce fyzických osôb, o ktorých možno s istotou tvrdiť, že už nežijú, resp. nie je známe a zistiteľné miesto ich trvalého pobytu, čo spôsobuje problémy pri nakladaní s takýmito nehnuteľnosťami. Zákonodarca preto vytvoril značne neštandardný subjekt „neznámeho“, resp. „nezisteného“ vlastníka, aby takýto subjekt, zo zákona zastúpený Slovenským pozemkovým fondom, mohol byť sporovou stranou v sporoch vyplývajúcich z vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam...“

Návrat ku koncepcii neodstrániteľného nedostatku procesnej podmienky subjektivity nezistených vlastníkov predstavuje ostatné uznesenie najvyššieho súdu zo dňa 27. septembra 2023, sp. zn. 5Cdo/206/2022.

Najvyšší súd SR ako súd dovolací v uznesení zo dňa 27. septembra 2023, sp. zn. 5Cdo/206/2022, vyslovil zásadné právne východiská nasledovne.

V bode 11 uviedol, že: „... Je totiž všeobecne známou skutočnosťou bez potreby dokazovania alebo tiež tzv. notoriety, že mŕtva fyzická osoba ani už zaniknutá osoba právnická nemajú spôsobilosť mať práva a povinnosti, s nedostatkom takejto spôsobilosti išlo takpovediac ruku v ruke i nedostatok spôsobilosti byť účastníkom konania (v súčasnosti procesnej subjektivity) a ak takáto skutočnosť tu bola už v čase začatia konania (na rozdiel od úmrtia fyzickej osoby či zániku osoby právnickej až v jeho priebehu, za určitých okolností reparovateľných postupmi podľa § 107 O. s. p.), vadu spočívajúcu v snahe o zapojenie takéhoto „subjektu“ do súdneho konania nešlo napraviť žiadnym spôsobom, ale pri postavení súdu pred takúto procesnú situáciu muselo dôjsť (bez ďalšieho) v časti dotknutej takouto vadou k zastaveniu konania (podľa § 19 a § 104 ods. 1 vety prvej O. s. p.)...“

Existuje aj ďalšie riešenie, ktoré vychádza z toho, že vzťah zákonného zastúpenia nezistených vlastníkov je vzťahom nepriameho zastúpenia, ktorý vyplýva z dikcie ustanovenia § 17 ods.1 zákona č. 180/1995 Z. z., podľa ktorého „Fond pri nakladaní s pozemkami uvedenými v § 16 ods. 1 vystupuje vo vlastnom mene, a to aj pred súdmi a orgánmi verejnej správy“. Zákon explicitne ustanovuje, že SPF vystupuje vo vlastnom mene aj pred súdmi aj pred orgánmi verejnej správy. Domnievam sa, že ide o nepriame zastúpenie, ktoré znamená to, že nepriamy zástupca, t. j. SPF koná vo vlastnom mene, prejavuje vlastnú vôľu na základe vlastnej procesnej subjektivity, koná však na účet nezisteného vlastníka. Nezistený vlastník nie je potom účastníkom konania. Sporovou stranou je „Slovenský pozemkový fond ako správca pozemku nezisteného vlastníka zapísaného na LV č. ... kat. úz.“ Domnievam sa, že uvedené právne riešenie odstraňuje pri skúmaní procesných podmienok nastolený právny problém procesnej subjektivity, keďže SPF je právnická osoba, ktorá disponuje vlastnou spôsobilosťou byť účastníkom konania.

# ZÁPIS NÁJOMNÝCH ZMLÚV DO KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

JUDr. Lucia Filagová

Úrad geodézie, kartografie a katastra SR  
Právnická fakulta Univerzity Komenského Bratislava,  
Katedra správneho a environmentálneho práva, externá doktorandka

## 1. Úvod

Autorka v príspevku zamerala svoju pozornosť na inštitút nájomnej zmluvy z pohľadu zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník ako všeobecnej právnej úpravy v úzkej súvislosti so splnením podmienok na zápis nájomnej zmluvy do katastra nehnuteľností podľa zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov. Autorka sa venuje inštitútu nájomnej zmluvy aj z pohľadu osobitného právneho predpisu, ktorým je zákon NR SR č. 504/3003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov.

## 2. Nájomná zmluva vo všeobecnosti

Nájomná zmluva je ako zmluvný typ upravená v § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej aj len „Občiansky zákonník“). Na jej základe prenajímateľ prenecháva za odplatu nájomcovi vec, aby ju dočasne (v dohodnutej dobe) užíval alebo z nej bral aj úžitky. Na základe nájomnej zmluvy dochádza k odovzdaniu individuálne určenej hnutelnej alebo nehnuteľnej veci do dočasného užívania, pričom tá istá individuálne určená hnutelná

alebo nehnuteľná vec, ktorá bola predmetom nájmu, sa po jeho skončení musí vrátiť prenajímateľovi. Nájomca má zároveň právo brať z predmetu nájmu plody a úžitky. Z pohľadu katastra nehnuteľností je predmetom záujmu iba nájom nehnuteľností, a aj to iba pozemkov (poľnohospodárskych a lesných), nakoľko nájom bytov a nebytových priestorov sa do operátu katastra nehnuteľností nezapisuje. Prenechanie veci do užívania na základe nájomnej zmluvy má iba obligačno-právne účinky a nie vecno-právne účinky, t. j. na základe nájomnej zmluvy nemôže prísť k prevodu vlastníckeho práva a nie je možné vlastnícke právo ani vydržať. Z uvedeného dôvodu je zápis nájomnej zmluvy predmetom konania o zázname.

Z historického pohľadu nájomná zmluva obsahuje kombináciu dvoch zmluvných typov, ktoré sa na území Slovenskej republiky v minulosti vyskytovali, a to nájomnej zmluvy a árendálnej zmluvy. Pod árendálnou zmluvou rozumieme zmluvu, na základe ktorej prenajímateľ prenechá árendátorovi vec, za užívanie ktorej bude platiť odplatu – árendovné. Árendátor bude predmetnú vec užívať, a zároveň hospodáriť s ňou tak, aby mala plody a úžitky, ktoré si bude árendátor privlastňovať s tým, že s vecou bude zaobchádzať ako riadny hospodár. Základný rozdiel medzi nájomnou a árendálnou zmluvou je ten, že predmetom nájmu môže byť všetko, čo môže byť predmetom užívania, avšak predmetom árendy môže byť iba taká vec, ktorá prináša plody alebo iný úžitok. Z uvedeného dôvodu napr. v minulosti kôň mohol byť iba predmetom nájmu a krava predmetom árendy.

## *2.1 Vznik nájomnej zmluvy*

Nájomný pomer vznikne uzatvorením nájomnej zmluvy, pričom na vznik platnej zmluvy sa vyžaduje dohoda (konsenzus) zmluvných strán o jej podstatných náležitostiach, t.j. predmete nájmu a určení výšky nájomného. Zmluvné strany si v nájomnej zmluve môžu dohodnúť aj ďalšie náležitosti, napr. účel nájmu. Predmet nájmu musí byť vždy špecifikovaný už pri samotnom uzatvorení

nájomnej zmluvy a s poukazom na platnú judikatúru k špecifikácii predmetu nájmu nemôže dôjsť po uzatvorení zmluvy<sup>57</sup>. Správny orgán na úseku katastra nehnuteľností skúma pri zápise iba uvedené formálne náležitosti a súlad s katastrálnym operátom.

## *2.2 Pojmové znaky nájomnej zmluvy*

Pojmovými znakmi nájomnej zmluvy je prenechanie užívania alebo branie úžitkov, užívanie prenechanej veci, dočasnosť trvania a odplatný charakter. Prenechaním do užívania nehnuteľností je odovzdanie formou vyhlásenia o tom, že nájomca môže daný pozemok užívať. Pojem „užívanie“ zákon síce nedefinuje, ale možno ním rozumieť právo na uplatnenie úžitkovej hodnoty práva nájmu vo forme akéhosi druhu spotreby, avšak bez toho, aby došlo k zmene podstaty predmetu nájmu. Nájom má iba dočasný charakter a končí sa buď uplynutím doby nájmu, výpoveďou alebo na základe iných skutočností. Posledným pojmovým znakom nájomnej zmluvy je jej odplatnosť, čím sa napr. odlišuje od zmluvy o výpožičke, ktorá má síce rovnaký účel ako nájomná zmluva, t. j. dochádza k prenechaniu jednotlivo určenej veci na užívanie, avšak na rozdiel od nájomnej zmluvy ide o bezodplatné užívanie veci.

Zákon vo všeobecnosti nevyžaduje písomnú formu nájomnej zmluvy. Písomnú formu musí mať nájomná zmluva iba v tom prípade, ak si to dohodli účastníci zmluvy, alebo ak písomnú formu vyžaduje osobitný právny predpis, ktorým je napr. zákon č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov (ďalej aj len „zákon č. 504/2003 Z. z.“), ak ide o nájom pôdy, poľnohospodárskeho alebo lesného podniku, hoci nie každá nájomná zmluva uzatvorená podľa tohto zákona je predmetom evi-

<sup>57</sup> Pozri napr. rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky zo dňa 22.05.2007, sp. zn. 28 Cdo 955/2007.

dovania v katastri. Predmetom evidovania je iba nájomná zmluva k pozemkom, ak nájomné práva trvajú alebo majú trvať najmenej päť rokov<sup>58</sup>.

Nájomná zmluva je zmluvou konsenzuálnou, a preto platnosť nadobúda dňom jej uzatvorenia, až na niektoré výnimky stanovené osobitným právnym predpisom, ktorým je napr. zákon č. 504/2003 Z. z., podľa ktorého sa zmluva o nájme pozemku na poľnohospodárske účely spravuje ustanoveniami Občianskeho zákonníka o nájomnej zmluve, ak tento zákon neustanovuje inak; rovnako sa postupuje pri podnájme pozemku na poľnohospodárske účely (§ 1 ods. 1).

Zmluvnými stranami nájomnej zmluvy sú prenajímateľ a nájomca, ktorí musia byť v zmluve nezameniteľne identifikovaní. V prípade zápisu nájomnej zmluvy do katastra nehnuteľností je nevyhnutné, aby účastníci boli identifikovaní v súlade s § 42 ods. 2 písm. a) katastrálneho zákona. Nepresnosti v označení účastníka zmluvy nespôsobujú neplatnosť zmluvy, ak je nepochybné, kto zmluvu uzavrel.<sup>59</sup> Účastníkom zmluvy na strane prenajímateľa môže byť jedna osoba (výlučný vlastník), viacerí vlastníci (podieloví spoluvlastníci), manželia (bezpodieloví spoluvlastníci), alebo účastníci združenia. Rovnako na strane nájomcu môže byť uvedená jedna osoba alebo viaceré osoby.

Predmetom nájmu môžu byť veci hnuiteľné, aj veci nehnuteľné, t. j. pozemky a stavby, ktoré sú spojené so zemou pevným základom (§ 119 Občianskeho zákonníka), byty a nebytové priestory (v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb.), pozemok alebo jeho časť. Z pohľadu katastra nehnuteľností však môžu byť do operátu katastra nehnuteľností zapísané iba nájomné práva k pozemkom (poľnohospodárske a lesné), ak nájomné práva trvajú alebo majú trvať najmenej päť rokov. Uvedené nehnuteľnosti musia byť v nájomnej zmluve špecifikované v súlade s § 42 ods. 2 písm. c) katastrálneho zákona, čo na druhej strane úzko súvisí s nezameniteľnou identifi-

<sup>58</sup> Pozri ustanovenie § 1 ods. 1 katastrálneho zákona.

<sup>59</sup> Bližšie pozri R 9/2002.

káciou a špecifikáciou individuálne určenej veci, ktorá sa po skončení nájmu musí vrátiť prenajímateľovi.

Nájomná zmluva má povahu absolútnej neobchodnej zmluvy, z čoho vyplýva, že jej obsah a náležitosti sa vždy riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka, a to aj vtedy, ak sú jej zmluvnými stranami podnikatelia.

Pojmovým znakom nájomnej zmluvy je jej odplatosť, vyjadrená vo forme „nájomného“, ktoré je spravidla dojednané v peniazoch, avšak zákon nevyklučuje, aby bolo dojednané aj vo forme nepenažnej (naturálnej). Správny orgán na úseku katastra nehnuteľností skúma pri zápise iba podstatné náležitosti nájomnej zmluvy, a preto nie je predmetom jeho skúmania, akým spôsobom, resp. v akej forme bolo nájomné dohodnuté. Uvedená skutočnosť nebráni zápisu nájomnej zmluvy do operátu katastra nehnuteľností, za predpokladu, že sú splnené všetky ostatné zákonné podmienky na jej zápis.

### *2.3 Zánik nájomnej zmluvy*

Zánik nájomného vzťahu môže nastať napr. uplynutím času (ak bol nájom dohodnutý na dobu určitú), dohodou zmluvných strán, výpoveďou (ak bol nájom dohodnutý na neurčitý čas), ale napr. aj odstúpením od zmluvy, výpoveďou pre zmenu vlastníctva prenajíatej veci, či smrťou nájomcu. V prípade smrti prenajíateľa jeho práva a povinnosti prechádzajú na právneho nástupcu, ktorý vstúpuje do jeho práv a povinností.

S poukazom na ustanovenia § 676 Občianskeho zákonníka sa nájom končí uplynutím doby, na ktorú sa dohodol, ak sa prenajíateľ s nájomcom nedohodnú inak. Nájomná zmluva sa (spravidla) uzatvára na dobu určitú (dni, mesiace, roky), ak sú jej predmetom nehnuteľnosti, tak sa nájomná zmluva (spravidla) uzatvára na dlhší čas. Zánik nájomného vzťahu v uvedenom prípade nastane iba za predpokladu, že sa nájom neobnoví faktickým užívaním. Prenajíateľ sa zároveň s nájomcom môže dohodnúť aj na tom, že

si dobu nájmu predĺžia alebo skrátia. Takouto dohodou je napr. dohoda o skončení nájmu výpoveďou. Neuvedenie výpovednej lehoty vo výpovedi nájmu veci dohodnutého na dobu určitú, danej podľa dohody nájomcu a prenajímateľa, nerobí podľa judikatúry túto výpoveď neplatnou (Ro NS ČR z 27.09.2001, sp. zn. 20 Cdo 2685/1999). Ak výpovedná lehota nebola dohodnutá, spravuje sa jej dĺžka ustanovením § 677 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Začiatok a koniec výpovednej lehoty určujú všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka o plynutí lehôt (§ 122). Pokiaľ ide o výpovedné dôvody, tie si môžu účastníci nájomnej zmluvy dojednať priamo v zmluve, alebo formou odkazu na určité ustanovenie právneho predpisu.<sup>60</sup> Ak nájomca užíva vec aj po uplynutí doby nájmu a prenajímateľ voči tomu nepodá návrh na vydanie veci alebo návrh na vypratanie nehnuteľnosti na súde do 30 dní, obnoví sa nájomná zmluva za tých istých podmienok, ako bola dojednaná pôvodne. Nájom dohodnutý na dobu dlhšiu ako jeden rok sa obnovuje vždy na rok, nájom dohodnutý na kratšiu dobu sa obnovuje na túto dobu (§ 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka). Ide o konkludentnú obnovu nájomného vzťahu a pokračovanie nájomného vzťahu na základe pôvodne dohodnutej nájomnej zmluvy s tým, že sa zmenil časový okamih trvania zmluvy.

Osobitným právnym predpisom vo vzťahu k Občianskemu zákonníku je zákon č. 504/2003 Z. z., ktorého predmetom je nájom pozemku na poľnohospodárske účely. Podľa tohto zákona sa pozemok nájomcovi na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku prenajíma najmenej na päť rokov. Ak zmluva o nájme pozemku na poľnohospodárske účely je uzavretá na určitý čas, čas nájmu je najviac 15 rokov (§ 8 ods. 1). Ak nájomná zmluva k pozemkom trvá alebo má trvať najmenej päť rokov, môže sa evidovať v katastri nehnuteľností (§ 1 ods. 1 katastrálneho zákona). Ide o dobrovoľnú aktivitu účastníkov zmluvy, keďže neexistuje zákonné ustanovenie, ktoré by ich donútilo evidovať predmetnú zmluvu

---

<sup>60</sup> Fekete, I.: *Občiansky zákonník 2. Veľký komentár*. Bratislava: Eurokódex, 2011. s. 2018.



v katastri nehnuteľností. Iba zo zásady materiálnej publicity katastra je možné vo všeobecnosti vyvodiť odporúčanie na predloženie nájomnej zmluvy na zápis do katastra, aby údaje o právach k nehnuteľnostiam, ktoré nepochybne uzavretím nájomnej zmluvy dotknuté sú, boli známe každému, kto by mal o predmetný pozemok záujem (či už kúpa, nájom, alebo akýkoľvek iný právny úkon).

Osobitným právnym predpisom je upravená výpoveď v prípade nájmu pozemkov určených na poľnohospodárske účely. Zákon č. 504/2003 Z. z. v ustanovení § 6 ustanovuje, že zmluvu o nájme pozemku na poľnohospodárske účely dohodnutú na neurčitý čas možno vypovedať k 1. novembru a výpovedná lehota je 1 rok, ak sa nedohodne inak. Ustanovenia Občianskeho zákonníka ohľadom výpovede platia však iba vtedy, ak zmluva alebo osobitné právne predpisy neustanovujú inak. Ak ide o zmluvu o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku dohodnutú na neurčitý čas, možno ju vypovedať len písomne; výpovedná lehota je päť rokov (§ 12 ods. 1).

Od nájomnej zmluvy je možné tiež odstúpiť z dôvodov, ktoré si jedna zo zmluvných strán vyslovene v nájomnej zmluve vymienila, alebo zo zákonných dôvodov vymedzených v § 679 Občianskeho zákonníka. Odstúpenie od zmluvy je jednostranný právny úkon, na ktorého účinnosť sa nevyžaduje súhlas druhej zmluvnej strany. Odstúpenie od zmluvy je hmotnoprávnym úkonom, ktorý nadobúda právne účinky dorúčením druhej zmluvnej strane. Čo sa týka formy odstúpenia, zákon ju síce explicitne neurčuje, no vzhľadom na skutočnosť, že v prípade platného odstúpenia od zmluvy sa zmluva ruší od samého počiatku, je vhodné, aby bolo odstúpenie urobené v písomnej forme.

### **3. Zápis nájomnej zmluvy do katastra nehnuteľností**

Podateľňa príslušného miestneho okresného úradu, katastrálneho odboru zaeviduje prijatie podania – v uvedenom prípade nájomnej zmluvy – prostredníctvom technických a programových

prostriedkov schválených Úradom geodézie, kartografie a katastra SR určených na spravovanie agendy katastrálnych úradov a správ katastra.<sup>61</sup> Neexistuje centrálny systém prijímania podaní a ich vybavenia (s výnimkou konania o návrhu na vklad, kde predmetom sú nehnuteľnosti z územných obvodov viacerých okresných úradov, katastrálnych odborov a podanie je oprávnený vybaviť ktorýkoľvek zo správnych orgánov, v územnom obvode ktorého sa nachádzajú nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom právneho úkonu), a preto je potrebné návrh na zápis nájomnej zmluvy podať na vecne a miestne príslušnom správnom orgáne na úseku katastra nehnuteľností, t. j. na okresný úrad, katastrálny odbor v územnom obvode ktorého sa nachádzajú nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom zápisu na základe listiny predloženej na zápis (nájomnej zmluvy).

Podaním v zmysle ustanovenia § 2 ods. 1 Vyhlášky Úradu geodézie, kartografie a katastra SR č. 22/2010 Z. z., ktorou sa vydáva Spravovací poriadok pre katastrálne úrady a správy katastra (ďalej aj len „Spravovací poriadok“) je každý podnet, ktorý bol prijatý katastrálnym úradom alebo správou katastra na úradné vybavenie. V prípade nájomnej zmluvy ide o podanie, ktoré sa eviduje v registri podľa § 9 Spravovacieho poriadku, konkrétne v súlade s § 9 ods. 1 písm. c) Spravovacieho poriadku. Správa katastra vedie register „N“, ktorý obsahuje údaje o konaní vo veci nájmu. Číslo, pod ktorým je konanie v registri zapísané, ostáva pridelené podaniu až do jeho vybavenia, pričom ďalšie podania a súvisiace písomnosti v tej istej veci (napr. doplnenie podania) nedostanú nové číslo, no založia sa do spisu v danej veci.

S poukazom na príslušné ustanovenia Spravovacieho poriadku sa nájomná zmluva, predložená na zápis do katastra nehnuteľností, zaeviduje v registri „N“, avšak práva k nehnuteľnostiam sa do katastra zapisujú s poukazom na § 4 ods. 1 katastrálneho zákona iba v konaní o vklade a zázname. Listina – nájomná zmluva bude mať

---

<sup>61</sup> Pozri ustanovenie § 2 ods. 1 Vyhlášky Úradu geodézie, kartografie a katastra SR č. 22/2010 Z. z., ktorou sa vydáva Spravovací poriadok pre katastrálne úrady a správy katastra (ďalej aj len „Spravovací poriadok“).

naďalej pridelené číslo v registri „N“, avšak pri zápise tejto listiny do katastra nehnuteľností sa bude na ňu nahliadať ako na listinu, predloženú v konaní o zázname. Nájomná zmluva predložená na zápis bude zapísaná v súlade s § 5 ods. 2 katastrálneho zákona. Záznam je v katastrálnom zákone *de lege lata* normatívne vymedzený ako úkon okresného úradu plniaci evidenčné funkcie, ktoré nemajú vplyv na vznik, zmenu alebo zánik práv k nehnuteľnostiam.<sup>62</sup>

Podľa § 34 ods. 1 katastrálneho zákona práva k nehnuteľnostiam uvedené v § 1 ods. 1, ktoré vyplývajú z nájomných zmlúv sa do katastra zapisujú záznamom, a to na základe verejných a iných listín. Výpočet práv, ktoré sú evidované v operáte katastra nehnuteľností a sú definované v § 1 ods. 1 katastrálneho zákona, je taxatívny a nemožno ho rozširovať. Vzhľadom na uvedené je do katastra nehnuteľností možné zapísať iba nájomné práva k pozemkom (poľnohospodárskym a lesným), ktoré trvajú alebo majú trvať najmenej 5 rokov. Zápis nájomnej zmluvy v konaní o zázname, vykonaný príslušným okresným úradom napĺňa znaky opatrenia orgánu verejnej správy, pričom povahu záznamu ako opatrenia orgánu verejnej správy (konkrétne okresného úradu) ostatne akceptuje aj súdna prax.<sup>63</sup> Podnájomný vzťah bez ohľadu na to, ako vznikol, sa v operáte katastra nehnuteľností neeviduje. Evidenciu podnájomných vzťahov poľnohospodárskych a lesných pozemkov vedie príslušný okresný úrad, pozemkový a lesný odbor.<sup>64</sup>

Práva, ktoré sa do katastra nehnuteľností zapisujú možno rozdeliť na práva vecné a užívacie, pričom medzi užívacie práva možno zaradiť ja nájomné právo. Nájomné právo síce vzniká na základe zmluvy (§ 663 Občianskeho zákonníka), no právny poriadok pripúšťa aj jeho vznik *ex lege* (§ 3 ods. 1 zákona č. 64/1997 Z. z. o užíva-

<sup>62</sup> Pozri ustanovenie § 5 ods. 2 katastrálneho zákona.

<sup>63</sup> Bližšie pozri Filagová, L., Jakubáč, R. Opatrenia v konaní o zázname. In: ACTA FACULTATIS IURIDICAE UNIVERSITATIS COMENIANAE č. 1/2022, publikované dňa 16.08.2022, <https://afi.flaw.uniba.sk/index.php/AFI/issue/view/28>

<sup>64</sup> Bližšie pozri § 14 ods. 5 zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov.

ní pozemkov v zriadených záhradkárskych osadách a vysporiadaní vlastníctva k nim). Užívacie práva sa vzhľadom na svoju normatívno-obligačnú povahu vždy do katastra zapisujú len záznamom.<sup>65</sup>

Obsahom nájomného práva je prenechanie nehnuteľnosti prenajímateľom do dočasného odplatného užívania nájomcovi. Predmetom nájomného vzťahu môže byť iba pozemok – poľnohospodársky alebo lesný a nájomný vzťah musí trvať najmenej päť rokov. Toto sú základné atribúty nahliadania na nájomnú zmluvu z pohľadu katastra nehnuteľností. Ak tieto základné podmienky nie sú splnené, predmetnú zmluvu nemožno zapísať do operátu katastra nehnuteľností. Čo sa týka doby trvania nájmu je potrebné uviesť, že nájomná zmluva môže byť dohodnutá nielen na určitý čas – najmenej päť rokov, ale aj na dobu neurčitú.

Náležitosti návrhu na začatie katastrálneho konania sú upravené v § 24 ods. 1 katastrálneho zákona<sup>66</sup> a prílohou návrhu na vykonanie záznamu bude buď nájomná zmluva (ak ide o konsenzuálny právny úkon), alebo listina, na základe ktorej nájomné právo vzniklo zo zákona (napr. podľa § 3 ods. 1 zákona č. 64/1997 Z. z. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkárskych osadách a vysporiadaní vlastníctva k nim).

#### **4. Nájomná zmluva vo vzťahu k materiálnej publicite katastra nehnuteľností**

Nájomná zmluva aj napriek skutočnosti, že ide o „zmluvu“ a konsenzuálny právny úkon, nie je predmetom konania o návrhu na vklad (s konštitutívnymi účinkami). Zápis do katastra nehnuteľností má iba deklaratórny účinok, nakoľko nájomné právo sa zápisom do katastra nehnuteľností nekonštituuje, deklaruje sa však iba

<sup>65</sup> Fečík, M., Jakubáč, R. *Katastrálny zákon. Komentár*. 1. vydanie. Bratislava: C. H. Beck, 2021, s. 21.

<sup>66</sup> Bližšie pozri: Filagová, L.: Návrh na začatie katastrálneho konania v konaní o návrhu na vklad. In: *Expert na kataster nehnuteľností* č. 2/2022, 29. júl 2022, I. ročník.

jeho vznik. Nájomné právo vzniklo už platným uzatvorením nájomnej zmluvy a zápis tejto zmluvy do katastra nehnuteľností má iba evidenčný charakter. Ako negatívum súčasnej právnej úpravy možno spomenúť absenciu obligatórnej povinnosti zapísať nájomnú zmluvu do katastra nehnuteľností. Z pohľadu materiálnej publicity by však bolo vhodné tak urobiť s poukazom na skutočnosť, že zápis nájomnej zmluvy v katastri nehnuteľností prispieva k jej zvyšovaniu. Takto zapísaná nájomná zmluva preukazuje, že evidovaná nehnuteľnosť v operáte katastra nehnuteľností je predmetom detencie.

Význam materiálnej publicity katastra nehnuteľností možno vyzdvihnúť aj v spojení so zákonom č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady, ktorý v § 5 ods. 2 písm. b) bod 1 zákona ustanovuje, že daňovníkom dane z pozemkov je nájomca, ak nájomný vzťah k pozemku trvá alebo má trvať najmenej päť rokov a nájomca je zapísaný v katastri. Katastrálny zákon v ustanovení § 3a písm. d) uvádza, že inou oprávnenou osobou z práva k nehnuteľnosti je aj „nájomca“, pričom nezáleží na tom, ako toto nájomné právo vzniklo – či na základe zmluvy, alebo zo zákona. Opätovne však treba mať na zreteli, že ide iba o osobu nájomcu, aj to iba pozemkov (poľnohospodárskych a lesných) a iba za predpokladu, že nájomný vzťah trvá alebo má trvať najmenej päť rokov. Nájomcovia bytov, nebytových priestorov, stavieb, hrobových miest a iných entít, ku ktorým sa nájomné právo môže viazať, nie sú „inými oprávnenými osobami“ v zmysle katastrálneho zákona, čo má následne význam aj vzhľadom na prístup k zbierke listín.

## **5. Obsahové náležitosti nájomnej zmluvy predloženej na zápis do katastra nehnuteľností**

Náležitosti verejných listín a iných listín, ktoré sú predložené v rámci katastrálneho konania, sú upravené v § 42 katastrálneho zákona, z čoho nepochybne vyplýva, že aj nájomná zmluva predlo-

žená na zápis musí obsahovať predmet zápisu špecifikovaný v súlade so zákonom. Predmetné ustanovenie sa vzťahuje na všetky druhy zápisov práv do katastra a tiež na všetky listiny, ktoré sú orgánu katastra predkladané za účelom zápisu práv, ktoré z nich vyplývajú, do katastra. Ďalšie náležitosti sú obsiahnuté aj v iných ustanoveniach katastrálneho zákona, resp. osobitných právnych predpisoch. Osobitné právne predpisy môžu upravovať ďalšie povinné náležitosti, resp. naopak, niektorú z náležitostí vyžadovaných katastrálnym zákonom nemusia považovať za povinný údaj.<sup>67</sup>

Nájomná zmluva predložená na zápis do katastra nehnuteľností v rámci konania o zázname musí byť bez chýb v písaní, počítaní a bez iných zrejmych nesprávností a musí obsahovať náležitosti podľa katastrálneho zákona. Ak predložená listina – nájomná zmluva obsahuje chyby v písaní, počítaní alebo iné zrejme nesprávnosti, prípadne nevychádza z údajov operátu katastra nehnuteľností, správny orgán na úseku katastra nehnuteľností ju vráti vyhotoviteľovi na doplnenie, prípadne na vykonanie opravy. Ak verejná alebo iná listina (nájomná zmluva) je spôsobilá na vykonanie záznamu, okresný úrad vykoná záznam do katastra nehnuteľností.<sup>68</sup>

Zápis nájomnej zmluvy sa vykonáva v konaní o zázname, pričom návrh na začatie konania musí obsahovať náležitosti § 24 od. 1 katastrálneho zákona a samotná nájomná zmluva musí obsahovať náležitosti podľa § 42 ods. 2 písm. a) katastrálneho zákona. Účastníci konania musia byť nezameniteľne identifikovaní, t. j. v prípade fyzickej osoby musí byť uvedené meno, priezvisko, rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, prípadne iný identifikátor osoby, ak ide o cudzinca a adresa trvalého pobytu a v prípade právnickej osoby musí byť uvedený názov, sídlo a identifikačné číslo tejto osoby. Nakoľko je nájomná zmluva dvojstranným právnym úkonom, vyžaduje sa zároveň aj označenie právneho

---

<sup>67</sup> Bližšie pozri Lenická, Z.: Náležitosti verejných a iných listín na zápis do katastra nehnuteľností záznamom. In: Expert na kataster nehnuteľností č. 3/2022, 31. október 2022, I. ročník.

<sup>68</sup> Pozri § 36 katastrálneho zákona.

úkonu, jeho predmet, miesto a čas v súlade s § 42 ods. 2 písm. b) katastrálneho zákona.

Nehnutelnosť musí byť definovaná podľa katastrálneho územia, pozemku podľa parcelného čísla, evidovaného v súbore popisných informácií, pozemku evidovaného ako parcela registra „C“ alebo parcela registra „E“, druhu pozemku a výmery, a ak je nehnuteľnosť v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov, uvádza sa aj podiel vyjadrený zlomkom k celku.

V prípade platného odstúpenia od zmluvy (napr. kúpnej, darovacej alebo inej) nastupujú vecnoprávne účinky odstúpenia od zmluvy, ktoré sa do operátu katastra nehnuteľností zapisujú v konaní o zázname. Ak na predmetných nehnuteľnostiach bolo medzitým zriadené nájomné právo na základe platne uzatvorenej nájomnej zmluvy, obnovenie pôvodného vlastníckeho vzťahu nemá za následok automatický výmaz nájomného vzťahu a nájomného práva z operátu katastra nehnuteľností.

Nájomná zmluva je platne uzatvorená vtedy, ak spĺňa všetky náležitosti a podmienky, ktoré sú vyžadované právnym predpisom pre jej platné uzavretie. Nájomná zmluva o nájme pozemku na poľnohospodárske účely sa spravuje ustanoveniami Občianskeho zákonníka o nájomnej zmluve, ak zákon neustanovuje inak.<sup>69</sup> Správny orgán na úseku katastra nehnuteľností nie je v konaní o zázname oprávnený posudzovať platnosť, správnosť či zákonnosť listiny, ktorá je predložená v tomto konaní na zápis, teda nie je oprávnený skúmať ani platnosť nájomnej zmluvy predloženej na zápis. Na čo je však správny orgán povinný prihliadať, je súlad údajov, ktoré sú v nájomnej zmluve uvedené s údajmi, ktoré sú evidované v operáte katastra nehnuteľností.<sup>70</sup> Ak nájomná zmluva z platných údajov katastra nevychádza, záznam do katastra nehnuteľností na jej základe nie je možné vykonať. Typickým príkladom z praxe je napríklad

<sup>69</sup> Ustanovenie § 1 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskom podniku a lesných pozemkov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

<sup>70</sup> Bližšie pozri ustanovenie § 70 katastrálneho zákona.

skutočnosť, ak by bola na nájomnej zmluve ako osoba prenajímateľa uvedená osoba odlišná od osoby vlastníka, evidovaného v opere katastra nehnuteľností. Uvedený údaj nevychádza z platných údajov katastra a preto by nájomná zmluva predložená na zápis musela byť vrátená vyhotoviteľovi ako listina nezapísateľná. Nevykonanie zápisu do katastra nehnuteľností má povahu opatrenia, voči ktorému je možné ako prostriedok nápravy podať protest prokurátora alebo všeobecnú správnu žalobu.

Zápis nájomného práva do katastra nehnuteľností možno vykonať na základe nájomnej zmluvy aj bez súhlasu prenajímateľa, nakoľko zápis nájomnej zmluvy – a z nej vyplývajúceho nájomného práva do katastra nehnuteľností – nie je žiadnym spôsobom podmienený tým, že nájomné právo bude do katastra nehnuteľností zapísané. Ak sú podmienky na zápis nájomného práva do katastra nehnuteľností splnené (v súlade s § 1 ods. 1 katastrálneho zákona), nájomné právo do katastra nehnuteľností možno zapísať aj vtedy, ak nájomná zmluva neobsahuje žiadnu zmienku o zápise nájomného práva do operátu katastra nehnuteľností, eventuálne aj vtedy, ak je aj v nájomnej zmluve výslovne uvedené, že nájomné právo do katastra nehnuteľností zapísané nebude. Právna úprava zápisu nájomnej zmluvy do katastra nehnuteľností je kogentná, z čoho vyplýva, že nemôže byť zmenená ani dohodou účastníkov nájomnej zmluvy. Z uvedeného preto vyplýva, že o zápis nájomného práva môže požiadať aj nájomca (bez súhlasu prenajímateľa) a v prípade splnenia podmienok, ustanovených v § 1 ods. 1 a ďalších katastrálneho zákona, môže správny orgán na úseku katastra nehnuteľností vykonať zápis nájomného práva aj z úradnej povinnosti. Opätovne netreba zabúdať na skutočnosť, že okresný úrad, katastrálny odbor nie je oprávnený skúmať platnosť predloženej nájomnej zmluvy. Nájomné vzťahy k spoluvlastníckym podielom a ani k časti pozemku nie sú predmetom evidencie katastra nehnuteľností.



## **6. Nájomná zmluva z pohľadu zákona č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom a zákona č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločnostiach ohľadom drobenia pozemkov**

Zákon č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov (ďalej aj „zákon č. 180/1995 Z. z.“) obsahuje v § 21 a násl. všeobecnú právnu úpravu týkajúcu sa zákazu drobenia pozemkov a výnimiek z tohto zákazu. Zákon č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločnostiach obsahuje vlastnú právnu úpravu zákazu drobenia pozemkov, a preto stanoviská vo vzťahu k zákazu drobenia spoločnej nehnuteľnosti nie je možné vo všeobecnosti vzťahovať na zákaz drobenia pozemkov podľa zákona č. 180/1995 Z. z.

Podľa § 67 ods. 1 katastrálneho zákona geometrický plán je technický podklad právnych úkonov, verejných listín a iných listín a slúži aj ako podklad na vklad a záznam práv k nehnuteľnostiam. Údaje o pozemkoch, ktoré vzniknú na základe geometrického plánu, sa zapíšu do katastra nehnuteľností aj bez právneho úkonu na žiadosť vlastníka; tým nie sú dotknuté ustanovenia osobitného predpisu, ktorým sú práve ustanovenia ohľadom drobenia pozemkov, obsiahnuté v zákone č. 180/1995 Z. z. Geometrický plán je teda do katastra nehnuteľností možné zapísať jednak evidenčným spôsobom, t. j. bez právneho úkonu, alebo ako podklad právneho úkonu spolu s listinou, ktorej je podkladom. Pri zápise geometrického plánu do katastra nehnuteľností, či už je to v súvislosti s právnym úkonom alebo bez právneho úkonu, je potrebné rešpektovať ustanovenia zákona o zákaze drobenia pozemkov, obsiahnuté v zákone č. 180/1995 Z. z. Ak sa má zápisom geometrického plánu vytvoriť v extraviláne (mimo zastavaného územia obce) poľnohospodársky pozemok o výmere menšej ako 3 000 m<sup>2</sup>, alebo lesný pozemok o výmere menšej ako 5 000 m<sup>2</sup>, ktorý má byť predmetom nájomnej zmluvy, je okresnému úradu, katastrálnemu odboru potrebné preukázať výnimku z drobenia v súlade s § 24 ods. 3 zákona č. 180/1995 Z. z. Rovnako, ak sa zápis nájomnej zmluvy týka drobenia spoločnej

nehnuteľnosti v zmysle zákona č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločenských zmluvách v znení neskorších predpisov, je potrebné rešpektovať ustanovenia tohto právneho predpisu ohľadom zákazu drobenia.

## **7. Nájomná zmluva opatrená podpisom formou faksimile**

Nájomná zmluva môže byť podpísaná, resp. opatrená podpisom formou „faksimile“ – spravidla na strane nájomcu, ktorý si prenajíma pôdu od viacerých prenajímateľov za účelom hospodárenia na nej. V uvedenom prípade ide spravidla o väčší počet listín rovnakého obsahu, keď podpisujúci podpíše originál listiny, ktorý sa uschová ako dôkaz o tom, že podpis pochádza od konajúcej osoby. Podpis môže byť nahradený mechanickými prostriedkami (pečiatka, faksimile, reprodukcia) tam, kde je to v občianskoprávnom styku objektívne obvyklé. V takomto prípade zákon spája s písomným právnym úkonom právne následky, takýto prejav však nie je možné považovať za vlastnoručný podpis. Vlastnoručným podpisom nie je ani vytlačené meno a priezvisko určitej osoby.<sup>71</sup> Zo zákona vyplýva, že vopred predtlačený podpis (faksimile) sa považuje za vlastnoručný podpis iba vtedy, ak je to obvyklé v obchodnom styku.<sup>72</sup>

Správny orgán na úseku katastra nehnuteľností nie je oprávnený skúmať platnosť predloženej nájomnej zmluvy a analogicky možno z uvedeného vyvodiť záver, že okresný úrad, katastrálny odbor nie je oprávnený skúmať ani platnosť nájomnej zmluvy, kde je podpis nahradený mechanickými prostriedkami (faksimile). Rozsah preskúmania nájomnej zmluvy predloženej na zápis do operátu katastra nehnuteľností správny orgán preskúma iba v súlade s § 36 katastrálneho zákona; a aj to len z formálneho hľadiska.

<sup>71</sup> Pozri rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky sp. zn. 25Cdo 176/99.

<sup>72</sup> Bližšie pozri § 40 ods. 3 Občianskeho zákonníka.

## **8. Zápis prolongovaných nájomných zmlúv do katastra nehnuteľností**

Z ustanovenia § 1 ods. 1 katastrálneho zákona v spojení s § 34 ods. 1 katastrálneho zákona vyplýva, že predmetom evidovania v katastri nehnuteľností sú iba nájomné vzťahy, ktoré trvajú alebo majú trvať najmenej päť rokov, avšak nevyplýva z nich povinnosť nájomné zmluvy na zápis predkladať a nájomné vzťahy v operáte katastra evidovať. Zo zákona účastníkom nájomnej zmluvy nevyplýva ani povinnosť oznamovať správne mu orgánu prolongáciu nájomného vzťahu. Katastrálny zákon pozná „iba“ právo požiadať o zápis nájomného práva k pozemkom do katastra, ak tieto vzťahy majú trvať najmenej päť rokov.

Nájomné právo sa do katastra nehnuteľností zapisuje v konaní o zázname a zápis má iba evidenčný charakter. Neexistuje donucujúci prostriedok, ktorý by účastníka zmluvného nájomného vzťahu donútil zapísať nájomné právo do katastra nehnuteľností. Ide výlučne o právo nájomcu, resp. prenajímateľa v súlade s materiálnou publicitou katastra nehnuteľností toto právo v katastri nehnuteľností evidovať. Tým, že konanie o zázname je pomerne špecifické za úplného vylúčenia pôsobnosti Správneho poriadku na toto konanie, nie je podrobne legislatívne upravená ani možnosť prolongácie nájomných zmlúv. V praxi sa zápis prolongácie nájomných zmlúv do katastra nehnuteľností nevykonáva, nakoľko do zbierky listín už k tam uloženým listinám nie je možné dokladať žiadne iné dodatky.

## **9. Výmaz nájomnej zmluvy z operátu katastra nehnuteľností**

Výmaz nájomného práva z katastra nehnuteľností sa vykonáva v konaní o zázname v súlade s § 34 a nasl. katastrálneho zákona. Rovnako ako pri zápise nájomného práva do katastra nehnuteľností, aj pri jeho výmaze okresný úrad, katastrálny odbor skúma

splnenie podmienok na výmaz nájomného práva iba z formálneho hľadiska. Záznam má iba evidenčné účinky a nemá vplyv ani na vznik, zmenu, ani zánik práv k nehnuteľnostiam. Žiadateľ o výmaz nájomného práva z katastra nehnuteľností k žiadosti – návrhu na výmaz nájomného práva (ktorý musí obsahovať náležitosti ustanovenia § 24 ods. 1 katastrálneho zákona) musí priložiť listinu, ktorá preukazuje zánik nájomného práva, alebo z ktorej vyplýva zánik nájomného práva. Správny orgán na úseku katastra nehnuteľností však neskúma, či nájomné právo aj skutočne zaniklo, čo je dané povahou konania o zázname a výrazne oklieštenou právomocou správneho orgánu na úseku katastra nehnuteľností v tomto konaní.

Okrajovo možno uviesť, že ani samotný zánik právnickej osoby nemusí nevyhnutne viesť k zániku nájomných vzťahov, v ktorých táto zaniknutá osoba vystupovala či už v postavení nájomcu alebo prenajímateľa. Práva a povinnosti zaniknutej právnickej osoby by mali byť vysporiadané v súlade so zákonom ešte pred samotným zánikom tejto právnickej osoby.

## 10. Záver

Autorka v predmetnom článku poukázala na skutočnosti, že nájomná zmluva – ako dvojstranný právny úkon – môže, aj nemusí, resp. v niektorých prípadoch ani nemôže byť predmetom evidovania v katastri nehnuteľností. Hoci právna úprava nájomnej zmluvy môže evokovať jednoduchosť, v prípade nájomných zmlúv aplikačná prax naráža na problémy, ktorými je potrebné sa zaoberať, či už je to problematika drobenia, podpisu formou faksimile, či samotný zápis tejto zmluvy do katastra nehnuteľností.



## TRETIA ČASŤ

# DEDIČSKOPRÁVNE OPATRENIA PROTI DROBENIU POĽNOHOSPODÁRSKÝCH POZEMKOV V ÉRE UHORSKÉHO DUALIZMU A ČESKOSLOVENSKEJ REPUBLIKY DO ROKU 1950

doc. JUDr. PhDr. Adriana Pollák, PhD.

Trnavská univerzita v Trnave, Právnická fakulta,  
Katedra historického práva a právnej metodológie

## 1. Úvod

Príspevok<sup>73</sup> odкрýva obmedzené možnosti uhorského dualistického práva, platného na Slovensku do roku 1950 (do prijatia prvej občianskoprávnej kodifikácie v zákone č. 141/1950 Zb.) pri riešení naliehavej otázky, ako nájsť pre spravodlivú dedičskú deľbu vhodné dedičskoprávne opatrenia proti drobeniu poľnohospodárskeho pôdneho fondu. Nakoľko pri dôslednej reálnej deľbe (tzv. *in natura* deľbe) pozostalosti medzi dedičmi (obvykle potomkami poručiteľa, ktorí v dedení *per capita* mali nárok na rovnaké dedičské podieľy) dochádzalo k neprijateľnej parcelácii a drobeniu pozemkov, čím sa viaceré hospodárstva stávali až nerentabilnými. Uhorské právo na podklade Dočasných súdnych pravidiel z roku 1861 ponúkalo viacerými formami testamentárneho dedenia a ešte stále zachovávaných dedičských právnych obyčají viaceré spôsoby a prostriedky ako udržať hospodárstva drobných slovenských roľníkov (bývalých poddaných) ekonomicky a právne zjednotené a hospodársky udržateľné *pro futuro*, a to aj bez kogentnej zákonnej úpravy. Reálna situácia na Slovensku až do nastupujúcej éry socializácie dediny

---

<sup>73</sup> Príspevok je jedným z výsledkov riešenia grantu VEGA č. 1/0012/23 Komparatívna analýza inštitútov dedičského práva ako možné východisko pre budúcu občianskoprávnu úpravu SR.

po roku 1945 zostala naďalej neúnosná a priniesla v duchu hesla: „pôda patrí tomu, kto na nej pracuje“ zákon č. 139/1947 Zb. Ten predstavoval prvú komplexnú a zjednotenú záväznú úpravu zákazu drobenia pôdy v povojnovom Československu pod zákonom určenú výmeru a bonitu pôdy a vytýčil medze zákonnej dedičskej delby, ktorej základné zásady a účel v štúdiu tiež pripomeniem.

## 2. Rámcová právna úprava pred rokom 1848 a podľa Dočasných súdnych pravidiel

V spoločenskom vedomí formujúcej sa buržoáznej spoločnosti stále platila axióma pretrvávajúcej mentálnej a fyzickej pripútanosti k pôde u dominujúceho vidieckeho obyvateľstva drobných sedliakov (gazdov). Pri úvahách nad budúcou dedičskoprávnou úpravou zákonného dedenia sa napr. v období uhorského dualizmu na konci 19. storočia vyskytovala legitímna otázka dedičskoprávnej ochrany pôdneho fondu: či by sa v prospech drobných roľníkov nemali uzákoníť stáročiami sformované dedičské obyčaje predkov, viazané na realizáciu inštitútu dedičskej delby a transponovať jej unifikovanú podstatu do budúcich občianskoprávných, zákonných pravidiel vysporiadania dedičstva medzi potomkami, resp. ďalšími zákonnými alebo testamentárnymi dedičmi. Právom sa vtedy volalo po vzniku unifikujúcej špeciálnej zákonnej úpravy dedenia roľníckeho statku so zachovaním jeho hospodárskej celistvosti a rentability.<sup>74</sup>

<sup>74</sup> Mikuláš Maťašovský (Miklós Mattyasovszky, 1875 – 1939) – právnik a pracovník uhorského ministerstva poľnohospodárstva, venoval sa aj akademickej kariére na právnickej fakulte budapeštianskej univerzity a odbornú a vedeckú pozornosť venoval okrem iného aj otázke zákazu drobenia poľnohospodárskej pôdy. V súvislosti v prípravou prvého návrhu Všeobecného občianskeho zákonníka z roku 1900 sa opodstatnene pýtal, do akej miery by špecifická situácia pozemkového vlastníctva a vlastníka pôdy odôvodňovala vytvorenie špeciálneho dedičského práva (*lex specialis*) odlišného od všeobecnej zákonnej úpravy? In MATTYASOVZSKY, M. *Törzsöröklési jog és törzsöröklési szokás*. Budapest: Eggenberger-féle könyvkereskedés, 1904, s. 3.



S odvolaním sa na predrevolučné zákonodarstvo niekdajších poddaných: podľa § 9 zák. čl. IV/1836 a § 4 zák. čl. V/1836 o dedičskej delbe<sup>75</sup> nebolo možné rozdeliť poddanské zdedené nehnuteľnosti bez súhlasu zemepána a nie viac ako na polovicu, resp. štvrtinu. § 2 zák. čl. VIII/1840 o zákonnom dedení poddaných definoval dedičské triedy a za prvú triedu označil potomkov po splnení nasledujúcich podmienok, že

- 1) nárok na dedičské podiely synov a dcér bude na rovnaký a
- 2) uplatní sa kolačný princíp – započítanie do dedičského podielu všetkého, čo potomok za života poručiteľa od neho už odstal (najčastejšie pri emancipácii, tzv. vybytí).

Úprava § 4 a 5<sup>76</sup> zák. čl. VIII/1840 ustanovila základné pravidlo zákonnej dedičskej delby nehnuteľností v § 4 – dedenie oboch pohlaví rovným dielom<sup>77</sup>: „Pokiaľ si účastníci delby nemôžu alebo nechcú reálne rozdeliť pozemok (majetok) a v tejto veci medzi nimi nedôjde k dohode, majú právo pozemok odovzdať tomu, kto im pri dražbe sľúbi najviac (pokiaľ je spôsobilý niesť feudálne a iné verejné bremená, ktorým je zaťažovaný poddanský pozemok) a ten je povinný uspokojiť ostatných účastníkov delby.“<sup>78</sup>

Uvedené § 4 a 5 riešili inkriminovanú situáciu, keď existovalo niekoľko dedičov schopných hospodáriť na urbárskych (poddanských) nehnuteľnostiach a hrozila dedičská delba poddanskej usadlosti. Dediči sa mali predovšetkým slobodne dohodnúť, kto

<sup>75</sup> Zák. články z roku 1836 upravili držbu poddanských pozemkov, zákonný spôsob sťahovania poddanských a jeho dôsledky na poddanskú držbu. REBRO, K. Dedičské právo k urbárskej usadlosti od 18. storočia do buržoáznej revolúcie na Slovensku. In *Právněhistorické studie*, 1964, r. 10, s. 57 – 101; REBRO, K. Úprava dedičského práva poddaných v 1. polovici 19. storočia. In *Historické štúdie*, 1965, r. X, s. 194 – 216.

<sup>76</sup> Zák. čl. VIII/1840 § 5: „Ak by však podielníci nezoládli bremená poddanstva, alebo by aspoň polovica podielníkov chcela na pozemok verejnú dražbu, nič by tomu nemalo brániť.“

<sup>77</sup> Pozri tiež LUBY, Š. *Dejiny súkromného práva na Slovensku*. Reprint. Bratislava: Iura edition, 2002, s. 532; MATTYASOVSKY, *Törzsöröklési jog és törzsöröklési szokás*, s. 408 – 409.

<sup>78</sup> LACLAVÍKOVÁ, M. – ŠVECOVÁ, A. *Pramene práva na území Slovenska II. (1790 – 1918)*. Trnava: Typi universitatis tyrnaviensis, 2012, s. 358.

z nich prevezme hospodárstvo (statok) a vyplatí ostatných dedičov (najčastejšie teda ostatných potomkov); spravidla to mal byť ten potomok, ktorý bol ochotný ponúknuť najvyššiu sumu. Ak by dedičia neboli ochotní prijať solidárny záväzok niesť poddanské bremená spoločne, alebo ak o delbu požiadala aspoň polovica z nich, mala sa poddanská usadlosť speňažiť na verejnej dražbe a predať tomu, kto ponúkol viac.<sup>79</sup> Zákon však potvrdil plnú rovnoprávnosť v dedení mužských a ženských dedičov pri zdedenom i nadobudnutom majetku poddaného; po nich dedili poddanskú pozostalosť intestátne rodičia a boční príbuzní a až pri ich neexistencii sa realizovalo zemepanské odúmrtné právo.<sup>80</sup>

Uvedený § 4 zák. čl. VIII/1840 ustanovil zjednotenú úpravu zákonnej delby poddaných a dedičská delba, podmienená súhlasom zemepána, sa podriadila zákazu rozdeliť urbársky (zdedený) majetok na nie menšiu časť ako  $\frac{1}{4}$ , resp. neoddeliť intravilán od extravilánu.<sup>81</sup> Tým sa malo zabrániť drobeniu pôdy.

Konfrontáciu tohto zákona verzus praxe môžem doložiť len sondážnym výskumom K. Rebra, ktorý sledoval vybranú poddanskú testamentárnu prax poddaných na viacerých panstvách na Slovensku. Dokázal rozširujúcu sa dispozíciu spravodlivej dedičskej delby a nie realizáciu testamentárnej slobody povolaním určeného dediča. Ak už zemepanské vrchnosti s delbou podľa závetu súhlasili, spravidla uvedené distributívne testamentárne dispozície plne akceptovali za podmienky, že poručiteľ nenarušil dedičské nároky potomkov a zemepána.<sup>82</sup> Zemepáni vždy preferovali zachovávanie hospodársky rentabilných poddanských usadlostí a event. súhlasili s delbou v prospech jedného syna (ktorý mal povinnosť vyplatiť

<sup>79</sup> REBRO, K. *Dedičské právo k urbárskej usadlosti*, s. 93

<sup>80</sup> REBRO, K. *Dedičské právo k urbárskej usadlosti*, s. 92, 95, 99.

<sup>81</sup> Pozri tiež LUBY, *Dejiny*, s. 532; MATTYASOVSKY, s. 408.

<sup>82</sup> Rebro napr. zdokumentoval, že na panstve Pruské v roku 1826 A. Ballonová rozdelila kopianice v prospech troch synov, slobodnej dcéry a maloletej vnučky rovným dielom, po započítaní bonifikácie danej kopianice v prospech jedného zo synov a uložila povinnosť vystrojiť svadbu pre slobodnú dcéru, in REBRO, *Dedičské právo k urbárskej usadlosti*, s. 79.

ostatných synov, resp. potomkov) alebo synov za podmienky, že títo budú spoločne obhospodarovať a žiť na usadlosti.<sup>83</sup> Prednosť v dedení nehnuteľností síce synovia dosiahli, no dcéram prináležali rovné dedičské podiely i na urbársky majetok, avšak tie im vyplácali mužskí dedičia v peniazoch/hnuteľnostiach.<sup>84</sup>

Ak sa medzi dedičmi delba nedohodla alebo zemepán s ňou nesúhlasil, potomkovia zostávali v podielovom spoluvlastníctve a povinne hospodárili spoločne. V dobovom slovníku sa predmetná forma hospodárenia označovala výrazom, že sa synovia spoločne „chlebia“, „zostávajú žiť na statku a chlebia spoločne“.<sup>85</sup>

Súhlas zemepána k dedičskej delbe po revolučných zmenách roka 1848 sa síce zrušil, no platnosť uvedených zákonov a aj ďalších obyčajových noriem prolongovala Judexkuriálna konferencia z roku 1861 v Dočasných súdnych pravidlách (ďalej len DSP) so zachovaním príslušných konzekvencií, spojených s dedením a dedičskou delbou (vysporiadaním) tohto majetku.<sup>86</sup> Skutočným účelom niekdajšej stavovsky podmienenej úpravy zákonného dedenia a jeho spravodlivého vysporiadania pred rokom 1848 bolo rozdelenie dedičstva (dedičská delba) medzi zákonných dedičov poručiťľa tak, aby sa nehnuteľný majetok, akceptovaný vtedajšou spoločnosťou ako jediné materiálne bohatstvo drobného roľníka, mohol ekonomicky naďalej rentovať a reálne zachovať pre ďalšie generácie (najlepšie pre I. zákonnú dedičskú triedu descendentov).<sup>87</sup>

<sup>83</sup> REBRO, *Dedičské právo k urbárskej usadlosti*, s. 84 – 85.

<sup>84</sup> Príklad z panstva Erdödyovcov v Hlohovci v 30. rokoch 19. storočia, in REBRO, *Dedičské právo k urbárskej usadlosti*, s. 79 a 95.

<sup>85</sup> „Otázka č. 464. Či sa užíva medzi ľudom ešte výrazov „nedielny, oddelený“, zvlášte „chlebiť“, „statkom v jedno vládnut“, na pr. „setra je oddelená od bratov“, „synovia sedia na statku a chlebia spoločne“ atď.“ Citované podľa RÁTH, A. *Otáznik k zbieraníu obyčajového práva*. Bratislava, b. r. (s najväčšou pravdepodobnosťou vydané v roku 1905), s. 21.

<sup>86</sup> LACLAVÍKOVÁ, M. – ŠVECOVÁ, A. *Pramene práva na území Slovenska II. (1790 – 1918)*, s. 357, FAJNOR, V. *Dedičské právo na Slovensku*. In *Právny obzor*, 1923, r. VI, s. 12.

<sup>87</sup> Nemecké dedičské právo sa s rovnakou otázkou, ako vybalansovať požiadavku rovnakých dedičských podielov a zachovania hospodárskej rentability nehnuteľného dedičstva, taktiež vysporiadalo a ako poukazuje Mafašovský: „Zosúla-

Dedičské právo podľa DSP uznávalo testamentárnu slobodu poručiťela (limitovanú inštitútom povinného podielu [§ 7 DSP] v prospech potomkov a rodičov<sup>88</sup>), donekonečna siahajúcu zákonnú dedičskú postupnosť a špeciálne, singulárne dedenie tzv. vetvového majetku (§ 10 – 12 DSP), na ktorý mali nárok po neexistujúcich potomkoch rodičia, starí rodičia atď. a ich potomkovia bez obmedzenia stupňa ascendentného príbuzenstva, pokiaľ títo vedeli dokázať pokrvný príbuzenský pomer k poručiťelovi. Predmetné znaky uhorskej intestátnej dedičskej sukcesie si musela všímať aj československá, medzivojnová civilistika, ktorá akceptovala recipované uhorské dedičské právo v znení DSP, ktorého negatívnym dôsledkom bol právny stav značne nepriaznivo pôsobiaci na pozemkové vlastnícke vzťahy na Slovensku a v Podkarpatskej Rusi, a okrem toho i nedokonalé uhorské predpisy o komasácii pôdy už nevyhovovali praktickej potrebe.<sup>89</sup>

### 3. Opatrenia proti drobeniu pozemkov na báze uhorských partikulárnych obyčají o dedičskej delbe

Neprijateľná a z dlhodobého hľadiska neutržateľná realita vlastníckych vzťahov v čase uhorského dualizmu a prvej ČSR v slovenských podmienkach (ale to platilo už aj v celom Uhorsku do konca monarchie) vo vzťahu k vysporiadaniu a dedičskej delbe pozemkov bola charakteristická na Slovensku prílišným drobením pôdy malých roľníkov: hoci spravodlivým dedením potomkov podľa hláv, no z hospodárskeho hľadiska celkom iste likvidačným

---

*denie, tzv. compromissum, bolo v modernom dedičskom práve vytvorené podľa vzoru obyčajovej praxe dedičského konania. Hlavnou obyčajovou zásadou vždy bolo, že dedič by mal dostať toľko, aby udržal hospodárstvo životaschopné.“ In MATTYASOVSKY, Törzsöröklési jog és törzsöröklési szokás s. 16.*

<sup>88</sup> „Na polovicu toho, čo by dedili dedičia v zostupnej línii po poručiťelovej smrti, keby zomrel bez posledného poriadku.“ Citované podľa LUBY, *Dejiny*, s. 534.

<sup>89</sup> CZIVIŠ, K. Právny úprava a zajištění pozemkové držby na Slovensku. In *Zvláštní otisk č. 10 a 11 Právneho obzoru*, 1929, r. XII, s. 10.

delením sa dedičstvo vysporiadalo, t. j. rozdelilo na toľko dedičských podielov, koľko bolo potomkov poručiteľa, pričom išlo v početných prípadoch doslova o fliačky zdedenej zeme, široké len niekoľko krokov, resp. vo vtedajšom slovníku sa hovorilo o rozdelených polnostiach veľkosti „vreckovky“ („zsebkendőnagyságú földdarabokról“, napr. na Zemplíne), resp. 1 alebo  $\frac{1}{2}$  siahy (t. j. jedna siaha = 3,5966 m<sup>2</sup>). Neprijateľný úzus, ku ktorému princíp dôslednej, rovnej dedičskej delby dedením *per capita* (podľa úpravy § 9 DSP<sup>90</sup>) nútil, sa – pochopiteľne – prejavil neúnosným drobením hospodárstiev (gazdovstiev), aj keď sa ním spravodlivo a pomerne uspokojili všetci dediči oboch pohlaví.<sup>91</sup>

Uvedená, absolútne nevyhovujúca, no – nanešťastie právne a skutkovo akceptovaná – dedičská prax vytvorila taký majetkový stav poľnohospodárskych nehnuteľností na Slovensku, že väčšinou tu pôda patrila malým gazdom. V štatistike z roku 1895 pripadlo na malé roľnícke podniky až  $\frac{3}{4}$  rozlohy pôdy, z nich 9 % tvorili strední roľníci a ostatok tvorili veľkostatky (no tie sa zmenšili po I. pozemkovej reforme po roku 1919). V období I. ČSR sa nič zásadne nezmenilo na pomere týchto veľkostných tried roľníckych podnikov a ich celkovej výmere.

Ako vhodné opatrenia proti drobeniu nehnuteľných dedičstiev dualistické uhorské a medzivojnové československé právo platné na Slovensku a v Podkarpatskej Rusi mohlo využívať tri čiastočne efektívne prostriedky testamentárneho práva (závet – dedičskú [zaopatrovaciu] zmluvu – fideikomis<sup>92</sup>):

- a) zriadenie závetu poručiťom – rodičom, ktorý jednostranným úkonom *mortis causa* – závetom alebo kodicilom – uskutočnil dispozíciu dedičnej delby v prospech svojich potomkov, s možnosťou príkladne vydediť potomka (obvykle nie s účinkami v neprospech aj potomkov vydedeného dieťaťa), alebo zriadiť

<sup>90</sup> „Príslušníci prvého pokolenia dedia podľa hláv, príslušníci ostatných pokolení však podľa kmeňov.“ Citované podľa LUBY, *Dejiny*, s. 534.

<sup>91</sup> MATTYASOVSKY, *Törzsöröklési jog és törzsöröklési szokás* s. 315.

<sup>92</sup> Pozri nasledujúcu podkapitolu.

- fideikomisárnu substitúciu (označenú v I. ČSR ako *zverenské náhradníctvo* – ustanoviť dediča so suspenzívnou podmienkou a určenie následného dediča po jej splnení), obmedziť márnratné dieťa zákazom (t. j. príkazom) disponovať s dedičstvom;
- b) zriadiť zaopatrovaciu zmluvu, ktorá mala charakter darovania *inter vivos* alebo *mortis causa*, resp. dedičskej zmluvy medzi poručiťelom (rodičom) a potomkom alebo iným závetným či zákonným dedičom, v ktorej dedič dedičstvo prijal za podmienky poskytnúť zaopatrzenie poručiťelovi, prípadne po dohode s poručiťelom už za jeho života a až do jeho smrti dedič riadne spravoval a hospodáril s budúcim nehnuteľným dedičstvom, gazdovstvom (v Čechách známy inštitút výmenku) a tiež bol schopný vyplatiť podiely ostatných spoludedičov.

Uvedené formy testamentárnej slobody mohol využiť len poručiťel (rodič), v sukcesii sa dedičia mohli oprieť o flexibilne znené ustanovenia § 58 a 59 zák. čl. XVI/1894 o pozostalostnom konaní („o dedičnom postupe“). Uvedené konanie upravil zák. čl. XVI/1894 o dedičskom konaní („dedičnom postupe“) a podľa neho sa dedičské dohody o vysporiadaní dedičstva a dedičskej delbe len formálne odsúhlasovali príslušným pozostalostným okresným súdom (X. hlava, § 98 a nasl.). V dedičskom konaní pozostalostný súd konal buď na základe návrhu potenciálnych dedičov alebo *ex offio*. Pri nedohode dedičov sa títo mohli obrátiť so žalobou na civilný súd o vysporiadanie dedičstva (pozostalosti). Formálne sa zachovával princíp rovnosti dedičských podielov potomkov, pričom sa reálna rovná dedičská delba spravidla ani nemusela vždy uplatniť.

Citujúc z § 58: „O delbu môžu žiadať všetci tí, ktorým prináleží dedičské právo podľa smluvy, závetu alebo zákona.“ Pokiaľ chceli dediči zotrvať v podielovom spoluvlastníctve, prijali takúto dohodu o vyporiadaní dedičstva (§ 58<sup>93</sup>). Delba sa uskutočnila viacerými spôsobmi podľa § 59:

<sup>93</sup> § 58: „Dedičia, jestli chcú zostať v majetkovom spoločenstve, môžu jeho podmienky určiť a upraviť dohodou.“

- a) určením podielov, resp. majetkových predmetov, ktoré zostali v podielovom spoluvlastníctve dedičov, ktorí sa na tom dohodli;
- b) dohodou dedičov, aby pozostalostný súd jednotlivé predmety predal na dražbe a nadobudnutú hotovosť rozdelil medzi dedičov;
- c) dohodou dedičov na tom, ktorý z dedičov prevezme jednotlivé predmety a vyplatí ostatných za dohodnutú cenu podľa výšky ich podielov;
- d) určením podielov do delby podľa rovnosti podielov (delba *in natura* alebo reálna), ktorých hodnotu určil znalec (odhadca) a pokiaľ si jednotlivé majetkové podiely dediči neboli ochotní/schopní rozdeliť, o určení podielov rozhodlo pred konajúcim verejným notárom uskutočnené žrebovanie; dedičia sa mohli pred verejným notárom dohodnúť aj o konkrétnom spornom podiele.

Ak medzi dedičmi pri delbe vznikli spory o individuálne predmety alebo o ich hodnote, či predmete kolácie, prípadne ktorého z dedičov sa kolácia dotýkala, potom mohli dediči uzavrieť pokonávku aspoň vo veci nespornej časti dedičstva a jej delbe (§ 59 posledná veta).<sup>94</sup>

Podľa zákonnej úpravy zák. čl. XVI bolo možné preto dohodnúť sa na prijatí nehnuteľných pozostalostí len jedným, alebo určenými dedičmi (potomkom/potomkami), alebo zachovať podielové spoluvlastníctvo medzi nimi (išlo často o prípad, keď jedným z dedičov bolo maloleté dieťa a vysporiadanie pozostalosti musel odsúhlasiť poručenský úrad, ktorý chránil dedičské nároky maloletých<sup>95</sup>).

Samotné pravidlá dedičskej delby uvedený zák. čl. XVI/1894 do detailov nenormoval, a preto zostali počas dualizmu a medzivojno-

<sup>94</sup> SINGER, J. – MILOTA, A. – SPORZON, J. – TURNER, A. (eds.). *Príručná zbierka justičných zákonov platných na Slovensku a Podkarpatskej Rusi*. Bratislava: Concordia, kníhtlačiareň a nakladateľský ústav, 1933, s. 651.

<sup>95</sup> Ods. 2 § 50 zák. čl. XVI/1894: „Pri tejto príležitosti, nakoľko sa maloletá, pod poručníctvom stojaca alebo pod poručníctvo postaviť sa majúca osoba, dieťa pod pášom, alebo ešte len narodiť sa majúca osoba zainteresovaná byť zdá, súd požiadala sirotskú vrchnosť (§ 71), aby sa o jejich pravidelné zastúpenie postarala a názvy ako aj bydliská zástupcov verejnemu s pojednávaním poverenému notárovi sdělila.“

vej doby na Slovensku a v Podkarpatskej Rusi v platnosti nepísané, partikulárne právne obyčaje dedičskej delby pre bývalých poddaniých, resp. drobných gazdov.

Z rozboru nepísaného obyčajového práva, ktoré zozbieral v roku 1904 spomínaný Maťašovský, na základe jeho sumarizujúcej, štatistickej, sociologicko-právnej monografie „Právo a obyčaj kmeňového dedenia“ („*Törzsöröklési jog és törzsöröklési szokás*“, Budapest, 1904) vyplynulo jedno základné zovšeobecňujúce obyčajové pravidlo prenechať nehnuteľnú pozostalosť (roľnícky podnik), resp. zvýhodniť mužských potomkov (tzv. synovské dedenie – *fiági öröklés*), prípadne jedného (zvyčajne prvorodeného syna) v neprospech ženských, resp. ostatných potomkov. Hlavnou obyčajovou zásadou vždy zostalo, že dedič mal dostať toľko, aby udržal hospodárstvo životaschopné.

Možným, nie výlučným obyčajovým pravidlom sa stalo prevzatie roľníckeho podniku prvorodeným synom buď na základe závetu poručiteľa alebo dohodou s ostatnými spoludedičmi, ktorí však boli vyplatení alebo obdarovaní pred smrťou poručiteľa, pričom sa u nich realizoval kolačný princíp. Uplatnenú primogenitúru – alebo dedenie v mužskej línii, ktoré bolo veľmi zriedkavé – môžeme z toho titulu charakterizovať ako jedno z riešení negatívneho drobenia pozostalostí na nerentabilné malé parcely. Obvyklou praxou však v niektorých lokalitách Slovenska sa stalo prijatie dedičstva najmladším synom, pričom rozhodujúcim kritériom bol čas, keď k delbe malo dôjsť. Citujem spomínaného Maťašovského: „Ak rodič delí v staršom veku, poskytne viac najmladšiemu synovi, pretože starší synovia už zvyčajne opustili dom; ak naopak robí delbu v prípade, že výhradne najstaršie z detí je schopné hospodáriť, uprednostní najstaršieho. Inak je zvýhodňovanie – ako už bolo povedané – pomerné k osobitným úsluhám, ktoré uprednostnený syn poskytuje, napr. stará sa o rodičov, pomáha pri práci v hospodárstve, a preto ostatní synovia voči delbe nič nenamietajú.“<sup>96</sup>

<sup>96</sup> MATTYASOVSKY, *Törzsöröklési jog és törzsöröklési szokás* s. 298.



Zákonná úprava DSP dedenia potomkov pri reálnej delbe rovnakých dedičských podielov sa obchádzala tak, že sa modifikovala vyplácaním alebo inou materiálnou náhradou v prospech ostatných spoludedičov. Výška uvedenej satisfakcie ostatných spoludedičov mala mať trhovú hodnotu vyplácaného dedičského podielu, dotknutá relevantná požiadavka sa však vzťahovala skôr na mužov ako na ženy. Správy z viacerých lokalít (najmä z chudobnejšieho severu alebo severovýchodu Slovenska) zdokumentovali vyplácanie alebo tradíciu hnutelnosťami v prospech dcér v čase vydaja a niekedy aj vo výrazne nižšej hodnote ich dedičského podielu, odôvodňujúc to napríklad lepšími vyhlídkami synov na správe gazdovstva a ich každodennou, fyzicky náročnou prácou na poli. U žien sa kolácia realizovala najčastejšie pri vydaji vyplatením vena a prínosu (výbavy) pri vydaji.<sup>97</sup>

Zhodnotenie vážneho problému, ktorý rovná delba prinášala – drobenie pozemkov, môžem reflektovať z názorov M. Maťašovského na začiatku 20. storočia a Š. Lubyho po 2. sv. vojne, reprezentujúce určite väčšinové a nemenné odborné stanovisko. Podľa Lubyho, voľná dispozičná sloboda poručiťľa bola praktizovaná veľmi dôsledne, a to aj pri drobných roľníckych pozostalostiach. A bolo vtedajším „zvykom, že i najmenšie parcely sa delia medzi dedičov poručiťľa podľa ich počtu. ... Rozdelenie pozemkov na pásiky niekoľko metrov široké, je pre niektoré kraje typické, a tak vznikajú najmä v hornatých oblastiach tie brehy a stráne potiahnuté úzkymi stužkami poličiek, tiahnucich sa od dolín hore k horským úbočiam.“<sup>98</sup>

Podobné skúsenosti mal zo svojho výskumu aj Maťašovský, keď tvrdil, že „v nadväznosti na prirodzenú (rovnú, pozn. prekl.) delbu

<sup>97</sup> Vyplatenie dcér spomínali všetky správy, ktoré za Slovensko Maťašovský dostal a napr. v lokalitách Zvolena, Žiliny, Považskej Bystrice a Bánovciach nad Bebravou, Rožňavy, povodia stredného Hrona sa dcéry museli uspokojiť s podielom menším než bol ich zákonný podiel, in MATTYASOVSKÝ, *Törzsöröklési jog és törzsöröklési szokás* s. 297, 309.

<sup>98</sup> LUBY, Š. *Ochrana poľnohospodárskych podnikov a pozemkov proti drobeniu*. Bratislava: Právnická jednota, 1948, s. 5

je jej pochopiteľným dôsledkom nadmerná rozdrobenosť pôdy“. Napríklad v správe z Bratislavskej stolice sa píše o Malackách, že nehnuteľnosti sú už také rozdrobené, že na jednom poli alebo lúke sú (pozemky o veľkosti, pozn. prekl.) 200 – 600 siah, je tam aj veľa 10 – 20 siahových (pozemkov, pozn. prekl.), pričom sa uvedené drobenie nedá odôvodniť dobrou kvalitou pôdy alebo záhradníckou činnosťou. ... Táto skutočnosť očividne dokazuje nekonečné rozparcelovanie pôdy, ktorá vyplýva zo správ (zaslaných od okresných súdov a verejných notárov M. Maťašovskému; pozn. aut.). Prílišná rozdrobenosť pôdy spôsobuje veľké škody, po prvé tým, že sa stáva nevhodnou na poľnohospodárske obrábanie, po druhé, že núti vlastníka, aby si zaobstaral iné pozemky, a pretože na to nemá peniaze, je nútený sa buď zadlžiť, alebo emigrovať. O tom, že tieto problémy horného Uhorska sú verejne známe, svedčí skutočnosť, že ľudia majú pocit, že by sa s tým malo niečo robiť.<sup>99</sup> Drobenie nehnuteľného základu preto zostalo najfašivejším problémom nielen najmä severného a východného Slovenska, rovnako i celého Uhorska, ktorý akceleroval nové a nové emigračné vlny a zabraňoval väčšiemu ekonomickému rozvoju celého uhorského vidieka.<sup>100</sup>

Rovnaké negatívne hodnotenie hospodárskych a dedičských pomerov na Slovensku si všimli i zákonodarcovia pri prijímaní zákona č. 139/1947 Zb., ktorý opozitne voči českým krajinám hodnotili stav rozdrobenosti pôdy na konci 2. sv. vojny: „Pokud jde o Slovensko, je tam zakořeněn zvyk opačný než v zemích České a Moravskoslezské, t. j. zvyk dělití zemědělské podniky, a nejen ty, nýbrž i každou parcelu, takže řádné obdělávání půdy je mnohdy nemožné. To souvisí se zvláštními hospodářskými poměry této země, kde hospodář hospodaří zpravidla až do smrti, zatím co ženatí synové zůstávají všichni na statku, čímž vznikne jedna velká rodina, zahrnující několik rodin, která hospodaří společně až do smrti hospodáře. Po jeho smrti si dědicové rozdělí rovným dílem jak pozemkový, tak i jiný majetek. Tím vzniká roztržštěnost zemědělské půdy až do ne-

<sup>99</sup> MATTYASOVSKY, *Törzsöröklési jog és törzsöröklési szokás* s. 298 a 315.

<sup>100</sup> MATTYASOVSKY, M. *Törzsöröklési jog és törzsöröklési szokás* s. 400 a nasl.

možnosti, ktorá vylučuje racionální hospodaření. Majetek se dělí velmi často na nepatrné ideální části a provedení dělení by vedlo ve skutečnosti k absurdnostem. Takové spoluvlastnictví lze těžko zatížit a dochází při něm nutně i k nákladným procesům. Starý hospodář je těžko přístupný novotám, nemá zájem na investicích a na zlepšení hospodaření. Dohody o převzetí zemědělského podniku jediným spoludědicem, k nimž zpravidla dochází v zemích České a Moravskoslezské, jsou na Slovensku stále jen výjimkou.<sup>101</sup> S uvedeným tvrzením možno sčasti súhlasiť, pokiaľ si všimneme reálne zachytenú obyčajovú prax, napríklad aj v Maťašovského výskume.

### ***3.1. Inštitút fideikomisu, určený pre majetkovo vyššie situovaných vlastníkov nehnuteľností, resp. pre veľkostatkársku alebo šľachtickú vrstvu***

Za tretí spôsob realizovanej testamentárnej slobody, ako by sa mohlo zamedziť drobeniu pôdy, identifikujem inštitút fideikomisu, ktoré sa však nevyskytovali u väčšinovej sedliackej populácie, ale naopak v rodinách zámožných veľkostatkárov alebo šľachty. U nich bolo možné zriadiť od novoveku, zo západnej Európy rozšírený inštitút fideikomisu (označený v čase I. ČSR ako rodinné zverenstvo). Jeho prvá zákonná úprava siahala k zák. čl. IX/1687 o dedení starších synov magnátov na základe otcovho závetu a zák. čl. L/1723 o majoráte a o vysvetlení zák. čl. IX/1687<sup>102</sup>, potvrdený po roku 1848 cisárskym patentom z roku 1862 a doplneným v roku 1869 nariadením uhorského ministra spravodlivosti.<sup>103</sup>

<sup>101</sup> Dôvodová správa k návrhu zákona č. 139, dostupná: [www.psp.cz/eknih/1946uns/tisky/t0542\\_01.htm](http://www.psp.cz/eknih/1946uns/tisky/t0542_01.htm) (navštívené 9. 7. 2024).

<sup>102</sup> Tripartitum, ergo stredoveké a ranonovoveké uhorské právo ho nepoznalo, nakoľko jeho zákonný podklad založil až zák. čl. IX/1687, umožňujúci zriaďovať ho najprv pre vyššiu, od účinnosti zák. čl. L/1723 aj pre nižšiu šľachtu, in LUBY, *Dejiny*, s. 339.

<sup>103</sup> Pokiaľ do roku 1848 existovalo v Uhorsku len 27 fideikomisov, v roku 1895 bolo fideikomisov už 93. KOVÁCS, K. Grundeigentumsformen mit feudalen Charakterzügen im bürgerlichen Ungarn. In CSIZMADIA, A. – KOVÁCS, K. (eds.). *Die*

Fideikomis sa v druhej polovici 19. storočia definoval ako poriadok *mortis causa*, ktorým poručiteľ vyhlásil istý majetok pre všetkých nasledujúcich, budúcich potomkov (resp. určených dedičov) za nescudziteľný a nedeliteľný majetok rodiny.<sup>104</sup> Čakateľ fideikomisu sa podľa rakúskej úpravy ABGB označil za dediča (*Erbe*) a po jeho delácii sa stal jeho reálnym užívateľom a držiteľom (*Fideikommiss-Besitzer oder Inhaber*). Úprava protežovala a vyzdvihla jediného, fideikomisom určeného dediča a ostatní dediči boli len čakateľmi na neho – destinatármi v dedení majetkovej podstaty fideikomisu.

Citujem v krátkosti zo samotného účelu zákona zák. čl. IX/1687, v ktorom sa pozitívne reagovalo na zamedzenie drobenia a znehodnocovania lukratívnych nehnuteľností/resp. určeného majetku a tiež na jeho ekonomickú rentabilitu: „odvracajúc nebezpečenstvo zániku, znehodnotenia majetkov magnátov a vyššej šľachty obyčajným scudzením alebo márnotratosťou“, zákon pre budúcnosť dovoľoval zriaďovať fideikomisy tak, že „dediči a nástupcovia zriaďovateľa, podriadiaci sa dedeniu po otcovskej línii, nemajú možnosť zálohovať alebo scudzíť určené aviticitné majetky bez toho, aby tak odporovali ustanoveniam jeho poslednej vôle“.<sup>105</sup>

Dekrét z roku 1862<sup>106</sup> umožnil držiteľovi vykonať isté hmotno-

---

*Entwicklung des Zivilrechts in Mitteleuropa (1848 – 1944)*. Budapešť: Akadémiai Kiadó, 1970, s. 226 – 227.

<sup>104</sup> „eine Anordnung, kraft welcher ein Vermögen für alle künftige, oder noch für mehrere Geschlechtfolger, als ein unveräußerliches Gut der Familie erklärt wird.“, citované podľa *Allgemeines österreichisches Gesetzbuch kundgemacht mit dem Patente vom 29. November 1852 in den Königreich Ungarn, Croatien und Slavonien, der serbischen Woitwodschaft und dem Temeser Banate*. Zweiter Theil, Wien: Aus der kaiserlich-königlichen Hof- und Staatsdruckerei, 1853, s. 121.

<sup>105</sup> „haeredes et successores ejusdem de ejusmodi bonis testamentariae dispositioni paternae subjectis, contra tenorem ejusdem, nullam habeant quoad capitalem acquisitionis illorum summam, impignorandi et abalienandi facultatem“.

<sup>106</sup> Jeho zásadný obsah s odkazmi na príslušnú paragrafovú úpravu uviedol LUBY, *Dejiny*, s. 340 – 341. Tam pozri najmä práva držiteľa na úžitkové vlastníctvo a jeho obsah a zánik fideikomisu (dobrovoľným zrušením so súhlasom držiteľa, čakateľov, opatrovníka a súdu; vymretím čakateľov a uplynutím 40-ročnej ochranej, prekluzívnej lehoty; zánikom majetkovej podstaty).

právne zmeny: zameniť majetkový, nehnuteľný základ fideikomisu (Fideicommissgut) na tzv. fideikomisárny kapitál (*Fideicommisscapital*), alebo za inú nehnuteľnosť, zaťažiť alebo zálohovať jednu tretinu fideikomisu. K uvedeným úkonom sa vyžadoval súhlas vecne príslušného súdu.

Ekonomický význam fideikomisov bol pre zväčša agrárne Uhorsko pomerne veľký, a to s prihliadnutím na rozlohu fideikomismi viazanej a obhospodarovanej ornej a lesnej pôdy (pre porovnanie: v roku 1895 fideikomismi viazaná pôda v Uhorsku predstavovala rozlohu približne 1 340 043 ha).

Definitívny zánik šľachtických fideikomisov prinieslo československé zákonodarstvo zákonom č. 179/1924 Zb. z. a n., keďže proti nemu hovorili nielen zmenené štátoprávne a spoločenské pomery Československej republiky, ale aj živý odborný diskurz, v ktorom silneli hlasy po zrušení akýchkoľvek výsad a privilégií bývalej šľachty a uvoľnenie vlastníckych práv, spojených najmä s jej nehnuteľnými majetkami.<sup>107</sup> Realizácia zákona vyvolala však množstvo súdnych sporov a podľa súdovej súdnej praxe Najvyššieho súdu ČSR poukázala mimo iného i na viaceré nejasnosti v samotnom zákone.

<sup>107</sup> V tejto súvislosti citujem spravodajcu uvedeného návrhu zákona, poslanca Dr. Černého: „Slavná sněmovno! Právní instituce rodinných svěřenství dostala se do bývalého Rakouska, tedy i do zemí našich, již v 16. století a nabyla zejména ve století 17., kdy zřizování její bylo co nejúčinněji podporováno, největšího rozkvětu. Hlavním účelem jejím bylo, aby spojená jsouc se šlechtictvím té které rodiny, zajistila jí zvláštní hospodářské i sociální postavení (t. zv. splendor familiae) a byla proto chráněna celou řadou zákonných ustanovení, pečujících o to, aby jmění fideikomisní nebylo rozděleno, zcizeno, přetíženo zadlužením, aneb jinak ztenčeno. Existence rodinných svěřenství byla však téměř již od svých prvních počátků spornou, a to jak z důvodů politických, tak i z důvodů národohospodářských. Reakce všech dob byla přirozeně zastáncem ústavu rodinného svěřenství. Naproti tomu však doby, v nichž vítězila demokracie a kdy osobní svoboda stála nad privilegii určitých osob i rodin, byly jejími odpůrci.“ Citované podľa stenografického záznamu k zákonu o zrušení fideikomisu v Poslaneckej snemovni Národného zhromaždenia ČSR.“ Dostupné na: <http://www.psp.cz/eknih/1920ns/ps/stenprot/280schuz/s280001.htm> (navštívené 9. 7. 2024).

#### 4. Zákon č. 139/1947 Zb. o rozdelení pozostalosti s roľníckymi podnikmi a o zamedzení drobenia roľníckej pôdy

Zákon, ponímaný ako *lex specialis* voči všeobecnej, dedičskoprávnej úprave v socialistických kódexoch OZ a OSP z roku 1950, sa stal prvou unifikujúcou právnou úpravou<sup>108</sup>, ktorá upevnila smer zmeneného právneho a najmä politického vývoja po februári 1948 k triednemu kolektivismu, budovaniu socialistickej dediny a posilňovaniu preferovaného zväzku robotníkov a roľníkov, aby sa vlastními pôdy stali predovšetkým výkonní roľníci, ktorí osobne pracovali na poľnohospodárskych nehnuteľnostiach v duchu presadzujúceho sa hesla novej pozemkovej reformy: „pôda patrí tomu, kto na nej pracuje“ (viď dekrét prez. č. 12/1945 Zb., nar. SNR č. 104/1945 Zb. n. SNR, nar. SNR č. 64/1946 Zb. n. SNR). Niektorí jeho komentátori sa k nemu vyjadrili, že zákon má zamedziť drobeniu pôdy v dedičskom konaní (I. diel) a drobeniu pôdy vôbec (II. diel) a prispievať tak k jej hospodárskemu využitiu „vytváraním všeobecných predpokladov pre to, aby rozdrobená poľnohospodárska pôda sa mohla skladať do väčších celkov mimo sceľovania, ktoré je spojené so značnými nákladmi a často aj obtiažami (III. diel).“<sup>109</sup> Zákon vymedzil tzv. zákonné podnikové minimum (tým, že vymedzil pojem poľnohospodársky podnik) a zákonné pozemkové minimum určené pre uvedený podnik.<sup>110</sup> Zákon mal účinne podporiť novoformulované ciele poľnohospodárskej politiky, mimo iného zaviesť len družstevnú veľkovýrobu v JRD a tomuto cieľu sa mali podriaďovať drobní roľníci, ktorí vytvárali základňu uvede-

<sup>108</sup> Dovtedy podľa vyjadrenia prof. Lubyho okrem § 37 a nasl. zákona č. 81/1920 Zb. (tzv. záborového zákona I. pozemkovej reformy) neexistovali kogentné ustanovenia úpravy proti drobeniu poľnohospodárskych pozemkov na Slovensku. In LUBY, *Ochrana poľnohospodárskych podnikov*, s. 3.

<sup>109</sup> FIALA, J. – JÍNA, F. – KIZLINKOVÁ, V. Některé otázky práva zemědělsko-družstevního. In *Socialistická zákonost*, 1954, r. II, s. 543; ŠTEDRÝ, M. – ŠMÍD, B. K otázkám projednávání dědictví po zemědělcích, kteří nejsou členy JZD. In *Socialistická zákonost*, 1955, r. III, s. 616 a nasl.

<sup>110</sup> LUBY, *Ochrana poľnohospodárskych podnikov*, s. 6.

ných JRD.<sup>111</sup> Uvedený III. oddiel mal pozitívne podporiť zlučovanie a zväčšovanie poľnohospodárskych podnikov, a to na základe zákonom priznaného predkupného práva pri scudzovaní pozemkov.

Zákon operoval s pojmom roľnícky (poľnohospodársky) podnik, za ktorý sa podľa všeobecnej definície, pochádzajúcej nie z legálnej definície, ale z dôvodovej správy (k § 1)<sup>112</sup>, a tú navyše musela súdna prax v 50. rokoch viackrát dopĺňať a extenzívne interpretovať, považovala nehnuteľná podstata (napr. aj pasienky, lesy, vinohrady a pod.), obvykle tiež spolu s príslušenstvom, ktoré slúžilo na jej obrábanie alebo na inú obdobnú poľnohospodársku činnosť, spĺniac hlavný účel zákona – hospodársku sebestačnosť tohto podniku.<sup>113</sup> Rozumel sa ním súhrn prostriedkov (pôdy, obytných a hospodárskych budov a inventára, ktorý obvykle slúžil na poľnohospodársku výrobu a ktorý je, alebo môže byť sústredený v organizovanú poľnohospodársku jednotku).<sup>114</sup> Pokiaľ zohľadníme rôzne druhy vtedajšieho roľníckeho podnikania a hospodárenia s pôdou a jej príslušenstvom, klimatickú, pôdnu či hospodársku

<sup>111</sup> HOLUB, R. Správnym užívaním zákona č. 139/1947 Sb. bojujeme účinně proti dělení zemědělských závodů a proti drobení půdy. In *Socialistická zákonnost*, 1956, r. IV, s. 268.

<sup>112</sup> Zákonomdarcovia odmietli definíciu statku strednej veľkosti, ktorú poznal len pre české krajiny prijatých zákon č 68/1908 česk. r. z., a do delby určené podniky (statky) akceptovali len také poľnohospodárske podniky, v ktorých „minimální výměra, pod kterou nemají klesnouti jednotlivé soubory pozemků s obytnými a hospodářskými budovami, po případě bez těchto budov, vznikající dělením zemědělského podniku zůstavitelova, je odstupňována podle výnosu, resp. bonity pozemků jednotlivých výrobních oblastí. Ve výrobních oblastech, kde je lepší bonita po zemků a kde jsou vyšší hektarové výnosy, je tato výměra menší, v oblastech, kde je horší bonita pozemků s menšími hektarovými výnosy, je nejmenší přípustná výměra větší.“ Ďalej dôvodová správa k § 1 ods. 1 uviedla, že „dělení zemědělských podniků v pozůstalostním řízení, zejména větších statků a velkostatků, volně, dělením však nesmějí vzniknouti nesoběstačné celky.“ Citované podľa dôvodovej správy, dostupnej na: [https://www.psp.cz/eknih/1946uns/tisky/t0542\\_01.htm](https://www.psp.cz/eknih/1946uns/tisky/t0542_01.htm) (navštívené 9.7. 2024).

<sup>113</sup> K výkladu zákona tiež KOČKA, J. *Zemědělské pozůstalosti*. Praha: Orbis, 1947.

<sup>114</sup> K súdnemu výkladu všeobecných súdov v 50. rokoch k pojmu roľnícky podnik pozri FIALA – JÍNA – KIZLÍNKOVÁ. *Některé otázky práva zemědělsko-družstevního*, s. 544 – 545.

diverzitu jednotlivých regiónov v Československej republike po 2. svetovej vojne, súdna prax „od prípadu k prípadu pružne rozhodovala v duchu pôdohospodárskej politiky smerujúcej ku zvýšeniu výrobnosti a k pôdohospodárskej socialistickej veľkovýrobe a ťažkosti, ktoré tu boli. Pokiaľ ide o jednotnosť výkladu (najmä čo sa považovalo za roľnícky podnik pre udalosti strednej veľkosti podľa niekdajšieho rakúskeho zákona č. 68/1908 R. z.; pozn. aut.) sú odstraňované judikatúrou a stanoviskom občianskoprávneho kolégia Najvyššieho súdu vo veci výkladu pojmu roľníckeho podniku podľa zmyslu zák. č. 139/1947 Zn. zo dňa 26. januára 1956 I Ec 40/58.“<sup>115</sup>

Pôda patriaca do roľníckeho podniku nemusela byť len vlastníctvom roľníka, ale aj ním prenajatá (pachtovaná).

Otázka vlastníctva roľníckeho podniku sa komplikovala najbežnejším faktickým stavom existencie viacerých spoluvlastníkov, najskôr oboch manželov, ktorý podnik vlastnili v spoluvlastníctve manželskej koakvizície, resp. po účinnosti zákona č. 265/1949 Zb. v zákonnom majetkovom spoločenstve.<sup>116</sup>

#### ***4.1. Úprava dedičskej delby podľa zákona č. 139/1947 Zb.***

§ 1 ods. 1 zákona umožnil voľnú dedičskú alebo zmluvnú delbu medzi spoluvlastníkmi väčších nehnuteľností, no podľa ods. 2 § 1 poskytol pozostalostnému súdu možnosť určiť najmenšiu možnú výmeru pôdy (5, 8, 10 a 15 ha) podľa skutočnej bonity pôdy a podľa zákonnej alebo podzákonnej úpravy určených poľnohospodárskych oblastí za súčinnosti ďalších orgánov a združení jednotných poľnohospodárskych zväzov. Slovensko bolo

<sup>115</sup> HOLUB, R. – JANATKA, F. – PLANK, K. – TEISSIG, K. *Komentár k Občianskemu zákonníku. Dedičské právo*. Bratislava: Slovenské vydavateľstvo politickej literatúry, 1958, 281.

<sup>116</sup> ŠTĚDRÝ, M. – ŠMÍD, B. K otázkám projednávání dědictví po zemědělcích, kteří nejsou členy JZD. In *Socialistická zákonnost*, 1955, r. III., s. 616 – 617; ŠOŠKOVÁ, I. *Manželstvo a manželsko-právne vzťahy vo svetle projev kodifikácie československého rodinného práva 1949*. Banská Bystrica. Belianum, 2016, s. 131 a nasl.



vykonávacím vl. nar. č. 183/1947 Zb. rozdelené na štyri poľnohospodárske oblasti:

- a) repársku s okresmi, ako boli Bánovce nad Bebravou, Hlohovec, Galanta, Ilava, Levice, Trnava, Trenčín, Vráble, Nové Zámky, Želiezovce;
- b) obilninársku s okresmi napr. Bratislava, Kráľovský Chlmec, Komárno, Košice, Prešov, Tornaľa, Sečovce, Pezinok, Dunajská Streda, Vranov nad Topľou;
- c) zemiakársku s okresmi napr. Nová Baňa, Brezno, Žiar nad Hronom, Banská Bystrica, Martin, Myjava, Prievidza, Púchov, Rožňava, Revúca, Banská Štiavnica, Zvolen, Žilina;
- d) pastvinársku a krmovinársku s okresmi napr. Čadca, Bardejov, Giraltovce, Kežmarok, Dolný Kubín, Liptovský Mikuláš, Námestovo, Ružomberok, Sabinov, Spišská Nová Ves, Stará Ľubovňa, Medzilaborce.

Ods. 3 § 1 pripustil aj výnimočné rozdelenie pôdy pod určenú výmeru, a to za účelom:

- a) doplnenia roľníckych podnikov spoludedičov;
- b) z iných osobitných dôvodov.

Dedenie roľníckeho podniku, ak poručiteľ zanechal viacero spoludedičov, bolo nasledujúce:

- 1) ak poručiteľ zanechal podnik, aby mohol byť rozdelený na také dedičské podiely, ktorých výmera neklesla pod stanovenú zákonnú najmenšiu výmeru, potom dedičstvo bolo možné rozdeliť a prerokovať cestou štátneho notárstva (pred účinnosťou zákona č. 52/1954 Zb. to boli pozostalostné, okresné sudy) medzi spoludedičmi pomerne alebo podľa dohodnutých dedičských podielov (§ 1 ods. 4<sup>117</sup>),
- 2) ak poručiteľ zanechal roľnícky podnik, ktorého celková výmera nedovoľovala účelné rozdelenie (deľbu) pod zákonom určenú najmenšiu výmeru, bolo treba zistiť:

<sup>117</sup> „Spoluvlastnícky podiel na roľníckom podniku možno pri rozdelení pozostalosti nadobudnúť len potiaľ, pokiaľ by reálne podiely, zodpovedajúce spoluvlastníckym podielom, mali aspoň najmenšiu prípustnú výmeru.“

- a) či je možný prípad výnimočnej delby pod zákonom stanovenú najmenšiu výmeru v zmysle § 1 ods. 3;
- b) či zákonní dediči sú ochotní uzavrieť dedičskú dohodu nielen o osobe prijímateľa, ktorá prevzala podnik do hospodárskeho užívania a vlastníctva, ale aj o cene nájomného, výplate podielov a ostatných podmienkach prenájmu pôdy. Ostatní dediči boli vyplatení v peniazoch, teda inak ako *in natura* (§ 4 ods.1);
- c) ak neexistovali zákonní dediči ochotní pristúpiť k dedičnej dohode a osobe prijímateľa a ani štátny notár ich k tomu neprimäl, potom bolo treba pristúpiť ku kogentnému postupu podľa uvedeného zákona a povinnosťou štátneho notára bolo rozdeliť dedičstvo roľníckeho podniku podľa zákona, zachovajúc najmenšiu výmeru pôdy (§ 4 ods. 1).

Osoba, ktorej pozostalostný súd či štátny notár potvrdil prijatie roľníckeho podielu, sa nazýval „*prejímateľ*“ (prijemca/prijímateľ). Ak nastal prípad závetného určenia dediča a osoby prijímateľa v jednom, potom štátny notár rešpektoval podľa § 11 poslednú vôľu poručiťela a kogentné ustanovenie § 4 ods. 1<sup>118</sup> a za podmienky, že závetný dedič bol spôsobilý prevziať nehnuteľnú pozostalosť. Hospodársku spôsobilosť prijímateľa rámcovoval § 5 ods. 1 a bližšie sa k nemu vyjadřila aj dôvodová správa, z ktorej vyplynul názor, že dedičia najlepšie poznajú svoje osobné a majetkové pomery, sú najlepšie oboznámení s miestnymi pomermi a zákon ponechal preferujúco najprv na dohode medzi nimi, kto z nich prevezme roľnícky podnik alebo ako a medzi ktorými dedičmi sa rozdelí. Dohoda mala zahŕňať i dohodu o hodnote, v akej sa mal podnik alebo jeho reálny podiel prevziať a pritom bolo treba vždy zohľadniť najmenšiu prípustnú výmeru. V mene pozostalostného súdu mal preto konať štátny notár, ktorý sa mal vždy pokúsiť o uvedenú de-

<sup>118</sup> Určujúcim sa stal § 4 ods. 1.: „*Ak ide o roľnícky podnik uvedený v § 1 ods. 5 pokúsi sa štátny notárstvo, aby sa dosiahla dohoda medzi spoludedičmi o tom, ktorý z nich podnik prevezme, alebo ako a medzi ktorými dedičmi a v medziach ustanovení § 1 rozdelí; ak k dohode nedôjde, rozhodne o tom štátny notárstvo.*“

dičskú dohodu a ak sa dosiahla, jej obsah mal povinnosť formálne len schváliť. Prihliadať sa malo najmä na faktické schopnosti osoby prijímateľa – či tento má reálnu spôsobilosť byť tzv. výkonným roľníkom, t. j. zviať do úvahy aj jeho vek, zdravotný stav, počet detí, schopnosť pracovať a rovnako nesmel byť opomenutý ani „kladný vzťah k poľnohospodárskej práci a postoj k socializácii dediny.“<sup>119</sup>

Pokiaľ by k dohode medzi zákonnými dedičmi neprišlo, § 5 usmernil, aké kvalitatívne kritériá mal štátny notár zohľadniť:

- „a) spravidla ustanoví z niekoľkých dedičov starších pred mladšími, príbuzní podľa stupňa bližší majú však prednosť pred vzdialenejšími a plnorodé biologické deti pred osvojenými,
- b) ak tu niet potomkov poručiťa, ustanoví pozostalého manžela, a to na Slovensku aj vtedy, ak nie je dedičom, pokiaľ manželstvo nebolo rozvedené z jeho viny.“

Avšak od uvedených pravidiel sa mohol štátny notár v zmysle § 5 ods. 1 odchyliť na základe jeho úvahy v odôvodnených prípadoch. Ustupujúci dedičia si mohli podľa § 8 vyhradiť predkupné právo na roľnícky podnik na dobu 10 rokov od smrti poručiťa a predkupné právo im prislúchalo v poradí, v akom boli povolaní k prevzatiu roľníckeho podniku.

§ 17 (II. oddiel pod názvom: „zamedzenie drobenia poľnohospodárskej pôdy“) mal priamy súvis so Slovenskom, na ktorom dochádzalo už podľa predchádzajúcich obyčají k darovaniam alebo scudzovacím úkonom *inter vivos* alebo úkonmi *mortis causa* (závetom) a na ich základe k drobeniu pôdy a obchádzaniu uvedeného zákona. Tento § 17 určil, aby roľnícku pôdu nemohol poručiť rozdeliť úkonom medzi živými alebo mŕtvymi na menšiu výmeru (v reálnych aj ideálnych podieloch) než bolo 0,5 ha. Všetky právne úkony poručiťa, ktoré by tomu odporovali, boli absolútne neplatné. Ods. 1 § 17 vymedzil jeho ideálnu parceláciu, ktorá mala tvoriť minimálne 15 m široký pás zeme, ku ktorej bol voľný prístup.

<sup>119</sup> HOLUB – JANATKA – PLANK – TEISSIG. *Komentár k Občianskemu zákonníku. Dedičské právo*, s. 298 – 299.

Oddiel III. s názvom: „prednostné právo ku kúpe poľnohospodárskych pozemkov“ pôvodne umožňoval osobe vlastníka a prijímateľa predať poľnohospodársky pozemok svojim deťom, rodičom, manželovi alebo súrodencom alebo s ním zošvagreným osobám, pokiaľ výmery pôdy nečinila viac ako 50 ha, aby sa tak rozdrobené pozemky scelili do väčších celkov a dostali do vlastníctva výkonných roľníkov z okruhu rodinných príslušníkov vlastníka, no uvedená úprava § 18 – 22 bola najneskoršie zákonom č. 65/1951 Zb. (ľudovodemokratický zákonodarca jeho úpravu odôvodnil „všeobecným záujmom“) zrušená a absolútna dispozičná sloboda vlastníka sa zrušila so zachovaním povoľovacieho, resp. schvaľovacieho konania ONV k prednostnej kúpe pozemkov, resp. každému zmluvnému prevodu pôdy (vrátane rozdelenia pôdy, resp. iba jej užívania). Ako sa vyjadril jeden zo súdobých komentárov k OZ z roku 1950 (zákon č. 141/1950 Zb.) z roku 1958: „Aj keď zákon č. 65/1951 Zb. z dôvodu všeobecného záujmu hlboko zasahuje do voľnosti scudzovania nehnuteľností vôbec, nezabraňuje sa prevodu nehnuteľností, ak tým nie je poškodený všeobecný záujem ... nemôže uniknúť pozornosti právnikovi, že už v zák. č. 46/1948 Zb. sa rysoval pojem špekulačného nadobudnutia vo vzťahu k pôde. Špekulačnou pôdou je pôda presahujúca výmeru 1 ha, ktorú nadobudol vlastník – ktorý nie je roľníkom – kúpou a na ktorej nepracuje. Je prirodzené, že osudom takej pôdy je výkup za predpokladu, že vlastník sa neujme jej obrábania alebo sa aspoň v medziach vl. nar. č. 50/1955 Zb. nepostará o zabezpečenia obrábania pôdy.“<sup>120</sup>

V polovici 50. rokov už notárska prax mala dostatočné skúsenosti s aplikáciou zákona č. 139 a štátni notári odhalili viaceré úskalia (zviazané na neurčitú definíciu poľnohospodárskeho podniku a nároky na osobu prijímateľa – dediča tohto podniku) na ich odstránenie navrhli niektoré riešenia:

- a) zohľadniť kvalifikáciu dediča/dedičov prijať dedičstvo poľnohospodárskeho podniku nielen z hľadiska objektívnych kritérií

<sup>120</sup> HOLUB – JANATKA – PLANK – TEISSIG. *Komentár k Občianskemu zákonníku. Dedičské právo*, s. 339.

- vykonávať poľnohospodársku činnosť a plniť určený plán poľnohospodárskej produkcie, ale prihliadnuť aj na jeho/ich kladný vzťah k socialistickému poľnohospodárstvu a v tomto smere nabádať dedičov, aby uzavierali takéto dedičské dohody;
- b) ak o prevzatie podniku nemal záujem ani jeden z dedičov, mal štátny notár hľadať riešenie a najsť najmenej nevhodného prijímateľa – dediča, mal hlavne apelovať na tých dedičov, ktorí už v poľnohospodárstve pracovali, aby sa k obrábaniu pôdy vrátili;
- c) úzko spolupracovať pri aplikácii zákona s poľnohospodárskymi odbormi miestneho ONV a MNV, aby sa tak plnili aj kolektívne ciele republikovej poľnohospodárskej politiky a osobitne uznesení ÚV KSČ.<sup>121</sup>

## 5. Záver

Už v čase príprav prvého návrhu Všeobecného občianskeho zákonníka (OZ) z roku 1900 sa kladne vyjadrovala početná uhorská odborná i laická verejnosť k tomu, aby sa v kontexte kodifikačných prác na OZ prijala záväzná úprava zákonných limitov drobenia poľnohospodárskych nehnuteľností<sup>122</sup>, ku ktorému dochádzalo rôznymi spôsobmi, najčastejšie však reálnou dedičskou deľbou, no tieto úvahy zostali výhradne v rovine legislatívnych a odborných úvah. Skôr vtedajšie uhorské (dualistické) a prvorepublikové právne prostredie ponúkalo čiastkové – a je nevyhnutné povedať, že nie vždy efektívne – riešenia cestou uplatnenia inštitútov testamentárneho práva poručiťľa, ako zamedziť neúnosnému drobeniu pozemkov drobných gazdov a vlastníkov pôdy, ktorí tvorili na Slovensku (resp. v celom Uhorsku) najpočetnejšiu skupinu poľnohospodárov. Samotná zákonná úprava ochrany drobenia pozemkov absentovala a dedičia si vlastnou úvahou a dobrovoľnou dohodou

<sup>121</sup> ŠTĚDRÝ, M. – ŠMÍD, B. *K otázkám projednávání dědictví po zemědělcích, kteří nejsou členy JZD*, s. 622.

<sup>122</sup> MATTYASOVZSKY, M. *Törzsöröklési jog és törzsöröklési szokás*, s. 315.

mohli vysporiadať a rozdeliť alebo nerozdeliť pozostalosť podľa rámcových ustanovení § 58 a 59 zák. čl. XVI/1894.

Na margo vtedajších voľných úvah v dualistickom Uhorsku možno záverom uviesť, že ako jedno z riešení premýšľal spomínaný autor Maťašovský nad zavedením zahraničného inštitútu (užívaného napr. v Nemeckej ríši) tzv. kmeňového dedenia. Podľa jeho pôvodnej nemeckej úpravy by vlastník pôdy daroval ešte počas života celý nehnuteľný statok jednému zo svojich detí a ostatným poskytol vysporiadanie ich dedičských podielov formou protihodnoty v menšej alebo väčšej hotovosti či inej likvidnej majetkovej hodnote. Sám si však dobre uvedomoval, že tento inštitút sa z rôznych príčin pre drobných roľníkov príliš nehodí a skôr by bol vhodný pre stredný roľnícky stav, ktorý však na Slovensku (resp. v Uhorsku) nebol príliš rozšírený.<sup>123</sup>

Naliehavosť vyriešenia, resp. zmiernenia tohto problému sa objavovala v súvislom právnom kontinuu, pričom ako na závažný a z dlhodobého hľadiska neúnosný právny stav *pro futuro* naň nahliadala i sama spoločnosť (sami drobní roľníci), poručníci a ich dedičia. Ako sa ozývalo z dualistických uhorských kruhov poľnohospodárov, vyjadrené slovami M. Maťašovského: „Tendencia jednoznačne smeruje čoraz viac k šíreniu spravodlivej delby. ... V nadväznosti na obvyklú delbu je však jej prirodzeným dôsledkom nadmerná rozdrobenosť pôdy“<sup>124</sup> a v kontexte hornouhorských, čiže slovenských regiónov sa zdôrazňovala silnejúca potreba zamedziť tomuto drobeniu: „Prílišná rozdrobenosť pôdy spôsobuje veľké škody, jednak tým, že ju robí nevhodnou na poľnohospodárske obrábanie, jednak tým, že núti vlastníka, aby si zaobstaral iné pozemky, a keďže na to nemá peniaze, buď sa zadlží, alebo emigruje.“<sup>125</sup>

<sup>123</sup> Pozri záver Maťašovského práce, in MATTYASOVZSKY, *Törzsöröklési jog és törzsöröklési szokás*, s. 415 – 422.

<sup>124</sup> MATTYASOVZSKY, *Törzsöröklési jog és törzsöröklési szokás*, s. 298, 406.

<sup>125</sup> MATTYASOVZSKY, *Törzsöröklési jog és törzsöröklési szokás*, s. 314.

Z prijateľných dedičskoprávných opatrení do prijatia prvej zákonnej úpravy (zákon č. 139/1947 Zb.) proti neželanému stavu možno sumarizujúco uviesť viaceré možnosti, ktoré ponúko dualistické, uhorské testamentárne dedenie v kontexte aplikovať vhodné prostriedky testamentárnej slobody poručiť, resp. aj jej zákonného obmedzenia. Poručiť pre prípad svojej smrti mohol úkonom *mortis causa* modifikovať hlavný princíp rovnosti (parity) dedičských podielov pre svojich potomkov podľa obyčajovej rámcovej úpravy v DSP (spolu s uplatnením práva reprezentácie) a spravodlivo delil pozostalosť v prospech určených dedičov (potomkov), pričom jednému z nich – ako hlavnému nadobúdateľovi a univerzálnemu dedičovi – určil relevantnú alebo celú nehnuteľnú podstatu, aby na nej žil a obhospodaroval ju, a tomuto dedičovi zároveň určil povinnosť vyplatiť podiely ostatných určených spoludedičov. Za univerzálného dediča tak často – podľa zachovaných uhorských obyčají o dedičskej delbe bývalých poddaných – bol určený prvorodený syn (uplatňujúc princíp primogenitúry), ostatní boli vyplatení v peniazoch podľa trhovej hodnoty pozostalosti a dcéry boli najobvyklejšie vyplácané v peniazoch alebo v hnutelnostiach pri príležitosti ich vydaja (prihliadnuc kogenčne ku kolač-nému princípu).

Až zákon č. 139/1947 Zb. určil záväzné podmienky dedičskej delby a najmenší rozsah pôdy podľa bonity pôdy, pod ktorú pozostalostné súdy, resp. štátni notári ako súdni komisári nesmeli potvrdzovať rozdelenie nehnuteľností v prospech jednotlivých dedičov. Osobitne pre Slovensko bol prijatý § 17 uvedeného zákona, ktorý zamedzil, aby sa prijímali bezodplatné zmluvné úkony medzi živými alebo mŕtvymi, ktoré by zmenšili zdedenú nehnuteľnosť pod hranicu 0,5 ha výmery pre jedného vlastníka a nie užšiu ako bol 15 metrov.<sup>126</sup>

<sup>126</sup> K tomu bližšie LUBY, *Ochrana poľnohospodárskych podnikov*, s. 33 – 35.

# OBMEDZENIA VLASTNÍCKEHO PRÁVA K POĽNOHOSPODÁRSKYM POZEMKOM PODĽA PÔVODNÉHO ZNENIA ZÁKONA O NADOBÚDANÍ VLASTNÍCTVA POĽNOHOSPODÁRSKEHO POZEMKU – APLIKAČNÉ PROBLÉMY

JUDr. Róbert Jakubáč, PhD.

*sudca Správneho súdu v Bratislave*

*„Je tiež všeobecne známo, že každý zákon je nedokonalý.“*

Dr. J. Galla<sup>127</sup>

## 1. Úvod

Pôda ako nevyhnutný základ pre hospodárstvo, spoločnosť a životné prostredie,<sup>128</sup> a ako základný a neobnoviteľný prírodný zdroj,<sup>129</sup> je pochopiteľne predmetom (relatívne rozsiahlej) normatívnej regulácie zameranej na jej ochranu.<sup>130</sup> Jedným z normatív-

---

<sup>127</sup> GALLA, J. Naše súdnictvo. In Právny obzor, 1921, s. 16.

<sup>128</sup> Pozri návrh Smernice Európskeho parlamentu a Rady o monitorovaní a odolnosti pôdy (smernica o monitorovaní pôdy), č. dokumentu COM(2023) 416 final, s. 1.

<sup>129</sup> Pozri dôvodovú správu k vládnemu návrhu zákona o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku a o zmene a doplnení niektorých zákonov, parlamentná tlač 977, 6. volebné obdobie. K významu pôdy pozri aj napr. DROBNÍK, J. Základy pozemkového práva. Praha: Eva Rozkotová – IFEC, 2005, s. 10 až 14.

<sup>130</sup> Pozri napr. zákon č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zákon č. 136/2000 Z. z. o hnojivách v znení neskorších predpisov a zákon č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o niektorých opat-



nych nástrojov ochrany pôdy (presnejšie poľnohospodárskej pôdy) je, resp. mal byť zákon č. 140/2014 Z. z. o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku“),<sup>131</sup> z ktorého však dnes zostalo už len torzo.<sup>132</sup>

Ambíciou tohto príspevku je priblížiť podstatné (a teda nie všetky) polemiky spojené s obmedzeniami vlastníckeho práva k poľnohospodárskym pozemkom podľa zákona o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku (predovšetkým v jeho pôvodnom znení) v katastrálnom kontexte.<sup>133</sup> Výklad začína (žiaľ) už samotným poňatím, resp. legálnym vymedzením poľnohospodárskeho pozemku a nadobúdania vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku (ako základných kategórií, resp. pojmov predmetného zákona). Osobitná pozornosť je následne venovaná otázke nadobúdania vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku v nadväznosti na vzťah prevodu vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku podľa zákona

---

reniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom“). K ochrane pôdy pozri tiež napr. MÁČAJ, E.: Problematika vymedzenia pojmu právnej ochrany pôdy ako súčasť životného prostredia. In COMENIUS časopis, 2023, č. 2, MÁČAJ, E.: Ako ďalej s právnou ochranou poľnohospodárskej pôdy. In ČAMDŽIČOVÁ, S., VIČAROVÁ HEFNEROVÁ, H. (eds.) Právo jako diskurz. Olomoucké debaty mladých právníků 2017. Olomouc: Iuridicum Olomucense, 2018.

<sup>131</sup> K dôvodom prijatia zákona o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku pozri všeobecnú časť dôvodovej správy k vládnemu návrhu tohto zákona.

<sup>132</sup> Ústavný súd Slovenskej republiky nálezom zo 14. novembra 2018, sp. zn. PL. ÚS 20/2014 rozhodol, že ustanovenia čl. I § 4, § 5 a § 6 zákona o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku v znení neskorších predpisov nie sú v súlade s viacerými ustanoveniami Ústavy Slovenskej republiky, v dôsledku čoho dňom vyhlásenia tohto nálezu v Zbierke zákonov Slovenskej republiky stratili účinnosť.

<sup>133</sup> K zákonu o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku ako takého, t. j. k jeho najrozmanitejším aspektom, pozri aj napr. NOCIAR, A.: Problematika nadobúdania vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku v intenciiach súčasnej právnej úpravy v Slovenskej republike – 3. časť. In Súkromné právo, 2016, č. 2, NOCIAR, A.: Problematika nadobúdania vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku v intenciiach súčasnej právnej úpravy v Slovenskej republike – 2. časť. In Súkromné právo, 2016, č. 1, POLÁK, A. – JAKUBÁČ, R.: Zákon o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku a kataster nehnuteľností. In Justičná revue, 2015, č. 1.

o nadobúdání vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku a podľa osobitných právnych predpisov, predovšetkým podľa zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o konkurze a reštrukturalizácii“), ako aj v nadväznosti na prechodné ustanovenia zákona o nadobúdání vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku.

## 2. Poľnohospodársky pozemok

Na účely zákona o nadobúdání vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku sa poľnohospodárskym pozemkom rozumeli jednak poľnohospodárska pôda,<sup>134</sup> jednak pozemok zastavaný stavbou na poľnohospodárske účely do 24. júna 1991 (pozitívne vymedzenie poľnohospodárskeho pozemku), a to s výnimkou záhrad, pozemkov v zastavanom území obce a týmto zákonom špecifikovaných pozemkov mimo zastavaného územia obce<sup>135</sup> (negatívne vymedzenie poľnohospodárskeho pozemku).<sup>136</sup> Je tak zrejmé, že pri posúdení toho, či určitý pozemok bol poľnohospodárskym pozemkom na účely zákona o nadobúdání vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku, mali zásadný význam druh pozemku a príslušnosť pozemku k zastavanému územiu obce, t. j. skutočnosť, či sa pozemok nachádzal v zastavanom území obce alebo mimo zastavaného územia obce.

<sup>134</sup> Pozri § 2 písm. b) zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy“).

<sup>135</sup> Tu je potrebné osobitne spomenúť pomerne nejasnú normu, podľa ktorej sa za poľnohospodársky pozemok nepovažoval pozemok mimo zastavaného územia obce, ak bol príľahlý k stavbe, s ktorou svojím umiestnením a využitím tvoril funkčný celok – k slovnému spojeniu „príľahlý k stavbe“ pozri napr. rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 22. marca 2017, sp. zn. 35Šzr/11/2016.

<sup>136</sup> Pozri § 2 zákona o nadobúdání vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku.

## ***2.1 Druh pozemku ako kritérium pre klasifikovanie pozemku***

Jedným z údajov evidovaných v katastri nehnuteľností vo vzťahu k pozemkom bol (a je) druh pozemku s tým, že samotné pozemky boli (a sú) v katastri nehnuteľností evidované ako parcely registra „C“ alebo ako parcely registra „E“. V zmysle zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov pritom záväzným údajom katastra nehnuteľností nebol (a nie je) druh pozemku evidovaného v katastri nehnuteľností ako parcela registra „E“.<sup>137</sup>

Pri posúdení otázky, či určitý pozemok bol poľnohospodárskym pozemkom na účely zákona o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku, preto bolo potrebné (aj v rámci rozhodovania orgánov katastra o návrhu na vklad) v zásade vychádzať z druhu pozemku evidovaného v katastri nehnuteľností ako parcela registra „C“, ktorý bol (a je) záväzným údajom katastra nehnuteľností. Pokiaľ predmetom zmluvy (dohody) o prevode vlastníctva pozemku bol pozemok evidovaný v katastri nehnuteľností ako parcela registra „E“, bolo teda v rámci rozhodovania orgánov katastra o návrhu na vklad potrebné vykonať preverenie záväzného druhu pozemku – toto preverenie bol povinný vykonať orgán katastra na základe údajov vlastného informačného systému.<sup>138</sup>

## ***2.2 Príslušnosť pozemku k zastavanému územiu obce ako kritérium pre klasifikovanie pozemku***

Pokiaľ ide o príslušnosť pozemku k zastavanému územiu obce ako kritéria pre klasifikovanie pozemku ako (ne)poľnohospodár-

<sup>137</sup> Pozri § 70 ods. 2 katastrálneho zákona.

<sup>138</sup> Bližšie pozri stanovisko Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. LPO-5494/2017/Var zo dňa 05.06.2017.

skeho pozemku, v právnom poriadku Slovenskej republiky v čase nadobudnutia účinnosti zákona o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku existovali dve normatívne definície zastavaného územia obce.<sup>139</sup> Zákonodarca pritom v zákone o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku v poznámke pod čiarou pri negatívnom vymedzení poľnohospodárskeho pozemku odkazoval na definíciu zastavaného územia obce podľa zákona č. 50/1976 Z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, avšak v dôvodovej správe k predmetnému zákonu sa k negatívnomu vymedzeniu poľnohospodárskeho pozemku uvádzalo, že poľnohospodárskym pozemkom nie sú pozemky v zastavanom území obce zobrazenom v katastri nehnuteľností. Dôvodová správa k predmetnému zákonu tak pri negatívnom vymedzení poľnohospodárskeho pozemku v súvislosti so zastavaným územím obce odkazovala na zákon č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Orgány katastra sa s týmito skutočnosťami vysporiadali tak, že pokiaľ sa pozemok podľa niektorej z normatívnych definícií zastavaného územia obce nachádzal v zastavanom území obce, malo sa za to, že daný pozemok nie je poľnohospodárskym pozemkom.<sup>140</sup> Správnosti tohto záveru ostatne nasvedčuje aj to, že príslušnosť pozemku k zastavanému územiu obce bolo možné „preukázať“ potvrdením obce, že ide o pozemok v zastavanom území obce.<sup>141</sup>

<sup>139</sup> Pozri § 2 písm. i) zákona o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a § 139a ods. 8 zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov Pozri § 70 ods. 2 katastrálneho zákona. Bližšie pozri stanovisko Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. LPO-5494/2017/Var zo dňa 05.06.2017. Pozri § 2 písm. i) zákona.

<sup>140</sup> Rovnaký záver orgány katastra zaujali vo vzťahu k právnej úprave zákazu drobenia niektorých pozemkov podľa zákona o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom.

<sup>141</sup> Pozri § 6 ods. 8 písm. c) bod 1 zákona o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku.

### ***2.3 Výmera pozemku ako kritérium pre klasifikovanie pozemku***

Pri klasifikovaní určitého pozemku ako poľnohospodárskeho pozemku na účely zákona o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku mala napokon význam aj výmera pozemku. Poľnohospodárskym pozemkom totiž nebol pozemok mimo zastavaného územia obce s výmerou menšou ako 2000 m<sup>2</sup>.

Problém s výmerou pozemku ako kritériom pre klasifikovanie určitého pozemku spočíval v tom, že výmera pozemku bola (a je) „iba“ údajom odvodeným od geodetického určenia pozemku, pričom tento údaj nemusí nevyhnutne zodpovedať skutočnosti.<sup>142</sup> Pokiaľ však nebol preukázaný opak, na účely zákona o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku bolo potrebné (aj v rámci rozhodovania orgánov katastra o návrhu na vklad) vychádzať z výmery pozemku evidovanej v katastri nehnuteľností.

### ***2.4 Obmedzenie možnosti poľnohospodárskeho využitia pozemku ako kritérium pre klasifikovanie pozemku***

Za poľnohospodársky pozemok sa (okrem iných) nepovažoval pozemok, ktorý síce splňal podmienku pozitívneho vymedzenia poľnohospodárskeho pozemku a nachádzal sa mimo zastavaného územia obce, avšak možnosť jeho poľnohospodárskeho využitia bola obmedzená podľa osobitných predpisov.<sup>143</sup> Táto právna

<sup>142</sup> K výmere pozemku, resp. výmere parcely ako údaj katastra nehnuteľností z hľadiska hodnovernosti a záväznosti právnymi predpismi stanovenej množiny údajov tohto informačného systému bližšie pozri napr. POLDAUFOVÁ, O. Výmera pozemku ako údaj katastra nehnuteľností (Úvahy nad hodnovernosťou výmery pozemku ako údaj katastra nehnuteľností). In *Vlastník pozemku ako subjekt administratívno-právnych vzťahov*. Bratislavské právnické fórum. Zborník príspevkov z medzinárodnej vedeckej konferencie 12. a 13. septembra 2022. Bratislava: Univerzita Komenského v Bratislave, Právnická fakulta, 2022.

<sup>143</sup> Pozri § 2 ods. 2 písm. c) bod 2 zákona o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku.

úprava implikovala otázku, či k tomu, aby určitý pozemok, spĺňajúci podmienku pozitívneho vymedzenia poľnohospodárskeho pozemku a nachádzajúci sa mimo zastavaného územia obce, nebol poľnohospodárskym pozemkom, musela byť možnosť jeho poľnohospodárskeho využitia obmedzená podľa osobitných predpisov v celom rozsahu alebo stačilo, ak sa takéto obmedzenie vzťahovalo aspoň na časť pozemku.

Zákonodarca normatívne (explicitne) nijako bližšie nešpecifikoval, či sa má dôvod obmedzujúci možnosť poľnohospodárskeho využitia určitého pozemku vzťahovať na celý pozemok alebo stačí, ak sa vzťahuje len na jeho časť, aby bolo možné konštatovať, že predmetný pozemok nie je poľnohospodárskym pozemkom. V súvislosti s výkladom relevantného ustanovenia zákona o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku však možno poukázať na skutočnosť, že vymedzenie pojmu poľnohospodársky pozemok bolo (a je) nepochybne úzko prepojené s podmienkami platnosti právnych úkonov, ktorými sa nakladá s pozemkami. Zákonodarca stanovil pre nakladanie s poľnohospodárskymi pozemkami v zákone o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku určité obmedzenia v porovnaní s nakladaním s inými pozemkami. Vzhľadom k tejto skutočnosti možno konštatovať, že právna úprava vymedzenia poľnohospodárskeho pozemku je v konečnom dôsledku neoddeliteľne prepojená s právnou úpravou (ne)platnosti právnych úkonov, ktorými sa nakladá s poľnohospodárskymi pozemkami, resp. s pozemkami vôbec. V súdnej praxi pritom bolo konštatované, že ustanovenia o neplatnosti právnych úkonov je potrebné vykladať reštriktívne. Takéto isté východisko je potrebné uplatniť aj pri výklade právnych noriem, ktoré obmedzujú voľnosť vlastníka nakladáť s predmetom jeho vlastníctva, teda aj takéto právne normy je potrebné vykladať skôr reštriktívne. Vzhľadom na tieto východiská pre výklad právnych noriem sa javí, že by sa mal preferovať výklad, podľa ktorého, ak bola možnosť poľnohospodárskeho využitia aspoň časti určitého pozemku obmedzená podľa osobitných predpisov, nešlo (a nejde) o poľnohospodársky pozemok na účely zákona o nadobúdaní vlastníctva poľnohospo-

dárskeho pozemku. Pri jeho prevode sa preto nemal aplikovať postup podľa príslušných ustanovení tohto zákona.

### 3. Nadobúdanie vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku

Na účely zákona o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku sa nadobúdaním vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku rozumel jeho odplatný prevod formou kúpnej zmluvy alebo bezodplatný prevod formou darovacej zmluvy, ako aj prevod na účely výkonu záložného práva alebo výkonu zabezpečovacieho prevodu práva. Nadobúdaním vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku sa pritom rozumelo aj nadobúdanie podielu na poľnohospodárskom pozemku, a to aj vtedy ak výmera pripadajúca na spoluvlastnícky podiel na takomto pozemku bola menšia (aj výrazne menšia) ako 2000 m<sup>2</sup>.<sup>144</sup> Za nadobúdanie vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku sa (podľa pôvodného znenia zákona o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku), naopak, nepovažoval prevod formou zámennej zmluvy,<sup>145</sup> ako ani bezodplatný prevod do vlastníctva oprávnených osôb podľa osobitných predpisov a prevod podľa osobitných predpisov, pričom zákonom o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku nebolo tiež dotknuté nadobudnutie vlastníctva poľnohospodárskeho po-

<sup>144</sup> Pozri napr. rozsudok Krajského súdu v Bratislave zo dňa 23. mája 2019, sp. zn. 6S/206/2016.

<sup>145</sup> Až novelou zákona o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku vykonanou zákonom č. 122/2015 Z. z. bolo ustanovené, že nadobúdaním vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku je aj prevod formou zámennej zmluvy, okrem prípadov, keď zamieňanými vecami boli poľnohospodárske pozemky, ktorých hodnoty boli porovnateľné s tým, že hodnoty zamieňaných pozemkov boli porovnateľné, ak ich rozdiel nie je väčší ako 10 %. K faktickému zneužití inštitútu zámennej zmluvy na obchádzanie účelu sledovaného prijatím zákona o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku pozri napr. NOCIAR A.: Problematika nadobúdania vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku v intenciách súčasnej právnej úpravy v Slovenskej republike – 3. časť. In Súkromné právo, 2016, č. 2.

zemku pri vykonávaní pozemkových úprav a pri prevode vlastníctva vo verejnom záujme na účely, na ktoré bolo možné poľnohospodársky pozemok vyvlastniť.

Z negatívneho vymedzenia nadobúdania vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku vyplývalo, že niektoré prevody podľa osobitných predpisov sa nepovažovali za nadobúdanie vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku. V rámci negatívneho vymedzenia nadobúdania vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku zákonodarca v podstate rozlišoval jednak bezodplatné prevody podľa osobitných predpisov a prevody podľa osobitných predpisov bez ohľadu na to, či sú odplatné alebo bezodplatné. V súvislosti s prevodmi podľa osobitných predpisov, pri ktorých bolo bez právneho významu, či sú odplatné alebo nie, a nepovažovali sa za nadobúdanie vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku, zákonodarca odkázal v poznámke pod čiarou na § 61a, 61c a 63 zákona č. 543/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov a na § 3 a 4 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 238/2010 Z. z., ktorým sa ustanovujú podrobnosti o podmienkach prenajímania, predaja, zámeny a nadobúdania nehnuteľností Slovenským pozemkovým fondom v znení neskorších predpisov.

Pri negatívnom vymedzení nadobúdania vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku v § 3 ods. 2 zákona o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku dôvodová správa spolu s poznámkou pod čiarou jednoznačne nasvedčovali tomu, že bolo vôľou zákonodarcu, aby sa pod slovami „bezodplatný prevod do vlastníctva oprávnených osôb podľa osobitných predpisov a prevod podľa osobitných predpisov“ rozumeli „bezodplatný prevod pozemkov do vlastníctva oprávnených osôb podľa tzv. reštitučných predpisov, ktorých účelom je obnova vlastníctva a pri prevode poľnohospodárskeho pozemku podľa príslušných paragrafov zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov.“ Poznámka pod čiarou ani dôvodová správa síce nemajú normatívny charakter a nie sú ani všeobecne záväzné, avšak môžu predstavovať určitý návod k tomu, ako právnu normu vykladať. Aplikáčna prax sa ostatne pri aplikácii § 3 ods. 2 zákona



o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku ustálila na výklade, ktorému nasvedčovali príslušná poznámka pod čiarou v tomto zákone a dôvodová správa k tomuto zákonu.

#### **4. Nadobúdanie vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku a pravidlo *lex specialis derogat legi generali***

Normatívna úprava, podľa ktorej sa za nadobúdanie vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku nepovažoval prevod podľa osobitných predpisov, v sebe (pochopteľne) implikovala interpretačné otázky vo vzťahu k pravidlu *lex specialis derogat legi generali*, resp. vo vzťahu k identifikácii osobitných predpisov upravujúcich prevod vecí, a v rámci nich aj poľnohospodárskych pozemkov, pri ktorom nebolo potrebné rešpektovať postupy upravené v zákone o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku. Osobitne aktuálna pritom bola otázka, či sa postupy upravené v zákone o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku vzťahovali na prevod pozemku, ktorý bol v zmysle tohto zákona poľnohospodárskym pozemkom, v rámci konkurzu podľa zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o konkurze a reštrukturalizácii“). Správna súdna prax vo vzťahu k tejto otázke zaujala stanovisko, podľa ktorého zákon o konkurze a reštrukturalizácii nepredstavuje vo vzťahu k zákonu o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku *lex specialis*. Tieto právne predpisy totiž neupravujú rozdielnym ani podrobnejším spôsobom totožnú skutkovú, či právnu situáciu. Naopak, „kým zákon č. 7/2005 Z. z. pri predaji majetku, t. j. aj poľnohospodárskeho pozemku uprednostňuje záujemcu s najvyššou ponukou kúpnej ceny, zákon č. 140/2014 Z. z. uprednostňuje záujemcu, ktorý vykonáva poľnohospodársku výrobu ako podnikanie v obci, v ktorom sa ponúkaný poľnohospodársky pozemok nachádza, spoluvlastníka poľnohospodárskeho pozemku alebo blízku, či príbuznú osobu (4 ods. 1) s tým, že inej osobe možno poľnohospodársky pozemok

previesť do vlastníctva len za splnenia podmienok podľa § 4 ods. 3 až 8 a § 5 a 6 zákona č. 140/2014 Z. z. Predmetom právnej úpravy zákonom č. 140/2014 Z. z. je úprava postupu nadobúdania poľnohospodárskeho pozemku prevodom s cieľom zachovať rozsah poľnohospodárskej pôdy a jej využitie na poľnohospodársku výrobu a predmetom zákona č. 7/2005 Z. z. je riešenie úpadku dlžníka speňažením jeho majetku a uspokojenie veriteľov.<sup>146</sup> Správna súdna prax tak dospela k záveru, že postupy upravené v zákone o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku sa vzťahovali aj na prevod pozemku, ktorý bol poľnohospodárskym pozemkom, v rámci konkurzu, čím aprobovala rozhodovacia prax Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky.<sup>147</sup>

## **5. Nadobúdanie vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku a prechodné ustanovenie zákona o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku**

Podľa prechodného ustanovenia k zákonu o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku sa ustanovenia tohto zákona nevzťahovali na katastrálne konanie o zápise prevodu vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku do katastra nehnuteľností začaté a právoplatne neukončené do 31. mája 2014.<sup>148</sup> Táto právna norma bola odôvodnená tak, že „postup podľa tohto zákona sa neuplatní na konania o zápise vlastníckeho práva začaté pred účinnosťou tohto zákona. Ustanovenia tohto zákona sa použijú až na konania začaté po účinnosti tohto zákona.“<sup>149</sup>

<sup>146</sup> Rozsudok Krajského súdu v Banskej Bystrici z 01. augusta 2019, sp. zn. 24S/119/2018.

<sup>147</sup> Napr. rozhodnutie Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. VoÚ 29/2018/Ja zo dňa 03. septembra 2018.

<sup>148</sup> Pozri § 9 zákona o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku.

<sup>149</sup> Pozri Spoločnú správu výborov Národnej rady Slovenskej republiky o prerokovaní vládneho návrhu zákona o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho

Citované prechodné ustanovenie k zákonu o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku implikuje otázku svojím významom presahujúcu rámec tohto právneho predpisu, a to otázku práva rozhodného pre posúdenie súladu vkladovej zmluvy so všeobecne záväznými právnymi predpismi vo vkladovom konaní v situácii, keď vkladová zmluva bola uzatvorená v čase účinnosti určitej právnej úpravy, avšak o návrhu na vklad sa rozhoduje v čase účinnosti zmenenej právnej úpravy. Pri čisto súkromnoprávnom pohľade sa táto otázke môže javiť triviálnou. Zmena právnej úpravy totiž nemôže mať vplyv na platnosť uzatvorenej zmluvy. Inými slovami, platne uzatvorená zmluva sa nemôže stať neplatnou v dôsledku legislatívnej zmeny. Ešte inak povedané, platnosť každej zmluvy (a teda aj zmluvy vkladovej) sa musí posudzovať podľa právnej úpravy účinnej v čase jej uzatvorenia.<sup>150</sup> Špecifická povaha vkladového konania na pomedzí občianskeho práva (súkromného práva) a správneho práva (verejného práva) však problematizuje interpretáciu predmetného prechodného ustanovenia.

V zmysle správnej súdnej praxe pre rozhodnutie o návrhu na vklad je rozhodujúci stav v čase rozhodovania orgánu katastra.<sup>151</sup> Niet sporu o tom, že ak po uzatvorení vkladovej zmluvy a prípadne aj po podaní návrhu na vklad nastane skutočnosť obmedzujúca právo nakladať s nehnuteľnosťou, potom je orgán katastra povinný pri rozhodovaní o návrhu na vklad prihliadať na túto skutočnosť. Správna súdna prax dokonca aprobovala zamietnutie návrhu na vklad aj v takom prípade, keď v konečnom dôsledku skutočnosť zakladajúca porušenie všeobecne záväzného práva predpisu, a teda skutočnosť, ktorá mohla mať vplyv na povolenie vkladu, nastala

---

pozemku a o zmene a doplnení niektorých zákonov (tlač 977) vo výboroch Národnej rady Slovenskej republiky (VI. volebné obdobie). Predmetné prechodné ustanovenie bolo zakomponované do zákona o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku až v rámci prerokovania návrhu tohto zákona v Národnej rade Slovenskej republiky.

<sup>150</sup> Pozri napr. rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 1 M Obdo V 16/2006, rozsudok Najvyššieho súdu ČR z 29. mája 2012, sp. zn. 22 Cdo 2222/2011.

<sup>151</sup> Rozsudok Najvyššieho súdu SR z 23. januára 2008, sp. zn. 6Sžo 101/2007.

až po uzatvorení vkladovej zmluvy a pred rozhodnutím o návrhu na vklad podanom na základe tejto zmluvy.<sup>152</sup> I keď sa na základe uvedeného javí, že platnosť vkladovej zmluvy by sa mala posudzovať podľa právnej úpravy účinnej v čase rozhodovania o návrhu na vklad, ústavne konformným je zrejme skôr výklad, podľa ktorého platnosť vkladovej zmluvy (vrátane vkladovej zmluvy o prevode vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku) by sa mala posudzovať podľa právnej úpravy účinnej v čase jej uzatvorenia.

V záujme predchádzania načrtnutým interpretačným nejasnostiam zákonodarca pri formulovaní prechodného ustanovenia k úpravám účinným od 1. júla 2015 vychádzal z odlišnej koncepcie ako pri formulovaní prechodného ustanovenia v pôvodnom znení zákona o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku. V zmysle prechodného ustanovenia k úpravám účinným od 1. júla 2015 sa totiž ustanovenie § 3 ods. 1 zákona o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku nevzťahovalo na zmluvy podľa § 611 Občianskeho zákonníka predložené v konaní o povolení vkladu do 31. júla 2015.<sup>153</sup> Takéto legislatívne riešenie by malo byť prirodzenou súčasťou právnych predpisov, ktoré nejakým spôsobom menia právnu úpravu nakladania s nehnuteľnosťami formou právnych úkonov podliehajúcich vkladu do katastra nehnuteľností.

## 6. Záver

Aplikačné problémy obmedzenia vlastníckeho práva k poľnohospodárskym pozemkom podľa zákona o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku (predovšetkým v jeho pôvodnom

---

<sup>152</sup> Rozsudok Najvyššieho súdu SR z 18. mája 2018, sp. zn. 6Sžrk/3/2018 – tento rozsudok bol publikovaný v Zbierke stanovísk Najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky pod publikačným číslom R 54/2018. Ústavná sťažnosť proti tomuto rozhodnutiu Najvyššieho súdu SR bola Ústavným súdom SR odmietnutá uznesením zo dňa 05. februára 2019, sp. zn. III. ÚS 51/2019 ako zjavne neopodstatnená.

<sup>153</sup> Pozri § 9a zákona o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku.

není) v katastrálnom kontexte možno rozdeliť na problémy striktné spojené výlučne s právnou úpravou ustanovenou týmto zákonom a problémy presahujúce rámec právnej úpravy ustanovenej predmetným zákonom. Do prvej skupiny možno zaradiť vymedzenie nadobúdania vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku ako aj právnú úpravu „rozširujúcu“ pôsobnosť zákona o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku aj na kúpne zmluvy a darovacie zmluvy o prevode vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku, resp. tiež na zmluvy o prevode vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku na účely výkonu záložného práva alebo výkonu zabezpečovacieho prevodu práva uzatvorené pred nadobudnutím účinnosti tohto zákona, ak návrh na vklad nebol podaný do 31. mája 2014, či právnú úpravu zákazu nadobúdania vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku vybranými entitami.<sup>154</sup> V konečnom dôsledku do prvej skupiny je potrebné zaradiť tiež právnú úpravu, podľa ktorej bolo možné čestným vyhlásením prevádzajúceho preukázať, že ide o prevod poľnohospodárskeho pozemku do vlastníctva blízkej osoby<sup>155</sup> – aplikačné problémy spojené s touto právnou úpravou spočívali v nadužívaní takýchto čestných vyhlásení zrejme neraz na obchádzanie právnej úpravy ustanovenej v zákone o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku. Do druhej skupiny potom možno zaradiť aplikačné problémy spojené s tým, že pri pozemkoch evidovaných ako parcela registra „E“ druh pozemku evidovaný v katastri nehnuteľností nie je záväzný, ako aj s tým, že výmera pozemku je údajom „iba“ odvodeným od geodetického určenia pozemku.

<sup>154</sup> Pozri § 7 zákona o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku. Zisťovanie toho, či právny poriadok určitého štátu umožňuje občanom Slovenskej republiky, fyzickým osobám s pobytom v Slovenskej republike alebo právnickým osobám so sídlom v Slovenskej republike nadobúdať vlastníctvo k poľnohospodárskemu pozemku v predmetnom štáte, môže byť v niektorých prípadoch časovo náročnejšie. Zisťovanie relevantnej právnej úpravy cudzieho štátu pritom nebolo (a nie je) dôvodom na prerušenie konania o návrhu na vklad.

<sup>155</sup> Pozri § 6 ods. 8 písm. b) bod 1 zákona o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku.

# PREVODY POĽNOHOSPODÁRSKÝCH POZEMKOV NEZNÁMYCH VLASTNÍKOV

JUDr. Mária Tatranská  
advokátka

## 1. Úvod

Prevody poľnohospodárskych pozemkov neznámych vlastníkov, a najmä dôvody a možnosti týchto prevodov definuje zákon č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení platných právnych predpisov (ďalej len ako „zákon č. 180/1995 Z. z.“), ktorý zveril nakladanie s poľnohospodárskymi pozemkami neznámych vlastníkov Slovenskému pozemkovému fondu (ďalej len ako „fond“, alebo „SPF“). Prevody takýchto pozemkov sú obmedzené, a to z dôvodu ochrany práv neznámych vlastníkov a ich hospodárneho využívania. V praxi sa vyskytuje pojem neznámy alebo nezistený vlastník, avšak ide o synonymá.

Neznámy, resp. nezistený vlastník je vlastníkom, ktorý spĺňa definíciu v zmysle zákona č. 180/1995 Z. z.:

- ide o vlastníka pozemku, ktorý nie je známy, alebo
- je známe jeho meno a priezvisko, nie sú však známe všetky jeho identifikačné údaje potrebné na zápis vlastníckeho práva do katastra nehnuteľnosti podľa zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľnosti a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v zmysle platných právnych predpisov. Podľa zákona č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločnostiach je neznámym vlastníkom aj vlastník, ktorého vlastnícke právo nie je evidované v katastri nehnuteľností, alebo jeho vlastnícke právo nebolo preukázané.

Podľa § 16 ods. 1 zákona č. 180/1995 Z. z. fond nakladá s pozemkami s neznámym, resp. nezisteným vlastníkom. Kataster v rámci

konaní o obnove evidencie pozemkov a právnych vzťahov k nim, priradil k takýmto vlastníkom označenie, že ide o neznámeho vlastníka, a to vyznačením správy SPF na liste vlastníctva. Pri niektorých vlastníkoch, ktorí spĺňajú definíciu neznámeho vlastníka, nie je však správa SPF priradená. Naopak, niekedy je zapísaná k vlastníkom, ktorí nie sú neznámi. Podľa vyjadrenia Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky (ďalej len ako „ÚGKK“) sa v minulosti zapisovala správa pri zápise údajov schváleného registra obnovennej evidencie pozemkov do katastra nehnuteľností, ktorý bol vyhotovený v zmysle zákona č. 180/1995 Z. z. V súčasnosti, podľa vyjadrenia ÚGKK,<sup>156</sup> po uplynutí piatich rokov od zápisu údajov registra, resp. ak predmetné pozemky neboli predmetom konania o obnove evidencie pozemkov a právnych vzťahov k nim, je možné správu SPF vyznačiť v zmysle toho istého zákona do katastra nehnuteľností záznamom podľa príslušných ustanovení zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov.

Slovenský pozemkový fond nakladá len s pozemkami, ktorých vlastníctvo neznámeho vlastníka je označené správou Slovenského pozemkového fondu. Z dôvodu, že takáto správa SPF nebola pri všetkých neznámych vlastníkoch zapísaná, množstvo žiadostí o prevod vlastníckeho práva k pozemkom neznámych vlastníkov bolo v minulosti zamietnutých. V súčasnosti SPF pristúpil k tomu, že už nepopiera správu takýchto pozemkov, no požaduje, aby žiadateľ na preukázanie, že vlastník na liste vlastníctva je neznámy, predložil potvrdenia príslušných orgánov, a na základe toho SPF požiada kataster o zápis jeho správy na list vlastníctva. Ide o:

- výpis z centrálného registra obyvateľstva,
- potvrdenie z obce o šetrení neznámej osoby,
- potvrdenie príslušného súdu, oddelenie dedičnej agendy, či po takejto osobe neprebehlo dedičské konanie.

Naopak, v prípade, ak je na liste vlastníctva uvedený vlastník, ktorý v zmysle zákona č. 180/1995 nespĺňa znaky neznámeho vlast-

<sup>156</sup> Odpoveď č. LPO/2024/000897-14/Le.

níka, napriek tomu je však na liste vlastníctva zapísaná správa, sa podľa vyjadrenia SPF považuje takýto vlastník za neznámeho a SPF nepreveruje, či je táto správa zapísaná správne. V zmysle § 70 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľnosti: údaje katastra sú hodnoverné pokiaľ sa nepreukáže opak. Žiaden zákon neprikazuje Slovenskému pozemkovému fondu preverovať pravdivosť údajov o zápise správy SPF.

Odlišná situácia nastáva v prípade žalôb týkajúcich sa neznámych vlastníkov, kde súd skúma procesnú spôsobilosť strán sporu. Ak vlastník spĺňa definíciu neznámeho vlastníka, no nemá zapísanú správu SPF, takýto vlastník sa považuje za neznámeho, a nie je potrebné, aby sa najprv vyznačovala správa. Pri vlastníkoch, kde je zapísaná správa SPF, avšak je zrejmé z dôvodu úplných alebo čiastočných zapísaných identifikačných údajov tejto osoby na liste vlastníctva, že by mohlo ísť o známu osobu, súd pristúpi k prešetreniu, či skutočne ide o neznámeho vlastníka.

Prevody vlastníckeho práva k poľnohospodárskym pozemkom vo vlastníctve, resp. spoluvlastníctve neznámych vlastníkov sa uskutočňujú na základe podania žiadosti doručenej Slovenskému pozemkovému fondu, na vybavenie ktorej nie je zákonom stanovená lehota. Zákon č. 180/1995 Z. z. neupravuje presný procesný postup pri riešení žiadosti doručených SPF, z tohto dôvodu si fond stanovil vlastné pravidlá procesu, ktoré zhrnul do manuálov a interných pravidiel.

## **2. Dôvody prevodov poľnohospodárskych pozemkov vo vlastníctve neznámych vlastníkov**

### ***2.1 História dôvodov prevodov poľnohospodárskych pozemkov vo vlastníctve neznámych vlastníkov***

Enormný počet pozemkov s nedoloženým vlastníckym právom znemožňoval právne nakladanie s takýmito pozemkami a hlavne náročné preukazovanie vlastníctva k týmto nehnuteľnos-



tiam. Táto situácia viedla k potrebe ochrany záujmov neznámych vlastníkov.

Pred prijatím zákona č. 180/1995 mal Slovenský pozemkový fond iba oprávnenie prenajímať pozemky neznámych vlastníkov, zastupovať ich v konaní o pozemkových úpravách a v pozemkových spoločenstvách. Neznámi vlastníci poľnohospodárskych pozemkov nemôžu ich zákonom priznané vlastnícke oprávnenia využívať, domáhať sa ich ochrany ani s nimi nakladať. Z dôvodu potreby ochrany vlastníckych práv neznámych vlastníkov a náležitého hospodárneho využitia takýchto pozemkov, boli zákonom zverené oprávnenia Slovenskému pozemkovému fondu, ktoré sú v súlade so základnými právami uvedenými v Ústave Slovenskej republiky.

Podľa Čl. 12 ods. 2 Ústavy SR: *„Základné práva a slobody sa zaručujú na území Slovenskej republiky všetkým bez ohľadu na pohlavie, rasu, farbu pleti, jazyk, vieru a náboženstvo, politické, či iné zmýšľanie, národný alebo sociálny pôvod, príslušnosť k národnosti alebo etnickej skupine, majetok, rod alebo iné postavenie. Nikoho nemožno z týchto dôvodov poškodzovať, zvýhodňovať alebo znevýhodňovať.“*

Podľa Čl. 19 ods. 3 Ústavy SR: *„Vlastníctvo zaväzuje. Nemožno ho zneužiť na ujmu práv iných alebo v rozpore so všeobecnými záujmami chránenými zákonom. Výkon vlastníckeho práva nesmie poškodzovať ľudské zdravie, prírodu, kultúrne pamiatky a životné prostredie nad mieru ustanovenú zákonom.“*

Podľa Čl. 20 ods. 1 Ústavy SR: *„Každý má právo vlastníť majetok. Vlastnícke právo všetkých vlastníkov má rovnaký zákonný obsah a ochranu. Majetok nadobudnutý v rozpore s právnym poriadkom ochranu nepožíva. Dedenie sa zaručuje.“*

Podľa dôvodovej správy k zákonu č. 180/1995 Z. z. pozemky s neznámym vlastníctvom sa mohli pri zrode tohto zákona prevádzať len výnimočne, a to len vtedy, ak by mohli byť vyvlastnené. Až následne v ďalších rokoch pribúdali ďalšie dôvody, na základe ktorých môže fond prevádzať pozemky neznámych vlastníkov.

## ***2.2 Dôvody prevodov poľnohospodárskych pozemkov vo vlastníctve neznámych vlastníkov v súčasnosti***

Podľa § 18 ods. 3 zákona č. 180/1995 Z. z. fond môže previesť vlastníctvo k pozemkom s neznámym vlastníkom len v prípadoch ustanovených zákonom. Fond môže previesť vlastníctvo k pozemku najmenej za cenu zistenú podľa cenového predpisu.

Dôvodmi prevodu podľa § 19 ods. 3 zákona č. 180/1995 Z. z. môže byť:

- a) **účel, na ktorý možno pozemok vyvlastniť podľa osobitného predpisu**, na ktorý zákon odkazuje, a tým je zákon č. 282/2015 Z. z. o vyvlastňovaní pozemkov a stavieb a o nútenom obmedzení vlastníckeho práva k nim a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Pozemky nie je nutné najprv vyvlastniť, ak je tu však dôvod vyvlastnenia, tak takéto pozemky môže SPF ihneď predať. Ide o pozemky, ktoré možno vyvlastniť v nevyhnutnej miere, vo verejnom záujme na účel ustanovený zákonom alebo pre verejnoprospešné stavby podľa schválenej územnoplánovacej dokumentácie,
- b) **rozhodnutie o zriadení priemyselného parku podľa osobitného predpisu**, na ktorý zákon odkazuje, a tým je zákon č. 193/2001 Z. z. o podpore na zriadenie priemyselných parkov a o doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov. Priemyselným parkom sa rozumie územie vymedzené územným plánom obce alebo územným plánom zóny, na ktorom sa vykonáva alebo sa má vykonávať priemyselná výroba alebo služby jedného podnikateľa alebo viacerých podnikateľov. Priemyselný park zriaďuje na svojom území obec.
- c) **usporiadanie vlastníctva k pozemkom zastavaným stavbami do 24. júna 1991 na účely poľnohospodárskej výroby**, ide tu predovšetkým o budovy bývalých poľnohospodárskych družstiev. SPF vytvoril manuál pre samosprávy slúžiaci ako pomôcka pri vysporiadaní pozemkov v správe a nakladaní Sloven-

ského pozemkového fondu v areáloch hospodárskych dvorov. V manuáli je uvedený postup pri kúpe pozemku v areáloch hospodárskych dvorov v prípade, ak slúžia, no aj keď neslúžia na poľnohospodárske účely. Za stavbu sa na tieto účely považuje aj obslužná komunikácia vybudovaná v areáli hospodárskeho dvora a manipulačné plochy. Areálom hospodárskeho dvora je areál s vydaným potvrdením od obce, že stavby v rámci areálu slúžili do 24. júna 1991 na účely poľnohospodárskej výroby,

- d) usporiadanie vlastníctva k pozemkom zastavaným stavbami vo vlastníctve štátu slúžiacim ozbrojeným silám Slovenskej republiky,**
- e) usporiadanie vlastníctva k pozemkom zastavaným stavbami vybudovanými vo verejnom záujme,**
- f) usporiadanie vlastníctva k pozemkom zastavaným inými stavbami, ako sú stavby uvedené v písmenách c) až e) a zabezpečenie nevyhnutného prístupu k nim vrátane príľahlého pozemku, ktorý svojím umiestnením a využitím tvorí s inou stavbou funkčný celok a je dlhodobo užívaný vlastníkom inej stavby,**
- g) usporiadanie vlastníctva k pozemkom zastavaným stavbami vo vlastníctve obcí alebo vyšších územných celkov, ktoré prešli do ich vlastníctva podľa osobitných predpisov, na ktorým zákon odkazuje, ide tu o zákon č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách v znení neskorších predpisov a zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, kúpnu zmluvou alebo zámennou zmluvou. SPF vypracoval manuál pre samosprávy slúžiaci ako pomôcka k podaniu žiadostí o prevod vlastníckeho práva pozemkov v správe a nakladaní SPF, v ktorom SPF odporúča postup pre samosprávy pri riešení nových stavieb alebo existujúcich vo vzťahu k SPF,**
- h) usporiadanie vlastníctva k pozemkom na zabezpečenie nevyhnutného prístupu k pozemkom iných vlastníkov.**

Pri prevode vlastníctva k pozemkom s neznámym vlastníkom sa nepoužije ustanovenie § 140 Občianskeho zákonníka (Ak sa spoluvlastnícky podiel prevádza, majú spoluvlastníci predkupné

právo, ibaže ide o prevod blízkej osobe. Ak sa spoluvlastníci nedohodnú o výkone predkupného práva, majú právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielov.

Ak je pozemok neznámeho vlastníka v podielovom spoluvlastníctve, môže sa fond v zmysle § 19 ods. 6 zákona č. 180/1995 Z. z. dohodnúť na zrušení spoluvlastníctva a vzájomnom vysporiadaní; to neplatí, ak ide o spoločnú nehnuteľnosť. Do roku 2015 sa fond nemohol dohodnúť na zrušení a vysporiadaní podielového spoluvlastníctva a žiadatelia sa v týchto prípadoch museli obrátiť so žalobou na súd. V súčasnosti SPF aj napriek možnosti uzavretia dohody, naďalej v niektorých prípadoch zamietajú žiadosti z dôvodu *„oprávneného záujmu na zachovaní vlastníckeho práva nezisteného vlastníka k pozemku.“* A to bez bližšieho zdôvodnenia. Zákon takéto konanie fondu nezakazuje a žiadateľovi preto neostáva nič iné, len podať žalobu o zrušenie a vysporiadanie podielového spoluvlastníctva na príslušný súd. V súdnom spore sú takíto žiadatelia ako podieloví spoluvlastníci úspešní, nakoľko nikoho nemožno nútiť zotrvať v podielovom spoluvlastníctve proti svojej vôli s výnimkou dôvodov hodných osobitného zreteľa.

### **3. Postup Slovenského pozemkového fondu pri prevodoch pozemkov neznámych vlastníkov**

V súčasnosti od 15.4.2024 je účinný pokyn generálneho riaditeľa SPF č. 7/2024, ktorým sa upravuje postup Slovenského pozemkového fondu pri uzatváraní zmlúv, obsahom ktorých je prevod vlastníckeho práva a práva správy k nehnuteľnostiam v jeho správe a nakladaní, ktorý zároveň ruší pokyn generálneho riaditeľa č. 11/2021 v znení pokynu generálneho riaditeľa č. 3/2022 a nasl. Na konanie na SPF sa nevzťahujú predpisy o správnom konaní.

SPF pri žiadostiach o vysporiadanie podielového spoluvlastníctva pri pozemkoch s neznámym vlastníkom odporúča najprv vysporiadať všetkých známych vlastníkov uvedených na príslušnom liste vlastníctva a až potom sa obrátiť so žiadosťou na SPF. Fond

na svojej stránke zverejnil „Manuály“ pre prevody špecifických pozemkov v hospodárskych dvoroch, pre poľnohospodárske subjekty pri stavebných zámeroch a pre samosprávy, čo považujem za prínos z pohľadu žiadateľov, nakoľko zákon vôbec neurčuje postup ani súbor dokladov, ktoré sú potrebné pri podaní žiadosti. Taktiež fond na svojej stránke uvádza výpočet dôvodov, na základe ktorých fond môže odpredať pozemok neznámeho vlastníka a vymedzuje niektoré pojmy:

- za nevyhnutný prístup k nehnuteľnosti alebo k pozemku iného vlastníka považuje zabezpečenie prístupu k nehnuteľnosti vo vlastníctve žiadateľa v nevyhnutnom rozsahu;
- primeraný príľahlý pozemok je taký pozemok, ktorý tvorí jeden funkčný celok so stavbou vo vlastníctve žiadateľa (ktorá je vymedzená parcelným číslom alebo plochou zastavanou stavbou), rozsah príľahlej plochy sa posudzuje vždy individuálne na základe skutočného stavu plochy, ako aj na základe ďalších súvisiacich podkladov,
- areál hospodárskeho dvora tvoria pozemky v správe fondu nachádzajúce sa v zastavaných areáloch poľnohospodárskych podnikov a v nakladaní fondu, ktoré boli zastavané stavbami do 24. júna 1991 slúžiacimi na činnosť poľnohospodárskeho podniku,
- celková dohodnutá cena za prevod, ktorú má žiadateľ fondu uhradiť je kúpna cena alebo finančná náhrada alebo odplata za predmet prevodu a paušálne náklady; predmetom celkovej dohodnutej sumy nie sú náklady druhej zmluvnej strany (kupujúceho, nadobúdateľa atď.) na obstaranie požadovaných listinných dokumentov (napr. geometrického plánu, znaleckého posudku, projektovej dokumentácie),
- zákaz drobenia pozemkov je zákonné obmedzenie zmluvnej voľnosti definované v § 21 až § 24 zákona č. 180/1995 Z. z. v prípade prevodu pozemku mimo zastavaného územia obce, resp. v prípade vinice aj v zastavanom území obce,
- za dlhodobu užívaný pozemok sa považuje pozemok, ktorý užíva vlastník stavby, resp. právny predchodca stavby minimál-

ne 10 rokov, ak pozemok tvoril aj v minulosti funkčný celok so stavbou.

Slovenský pozemkový fond uvádza vzory niektorých žiadostí o kúpu alebo vysporiadanie podielového spoluvlastníctva a súbor príloh, ktoré sú potrebné k žiadosti priložiť. Ide najmä o:

- aktuálne stanovisko obce k odpredaju predmetného pozemku v súlade s územnoplánovacou informáciou nasledovne:
  - funkčné využitie záujmového pozemku z hľadiska platného územného plánu obce s nasledovnými informáciami: základná charakteristika funkčného využitia územia, záväzná neprípustné (nevhodné) funkčné využitie územia, záväzná prípustné a obmedzené funkčné využitie územia,
  - vyjadrenie obce, či v súčasnosti pripravuje/nepripravuje zmeny a doplnky k územnému plánu,
  - vyjadrenie obce, či má/nemá výhrady k prevodu predmetného pozemku na žiadateľa,
  - vyjadrenie obce, či na predmetnom pozemku v budúcnosti plánuje verejnospošpešnú stavbu,
  - vyjadrenie obce sa k cene pozemkov v mieste obvyklej.

**Slovenský pozemkový fond môže žiadať aj o doloženie iných dokladov podľa potreby, napríklad:**

- potvrdenie REGOB o neznámom pobyte – ak nie je zapísaná správa SPF na liste vlastníctva,
- stanovisko obce o šetrení neznámeho vlastníka formou verejnej vyhlášky – ak nie je zapísaná správa SPF na liste vlastníctva,
- potvrdenie príslušného súdu, oddelenia dedičnej agendy, že po poručiťelovi (neznámom vlastníkovi) neprebehlo dedičské konanie – ak nie je zapísaná správa SPF na liste vlastníctva,
- znalecký posudok, ktorý nesmie byť starší ako jeden rok pred stanovením ceny fondom,
- návrh geometrického plánu,
- kópia stanoviska SPF k územnému/stavebnému konaniu na stavbu ak bolo vydané (pri prevode pozemkov v zmysle § 19 ods. 3 písm. e) zákona č.180/1995 Z. z. – verejný záujem),
- právoplatné rozhodnutie orgánu štátnej správy, v ktorom je

uvedený predávaný pozemok (pri prevode pozemkov v zmysle §19 ods. 3 písm. e) zákona č.180/1995 Z. z. – verejný záujem),

- s úradne osvedčeným podpisom originál/úradne osvedčená kópia písomného súhlasu všetkých známych spoluvlastníkov pozemku s návrhom vysporiadania, resp. s uzatvorením dohody ohľadom vysporiadania podielov,
- identifikačné údaje všetkých známych spoluvlastníkov pozemku vzhľadom na to, že budú účastníkmi dohody,
- **potvrdenie obce, že pozemok zastavaný stavbou a primeraný príslahý k nej, vlastník stavby, resp. jeho právny predchodca užíva minimálne 10 rokov a tvorili aj v minulosti funkčný celok so stavbou.**

**Predaj nehnuteľností v správe a nakladaní SPF nie je jeho povinnosťou a žiadateľ na predaj takéhoto pozemku nemá právny nárok.** Žiadosti a následné doplnenie žiadosti je potrebné zasielať písomne na adresu centrálnej podateľne SPF: **Slovenský pozemkový fond, Búdková 36, 817 15 Bratislava, alebo do elektronickej schránky SPF** opatrené zaručeným elektronickým podpisom a zaručenou konverziou do elektronickej formy v prípade listinných dokladov.

Fond **každú žiadosť posudzuje individuálne**, pričom pri posudzovaní musí prihliadať na celospoločenské záujmy. Fond dbá na záujmy ochrany hodnoty pôdy. Z uvedeného dôvodu fond pri predajoch pozemkov posudzuje aj skutočnosť, či je z pohľadu správcu pozemkov nezistených vlastníkov účelné a výhodné žiadané pozemky predať.

**Zároveň je fond povinný** podľa § 19 ods. 2 zákona č. 180/1995 Z. z. pri prevodoch pozemkov **prihliadať prednostne** na potrebu ich prevodu **na uspokojenie reštitučných nárokov** oprávnených osôb podľa osobitného predpisu.

SPF **pri stanovení ceny** postupuje v súlade so zákonom č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch, vykonávacou vyhláškou MS SR č. 228/2018 Z. z. k tomuto zákonu, v súlade s vyhláškou MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, ako aj v zmysle vyššie uvedeného interného pokynu

generálneho riaditeľa SPF. Minimálna výška celkovej kúpnej ceny je stanovená na 100 €. Fond pri stanovení ceny porovná ceny pri fondom realizovaných zmluvách v danej lokalite **za posledných 12 kalendárnych mesiacov**, porovná ponuky realitných kancelárií v danom území, preverí územnoplánovaciú dokumentáciu a skontroluje **znalecký posudok**. Konečná cena je výsledná hodnota nehnuteľnosti, ktorá sa dá dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou a opatrnosťou; t. j. *trhová cena*. Platnosť takto stanovenej ceny je jeden rok od zaslania oznámenia tejto ceny žiadateľovi a fond si vyhradzuje právo do podpisu právneho aktu štatutármi fondu cenu kedykoľvek verifikovať a upraviť. V prípade žiadosti správcov majetku štátu, obcí alebo vyšších územných celkov kúpna cena alebo finančná náhrada je určená ako všeobecná hodnota určená znaleckým posudkom. V prípade, že ide o pozemok do 100 m<sup>2</sup> mimo pozemkov v Bratislave, Košiciach, v krajských a okresných mestách, v mestách Vysoké Tatry a Trenčianske Teplice, kúpna cena je určená ako 1,5-násobok ceny určenej znaleckým posudkom.

Po prijatí žiadosti SPF k žiadosti založí spis s prideleným číslom. O zaevidovaní žiadosti je žiadateľ bezodkladne informovaný. Pri prvotnom posúdení žiadosti SPF, v prípade, ak je z posúdenia zrejmé, že prevod je možný v zmysle platných zákonov a interných predpisov fondu, a súčasťou žiadosti nie sú potrebné doklady, SPF vyzve žiadateľa na ich doloženie. V prípade, že prevod nie je možný, SPF žiadateľa písomne o tom informuje. Po doložení dokladov, posúdení žiadosti a určení, že prevod je možný, SPF vyzve žiadateľa na doloženie ďalších potrebných dokladov. Po doložení všetkých potrebných dokladov, SPF stanoví a oznámi žiadateľovi cenu, za ktorú fond môže predať predmetnú nehnuteľnosť. Ak žiadateľ cenu akceptuje, SPF vyhotoví návrh zmluvy, ktorý mu bude zaslaný na podpis. Po doručení podpísaného návrhu právneho aktu zo strany žiadateľa ho fond zaradí do kontrolného a schvaľovacieho procesu pred zasadnutím Rady SPF. Po schválení Radou SPF, štatutári fondu zmluvu podpíšu. Po úhrade



kúpnej ceny žiadateľom mu SPF zašle zmluvu spolu s návrhom na vklad.

Vo vyššie uvedenom pokyne generálneho riaditeľa sú uvedené osobitné ustanovenia k vybavovaniu žiadostí, ide o nasledovné zásady za účelom zjednotenia procesu ich vybavovania: žiadosti o zrušenie a vysporiadanie podielového spoluvlastníctva za finančnú náhradu, okrem pozemkov, ktoré sú zastavané stavbami vo vlastníctve žiadateľa, SPF rieši len vtedy, ak pozemky v rámci jedného listu vlastníctva nie sú v spoluvlastníctve ďalšieho známeho vlastníka okrem žiadateľa, súčasne podiel žiadateľa na pozemku je minimálne  $\frac{1}{2}$ , a súčasne nie je možná účelná reálna deľba, ostatné žiadosti sa zamietajú.

Vzhľadom na zložitosť postupu SPF pri prevodoch pozemkov a veľkého počtu žiadostí, celý proces uzatvárania zmluvy je časovo náročný. Nie je žiadnou výnimkou, že tento proces trvá niekedy aj niekoľko rokov. Podľa internetovej stránky SPF je jeho cieľom výrazne skrátiť čakacie lehoty na vybavenie žiadostí, a tiež zlepšiť komunikáciu so žiadateľmi.

#### 4. Záver

Prevody poľnohospodárskych pozemkov neznámych vlastníkov tak, ako sú upravené v súčasnosti platnými právnymi predpismi, sú nedostačujúce. Nakoľko ide o možnosť fondu takéto pozemky previesť do vlastníctva, nie povinnosť, dáva to SPF možnosť určovať si vlastné pravidlá pri prevode, čo verejnosť výrazne pociťuje a vnáša to medzi žiadateľov nedôveru v túto inštitúciu. Na základe zákonov, ktoré boli vytvorené v minulosti, a ktoré umožňujú Slovenskému pozemkovému fondu rozhodovať neúmerne dlho, arbitrárnym spôsobom, a nakoľko na uzavretie zmlúv o prevode neexistuje právny nárok, dostáva žiadateľov mnohokrát do patovej situácie, čím sa stáva ich problém neriešiteľným. Vedúce pozície pracovníkov sú často obsadzované politickým nominantmi bez znalostí pozemkovej problematiky a bez výberového konania,

čo značne zhoršuje situáciu pri riešení žiadostí. Taktiež kontrolný a schvaľovací proces Rady SPF je iba formálny, nakoľko v rámci svojich pracovných stretnutí nie je v jej moci kontrolovať každý akt SPF. Ideálnym riešením by bolo pretransformovať Slovenský pozemkový fond na orgán verejnej moci s presnými právomocami a konkrétnymi lehotami, aby sa v prípade jeho nečinnosti, a vydávaní rozhodnutí, mohol žiadateľ obrátiť na ich preskúmanie nadriadeným orgánom prípadne následne súdom. Z dôvodu rýchlejšieho vybavovania žiadostí by sa mali posilniť rozhodovacie právomoci jednotlivých centier Slovenského pozemkového fondu.

# PORUŠENIE PREDKUPNÉHO PRÁVA PODIELOVÉHO SPOLUVLASTNÍKA V POZEMKOVOM SPOLOČENSTVE

JUDr. Lucia Filagová

Úrad geodézie, kartografie a katastra SR  
Právnická fakulta Univerzity Komenského Bratislava,  
Katedra správneho a environmentálneho práva, externá doktorandka

## 1. Úvod

Predkupné právo je upravené vo viacerých právnych predpisoch, napr. § 140 a § 606 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, v § 204 ods. 2 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník, v § 23 ods. 6 písm. a) zákona č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom, v § 63 zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny, v § 9 ods. 7, § 11 ods. 2 a ods. 8 zákona č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločstvách a mnohých ďalších. Z pohľadu tohto príspevku bude však predmetom iba predkupné právo podielového spoluvlastníka v pozemkovom spoločenstve.

## 2. Základné vymedzenie predkupného práva podľa Občianskeho zákonníka

Predkupné právo (*pactum protimiseos*) k nehnuteľnosti je v právnom rade v zákone vymedzené ako vedľajšie dojednanie ku kúpnej zmluve, na základe ktorého si predávajúci vyhradzuje, že ak v budúcnosti bude kupujúci chcieť predmet prevodu scudzíť (predať, darovať, zameniť), musí predmetnú nehnuteľnosť najskôr ponúknuť tomuto predávajúcemu. V uvedenom prípade ide o zmluvné

predkupné právo. Právna úprava však pozná aj zákonné predkupné právo, ktoré vzniká zo zákona, nezávisle od vôle zmluvných strán. Predkupným právom tohto typu je v slovenskom právnom poriadku najmä zákonné predkupné právo podielového spoluvlastníka, vymedzené v ustanovení § 140 Občianskeho zákonníka. Z tohto zákonného ustanovenia vyplýva, že ak sa spoluvlastnícky podiel prevádza, majú spoluvlastníci predkupné právo, ibaže ide o prevod blízkej osobe (§ 116, 117). Ak sa spoluvlastníci nedohodnú o výkone predkupného práva, majú právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielov. Právnu úpravu predkupného práva obsiahnutú v § 602 a nasl. Občianskeho zákonníka je možné použiť subsidiárne všade tam, kde explicitne zákonom predkupné právo upravené nie je. Takýmto prípadom je už zmieňované predkupné právo podielového spoluvlastníka podľa § 140 Občianskeho zákonníka.<sup>157</sup>

Pri podielovom spoluvlastníctve patrí tá istá vec viacerým vlastníkom, každému podľa veľkosti jeho spoluvlastníckeho podielu. Podiel vyjadruje mieru, ktorou sa každý zo spoluvlastníkov podieľa na výkone spoločných práv a povinností, týkajúcich sa tej istej nehnuteľnosti. Jedným z oprávnení, ktoré podielovému spoluvlastníkovi prislúchajú, je právo svoj spoluvlastnícky podiel predať. Tomuto právu však zodpovedá zákonná povinnosť tento svoj spoluvlastnícky podiel ponúknuť na predaj podielovým spoluvlastníkom za rovnakých podmienok. Toto právo podielovým spoluvlastníkom nepatrí v prípade, ak ide o prevod blízkej osobe. Kto je blízkou osobou, vymedzuje ustanovenie § 116 a 117 Občianskeho zákonníka. Predkupné právo vzniká priamo zo zákona a má povahu vecného práva. Práve vecnoprávna povaha predkupného práva má za následok, že toto právo je nerozlučne spojené so spoluvlastníctvom veci a zaťažuje každého spoluvlastníka, ktorý prevádza svoj podiel. V prípade prevodu spoluvlastníckeho podielu predkupné právo teda pôsobí aj voči právnym nástupcom kupu-

<sup>157</sup> Bližšie pozri napr. rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky z 20.06.2001, sp. zn. 22 Cdo 831/2000.

júceho, ktorý sa stal novým podielovým spoluvlastníkom, nakoľko odkúpil spoluvlastnícky podiel od predávajúceho (predchádzajúceho podielového spoluvlastníka). Osobami, oprávnenými domáhať sa porušenia svojho predkupného práva, sú všetci opomenutí podieloví spoluvlastníci. Toto právo opomenutých podielových spoluvlastníkov je osobné a neprechádza na právnych nástupcov (dedičov) a nemožno ho ani previesť na inú osobu.

Ak chce podielový spoluvlastník postupovať v súlade so zákonom, je povinný svoj spoluvlastnícky podiel ponúknuť všetkým ostatným podielovým spoluvlastníkom za rovnakých podmienok. Keďže v uvedenom prípade je predmetom prevodu nehnuteľnosť, táto ponuka musí byť písomná. Podieloví spoluvlastníci by sa mali na výkone predkupného práva dohodnúť, no ak sa nedohodnú, patrí im právo vykúpiť ponúkaný spoluvlastnícky podiel pomerne podľa veľkosti svojich spoluvlastníckych podielov. Spoluvlastník alebo spoluvlastníci, ktorí majú záujem o prevádzaný spoluvlastnícky podiel, musia splniť podmienky, obsiahnuté v písomnej ponuke v stanovenej lehote a v uvedenej lehote aj zaplatiť požadovanú cenu, inak predkupné právo zaniká.

### **3. Predkupné práva evidované a neevidované v operáte katastra nehnuteľností**

Kataster nehnuteľností je geometrické určenie, súpis a popis nehnuteľností, pričom súčasťou katastra sú aj údaje o právach k nehnuteľnostiam. V operáte katastra nehnuteľností sa evidujú iba taxatívne vymedzené práva, medzi ktoré môžeme zaradiť aj predkupné právo, ak má mať účinky vecného práva.<sup>158</sup> Na okraj treba uviesť, že sa eviduje aj výlučné právo užívať garážové stojisko, ktoré však explicitne v ustanovení § 1 ods. 1 zákona NR SR č. 162/1995

<sup>158</sup> Bližšie pozri ustanovenie § 1 ods. 1 zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov, uvedené nie je. Uvedená skutočnosť vyplýva z osobitného právneho predpisu, ktorým je zákon č. 182/1995 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

Z citovaného zákonného ustanovenia vyplýva, že jediné predkupné právo, ktoré sa v operáte katastra nehnuteľností eviduje, je predkupné právo, ak má mať účinky vecného práva. Uvedené právo môže byť zriadené iba spolu s kúpnu zmluvou. Príslušný okresný úrad, katastrálny odbor, z predloženej zmluvy, ktorá je prílohou návrhu na začatie konania, vie detekovať, že ide o predkupné právo zriadené ako vecné, nakoľko za uvedený úkon je potrebné tiež zaplatiť správny poplatok.<sup>159</sup> Je potrebné ešte poznamenať, že predkupné právo nemôže byť zriadené samostatnou zmluvou. V takom prípade by bol návrh na vklad predkupného práva zamietnutý s poukazom na ustanovenie § 31 ods. 3 katastrálneho zákona.

Ďalšie predkupné práva katastrálny zákon explicitne nevymedzuje, to však neznamená, že správny orgán na úseku katastra nehnuteľností neprihliada na predkupné právo zriadené podľa osobitných právnych predpisov. Ide napríklad o predkupné právo štátu pri nehnuteľnej (národnej) kultúrnej pamiatke či v chránených územiach. Kód druhu chránenej nehnuteľnosti<sup>160</sup> je uvedený na liste vlastníctva v časti A – Majetková podstata a konkrétne reštrikcie vyplývajú z príslušných osobitných právnych predpisov.<sup>161</sup> Predkupné právo podielového spoluvlastníka spoločnej

<sup>159</sup> V súlade s Položkou č. 11 Prílohy k zákonu NR SR č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch.

<sup>160</sup> Bližšie pozri Prílohu č. 3 k Vyhláške Úradu geodézie, kartografie a katastra SR č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej aj „Vyhláška ÚGKK SR č. 461/2009 Z. z.“).

<sup>161</sup> Bližšie pozri napr. zákon NR SR č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny, zákon NR SR č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu a ďalšie.

nehnutelnosti<sup>162</sup> v zmysle zákona č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločenskách v operáte katastra nehnuteľností evidované nie je, a to ani explicitne, ani kódom druhu chránenej nehnuteľnosti či kódom spôsobu využitia pozemku.<sup>163</sup> Jedinou pomocou, že v danom prípade ide o spoločnú nehnuteľnosť, je kód vyznačený na liste vlastníctva o tom, že ide, alebo nejde o „spoločnú nehnuteľnosť“.<sup>164</sup>

#### **4. Porušenie predkupného práva podielového spoluvlastníka**

V prípade podielového spoluvlastníctva v zmysle Občianskeho zákonníka porušenie zákonného predkupného práva podielovým spoluvlastníkom, ktorý sa rozhodol svoj spoluvlastnícky podiel predať tretej osobe, t. j. osobe, ktorá nie je podielovým spoluvlastníkom predmetnej nehnuteľnosti, ide o relatívnu neplatnosť právneho úkonu<sup>165</sup>. Na relatívnu neplatnosť právneho úkonu správny orgán na úseku katastra nehnuteľností neprihliada. Vznesenou námietkou relatívnej neplatnosti právneho úkonu počas konania o návrhu na vklad sa však správny orgán už musí zaoberať. V takom prípade konanie o návrhu na vklad preruší<sup>166</sup> a prevodcu vyzve na preukázanie skutočnosti, že svoj spoluvlastnícky podiel ponúkol na predaj ostatným podielovým spoluvlastníkom. Ak prevodca túto skutočnosť nevie preukázať, správny orgán má za to, že opomenutý podielový spoluvlastník sa dovolal relatívnej neplatnosti právneho úkonu a nastala neplatnosť absolútna. Na absolútnu neplatnosť právneho úkonu však už správny orgán prihliada *ex offio*, a preto nemá inú možnosť, ako s poukazom na § 31 ods. 3 katastrálneho zákona v spojení s § 39 Občianskeho zákonní-

<sup>162</sup> Pozri ustanovenie § 8 zákona č. 97/2013 Z. z.

<sup>163</sup> Bližšie pozri prílohu č. 2 k Vyhláške ÚGKK SR č. 461/2009 Z. z.

<sup>164</sup> Bližšie pozri prílohu č. 6 k Vyhláške ÚGKK SR č. 461/2009 Z. z.

<sup>165</sup> Ustanovenie § 40a Občianskeho zákonníka

<sup>166</sup> S poukazom na ustanovenie § 31a písm. c) katastrálneho zákona

ka takýto návrh na vklad zamietnuť. Rozhodovacia prax odvolacieho správneho orgánu<sup>167</sup> sa stotožňuje s popísaným postupom.

Pri spoločnej nehnuteľnosti v zmysle zákona č. 97/2013 Z. z. je nutné vziať do úvahy ustanovenie § 8 ods. 1, § 2 ods. 3 a § 9 ods. 9 tohto zákona. Spoločnou nehnuteľnosťou je jedna nehnuteľná vec, ktorá môže pozostávať (a spravidla aj pozostáva) z viacerých pozemkov a na ktorú sa vzťahovali osobitné predpisy, pričom toto spoluvlastníctvo možno zrušiť a vysporiadať iba podľa osobitného predpisu. Zákon č. 97/2013 Z. z. tiež ustanovuje, že pri prevode a prechode podielu na spoločnej nehnuteľnosti nesmie vzniknúť spoluvlastnícky podiel na spoločnej nehnuteľnosti, ktorému zodpovedá výmera menšia ako 2 000 m<sup>2</sup>; zlúčením podielov môže vzniknúť podiel, ktorému zodpovedá výmera menšia než 2 000 m<sup>2</sup>.<sup>168</sup> Vzhľadom na sprísnenie podmienok drobenia poľnohospodárskej pôdy novelou zákona NR SR č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom máme za to, že aj v uvedenom prípade nesmie vzniknúť výmera menšia ako 3 000 m<sup>2</sup>.<sup>169</sup> Zároveň netreba opomenúť, že prevod alebo prechod vlastníckeho práva k podielu na spoločnej nehnuteľnosti len na niektorých pozemkoch patriacich do spoločnej nehnuteľnosti je zakázaný.

V súvislosti s prevodom spoluvlastníckeho podielu na spoločnej nehnuteľnosti okresné úrady, katastrálne odbory aplikujú zákonom ustanovenú zásadu nedeliteľnosti spoločnej nehnuteľnosti, ktorá vyplýva z ustanovenia § 8 ods. 1 zákona č. 97/2013 Z. z. Správny orgán na úseku katastra nehnuteľností skúma, či sa prevádza spoluvlastnícky podiel na všetkých nehnuteľnostiach, ktoré tvoria spoločnú nehnuteľnosť, avšak nerobí rozdiel medzi tým, či sa prevádza spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnosti (v zmysle Občianskeho zákonníka), alebo spoločnej nehnuteľnosti (v zmysle

---

<sup>167</sup> S poukazom na ustanovenie § 31 ods. 7 katastrálneho zákona o odvolaní voči rozhodnutiu, ktorým bol zamietnutý návrh na vklad rozhoduje od 01.07.2016 Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

<sup>168</sup> Pozri ustanovenie § 2 ods. 3 zákona č. 97/2013 Z. z.

<sup>169</sup> Pozri ustanovenie § 23 ods. 1 zákona č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom



zákona č. 97/2013 Z. z.). Okrem skutočnosti, či prevodca prevádza svoj spoluvlastnícky podiel na všetkých nehnuteľnostiach tvoriacich spoločnú nehnuteľnosť,<sup>170</sup> správny orgán na úseku katastra nehnuteľností skúma aj to, či prevodom nedochádza k nezákonnému drobeniu poľnohospodárskych a lesných pozemkov, t. j. či nevzniká spoluvlastnícky podiel menší ako 3 000 m<sup>2</sup>, ak ide o poľnohospodársky pozemok, alebo 5 000 m<sup>2</sup>, ak ide o lesný pozemok.

Zároveň je potrebné vzhľadom na zákonnú definíciu spoločnej nehnuteľnosti uviesť, že nie je možné prevádzať rozličné výšky spoluvlastníckeho podielu na spoločnej nehnuteľnosti, t. j. je potrebné prevádzať celú svoju výšku spoluvlastníckeho podielu na všetkých nehnuteľnostiach tvoriacich spoločnú nehnuteľnosť. Ak by bol pripustený iný výklad zákona v uvedenej súvislosti, bolo by možné konštatovať, že dochádza k popretiu zásady nedeliteľnosti spoločnej nehnuteľnosti, nakoľko by sa nakladalo iba s jednotlivými pozemkami, tvoriacimi spoločnú nehnuteľnosť a nie so spoločnou nehnuteľnosťou ako celkom (jednou nehnuteľnou vecou).

Čo sa týka prevodu podielu na spoločnej nehnuteľnosti v zmysle osobitného právneho predpisu, ktorým je zákon č. 97/2013 Z. z., je potrebné pozornosť zamerať na ustanovenie § 9 ods. 7 a ods. 8 tohto právneho predpisu. Prvé citované zákonné ustanovenie pojednáva o tom, že na prevod podielu na spoločnej nehnuteľnosti medzi spoluvlastníkmi spoločnej nehnuteľnosti sa nevzťahuje všeobecné ustanovenie o predkupnom práve (s odkazom na ustanovenie § 140 Občianskeho zákonníka), ak nejde o prevod podľa § 11 ods. 2 (podielu na spoločnej nehnuteľnosti, ktoré spravuje Slovenský pozemkový fond). Druhé z citovaných ustanovení uvádza, že ak vlastníč podielu na spoločnej nehnuteľnosti prevádza spoluvlastnícky podiel na tretiu osobu, je povinný ho ponúknuť ostatným vlastníkom podielov na spoločnej nehnuteľnosti; podiel možno ponúknuť

<sup>170</sup> Prevodca však nemusí byť nevyhnutne podielovým spoluvlastníkom všetkých nehnuteľností tvoriacich spoločnú nehnuteľnosť aj vzhľadom na nedôslednosť zápisov v minulosti, a tiež nie príliš striktné dodržiavanie zákona, čo sa týka nedeliteľnosti spoločnej nehnuteľnosti.

prostredníctvom výboru. Výbor pozemkového spoločenstva podľa § 14 ods. 1 zákona č. 97/2013 Z. z. túto ponuku musí uviesť v pozvánke, spravidla na najbližšie valné zhromaždenie, na ktorom sa ponuka prerokuje a kde si jednotliví podieloví spoluvlastníci môžu svoje predkupné právo uplatniť. Samostatné vyjadrenie výboru pozemkového spoločenstva o tom, že si neuplatňuje ponúknuté predkupné právo podielového spoluvlastníka a súhlas s prevodom ponúkaného podielu je nulitným aktom, nakoľko pozemkové spoločenstvo ako také nemá oprávnenie konať za jednotlivých členov pozemkového spoločenstva a disponovať s predkupným právom týchto členov. Podľa zákonnej dikcie, ak o podiel neprejavia záujem ostatní vlastníci podielov alebo v ich mene spoločenstvo podľa odseku 10, možno ho previesť tretej osobe.

Podľa komentára k zákonu o pozemkových spoločenstvách<sup>171</sup> všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka o predkupnom práve sa uplatnia, ak ide o prevod podľa § 11 ods. 2 zákona o pozemkových spoločenstvách, ktorý upravuje predkupné právo k podielom na spoločnej nehnuteľnosti v správe fondu (SPF), inak sa na prevod podielu na spoločnej nehnuteľnosti medzi členmi pozemkového spoločenstva podľa § 9 ods. 7 zákona nevzťahuje všeobecné ustanovenie o predkupnom práve v zmysle Občianskeho zákonníka. V ustanovení § 9 ods. 8 zákona o pozemkových spoločenstvách je upravené predkupné právo vlastníkov podielov na spoločnej nehnuteľnosti, ak niektorý vlastník podielu na spoločnej nehnuteľnosti prevádza svoj spoluvlastnícky podiel na tretiu osobu, t. j. osobu, ktorá ešte na príslušnej spoločnej nehnuteľnosti nevlastní podiel. Pre prípad, keď vlastník podielu na spoločnej nehnuteľnosti prevádza svoj spoluvlastnícky podiel na osobu, ktorá už na príslušnej spoločnej nehnuteľnosti vlastní podiel, nie je ustanovené predkupné právo vlastníkov podielov na spoločnej nehnuteľnosti. Výnimkou je len prípad prevodu podielu na spoločnej nehnuteľnosti v správe fondu, t. j. podielu na spoločnej nehnuteľnosti vo vlastníctve štátu.

---

<sup>171</sup> Bližšie pozri: Maslák, M., Jakubáč, R.: Zákon o pozemkových spoločenstvách. Komentár. Praha : Wolters Kluwer ČR, a. s., 2019, str. 139 a nasl.

Z uvedenej zákonnej formulácie vyplýva, že v prípade prevodu podielu na spoločnej nehnuteľnosti na tretiu osobu má podielový spoluvlastník podielu na spoločnej nehnuteľnosti povinnosť najprv tento svoj spoluvlastnícky podiel ponúknuť ostatným podielovým spoluvlastníkom spoločnej nehnuteľnosti a v prípade, ak títo oň neprejavia záujem, alebo v ich mene spoločenstvo, môže vlastník tento svoj spoluvlastnícky podiel previesť na tretiu osobu.

Podľa dôvodovej správy k novele zákona o pozemkových spoločenstvách zákonom č. 110/2018 Z. z. má porušenie predkupného práva podľa § 9 ods. 8 zákona o pozemkových spoločenstvách za následok iba relatívnu neplatnosť právneho úkonu. Záver o relatívnej neplatnosti právneho úkonu, ktorým bol porušený § 9 ods. 8 zákona o pozemkových spoločenstvách pri prevode podielu na spoločnej nehnuteľnosti na tretiu osobu, vychádza z argumentácie založenej na subsidiárnej aplikácii ustanovení Občianskeho zákonníka o relatívnej neplatnosti právneho úkonu, ktorým bolo porušené predkupné právo podielového spoluvlastníka, konkrétne aplikácia ustanovení Občianskeho zákonníka o predkupnom práve podielových spoluvlastníkov.<sup>172</sup>

Uvedená formulácia obsiahnutá v dôvodovej správe k zákonu, ktorý novelizoval zákon o pozemkových spoločenstvách, sa môže javiť sporná s poukazom na § 40a Občianskeho zákonníka, ktorý obsahuje taxatívny výpočet prípadov relatívnej neplatnosti právnych úkonov. Porušenie predkupného práva podielového spoluvlastníka spoločnej nehnuteľnosti v zmysle zákona č. 97/2013 Z. z. však medzi týmito prípadmi uvedená nie je. Podľa § 40a Občianskeho zákonníka, ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa § 140 Občianskeho zákonníka, právny úkon sa považuje za platný, ak sa ten, kto je takýmto právnym úkonom dotknutý, neplatnosti právneho úkonu nedovolá. Keďže v prípade porušenia predkupného práva podielového spoluvlastníka spoločnej nehnuteľnosti ide o dôvod neplatnosti explicitne uvedený v § 9 ods. 8

<sup>172</sup> Bližšie pozri: <https://www.nrsr.sk/web/Default.aspx?sid=zakony/zakon&MasterID=6593>

zákona o pozemkových spoločnostiach, vyvstáva otázka, či tento úkon je naozaj možné považovať za úkon relatívne a nie absolútne neplatný.

S poukazom na princíp výkladu právnych noriem ohľadom ich ne/platnosti je potrebné zotrvať na názore, podľa ktorého je potrebné sa prikloniť skôr k platnosti právneho úkonu, a preto porušenie predkupného práva spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti prevodom spoluvlastníckeho podielu podielového spoluvlastníka na tretiu osobu má za následok (iba) relatívnu neplatnosť právneho úkonu.

Konanie o návrhu na vklad je osobitným druhom katastrálneho, resp. správneho konania, ktoré je primárne upravené zákonom č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov, avšak na ktoré sa subsidiárne vzťahuje zákon č. 71/1967 Zb. o správnom konaní. Konanie o návrhu na vklad je tiež rozhodovací procesný postup, v rámci ktorého okresný úrad, katastrálny odbor skúma, či sú alebo nie sú splnené podmienky na vklad, pričom prihliada na všetky skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu (takouto skutočnosťou je nesporne aj drobenie poľnohospodárskej a lesnej pôdy). Z uvedeného môžeme jednoznačne vyvodiť aj jednu zo základných zásad správneho konania, a to zásadu materiálnej pravdy, ktorej podstatou je náležité zistenie skutkového stavu skôr, ako bude v danej veci vydané rozhodnutie. Medzi procesnoprávne podmienky konania patrí napr. aj zaplatenie správneho poplatku a osvedčenie pravosti podpisu v súlade so zákonom.<sup>173</sup>

Medzi hmotnoprávne podmienky povolenia vkladu patrí skúmanie platnosti zmluvy, ktorá je prílohou návrhu na vklad, príslušným správnym orgánom, pričom od tohto skúmania závisí ďalší postup v konaní. Nevyhnutným predpokladom v prípade prevodu spoluvlastníckeho podielu na spoločnej nehnuteľnosti je platný titul, t. j. platná zmluva, na základe ktorej sa vlastnícke právo k spo-

<sup>173</sup> Bližšie pozri § 422 ods. 3 katastrálneho zákona

lúvlastníckemu podielu prevádza. K uvedenému je potrebný ešte „modus“, t. j. vklad tohto práva do katastra nehnuteľností. Práve s touto podmienkou vkladu sa spája otázka platnosti a neplatnosti právneho úkonu pri porušení predkupného práva podielového spoluvlastníka. Ako už bolo uvedené vyššie, na porušenie predkupného práva podielového spoluvlastníka možno nahliadať aj ako na relatívnu, ale aj ako na absolútnu neplatnosť právneho úkonu.

Ak by sme sa však držali intencií výkladu platnosti právnych úkonov, na ktoré treba nahliadať skôr ako na platné, ako na neplatné, dospejeme k záveru, že v konaní o návrhu na vklad sa nebude rozlišovať medzi relatívnou neplatnosťou právneho úkonu z dôvodu porušenia predkupného práva podielového spoluvlastníka podľa Občianskeho zákonníka a podľa zákona č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločstvách. V oboch prípadoch pôjde o relatívnu neplatnosť právneho úkonu, na ktorú správny orgán na úseku katastra nehnuteľností v konaní o návrhu na vklad neprihliada. Správny orgán sa začne relatívnou neplatnosťou právneho úkonu zaoberať až vtedy, ak ju opomenutý podielový spoluvlastník spoločnej nehnuteľnosti v konaní o návrhu na vklad namietne.

## 5. Záver

Spoločná nehnuteľnosť v zmysle zákona č. 97/2013 Z. z. je špecifikom slovenského právneho poriadku a zdrojom rôznych právnych problémov, resp. otázok, s ktorými sa musí príslušný okresný úrad, katastrálny odbor v konaní o návrhu na vklad vysporiadať. Jednou z uvedených otázok je aj otázka ne/platnosti právneho úkonu, ktorého predmetom bol prevod spoluvlastníckeho podielu člena pozemkového spoločenstva na tretiu osobu, t. j. nečlena tohto pozemkového spoločenstva. V uvedenom prípade je potrebné sa vysporiadať so základnou právnou otázkou, ktorou je otázka relatívnej alebo absolútnej neplatnosti tohto právneho úkonu. Keďže argumenty sú na oboch stranách, treba sa prikloniť k všeobecnej, správnymi orgánmi aj súdmi uznávanej zásade, že na právny úkon

treba hľadieť skôr ako na platný, ako na neplatný. Z uvedeného dôvodu preto aj porušenie predkupného práva podielového spoluvlastníka v pozemkovom spoločenstve je potrebné vyhodnotiť ako relatívnu neplatnosť právneho úkonu a takto v konaní o návrhu na vklad ďalej postupovať.

# SPOLOČNÁ NEHNUTEĽNOSŤ V KONANÍ O POZEMKOVÝCH ÚPRAVÁCH

JUDr. Ľudovít Máčaj, PhD.

Univerzita Komenského v Bratislave, Právnická fakulta,  
Katedra správneho a environmentálneho práva

## 1. Úvod

Pozemkové úpravy v zásadnej miere zasahujú do usporiadania pozemkového vlastníctva. Ovpływňujú nielen hranice medzi jednotlivými pozemkami, ako časťami zemského povrchu, oddelenými hranicou, obsahujúcimi priestor nad a pod povrchom, ktoré sú ako deliteľná a nenahraditeľná vec objektom pozemkových vzťahov majúcich súkromnoprávny, ale aj verejnoprávny charakter.<sup>174</sup> Pozemkové úpravy však rovnako vo veľkej miere ovpływňujú celkové usporiadanie krajiny.

Spoločné nehnuteľnosti ako osobitný predmet pozemkového vlastníctva na Slovensku predstavujú *jednu nehnuteľnú vec, ktorá môže pozostávať z viacerých pozemkov a na ktorú sa vzťahovali osobitné predpisy*.<sup>175</sup> Pod osobitnými predpismi má zákonodarca na mysli historické právne predpisy vydané ešte v období monarchie.<sup>176</sup> Z textového výkladu tohto ustanovenia je preto zrejmé, že spoločné nehnuteľnosti podľa súčasnej právnej úpravy už nemôžu vzniknúť.

<sup>174</sup> PAVLOVIČ, M.: *Verejná správa a pozemkové právo*. Praha : Wolters Kluwer ČR, a. s., 2023, s. 25.

<sup>175</sup> § 8 ods. 1 zákona č. 97/2013 Z. z.

<sup>176</sup> Zákonný článok XIX/1898 o štátnom spravovaní obecných a niektorých iných lesov a hôľ, ako aj o úprave hospodárskej správy spoločne užívaných lesov a hôľ, ktoré sú nedielnym vlastníctvom komposesorátov a bývalých urbarialistov. Zákonný článok X/1913 o nedielných spoločných pasienkoch. Zákonný článok XXXIII/1913 o predaji niektorých štátnych nehnuteľností, prípadne o zamenení týchto.

Tento výklad nám však vyvoláva praktické otázky. Aký dopad teda má na existenciu spoločných nehnuteľností a práv, ktoré sa k nim viažu, vykonanie pozemkových úprav?

V nasledujúcom texte sa teda budeme zamýšľať nad nasledujúcimi okruhmi tém: dopad vykonania pozemkových úprav na usporiadanie krajiny, postavenie spoločnej nehnuteľnosti ako predmetu vlastníctva v konaní o pozemkových úpravách a možné vplyvy vykonaných pozemkových úprav na zmenu či zánik spoločných nehnuteľností.

Základná výskumná otázka, ktorú overujeme, je: „Predstavujú pozemkové úpravy príležitosť pre zachovanie, alebo zánik spoločných nehnuteľností?“.

## **2. Spoločné nehnuteľnosti v kontexte pozemkových úprav ako nástroja pozemkovej reformy**

Zákon č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o pozemkových úpravách“) predpokladá dva základné druhy pozemkových úprav z hľadiska vymedzenia obvodu pozemkových úprav: komplexné (pri ktorých sa však tento názov explicitne nepoužíva) a jednoduché. Práve komplexné pozemkové úpravy, ktorých obvodom je spravidla celé katastrálne územie<sup>177</sup>, predstavujú najväčšiu výzvu pre usporiadanie pozemkového vlastníctva na Slovensku. V zmysle Návrhu opatrení na urýchlené vykonanie pozemkových úprav v SR, ktorý schválila vláda Slovenskej republiky ešte v roku 2019 ako materiál č. LP/2019/372<sup>178</sup>, vznikol záväzok na vykonanie komplexných po-

<sup>177</sup> § 3 ods. 1 zákona č. 97/2013 Z. z.

<sup>178</sup> LP/2019/372 Návrh opatrení na urýchlené vykonanie pozemkových úprav v SR. (cit. 24.09.2024) Dostupné na: <https://www.slov-lex.sk/legislativne-procesy/-/SK/LP/2019/372>.



zemkových úprav vo všetkých katastrálnych územiach v Slovenskej republike v časovom horizonte najbližších 30 rokov. A hoci vykonávanie tohto záväzku nebolo najmä v rokoch pandémie covid riadne dodržiavané, aj všetky nasledujúce vlády sa k tomuto záväzku jednoznačne zaviazali. Rovnako súčasná vláda Slovenskej republiky sa vo svojom Programovom vyhlásení na obdobie rokov 2023 – 2027 zaviazala ku dôslednému pokračovaniu v procese komplexných pozemkových úprav.<sup>179</sup>

Toto vykonanie pozemkových úprav je v odbornej obci často prezentované ako nástroj na dosiahnutie celkovej pozemkovej reformy na území štátu, čo by mohlo a malo viesť k odstráneniu problémov s rozdrobenosťou vlastníctva a zároveň vytvoríť predpoklady pre efektívne využívanie krajiny.<sup>180</sup> Niekedy sa však nedostatočne prízvukuje skutočnosť, že pozemkové úpravy predstavujú nikdy nekončiaci proces, pretože aj v prípade, že by sa podarilo eliminovať problémy s historicky podmienenou rozdrobenosťou, potreby vlastníkov pozemkov aj celej spoločnosti sa v ďalších rokoch budú vyvíjať. Pozemkové úpravy tak teda aj do budúcnosti budú predstavovať príležitosť nielen pre vyriešenie rozdrobenosti pozemkového vlastníctva, ale aj otázok krajnotvorby, problematiky neznámych a nezistených vlastníkov pozemkov, nájmov a využívania poľnohospodárskej pôdy, rovnako však aj vysporiadanie sa s fenoménom spoločných nehnuteľností.

Spoločná nehnuteľnosť – ako vyššie zmienená osobitná forma spoluvlastníctva v zmysle zákona č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov (ďalej len „ZoPS“) – je priamo zviazaná s existenciou pozemkových spoločenstiev podľa tohto predpisu. Hoci spoločné nehnuteľnosti môžu existovať aj v prípadoch, keď spoločenstvo nie je zriadené, predsa tento osobitný druh právnickej osoby predstavuje ideálny predpoklad pre ich správu.

<sup>179</sup> Programové vyhlásenie vlády SR 2023 – 2027, s. 25. (cit. 24.09.2024) Dostupné na: <https://www.nrsr.sk/web/Dynamic/DocumentPreview.aspx?DocID=535376>.

<sup>180</sup> PAVLOVIČ, M.: *Verejný záujem a pozemkové úpravy*. Bratislava : Wolters Kluwer SR s. r. o., 2024, s. 22.

Skutočnosť, že pozemky tvoriace spoločnú nehnuteľnosť sa stávajú súčasťou obvodu pozemkových úprav, vyvoláva viacero dôsledkov v praktickej rovine. V prvom rade je potrebné sa vysporiadať s osobitným režimom spoluvlastníctva podľa ZoPS. Z toho nám následne vyplývajú ďalšie dôsledky, ako je napríklad veľmi vysoký počet vlastníkov týchto nehnuteľností, ktorí následne budú riadnymi účastníkmi konania o pozemkových úpravách. Navyše, ich počet aj v priebehu konania narastá (keďže ide o majetok, ktorého vlastníctvo sa najčastejšie nadobúda dedením), a nedokážu tomu efektívne zabrániť ani pravidlá zákazu drobenia. Ďalšou komplikáciou je prítomnosť neznámych a nezistených vlastníkov spoločných nehnuteľností a ich zastupovanie Slovenským pozemkovým fondom (ďalej len „fond“). Nemôžeme zabudnúť ani na skutočnosť, že pozemky tvoriace spoločnú nehnuteľnosť väčšinou netvoria v krajine súvislý celok. Mohli by sme zhrnúť, že tieto skutočnosti akosi komplikujú vykonávanie pozemkových úprav v tých katastrálnych územiach, kde je vysoký podiel pozemkov tvoriacich spoločnú nehnuteľnosť.

Všetky vyššie uvedené okolnosti majú dopad na to, ako sa bude postupovať v pozemkových úpravách, do ktorých obvodu zapadá aj spoločná nehnuteľnosť. Vykonanie pozemkových úprav však môže v takýchto prípadoch priniesť aj mnohé nezanedbateľné výhody, ako napríklad možnosť konsolidácie spoluvlastníctva (vrátane možnosti zániku spoločnej nehnuteľnosti ako takej), možnosť využitia pozemkov tvoriacich spoločnú nehnuteľnosť na budovanie spoločných zariadení a opatrení, či samotný fakt, že tento druh spoluvlastníctva predstavuje určitú formu ochrany vlastníctva poľnohospodárskej a lesnej pôdy, keďže znemožňuje jej špekulatívny predaj.

### **3. Spoločenstvo ako správca spoločných nehnuteľností?**

Pri diskusii o postavení spoločenstva – nielen v rámci konania o pozemkových úpravách – často narážame na otázku, akým

spôsobom môžeme označiť jeho pozíciu k predmetu jeho činnosti k spoločným nehnuteľnostiam, prípadne spoločne obhospodarovaným nehnuteľnostiam.

Spoločenstvo v zásade nie je vlastníkom podielov na spoločnej nehnuteľnosti, ani vlastníkom spoločne obhospodarovaných nehnuteľností. Toto pravidlo však už bez výnimky neplatí, keďže ZoPS v aktuálne účinnom znení ustanovuje, že *prevod alebo prechod vlastníckeho práva k podielu na spoločnej nehnuteľnosti alebo k spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti na spoločenstvo je zakázaný, ak by podiel spoločenstva na spoločnej nehnuteľnosti alebo na spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti presiahol 49 %*.<sup>181</sup> To inak vyjadrené znamená, že spoločenstvo môže nadobúdať vlastnícke podiely k spoločnej nehnuteľnosti do uvedeného percenta.

Spoločenstvo rovnako nepredstavuje ani nájomcu spoločných nehnuteľností. Hoci má k nim užívacie právo, to nevzniká na základe žiadneho druhu nájomného vzťahu. Nejde ani o iný podobný odplatný právny vzťah.

V každom prípade, spoločenstvo je užívateľom predmetných nehnuteľností, no tento zvláštny druh užívacieho vzťahu mu vyplýva priamo zo ZoPS. Zákon však nijako nešpecifikuje, aké má byť označenie tohto právneho vzťahu, ani jeho detailnejšie nevymedzenie. Pri hospodárení spoločenstva sa predpokladá, že spoločenstvo: **podniká** na spoločnej nehnuteľnosti alebo na spoločne obhospodarovaných nehnuteľnostiach, ako aj **vykonáva ich spoločné užívanie** a **obstaráva spoločné veci** vyplývajúce z vlastníctva k nim.<sup>182</sup>

Pokiaľ ide o zápis do katastra nehnuteľností, označenie, že ide o spoločnú nehnuteľnosť, prípadne spoločne obhospodarovanú nehnuteľnosť, môžeme nájsť v časti A listu vlastníctva, ktorá popisuje majetkovú podstatu, teda opis evidovaných nehnuteľností. A to vo forme poznámkového aparátu.

V časti „B – vlastník alebo iná oprávnená osoba“, ktorá identifikuje vlastníka nehnuteľnosti, nájomné práva k nehnuteľnosti,

<sup>181</sup> § 9 ods. 11 zákona č. 97/2013 Z. z.

<sup>182</sup> § 19 ods. 1 zákona č. 97/2013 Z. z.

poznámky o skutočnostiach súvisiacich s nehnuteľnosťami alebo s právami k nehnuteľnostiam,<sup>183</sup> a to najmä údaje o správcovi alebo inej oprávnenej osobe, však nenachádzame žiadne informácie o pozemkovom spoločenstve.

Vzhľadom na nejasnú právnu terminológiu v zákone a nejednoznačnú právnu prax je preto označenie spoločenstva vo vzťahu k spoločnej nehnuteľnosti ako správcu problematické a nie je jednoznačne prijímané ani medzi právnymi vedcami a odborníkmi z praxe.

Pojem „správca“ nemá v právnom poriadku jednoznačné vymedzenie. Má iba čiastkové definície, alebo používanie, a to napríklad na úseku finančného či obchodného práva, prípadne v ďalších súvislostiach. Medzi právnymi normami pozemkového práva sa s ním môžeme stretnúť v prípade zákona č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov. V tomto zákone sa ako správca označuje správca lesného majetku vo vlastníctve štátu. Niekedy v širších súvislostiach sa za správcu označuje aj fond, ktorý takisto spravuje pozemky vo vlastníctve štátu a rovnako nakladá aj s pozemkami neznámych a nezistených vlastníkov. V tejto rovine je fond a správca evidovaný aj na listoch vlastníctva v katastri nehnuteľností.

Je to však správny postup? Ako uvádzame vyššie, legálna definícia správcovstva neexistuje. Skúsime si teda pomôcť Krátkym slovníkom slovenského jazyka, ktorý ako pojem „správca“ vykladá ako *toho, kto má na starosti spravovanie (z hosp. stránky), vedúci: napríklad správca žiackeho domova, správca veľkostatku, správca domu, školy, správca fondu, správca Matice slovenskej, správca dane, daňový úrad poverený správou daní, správca počítačovej siete, ktorý zabezpečuje jej fungovanie, atď.*<sup>184</sup> Správca je teda ten, kto vykonáva správu, kto spravuje niečo, čo zväčša ani nie je jeho vlastníctvom. Preto tento pojem

<sup>183</sup> § 8 ods. 1 písm. b) bod 2 zákona č. 162/1995 Z. z.

<sup>184</sup> Krátky slovník slovenského jazyka. In Slovník.sk. (cit. 24.09.2024) Dostupné na: <https://slovník.aktuality.sk/pravopis/kratky-slovník/?q=spr%C3%A1vca>.

používame práve v situáciách, keď chceme správcu – nevlastníka odlíšiť od vlastníka.

Sme teda toho názoru, že pojem správca má oveľa širšie opodstatnenie v pozemkovom práve, než sa v súčasnosti využíva. Môžeme si však tiež položiť oprávnenú otázku – nedochádzalo by pri jeho zavedení aj pre pozemkové spoločenstvá k zmiešavaniu pojmov? Napríklad, ak sú na spoločnej nehnuteľnosti spoluvlastnícke podiely, ktoré sú v správe fondu alebo iného správcu (napríklad Lesy Slovenskej republiky, š. p.). Teda pozemky vo vlastníctve štátu, alebo pozemky neznámych alebo nezistených vlastníkov.

Dovoľme si tvrdiť, že nie. Správcovia k jednému predmetu správy totiž môžu byť aj viacerí. Všetko sa odvíja predsa od toho, čo ich správa predstavuje, alebo inak povedané, aké práva a povinnosti im z vykonávania správy vyplývajú. Je to niečo podstatne iné, ako v prípade vlastníka, kedy okrem prípadov spoluvlastníctva nie je možné, aby bol k jednému predmetu vlastníka aj ďalší vlastník.

Aj pozemkové spoločenstvá majú pri svojom užívaní spoločných nehnuteľností a spoločne obhospodarovaných nehnuteľností viaceré práva a povinnosti, ktoré vykonávajú, a tak v tomto prípade predstavujú správcu. Sme presvedčení, že táto informácia by mala byť *pro futuro* uvedená aj v texte ustanovení ZoPS a evidovaná aj v časti B listu vlastníctva v katastri nehnuteľností, kde by bol uvedený aj rozsah správy – s poukázaním na ustanovenia ZoPS, aby sa tu poukázalo na rozdiely oproti správe vykonávanej fondom alebo inými správcami. Myslíme si, že okrem informácie v časti A listu vlastníctva by išlo o ďalšiu podstatnú informáciu, zabezpečujúcu naplnenie zásady verejnosti katastra nehnuteľností.

#### **4. Konanie spoločenstva v priebehu pozemkových úprav**

Zákon o pozemkových úpravách ustanovuje, že vlastníkov podielov spoločnej nehnuteľnosti zastupuje v konaní o pozemkových

úpravách spoločenstvo.<sup>185</sup> Ide teda o zastúpenie vyplývajúce priamo zo zákona. Nie je však náhoda, že v tomto ustanovení zákona o pozemkových úpravách nie sú uvedené spoločne obhospodarované nehnuteľnosti. Tie sú na účely konania o pozemkových úpravách považované za rovnaký druh pozemku, ako je aj akýkoľvek iný. Ich vlastníci a ďalšie subjekty k nim oprávnené sa preto stávajú riadnymi účastníkmi pozemkových úprav podľa ustanovenia § 6 zákona o pozemkových úpravách, bez toho, aby sa na nich vzťahovalo zastúpenie spoločenstvom.

Uvedené zastúpenie je samozrejme relevantné len pre prípady, keď je pre správu spoločnej nehnuteľností zriadené spoločenstvo podľa ZoPS. Ide o dôležitú právnu úpravu, keďže zjednodušuje proces konania o vykonávanie procesných úkonov smerom k desiatkam vlastníkov spoločnej nehnuteľnosti, ktorých spoločenstvo zastupuje.

Táto zákonná formulácia však niekedy spôsobuje praktické problémy. Hoci v tomto prípade ide o zákonné zastúpenie, ktoré nemusí byť potvrdzované jednotlivými vlastníkami spoločnej nehnuteľnosti, ani spoločenstvom samotným (za ktoré by v tomto prípade rozhodovalo napr. zhromaždenie alebo výbor), v mnohých prípadoch nie je zjavné, ako sa má v týchto prípadoch postupovať. A to ako zo strany okresného úradu, tak rovnako aj účastníkov pozemkových úprav, či iných subjektov (projektanti), keď môžu byť kontaktovaní aj vlastníci spoločnej nehnuteľnosti ako členovia pozemkového spoločenstva.

Toto zastúpenie vlastníkov spoločnej nehnuteľnosti spoločenstvom zo zákona má teda svoje limity. Je to spôsobené v niektorých prípadoch aj nesprávnou evidenciou spoločných nehnuteľností (nie vždy je táto informácia korektne zapísaná na liste vlastníctva v katastri nehnuteľnosti) a niekedy azda aj snahou okresného úradu vyhnúť sa prípadnej nezákonnosti konania tým, že kontaktujú a informujú aj členov spoločenstva ako podielnikov.

---

<sup>185</sup> § 6 ods. 7 zákona č. 330/1991 Zb.

Vzniká však otázka, či pri tomto zastúpení nedochádza následným zasielaním rôznych výpisov a dotazníkov jednotlivým vlastníkom k porušeniu tohto zastúpenia. Resp. vzniká otázka, ako riešiť tento možný stret záujmov. Keďže v tomto prípade ide o osobitý druh zastúpenia zo zákona, treba sa pozrieť na jeho podstatu a porovnať ho so zmluvným zastúpením. Ako uvádza Jurčová, *kauza vzniku zastúpenia v tomto prípade (zmluvného zastúpenia; pozn.) vyplýva z vôle splnomocniteľa; splnomocniteľ nechce, nevie alebo subjektívne nemôže uskutočniť právne úkony sám a prejaví vôľu byť zastúpený. Splnomocnenec prejaví vôľu zastupovať, obstaráť cudziu záležitosť. Naopak, u kauzálneho zákonného zastúpenia zástupca primárne obstaráva to, čo považuje za vlastnú záležitosť; efekt zastúpenia je len vedľajší a vyplýva z im spoločného predmetu právnych vzťahov*. V tomto prípade teda nejde o vôľu zastúpených subjektov (vlastníkov spoločnej nehnuteľnosti) dať sa zastupovať spoločenstvom. Je to rozhodnutie zákonodarcu, na základe ktorého vstupujú spoločenstvo a vlastníci do tohto právneho vzťahu. *Ak budeme vychádzať z premisy, že o zastúpení hovoríme, ak ide primárne o obstaranie cudzej záležitosti, dospejeme k záveru, že v uvedených prípadoch nejde o zákonné zastúpenie, ale skôr o vedľajší právny následok solidarity zakotvanej zákonom*.<sup>186</sup> Aj v tomto prípade ide o určitý prejav solidarity: spoločenstvo v tomto prípade nevystupuje len ako ochranca práv vlastníkov ako svojich členov, ale v istom slova zmysle môžeme povedať, že koná aj vo svojom vlastnom záujme: síce pozemkové spoločenstvo vzniká s ohľadom na ustanovenia ZoPS jednak za účelom efektívnej správy spoločnej nehnuteľnosti (prípadne spoločný manažment spoločne obhospodarovaných nehnuteľností), nie je to však len akési združenie osôb. Ide o právnickú osobu s vlastnou právnou subjektivitou, spôsobilú samostatne konať, a to aj na vlastnú zodpovednosť a náklady. Pozemkové spoločenstvo má rovnako aj svoje vlastné záujmy, ktoré presadzuje aj v priebehu

<sup>186</sup> JURČOVÁ, M. Zastúpenie [(§ 22 – 33b)]. In ŠTEVČEK, M.; DULAK, A.; BAJÁNKOVÁ, J.; FEČÍK, M.; SEDLAČKO, F.; TOMAŠOVIČ, M. a kol. *Občiansky zákonník I. 2. vydanie*. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 175.

konania o pozemkových úpravách, hoci nie je ich účastníkom z titulu vlastníctva spoločnej nehnuteľnosti (okrem prípadov, keď sa spoločenstvo takýmto vlastníkom stalo).

Záverom k tejto téme môžeme uviesť, že je veľmi nešťastné, pokiaľ je ustanovenie o zastupovaní vykladané rozdielnym spôsobom. Sme toho názoru, že dané ustanovenie by sa malo bez zvyšku dodržiavať, a to v tom slova zmysle, že spoločenstvo vykonáva za svojich členov – vlastníkov spoločnej nehnuteľnosti všetky potrebné úkony v konaní. Samozrejme, zastúpenie spoločenstvom nezbavuje vlastníkov ich vlastníckych práv, ktoré im síce naďalej patria, no ich uplatňovanie je limitované zastúpením. Môžeme to dať do určitej komparácie s bežným uplatňovaním práv člena spoločenstva – ktorý je limitovaný jednak ustanoveniami ZoPS, ako aj zmluvou o spoločenstve (a z organizačného hľadiska aj stanovami spoločenstva). Zároveň, orgány spoločenstva predstavujú platformu pre vlastníkov, aby tieto svoje práva mohli uplatňovať, a to aj vo vzťahu k postojom spoločenstva ako takého.

## **5. Existencia spoločnej nehnuteľnosti ako predmetu vlastníctva s ohľadom na konanie o pozemkových úpravách**

Najmä v prípade komplexných pozemkových úprav sa často stáva, že súčasťou ich obvodu sú aj pozemky tvoriace spoločnú nehnuteľnosť. Preto je úlohou okresného úradu, spolupracujúceho s jednotlivými účastníkmi, nájsť riešenie nového usporiadania spoločnej nehnuteľnosti. V tejto súvislosti je dôležité poukázať na dôležitú skutočnosť, že zápisom rozhodnutia o vykonaní pozemkových úprav, spolu s novým rozdelením pozemkov, vznikajú nové pozemky – teda ako nové veci. Z pohľadu ich vlastníctva v tomto prípade dochádza k originárnemu nadobudnutiu vlastníckeho práva – k novej veci, ktorá predtým nemala žiadneho vlastníka, ani sa k nej neviazali iné vecné práva. Ide zároveň o účinný spôsob vysporiadania sa s vlastníckymi spormi, ktoré sa týkali pozemkov



existujúcich pred zápisom rozhodnutia o vykonaní pozemkových úprav do katastra nehnuteľností.

Aký to má však dopad na existenciu spoločných nehnuteľností? Podľa ZoPS sa na spoločnú nehnuteľnosť *vzťahovali osobitné predpisy*.<sup>187</sup> Ak teda pozemky ju tvoriace vznikajú po pozemkových úpravách ako úplne nové veci, nemôže byť pravda, že sa na ňu vzťahovali tieto staršie právne predpisy, vydané za čias rakúsko-uhorského impéria. V tomto prípade by teda bol historický rozmer pozemkových spoločenstiev úplne vymazaný.

Takýto výklad by bol však v rozpore s ustanoveniami ZoPS, ktorý naďalej s existenciou spoločných nehnuteľností počíta, a zároveň aj s právnou praxou, keďže spoločné nehnuteľnosti sa evidujú v katastri nehnuteľností aj po vykonaní pozemkových úprav. Nepriamo nám to vyplýva aj zo samotného ZoPS, ktorý s existenciou spoločných nehnuteľností naďalej počíta – ako nám tiež vyplýva napríklad z ustanovenia § 11 ods. 13.

Preto stojíme pred dilemou, ako sa vysporiadať s postavením týchto nehnuteľností po pozemkových úpravách. Ako určité riešenie by sme mohli uviesť, že spoločná nehnuteľnosť prechádza akýmsi „prerodom“. Poukázaním na skutočnosť, že pozemky po komasácii predstavujú novú vec, sa však myslí hlavne to, že tieto pozemky vznikajú ako nové veci, a práva k nim viažuce nie sú „zaťažené“ skutočnosťami, ktoré by sa týkali predchodcov. Toto je veľký prínos pozemkových úprav, ktoré týmto spôsobom odstraňujú „právne problémy“ právnych predchodcov, ktoré originárnym nadobudnutím vlastníckeho práva k pozemkom po pozemkových úpravách strácajú právnu relevanciu.

Avšak spoločná nehnuteľnosť ako taká naďalej existuje (toto nám vyplýva zo ZoPS aj z evidencie v katastri), je však už tvorená týmito novými pozemkami. Keby už neexistovala, nemohli by sme na túto situáciu viac aplikovať ZoPS, iba ak v záležitosti spoločne obhospodarovaných nehnuteľností; to však isto nebolo cieľom zákonodarcu. Môžeme však konštatovať, že tento teoretický koncept

<sup>187</sup> § 8 ods. 1 zákona č. 97/2013 Z. z.

má svoje trhliny, napríklad v tom, že v zmysle ustanovení ZoPS sa spoločná nehnuteľnosť odvoláva nielen na historickú právnu úpravu, vznik podľa nej, ale aj na následnú kontinuitu. Tu však ide skôr o to, aby práva nadobudnuté k spoločným nehnuteľnostiam boli chránené aj po pozemkových úpravách. Môžeme teda uviesť, že spoločná nehnuteľnosť po vykonaní pozemkových úprav nezaničí, len sa mení: zanikajú však pozemky, ktoré ju tvorili, a je následne vytvorená nanovo vytvorenými pozemkami.

Aký to však má dopad na existenciu zmluvy o spoločenstve? Tá predstavuje akýsi právny základ existencie spoločenstva, upravujúci právne vzťahy medzi jej vlastníkami (prípadne spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti) navzájom. Ak by sme tvrdili, že v prípade komplexných pozemkových úprav je spravidla celá spoločná nehnuteľnosť v obvode pozemkových úprav a zároveň po pozemkových úpravách by zanikla spoločná nehnuteľnosť, svoje opodstatnenie stratí aj samotné spoločenstvo a zmluva o pozemkovom spoločenstve už bude neúčinná. Inak povedané, keďže zaniknú pozemky, vo vzťahu ku ktorým je vymedzená, nie je čo spravovať. V tomto prípade by teda išlo o obdobnú situáciu ako pri nájomných zmluvách. Zákon o pozemkových úpravách totiž ustanovuje, že *dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia okresného úradu o schválení vykonania projektu pozemkových úprav alebo neskorším dňom uvedeným v tomto rozhodnutí zanikajú nájomné vzťahy k pôvodným pozemkom*.<sup>188</sup> V dôvodovej správe k príslušnému novelizačnému predpisu sa v tomto prípade uvádza, že *ustanovenie sa upravuje tak, aby osobitne neriešilo zánik nájomných vzťahov po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia o schválení projektu pozemkových úprav resp. iným dňom uvedeným v tomto rozhodnutí, ale aby sa priamo aplikovala všeobecná právna úprava zániku nájomnej zmluvy v § 680 ods. 1 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého „Zničením prenajatej veci nájomná zmluva zaniká.“ Z čoho vyplýva, že priamym následkom zániku predmetu nájmu (t. j. akéhokoľvek zničenia alebo iného skončenia existencie dovtedy existujúcej prenajatej veci) je zánik nájomného vzťahu. Išlo tu o veľkú právnu dilemu, pretože podľa predchádzajúcej práv-*

<sup>188</sup> § 14 ods. 9 zákona č. 330/1991 Zb.

nej úpravy nájomné vzťahy pretrvávali vo forme prednostného práva nájmu; teda inak povedané, nájomcovia pozemkov existujúcich pred vykonaním pozemkových úprav mali prednostné právo na uzavretie nájomnej zmluvy k novovytvoreným pozemkom. Podľa dôvodovej správy takisto *inštitút prednostného práva nájmu neprimerane zasahuje do dispozičných práv vlastníkov pozemkov. Keďže informácie o katastrálnych územiach, v ktorých budú prebiehať pozemkové úpravy sú verejne dostupné a na základe doterajších skúseností pozemkové úpravy trvajú približne 5 až 7 rokov, vytvára sa dostatočný časový priestor pre doterajšieho nájomcu pripraviť sa na zánik jeho doterajšieho nájomného vzťahu, v rámci územia v ktorom prebehnú pozemkové úpravy.*<sup>189</sup>

Otázka znie – mohli by sme v prípade zmluvy o spoločenstve postupovať analogicky? Odpoveď je v tomto prípade trochu zložitejšia. Pred prijatím vyššie zmieneného ustanovenia bola táto téma aj v prípade nájomných zmlúv predmetom mnohých diskusií a nejednoznačností. Je zároveň v záujme nájomcov pozemkov a zároveň v súlade so zásadou stálosti užívania poľnohospodárskej pôdy<sup>190</sup>, aby nájomné zmluvy k pozemkom boli uzatvárané na čo najdlhšiu dobu, aby boli zachované vlastnosti pôdy a zároveň zohľadnený možný úžitok. Aj v dnešnej dobe sprevádza túto právnu úpravu množstvo kritiky.

Keby sme však tvrdili, že zmluva o spoločenstve zanikne, zaniklo by s ňou aj samotné spoločenstvo. Rovnako, ako sme uvádzali v prípade spoločných nehnuteľností, išlo by o situáciu, ktorú nepredpokladá ani ZoPS medzi dôvodmi zrušenia (a následného zániku) spoločenstva<sup>191</sup>, rovnako to nepredpokladá ani zákon o pozemkových úpravách. Navyše by to bolo v rozpore s viacerými ustanoveniami tohto predpisu, ktoré napríklad predpokladajú zastupovanie účastníkov pozemkových úprav spoločenstvom a mnohé iné náležitosti.

<sup>189</sup> Dôvodová správa k zákonu č. 257/2022 Z. z., zmena zákona o pozemkových úpravách, identifikačné číslo ASPI: LIT308621SK, zo dňa 21.07.2022.

<sup>190</sup> PAVLOVIČ, M.: Vlastníctvo pôdy a jeho špecifiká. In JAKUBÁČ, R.; MÁČAJ, L.; MARTVOŇ, A.; MICHALOVIČ, M.; PAVLOVIČ, M.; VRABKO, M.: Praktikum pozemkového práva. 1. vydanie. Bratislava : Wolters Kluwer SR s. r. o., 2021, s. 29.

<sup>191</sup> § 6 a 7 zákona č. 97/2013 Z. z.

Aké je teda riešenie? Treba po vykonaní pozemkových úprav a ich zápise do katastra nehnuteľností uzavrieť medzi vlastníkmi spoločnej nehnuteľnosti novú zmluvu, aby mohlo spoločenstvo existovať aj naďalej? A ak áno, aký je právny stav medzi zapísaním nového stavu do katastra a uzavretím novej zmluvy?

Sme však presvedčení, že ani jedna z týchto otázok nie je relevantná. Inak povedané, spoločenstvo existuje naďalej a rovnako naďalej existuje (resp. je účinná) aj zmluva o spoločenstve. Je síce pravda, že vzniká potreba aktualizácie textu tejto zmluvy, na prvom mieste s ohľadom na vymedzenie spoločných nehnuteľností vo forme uvedenia pozemkov, ktoré ju tvoria. V tomto prípade je vhodné, aby došlo aj k úprave práv a povinností jednotlivých členov spoločenstva, samozrejme vtedy, ak je to – vzhľadom na okolnosti – nevyhnutné. K tejto novelizácii zmluvy by malo dôjsť v ideálnom prípade ešte pred tým, než je projekt pozemkových úprav zapísaný do katastra nehnuteľností – s oneskorenou účinnosťou ku dňu zápisu rozhodnutia o vykonaní projektu do katastra. Pôvodná zmluva v tomto prípade nezaniká, len sa na základe dodatku podstatne zmení.

Ak by k tejto zmene nedošlo, sme toho názoru, že spoločenstvo by napriek tomu ex lege nezaniklo. Zmluva by bola naďalej platná a účinná, len by sa stala nevykonateľnou vo vzťahu k správe spoločných nehnuteľností (prípadne aj spoločne obhospodarovaných nehnuteľností, ak by boli predmetom správy daného spoločenstva). Na druhej strane však ostatné záväzky medzi jednotlivými členmi spoločenstva naďalej existujú. Z toho by sme mohli nepriamo vyvodiť aj povinnosť členov spoločenstva spoločne spravovať pozemky tvoriace spoločnú nehnuteľnosť, a zároveň aj úpravu zmluvného textu na nový právny stav.

## **6. Zánik spoločnej nehnuteľnosti a oddelenie jednotlivých častí**

Avšak, nejde ani zďaleka o jedinú zmenu v postavení spoločnej nehnuteľnosti v priebehu konania o pozemkových úpravách. Vý-

znamnejšie zmeny v tomto prípade predpokladajú samotné právne predpisy. ZoPS obsahuje ustanovenie, podľa ktorého *podielové spoluvlastníctvo spoločnej nehnuteľnosti možno zrušiť a vysporiadať podľa osobitného predpisu*.<sup>192</sup> Poznámka pod čiarou nám odkazuje na zákon o pozemkových úpravách, kde podľa ustanovenia § 11 ods. 13 *pozemky, ktoré patria do obvodu pozemkových úprav a tvoria spoločnú nehnuteľnosť, možno rozdeliť, ak s tým súhlasia vlastníci nadpolovičnej výmery spoločnej nehnuteľnosti*. Ide teda o jedinú právny predpismi predpokladanú situáciu pripúšťajúcu **zánik spoločnej nehnuteľnosti**, a s tým súvisiaci zánik pozemkového spoločenstva v prípade, ak existuje. Je to výnimka zo zásady zákazu zrušenia a usporiadania podielového spoluvlastníctva spoločnej nehnuteľnosti. Aj keď sa o tejto téme vedú časté debaty, väčšina odborníkov sa zhoduje v téze, že pojmovým znakom spoločnej nehnuteľnosti je nezrušiteľnosť podielového spoluvlastníctva k nej s výnimkou prípadu pozemkových úprav.<sup>193</sup>

V prípade, že je súčasťou obvodu celá spoločná nehnuteľnosť, prichádza do úvahy toto zrušenie. K tomu dôjde spôsobom, že podiely jednotlivých vlastníkov spoločnej nehnuteľnosti sa na účely komasácie priradia k iným podielom týchto osôb, na základe čoho im budú pridelené nové pozemky. V tomto prípade stále platí ustanovenie § 6 ods. 7 ZoPS, teda po úspešnom odhlasovaní rozdelenia spoločnej nehnuteľnosti stále týchto spoluvlastníkov zastupuje spoločenstvo. Ako uvádza Maslák, *zanikajúci subjekt (t. j. pozemkové spoločenstvo, keďže dôjde k zániku spoločnej nehnuteľnosti) bude zastupovať vlastníkov v otázke vlastníctva počas konania o pozemkových úpravách*.<sup>194</sup>

Okrem rozdelenia spoločnej nehnuteľnosti však zákon pripúšťa aj **oddelenie jej časti**, ktoré pejoratívnym pojmom môžeme nazvať

<sup>192</sup> § 8 ods. 1 zákona č. 97/2013 Z. z.

<sup>193</sup> MASLÁK, M.; JAKUBÁČ, R. *Zákon o pozemkových spoločenstvách. Komentár*. Praha : Wolters Kluwer ČR, 2019, s. 109.

<sup>194</sup> MASLÁK, M.: Členovia pozemkového spoločenstva ako účastníci pozemkových úprav. In PAVLOVIČ, M. (zost.): *Analýzy a trendy v pozemkových úpravách*. Bratislava : Wolters Kluwer s. r. o., 2021, s. 114.

aj ako „rozkúskovanie“. Podľa toho istého ustanovenia totiž *spoluvlastník spoločnej nehnuteľnosti môže požiadať o oddelenie časti spoločnej nehnuteľnosti s výmerou zodpovedajúcou jeho spoluvlastníckemu podielu a jej scelenie s iným pozemkom alebo spoluvlastníckym podielom, ktoré vlastní v obvode projektu pozemkových úprav. Spoluvlastník spoločnej nehnuteľnosti, ktorý v obvode projektu pozemkových úprav nevlasťní okrem podielu na spoločnej nehnuteľnosti iný pozemok alebo spoluvlastnícky podiel, môže požiadať o oddelenie podľa druhej vety, ak na jeho podiel na spoločnej nehnuteľnosti pripadá najmenej 400 m<sup>2</sup>.*<sup>195</sup> Zákon zároveň v tejto situácii pripúšťa spoločný postup viacerých spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti.

V tomto prípade ide tiež o určitú výnimku zo všeobecne uznávanej zásady zákazu oddelenia časti spoločnej nehnuteľnosti. Táto zásada bola podstatným spôsobom limitovaná zákonom č. 118/2018 Z. z., ktorý zásadne novelizoval ZoPS a pripustil možnosť oddelenia časti spoločnej nehnuteľnosti na základe rozhodnutia vlastníkov na valnom zhromaždení pozemkového spoločenstva. Na inštitúte oddelenia časti spoločnej nehnuteľnosti je najväčším nedostatkom skutočnosť, že zákon ho bližšie nešpecifikuje a ani nereguluje. V súčasnosti je teda možné, v prípade súhlasu vlastníkov spoločnej nehnuteľnosti, oddeliť zákonom neobmedzenú časť spoločnej nehnuteľnosti. Napríklad, v zákone nie je uvedené, aká najväčšia výmera alebo podiel spoločnej nehnuteľnosti je možné oddeliť. Táto skutočnosť by teda ad absurdum mohla viesť k výsledku, že sa oddelia takmer všetky pozemky tvoriace spoločnú nehnuteľnosť, resp. nové pozemky, zapísané do katastra nehnuteľností. Ako uvádza Maslák, *bolo by obchádzaním zákona o pozemkových spoločenstvách, konkrétne ustanovenia o zákaze zrušenia a usporiadania spoluvlastníctva spoločnej nehnuteľnosti (čoho dôsledkom je zásada zákazu zániku spoločnej nehnuteľnosti), keby spoluvlastníci rozhodli o oddelení takej podstatnej časti spoločnej nehnuteľnosti, ktorým by de facto spoločná nehnuteľnosť zanikla (s výnimkou, ak by išlo o oddelenie na účely pozemkových úprav, keďže pre tento prípad platná právna úprava*

<sup>195</sup> § 11 ods. 13 zákona č. 330/1991 Zb.

*pripúšťa zrušenie a usporiadanie podielového spoluvlastníctva spoločnej nehnuteľnosti).*<sup>196</sup>

Tu však musíme poukázať na procesnú stránku celého oddelenia. Ak sa spoluvlastníci dohodnú tak, že dôjde k oddeleniu časti spoločnej nehnuteľnosti, platí pravidlo, že pri novej, oddelenej časti, už nejde o spoločnú nehnuteľnosť. Podľa ZoPS platí, že *oddelená časť spoločnej nehnuteľnosti prestáva byť spoločnou nehnuteľnosťou dňom zápisu v katastri nehnuteľností. Oddelená časť spoločnej nehnuteľnosti sa stáva spoločne obhospodarovanou nehnuteľnosťou, ak jej vlastníci nerozhodnú inak.*<sup>197</sup> V tomto prípade, podľa ustanovení zákona, už ďalej neexistuje oprávnenie spoločenstva zastupovať jednotlivých spoluvlastníkov, avšak je potrebné, aby došlo k zápisu skutočnosti do katastra nehnuteľností, že viac nejde o spoločnú nehnuteľnosť. Až po vykonaní týchto úkonov môže dôjsť k oddeleniu časti spoločnej nehnuteľnosti a jej následnému priradeniu k iným, neurbárskym podielom, tak ako to ustanovuje zákon o pozemkových spoločenstvách.

Musíme však uviesť, že celý proces oddelenia časti spoločnej nehnuteľnosti sa v tomto prípade prílišne komplikuje a je otáznne, do akej miery je efektívny.

V praxi pozemkových úprav môže nastať situácia, že vlastníck spoločnej nehnuteľnosti pri oddelení určitej časti požiadajú o vyrovnanie v peniazoch podľa ustanovení §11 ods. 8 a ods. 9 zákona o pozemkových úpravách. Na základe tejto skutočnosti by sa mala výmera spoločnej nehnuteľnosti zmenšiť o časť pripadajúcu „odchádzajúcemu“ vlastníckovi, ktorý žiada o vyrovnanie v peniazoch. Tu musíme prízvukovať aj tú skutočnosť, že spoločná nehnuteľnosť aj v priebehu konania naďalej tvorí z právneho hľadiska jednu vec. Preto aj tento postup musíme vidieť ako možný len vo vzájomnej súvislosti s § 11 ods. 13, a teda, že tomu celému by muselo predchádzať

<sup>196</sup> MASLÁK, M.: Členovia pozemkového spoločenstva ako účastníci pozemkových úprav. In PAVLOVIČ, M. (zost.): *Analýzy a trendy v pozemkových úpravách*. Bratislava : Wolters Kluwer s. r. o., 2021,, s. 111 – 112.

<sup>197</sup> § 8 ods. 2 zákona č. 97/2013 Z. z.

dzať oddelenie časti spoločnej nehnuteľnosti a prípadné scelenie s ostatnými podielmi.

Niekedy sa upozorňuje aj na to, že štát by mohol vstúpiť do pozemkového spoločenstva ako určitá náhrada za vlastníka žiadajúceho vyrovnanie v peniazoch. Na toto však nevytvára predpoklady ani zákon o pozemkových úpravách, ani politika štátu, ani jeho súčasné ekonomické záujmy. Prax je teda často taká, že výmera podielov zodpovedajúca vyrovnaníu v peniazoch sa použije ako príspevok na spoločné zariadenie a opatrenie.

Samozrejme, tieto zmeny vo vlastníckej štruktúre spoločnej nehnuteľnosti musia zákonite vyústiť aj do zmeny zmluvy o spoločenstve, kde je uvedená nová členská štruktúra a aj vyjadrenie podielov na právach a povinnostiach jednotlivých členov spoločenstva. Je zjavné, že tieto zmeny sa odvíjajú aj od iných zmien na zmluve, a to napríklad vyjadrenie novej majetkovej podstaty (nové pozemky tvoriace spoločnú nehnuteľnosť).

Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti môžeme konštatovať, že pozemkové úpravy predstavujú príležitosť pre vysporiadanie sa s problémami súvisiacimi s existenciou spoločných nehnuteľností. V takejto situácii však rozlišujeme, či je súčasťou obvodu pozemkových úprav celá spoločná nehnuteľnosť, alebo jej oddelená časť.

Vo vzájomnej súvislosti týchto inštitútov je vhodné sa zamyslieť, či je existencia spoločenstiev ako takých vhodná, alebo nie. Určite sú významným inštitútom pozemkového práva, ktorý má – okrem ochrany vlastníctva – aj mnohé iné aspekty: sociálny (združovanie obyvateľov obce alebo tzv. rodákov), environmentálny (rozumné využívanie pozemkov tvoriacich spoločnú nehnuteľnosť na lesné hospodárstvo či poľnohospodársku výrobu môže pomôcť ochrane životného prostredia a v dnešnej dobe aj čoraz potrebnejšej sekvestracii uhlíka pri boji s klimatickou zmenou<sup>198</sup>), ako aj mnohé iné.

<sup>198</sup> MICHALOVIČ, M.; GREŠOVÁ, L.: Sekvestrácia uhlíka v poľnohospodárskych pôdach – súčasný stav a možnosti ďalšieho rozvoja. In TKÁČIKOVÁ, J.; VO-MÁČKA, V.; ŽIDEK, D. a kol.: *Půda v právních vztazích : aktuální otázky*. 1. vyd., Brno: Masarykova univerzita, 2020, s. 236.



Je preto otázne, či by sme mali pozemkové úpravy využívať ako prostriedok na oslabenie či zrušenie tohto osobitného druhu spoluvlastníctva k spoločným nehnuteľnostiam.

Na druhej strane je neodškriepiteľným faktom, že niektoré spoločensvá nedokážu v dnešnej dobe efektívne fungovať. Komasačia môže byť dobrou príležitosťou na odstránenie ich problémov tým, že neefektívne, nehospodárne a nečinné spoločensvá budú vedené k zániku, a to tým, že dôjde k zániku spoločných nehnuteľností.

No tiež stojí za zamyslenie, či je vhodné vytvárať priestor na oddeľovanie častí spoločných nehnuteľností a ich oslabovanie až „rozkúskovanie“, a to hlavne v prípadoch, keď nevieme, či existuje relevantný dôvod. Malo by byť v záujme štátu a spoločnosti tieto osobitné útvary pozemkového vlastníctva chrániť a – pokiaľ je to možné – zveľaďovať.

## 7. Závery a budúcnosť pozemkových spoločensvá

V odbornej diskusii sa občasne poukazuje na neefektívnosť a neúčelnosť pozemkových spoločensvá v súčasnej spoločnosti. O tejto skutočnosti sa, samozrejme, dá viesť dlhá a plodná diskusia, no v každom prípade sú spoločensvá významným fenoménom slovenského pozemkového vlastníctva. Preto zastávame názor, že by sme mali túto situáciu dokázať zhodnotiť a poukázať na výhody a nevýhody, ktoré ich činnosť prináša.

Pozemkové úpravy, ktorých vykonanie vo forme komplexných pozemkových úprav sa očakáva v najbližších desaťročiach na celom území štátu, predstavujú veľkú výzvu aj pre spoločensvá a ich aktivitu, lebo dochádza k zásadnej reorganizácii predmetu ich činnosti – spoločných nehnuteľností (prípadne spoločne obhospodarovaných nehnuteľností). Zákon teda v tomto prípade mimoriadne pripúšťa aj možnosť zániku spoločných nehnuteľností, ako aj oddelenie ich častí a priradenie podielov pripadajúcich jednotlivým vlastníkom k ich iným, „neurbárskym“ podielom.

V texte sme poukázali aj na to, že spoločné nehnuteľnosti vo výraznej miere zasahujú do priebehu pozemkových úprav aj s ohľadom na celkovú reorganizáciu územia, aj s budovaním krajiných prvkov vo forme spoločných a verejných zariadení a opatrení.

Pozemkové spoločenstvo vystupuje nielen v konaní o pozemkových úpravách, ale aj v rámci celej svojej existencie a činnosti ako správca spoločnej nehnuteľnosti, prípadne rovnako aj spoločne obhospodarovaných nehnuteľností. Preto sme došli k záveru, že v tomto prípade by malo byť toto správcovstvo zapísané aj v liste vlastníctva v jeho časti B, tak ako sa dnes uvádzajú SPF alebo iní správcovia (Lesy SR, š. p., prípadne iní).

A pozemkové úpravy zasahujú do činnosti spoločenstiev aj inými spôsobmi. Máme na mysli zmieňované zastupovanie spoluvlastníkov samotným spoločenstvom. Je to takisto zaujímavá situácia, pretože konanie spoločenstva ako celku sa môže dostať do rozporu so záujmom konkrétneho, zastúpeného vlastníka. Poukazujeme však na to, že v tomto prípade má zástupca, obhajujúci záujmy všetkých vlastníkov, širšie oprávnenia s právom chrániť záujem väčšiny.

Vážnou teoretickou otázkou s mnohými praktickými dôsledkami je aj existencia spoločnej nehnuteľnosti po zápise rozhodnutia o vykonaní pozemkových úprav a nadobudnutí účinnosti nového právneho stavu. Dospeli sme k záveru, že spoločná nehnuteľnosť v tomto prípade nezaniká, len sa mení. Je to síce pomerne netradičná právna formulácia, ktorá je však jediným možným a logicky obhájitelným vysvetlením, ak chceme zachovať a potvrdiť historiko-právny odkaz spoločných nehnuteľností a pozemkových spoločenstiev ako takých.

Táto formulácia sa rovnako aplikuje aj na existenciu a obsah spoločenskej zmluvy ako základného právneho rámca a základu činnosti spoločenstva. Táto zmluva je naďalej platná a účinná aj v prípade, ak nie je novelizovaná (hoci v tomto prípade stráca svoju vykonateľnosť). Ak by táto zmluva strácala platnosť či účinnosť, nemohli by sme ani tvrdiť, že spoločenstvo naďalej existuje.

V úvode textu sme si položili výskumnú otázku: „Predstavujú pozemkové úpravy príležitosť pre zachovanie, alebo zánik spoločných nehnuteľností?“ Môžeme na ňu odpovedať v tom zmysle, že ide o príležitosť pre obidva možné závery. Zmena pozemkov – tvoriacich spoločnú nehnuteľnosť – môže viesť k zlepšeniu ich využívania a správy spoločenstvom. Rovnako zákon pripúšťa zánik spoločnej nehnuteľnosti alebo oddelenie jej časti v priebehu pozemkových úprav. To môže byť pozitívnym riešením v prípade spoločenstiev, ktorých činnosť nie je hospodárna alebo efektívna. Na druhej strane by sme však mali stále mať na mysli, že spoločenstvá prispievajú k rozvoju pozemkového vlastníctva na Slovensku, ako aj ochrane poľnohospodárskej a lesnej pôdy a mali by sme ich chrániť, a to aj pred bezdôvodným oddeľovaním častí spoločných nehnuteľností.

## PRAKTICKÉ PROBLÉMY SPORU POZEMKOVÉHO SPOLOČENSTVA O URČENIE VLASTNÍCTVA Z POHĽADU PRAXE ADVOKÁTA

JUDr. Samuel Baránik

advokát

Každý advokát pozná tú chvíľu, keď preberie a naštuduje od klienta zadanie, sadá za stôl a začína formulovať žalobu. Je to chvíľa, keď dáva základ súdному sporu a vie, že toto je ten neopakovateľný moment, v ktorom keď zaváha a pochybí, už sa to v spore dá vrátiť iba veľmi ťažko. Pýtame sa: *Koho žalovať?*... *O čo žalovať* (ako sformulujem petit)?

Pokiaľ je klientom pozemkové spoločenstvo a zadáva advokátovi spor o určenie vlastníctva k nehnuteľnosti, pribudne nám k týmto otázkam ešte ďalšia kľúčová otázka – *Kto vlastne žaluje?*

Prvé dve otázky (*koho a o čo žalovať*) nemajú zložitejšie riešenie – **pasívne legitimovaný** je ten, kto je v katastri zapísaný ako vlastník, lebo voči nemu máme naliehavý právny záujem. Tých, od ktorých prípadne odvodzuje vlastníctvo v súčasnosti zapísaný vlastník, nežalujeme, lebo voči nim už nemáme naliehavý právny záujem, ich vlastnícke právo súd posudzuje ako predbežnú otázku a my potrebujeme dosiahnuť zmenu zápisu v katastri nehnuteľností – teda vydanie zapisateľného rozsudku. Preferujeme **pozitívne určenie**, teda určenie kto *je* vlastníkom. Negatívne určenie (kto *nie je* vlastníkom) judikatúra pripustila iba pri duplicitě vlastníctva (judikát R 31/2019). Dôvodom preferencie primárneho určenia je znova praktická stránka veci – zápis rozsudku do katastra. Keď súd určí voči zapísanému žalovanému, že žalobca je vlastníkom, kataster vykoná na podklade rozsudku zmenu zápisu vlastníctva (žalovaného zmení na žalobcu). Pri negatívnom určení vlastníctva vznikal problém so zápisom takéhoto rozsudku, keď nie vždy bolo zrejmé,

kto teda je vlastníkom (keď sme sa dozvedeli v rozhodnutí iba to, kto vlastníkom nie je). Pri duplicitě však tento problém nerezonuje, keď obsahovo negatívne určenie stanoví, kto z dvoch evidovaných vlastníkov je vlastníkom evidovaným „naviac“.

Pre úplnosť zodpovedania otázky z procesného hľadiska, *o čo treba žalovať*, treba zdôrazniť, že sporovým konaním nemožno obísť dedičské konanie (a možnosť uzatvorenia dedičskej dohody podliehajúcej schváleniu súdom), teda pokiaľ nehnuteľnosť nebola predmetom dedičského konania po pôvodnom vlastníkovi, treba žalovať určenie, že **vec patrí do dedičstva po zosnulom pôvodnom vlastníkovi** (por. napr. judikát R 3/2015). Vyhovujúci právoplatný rozsudok sa stane podkladom pre dodatočné dedičské konanie a do zápisu rozhodnutia súdu (súdneho komisára) o dedičstve sa rozsudok zo sporového konania zapisuje do katastra nehnuteľností ako obmedzujúca poznámka pre žalovaného (nesprávne zapísaného) vlastníka. Stretli sme sa aj s prípadmi, že kataster na základe rozsudku, že nehnuteľnosť patrí do dedičstva, zapísal ako vlastníka vo výroku rozsudku určenú zosnulú osobu, ale ide iba o ojedinelé prípady.

Špecifickou otázkou pri pozemkových spoločenstvách je, *kto žaluje*, teda **otázka aktívne legitimovaného subjektu na podanie žaloby** o určenie vlastníctva. Pri žalobách podávaných za účinnosti zákona č. 181/1995 Z. z. (zákon o pozemkových spoločenstvách účinný do 30.4.2013) by žalujúce pozemkové spoločenstvo (vo vlastnom mene) išlo do veľkého rizika straty sporu iba na základe nedostatku aktívnej legitimácie; bolo teda potrebné, aby žalobcami boli jednotliví pôvodní spoluvlastníci spoločnej nehnuteľnosti, v prospech ktorých má byť vlastníctvo určené.

Pri žalujúcich spoluvlastníkoch spoločnej nehnuteľnosti sa otvárajú ďalšie naliehavé otázky, najmä otázka, či žalobcami v jednom konaní musia byť *všetci spoluvlastníci* spoločnej nehnuteľnosti. Nie to pochýb o tom, že ak je predmetom konania určenie, že spoluvlastnícky podiel zo spoločnej nehnuteľnosti patrí do dedičstva, **nevyhnutne všetci dedičia musia byť stranou sporu** (žalobcami či žalovanými), pretože dedičia tvoria nútené spoločenstvo a absencia čo i len jedného do úvahy pripadajúceho dediča znamená neú-

plnosť vecnej legitímácie, teda zamietnutie žaloby práve (a jedine) z tohto dôvodu, bez nutnosti skúmať vecnú stránku nároku.

Možno však konštatovať neúplnosť vecnej legitímácie aj vtedy, keď predmetom (jedného) konania nebude určenie všetkých spoluvlastníckych podielov zo spoločnej nehnuteľnosti, teda stranami sporu budú iba niektorí spoluvlastníci (resp. právni nástupcovia iba po niektorých spoluvlastníkoch)? Som presvedčený o tom, že **spoluvlastnícke podiely rozdeliť do viacerých konaní možno**, že zo žiadneho predpisu nevyplýva povinnosť určovať vlastníctvo spoločnej nehnuteľnosti do 1/1. Treba si uvedomiť, že spoločné nehnuteľnosti sú vlastnícky enormne rozdrobené, požiadavka mať všetkých spoluvlastníkov v jednom konaní hraničí až s požiadavkou smerujúcou k odopretiu spravodlivosti. Všetci spoluvlastníci v jednom konaní znamená viesť konanie s niekoľkými desiatkami, resp. niekoľkými stovkami stranami sporu, prevažne vyššieho veku, pričom práca advokáta sa tu čoskoro zmení na prácu matrikára, ktorý iba eviduje úmrtia a notifikuje ich súdu, dopĺňa osobné údaje dedičov a súd zas donekonečna rozhoduje o procesnom nástupníctve, rieši technickú stránku veci napr. s označovaním strán, ich právnych nástupcov a dokonca nástupcov právnych nástupcov. Z procesných otázok sa postupne stáva stredobod sporu, bez vecného prerokovania nároku.

Riešením tejto situácie je práve možnosť rozdelenia nároku (podľa skladby spoluvlastníkov) napr. na dve – tri konania, podľa náročnosti z procesnej stránky, v prvom konaní by boli spoluvlastníci s najmenej zložitou procesnou perspektívou a posledné konanie by bolo procesne z pohľadu skladby strán najnáročnejšie. Práve v tom prvom konaní bude mať súd „procesne nerušený“ priestor zaoberať sa hmotnoprávnymi otázkami, spor vecne prerokovať a rozhodnúť, v konaniach nasledujúcich, procesne náročnejších, teda už skorší spor vytvorí základ pre rýchlejšie rozhodovanie súdu. Súd si takýto priestor pre nerušené rozhodnutie môže vytvoriť aj sám, vylúčením časti spoluvlastníckych podielov na samostatné konanie.

Osobitnú kategóriu spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti tvoria vlastníci zastúpení Slovenským pozemkovým fondom, pričom nie vždy sa podarí dosiahnuť, aby sa Slovenský pozemkový

fond za vlastníkov, ktorých zastupuje, pripojil k žalobe. Zastáva-me názor, že možno v takom prípade preukázať súdu aj naliehavý právny záujem na určení vlastníctva k spoluvlastníckym podielom žalovaného subjektu (čo pripustila aj judikatúra Najvyššieho súdu ČR v napr. rozhodnutí sp. zn. 22 Cdo 1798/2002).

Od 1. 5. 2013 nadobudol účinnosť zákon č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločnostiach, pričom nemožno prehliadnúť snahu zákonodarcu zjednodušiť prístup pozemkových spoločností k spravodlivosti, vyjadrenú v ustanovení § 16 ods. 2 zákona, podľa ktorého výbor koná za členov spoločnosti pred súdmi a orgánmi verejnej správy vo vymedzených záležitostiach. Aplikácia takto formulovaného textu zákona je v praxi veľmi problematická, zákonodarca sa zjavne snaží pomôcť zložitej situácii, v ktorej sa pozemkové spoločnosti nachádzajú, avšak pri takto vágne formulovaných ustanoveniach sa situácia značne komplikuje, takže prax sa opodstatnene pýta, ako to vlastne zákonodarca s tým konaním za členov spoločnosti myslel. V dôvodovej správe nachádzame dve protichodné vysvetlenia úvah zákonodarcu, keď v pôvodnej dôvodovej správe sa uvádza, že zákon zakladá aktívnu legitimáciu výboru (vo vlastnom mene konať pred súdom), dôvodová správa k novele č. 110/2018 Z. z. hovorí zas o zákonnom zastúpení.

To, aby výbor mohol vo vlastnom mene konať za členov spoločnosti pred súdom, môžeme považovať za vylúčené, z dôvodu, že **výbor pozemkového spoločnosti nemá právnu subjektivitu**. Aktívne konať vo vlastnom mene, či ako zákonný zástupca, môže teda iba subjekt s právnou subjektivitou, teda nie výbor, ale iba samotné pozemkové spoločnosti, ktoré je právnickou osobou.

V rámci sporov o určení vlastníctva však aj za účinnosti zákona č. 97/2013 Z. z. zotrvávame na tom, že **vecná legitimácia naďalej patrí spoluvlastníkovi spoločnej nehnuteľnosti, za ktorých však, ako zákonný zástupca, je oprávnené konať pozemkové spoločnosti**, a to práve na základe ustanovenia § 16 ods. 2 zákona č. 97/2013 Z. z. V prípadoch, kde žaluje pozemkové spoločnosti vo vlastnom mene určení vlastníctva v prospech jednotlivých spoluvlastníkov, však súdy musia vytvoriť žalobcovi priestor pre odstránenie chyby

označenia žalobcu; **súdy nesmú takéto žaloby formalisticky zamietaf z dôvodu nedostatku aktívnej legitimácie**, je opodstatnené vyžadovať od súdov aspoň priestor pre odstránenie chyby žaloby, minimálne napríklad z dôvodu vágnosti právnej úpravy § 16 ods. 2 zákona č. 97/2013 Z. z.

Dobrou správou pre pozemkové spoločenstvá je nový trend v judikatúre, ktorý nastolilo rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 8Cdo/31/2018 a rozhodnutie Ústavného súdu SR č. III. ÚS 425/2023, publikované v Zbierke nálezov a uznesení ústavného súdu pod č. 2/2024. Obe rozhodnutia zvažujú, **či pri sporoch pozemkových spoločenstiev môžu nižšie súdy otázke označenia žalobcu pripísať až taký význam, ktorý je potrebné uprednostniť pred meritórnym posúdením veci**. Najvyšší súd v uvedenom rozhodnutí pripúšťa, že pri sporoch s takým širokým okruhom subjektov **je treba pripustiť druhové označenie spoluvlastníkov**, pretože *„V niektorých prípadoch by totiž striktné vyžadovanie náležitostí žaloby v podobe uvedenia identifikačných znakov každého subjektu konania (t. j. každého podielníka na spoločnej nehnuteľnosti) mohlo znamenať porušenie princípu zákazu odopretia spravodlivosti (denegatio iustitiae), a teda porušenie ústavného práva na súdnu ochranu, resp. práva na spravodlivý proces. V prípade stoviek členov spoločenstiev nie je možné spravodlivo požadovať, aby boli títo v žalobe označení v zmysle § 79 ods. 1 O. s. p., resp. § 133 C. s. p. (resp. § 134 a § 135 C. s. p.). Súdy by mali vždy zohľadňovať okolnosti konkrétneho prípadu a prihliadať na počet členov spoločenstva, t. j. na počet osôb na strane žalobcu, resp. žalovaného.“*

Z pohľadu praxe advokáta možno jednoznačne privítať snahu Najvyššieho súdu SR, aj Ústavného súdu SR, uľahčiť prístup pozemkových spoločenstiev, resp. spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti, k súdu. Práve zložitá vlastnícka štruktúra pozemkových spoločenstiev spôsobila, že mnohé nehnuteľnosti pozemkové spoločenstvá protiprávne stratili a svojho práva sa nedomohli práve z procesných dôvodov a formalistického prístupu súdov. Dúfajme, že citovanými rozhodnutiami najvyšších súdnych autorít **sa definitívne nastolil trend opustenia prepiaťeho formalizmu a budeme svedkami snahy konať takéto žaloby po vecnej stránke v akceptovateľnom čase**.



Marek Maslák

**ŠPECIFIKÁ NÁJMOV, PREVODOV  
A PRECHODOV  
VLASTNÍCKEHO PRÁVA  
K POĽNOHOSPODÁRSKYM  
POZEMKOM**

Zodpovedný redaktor: Mgr. Peter Kolník

Grafická úprava: Jana Janíková

Návrh obálky: Marek Petržalka

Pre Právnickú fakultu Trnavskej univerzity v Trnave  
vydalo vydavateľstvo Typi Universitatis Tyrnaviensis,  
spoločné pracovisko Trnavskej univerzity  
a VEDY, vydavateľstva Slovenskej akadémie vied,  
ako 423. publikáciu.

Vytlačila VEDA, vydavateľstvo SAV.

**ISBN 978-80-568-0691-3**