

Autor:

doc. JUDr. Ing. Jarmila Lazíková, PhD.

Recenzenti:

doc. JUDr. Zuzana Ilková, PhD.

doc. JUDr. Lucia Paľšová, PhD.,

Manuál Pozemkové právo na Slovensku vychádza vďaka podpore európskeho vzdelávacieho projektu Jean Monnet „Efektívnosť implementácie spoločnej poľnohospodárskej politiky na Slovensku“,

č. 611792-EPP-1-2019-1-SK-EPPJMO-SUPPA

Schválila rektorka Slovenskej poľnohospodárskej univerzity v Nitre dňa 19. 6. 2020 ako manuál.

© Jarmila Lazíková, Nitra 2020

ISBN 978-80-552-2174-8



With the support of the
Erasmus+ programme
of the European Union



ÚVOD

Predložený manuál sa zameriava na vybrané otázky pozemkového práva, s ktorými sa laická i odborná verejnosť najčastejšie stretáva v aplikačnej praxi. Problematika pozemkového práva nie je upravená v jednom kódexe, ale v množstve právnych predpisov súkromnoprávnej i verejnoprávnej povahy. Zorientovať sa v nich nie je jednoduché.

Snahou autorky je poskytnúť študijnú pomôcku obsahujúcu stručný prehľad právnej úpravy vybraných právnych inštitútov pozemkového práva, ktorým predchádza stručný historický vývoj nevyhnutný pre pochopenie a riešenie súčasných problémov na trhu s poľnohospodárskou pôdou. Študijná pomôcka je určená nielen študentom, ale i poľnohospodárom a inej odbornej verejnosti s možnosťou jej opätovného využitia pri riešení základných otázok v oblasti pozemkového práva.

Predložený manuál sa v prvej kapitole venuje stručnému vývoju pozemkových právnych vzťahov na území Slovenska. Druhá kapitola sa zameriava na otázky vlastníckeho práva k pozemkom na Slovensku a tiež na otázky ostatných vecných práv v súvislosti s pozemkami. Tretia kapitola poskytuje prehľad základných zmluvných vzťahov k pozemkom, pričom dôraz sa kladie na kúpnu zmluvu a nájomnú zmluvu. Štvrtá kapitola sa stručne venuje problematike katastra nehnuteľností a katastrálnemu konaniu v nadväznosti na zmluvné vzťahy.

Predložený manuál bol vytvorený s finančnou podporou EÚ a to v rámci projektu Jean Monnet „Efektívnosť implementácie spoločnej poľnohospodárskej politiky na Slovensku,“ č. 611792-EPP-1-2019-1-SK-EPPJMO-SUPPA.

Podpora Európskej komisie na výrobu tejto publikácie nepredstavuje súhlas s obsahom, ktorý odráža len názory autorov, a Komisia nemôže byť zodpovedná za prípadné použitie informácií, ktoré sú v nej obsiahnuté.

The European Commission's support for the production of this publication does not constitute an endorsement of the contents, which reflect the views only of the authors, and the Commission cannot be held responsible for any use which may be made of the information contained therein.

Nitra, máj 2020

Autorka



With the support of the
Erasmus+ programme
of the European Union



1 VÝVOJ POZEMKOVÉHO PRÁVA NA SLOVENSKU

V období feudalizmu patrila všetka pôda panovníkovi, ktorý ju za rôzne zásluhy, najmä vojenského charakteru, udeľoval šľachticom – zemepánom. Dominikál (pánsku pôdu) obhospodaroval zemepán sám vo vlastnej réžii prostredníctvom svojich poddaných. Rustikál predstavoval časť pôdy, ktorú odovzdal zemepán do užívania poddaných, za čo mu boli povinní platiť rentu v podobe naturálnych alebo peňažných dávok. Tieto vzťahy medzi zemepánom a poddanými sa nazývali urbárske vzťahy a evidovali sa v urbárskych knihách. Známy je najmä kráľovský reskript Márie Terézie z roku 1767, ktorý predpisoval poddaným povinnosti na panskom a šľachticovi množstvo pôdy, ktoré bol povinný dať do užívania poddaným. V roku 1848 došlo k zrušeniu poddanstva a v roku 1853 prijal cisár František Jozef I. urbársky patent, ktorým priznal bývalým poddaným vlastníctvo k pozemkom v ich osobnom užívaní. Ostatnú pôdu aj naďalej vlastnili feudáli.

Po priznaní vlastníckych práv k pozemkom si bývalí poddaní ornú pôdu rozdelili a na ostatných pozemkoch zriadili systém spoločného hospodárenia. Orná pôda sa rozdelila medzi poddaných podľa počtu usadlostí v obci. Inak sa postupovalo v prípade získania vlastníckych práv k lúkam, pasienkom a lesom. Tu sa začali vytvárať formy spoločného hospodárenia tzv. urbárske spoločenstvá, ktoré predstavovali spoločný užívací režim s cieľom racionálne hospodáriť na spoločnej nehnuteľnosti. V roku 1898 bol prijatý uhorský zákon, ktorý reguloval urbárske pomery. Spoločne užívané pastviny a lesy boli v nedielnom vlastníctve všetkých urbárikov, ktoré spravovalo zhromaždenie spolumajiteľov. Rozhodnutia boli prijaté väčšinou počítanou podľa podielov. Výnos zo spoločného hospodárenia sa rozdeľoval medzi spolumajiteľov podľa ich oprávnení.

V období kolektivizácie boli prijaté právne predpisy, ktorými sa zrušili urbárske spoločenstvá. Pasienkový majetok sa mal odovzdať do vlastníctva družstiev a urbárnici sa stali zo zákona členmi družstva. V tomto prípade došlo aj k formálnemu odňatiu vlastníckeho práva, z čoho vyplýva, že po roku 1989 bolo potrebné žiadať o reštitúciu. Lesný majetok sa mal odovzdať do užívania organizácií štátneho lesného hospodárstva, krajským správam lesov, alebo roľníckym družstvám, výmera lesa nepresiahla 50 ha. V tomto prípade došlo iba k odňatiu užívacieho práva, ale formálne vlastnícke právo zostalo urbárnikom aj naďalej. Po prijatí prvého reštitučného zákona č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku každý urbárnik, ktorý mal podiel na majetku tvoriaceho v minulosti urbárske spoločenstvo, musel požiadať o reštitúciu samostatne, ibažby sa našla nadpolovičná väčšina urbárnikov, ktorí mohli konať prostredníctvom svojho ustanoveného zástupcu. Samotné urbárske spoločenstvo nemohlo reštituovať, keďže bolo zrušené. Po získaní vlastníctva urbárnikov k odňatej pôde sa obnovil ich urbársky právny vzťah na celý urbársky majetok. Tí, ktorí o reštitúciu nepožiadali, ich podiely zostali nereštituované vo vlastníctve poľnohospodárskych družstiev, neprešli však do správy Slovenského pozemkového fondu ako podiely nezistených vlastníkov. Po roku 1989 bolo prijatých viacero predpisov, týkajúcich sa pozemkových spoločenstiev, ale až v roku 1995 bol prijatý zákon č. 181/1995 Z. z. o pozemkových spoločenstvách, ktorý upravil právny režim pozemkových spoločenstiev. Rozlišoval pritom pozemkové spoločenstvá s právnou subjektivitou a bez právnej subjektivity. Neupravoval však všetky otázky tejto formy hospodárenia na pôde, ale ponechal priestor pre aplikáciu pravidiel vytvorených obyčajovým právom. Napokon v roku 2013 bol prijatý nový zákon č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločenstvách, ktorý každému pozemkovému

spoločenstvu priznáva právnu subjektivitu. Pozemkové spoločenské bez právnej subjektivity zanikli alebo sa pretransformovali na pozemkové spoločenské s právnou subjektivitou v zmysle nového právneho predpisu v rámci prechodného obdobia.

1.1 VÝVOJ EVIDENCIE POZEMKOV A PRÍČINY NEDOLOŽENÝCH VLASTNÍCKYCH PRÁV K POZEMKOM

Pôvodne sa nehnuteľnosti evidovali v rôznych mestských evidenciách, neskôr od roku 1526 v urbárskych evidenciách. Nové spoločenské pomery v 19. storočí si však vyžiadali evidenciu nehnuteľností na preukazovanie vlastníckeho práva. V roku 1855 sa zaviedla ríšskym nariadením MS č. 222/1855 r. z. o pozemkovoknižnom poriadku jednotná evidencia nehnuteľností v pozemkovej knihe. Pozemková kniha zavedená na území Slovenska od roku 1855 sa využívala na zápis práv k nehnuteľnostiam až do roku 1964. Nový Občiansky zákonník prijatý v roku 1950 zrušil povinnosť evidovať zmeny vlastníctva k nehnuteľnostiam a od roku 1964 prevzali úlohu evidencie nehnuteľností strediská geodézie. Pozemkové knihy sa tak stali historickými archívmi vlastníckych práv v úschove štátnych notárov.

Po vzniku Slovenskej republiky úlohu evidencie nehnuteľností prevzali katastrálne úrady, ktoré viedli záznam o zmene vlastníckych a iných právnych vzťahov k nehnuteľnostiam v katastri nehnuteľností. Od 1.1.1993 nadobudol účinnosť zákon č. 265/1992 Zb. o zápise vlastníckych a iných vecných práv k nehnuteľnostiam

a zákon č. 266/1992 Zb. o katastri nehnuteľností v Slovenskej republike. Keďže obidva zákony boli vytvorené ešte počas trvania

spoločnej Československej republiky, nevyhovoval potrebám a pomerom novej Slovenskej republiky a preto z iniciatívy ústredného orgánu štátnej správy na úseku katastra bol prijatý nový právny predpis, zákon č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam, ktorý napriek mnohým novelám platí dodnes.

V súčasnosti sa už do pozemkových kníh záznamy nerobia, naďalej sú však cenným zdrojom informácií pri riešení vlastníckych sporov k pozemkom i v reštitučných konaniach. Mnohé z nich sa však stratili, zničili, alebo sú uložené v archívoch iných štátov. Tento stav spôsobil, že v niektorých prípadoch nebolo možné preukázať vlastníctvo k pozemku a preto slovenský zákonodarcu zaviedol zákonom č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku právny inštitút domnelého vlastníctva. Domnelým vlastníkom sa stal občan, ktorý tvrdil, že je oprávnenou osobou v reštitučnom konaní pri obnove vlastníckych práv k pozemkom, ale svoje vlastníctvo nemohol hodnoverne preukázať. Pozemkový úrad zapísal takúto osobu ako domnelého vlastníka. Zákon č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie pozemkového vlastníctva zrušil inštitút domnelého vlastníctva a nahradil ho inštitút nezisteného vlastníka. Nezistený vlastník je fyzická osoba, ktorej pozemok nie je riadne evidovaný v evidencii nehnuteľností. Ide o osoby, ktorých pobyt nie je známy, t.j. v evidencii nehnuteľností je uvedené iba ich meno a priezvisko, nanajvýš dátum narodenia alebo v zložitejšom prípade neexistuje žiadna zmienka o vlastníkovi

určitého pozemku. Potom v evidencii nehnuteľností je uvedené iba „neznámy vlastník.“ Takáto pôda je v súčasnosti v správe Slovenského pozemkového fondu a takýto pozemok nemožno zaťažiť alebo scudziť.

1.2 PRÍČINY ROZDROBENOSTI POZEMKOV A POZEMKOVÉHO VLASTNÍCTVA

Príčiny rozdrobenosti pôdy majú svoje korene už v stredoveku, kedy sa na Slovensku uplatňoval systém rovnomerného delenia pozemkov medzi všetkých oprávnených dedičov. Po prvej svetovej vojne bola snaha riešiť veľkú rozdrobenosť pôdy sčel'ovaním pozemkov najmä prostredníctvom zámeny pozemkov. Tieto snahy boli prerušené zavedením pozemkových reforiem, ktoré prispeli k ďalšiemu prehlbovaniu pozemkovej rozdrobenosti.

Prvá pozemková reforma sa realizovala prijatím zákona č. 215/1919 Zb. o zabraní veľkého majetku pozemkového (záborový zákon) a zákona č. 81/1920 Zb. (prídelový zákon). Cieľom záborového zákona bolo prerozdeliť do vlastníctva drobných užívateľov pôdy, ktorá bola zabraná vlastníkovi alebo spoluvlastníkom vlastniacim viac ako 150 ha poľnohospodárskej pôdy a viac ako 250 ha všetkej pôdy. Pozemkový úrad zabral pôdu nad zákonom stanovenú výmeru a rozdeľoval ju medzi oprávnených záujemcov podľa zásad prídelového zákona formou prídelových listov. Druhá etapa pozemkových reforiem začala po druhej svetovej vojne prijatím zákona č. 142/1947 Zb. o revízii pozemkovej reformy,

ktorý mal za cieľ dokončiť pozemkové reformy začaté pred vojnou. To sa však nepodarilo, nakoľko už v roku 1948 sa začína proces budovania socialistického zriadenia. Bol prijatý nový zákon č. 46/1948 Zb. o novej

pozemkovej reforme, ktorou sa začína tretia etapa pozemkových reforiem na území Slovenska. Prijatým zákonom sa zabrala všetka pôda vlastníkom nad 50 ha a pôda tých, ktorí na pôde nepracovali. Pôda bola podľa zákona odňatá pôvodným vlastníkom, ale všetka nebola prerozdelená. Po roku 1989 prax dospela k názoru, že vlastníctvo zostalo pôvodnému vlastníkovi, ktorému sa pôda zabrala a takýmto zápisom v pozemkovej knihe sa len obmedzilo jeho dispozičné právo k pôde.

V roku 1949 bol prijatý zákon č. 69/1949 Zb. o jednotných pôdohospodárskych družstvách, na základe ktorého sa poľnohospodárska pôda združstevňovala a odovzdávala sa do užívania socialistickým organizáciám, teda jednotným roľníckym družstvám a štátnym majetkom. Do popredia sa dostalo užívacie právo a potláčali sa práva vlastníkov, ktoré sa takmer vôbec neuplatňovali. Preto sa vlastníctvo pozemkov stávalo skôr príťažou. Vytvorili sa tri druhy vlastníckeho práva. Najvyššiu ochranu požívalo štátne vlastníctvo, o niečo menší význam sa pripisoval vlastníctvu družstevnému a úplne zaznávanou formou vlastníctva bolo vlastníctvo súkromné. Štátnu pôdu užívali predovšetkým štátne majetky v režime tzv. práva hospodárenia. V jednotných roľníckych družstvách (JRD) sa užívali pozemky v štátnom vlastníctve, pozemky členov družstva, pozemky na základe príkazu podľa nariadenia vlády č. 50/1955 Zb. o niektorých opatreniach na zabezpečenie poľnohospodárskej výroby, ktoré sa uplatnilo voči tým, ktorí odmietli vstúpiť do družstva a lesné pozemky, ktoré družstvo získalo len, ak ju vlastnil jeho člen a jednalo sa o menší les, ktorého výmera neprekračovala 50 ha. Fyzické osoby mohli užívať pôdu formou tzv. záhumienku, v rámci práva osobného užívania pozemkov alebo v rámci práva náhradného užívania pozemkov.

Občiansky zákonník z roku 1950 oprávňoval postaviť stavbu na cudzom pozemku aj bez súhlasu vlastníka. Takto vznikli hospodárske budovy poľnohospodárskych podnikov, množstvo bytových domov pre občanov, či záhradkárske chatky v záhradkárskych osadách, ktoré spravoval záhradkársky zväz. Pomaly sa vytváral kľúčový problém súčasnosti, kedy v rámci reštitúcie nie je možné vydať reštituentovi jeho pôvodný majetok. Vlastníkovi stavby zostáva možnosť buď si pozemok pod stavbou prenajať alebo kúpiť, alebo k nemu zriadiť vecné bremeno za odplatu.

Od roku 1964 v súvislosti s prijatím nového Občianskeho zákonníka až do roku 1989 mal každý štátny notár povinnosť viesť dedičov k dohode, aby sa všetky poľnohospodárske pozemky previedli do vlastníctva len jedného z nich, čím sa malo zabrániť drobeniu. Po roku 1990 prišlo k ďalšiemu prehľbovaniu drobenia pozemkov a to zákonmi o vyrovnaní dedičských podielov, ktorými sa mali odstrániť krivdy spôsobené občanom, ktorí prišli o svoj dedičský podiel na pôde tým, že pôda bola priznaná do vlastníctva len jednému z oprávnených dedičov.

Ďalšie zákony, ktoré prispeli k drobeniu pôdy po roku 1990 boli reštitučné predpisy, ktorými sa pôda vracala ich pôvodným vlastníkom, príp. oprávneným dedičom. Prvý reštitučný zákon č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku mal za cieľ zmierniť následky majetkových krívd, ku ktorým došlo voči vlastníkom poľnohospodárskeho a lesného majetku v období 1948 – 1989, zlepšiť starostlivosť o poľnohospodársku a lesnú pôdu a upraviť vlastnícke vzťahy k pôde s cieľom zabezpečiť rozvoj vidieka a ochranu životného prostredia. Oprávnenými osobami boli občania štátu, ktorí

mali trvalý pobyt na jeho území a ktorých pôda, budovy a stavby patriace k pôvodnej poľnohospodárskej usadlosti prešli na štát alebo iné právnické osoby v dobe od 25.2.1948 do 1.1.1990 spôsobom, ktorý definuje tento zákon (napr. výrok o prepadnutí majetku v trestnom konaní, ak bol výrok zrušený). Druhú skupinu oprávnených osôb tvorili dedičia, pokiaľ oprávnená osoba zomrela a dedičia boli štátnymi občanmi Slovenskej republiky (v čase prijatia prvého reštitučného zákona občanmi Československej federatívnej republiky) a zároveň mali na jej území trvalý pobyt. Povinnými osobami na vydanie nehnuteľností boli štát a právnické osoby, ktoré mali predmetné nehnuteľnosti v držbe. Predmetom reštitúcie podľa tohto zákona mali byť nehnuteľnosti, ktoré boli zabraté podľa zákona o revízii pozemkovej reformy a zákona o novej pozemkovej reforme. Ak pôda prešla na štát, oprávnenej osobe sa mohlo vydať najviac 150 ha poľnohospodárskej pôdy príp. 250 ha všetkej pôdy. Právo na vrátenie nehnuteľnosti si mohla oprávnená osoba uplatniť do 31.12.1992, potom jej právo zaniklo.

Druhý reštitučný zákon č. 503/2003 Z. z. o navrátení vlastníctva k pozemkom a o zmene a doplnení zákona Národnej rady SR č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom upravuje navrátenie vlastníckeho práva k pozemkom, ktoré tvoria poľnohospodársku a lesnú pôdu. Netýka sa už iného poľnohospodárskeho majetku. Jedným z hlavných dôvodov prijatia tohto zákona bol nevyriešený problém neznámych vlastníkov. Približne 20% poľnohospodárskej pôdy nemalo identifikovaného vlastníka a zostalo v správe Slovenského pozemkového fondu. Podľa druhého reštitučného zákona bola zmenená definícia oprávnenej osoby, ktorou bol občan Slovenskej republiky s trvalým pobytom na jej území, ktorého

pozemok prešiel na štát alebo inú právnickú osobu od 25.2.1948 do 1.1.1990 alebo dedičia tejto osoby, ak sú občanmi SR. Právo na vydanie nehnuteľnosti si mohla oprávnená osoba uplatniť do 31.12.2004 na obvodnom pozemkovom úrade, inak právo zaniklo. Pôda, ku ktorej vlastnícke právo zostalo aj naďalej neidentifikované, mala v zmysle § 15 zákona č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom prejsť do vlastníctva štátu a ten ju mal následne previesť do vlastníctva obce, v katastrálnom území ktorej sa pozemok nachádzal. Toto ustanovenie bolo vyhodnotené Ústavným súdom SR ako protiústavné a následne zrušené bez prijatia náhradného ustanovenia. Preto aj v súčasnosti otázka neznámych vlastníkov, ktorým stále patrí takmer pätina poľnohospodárskej pôdy na Slovensku, zostáva nedoriešená.

Až v roku 1995 bol prijatý zákon č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom, ktorým sa obmedzuje drobenie pozemkov a zakazuje sa deliť pozemky pod zákonom stanovenú výmeru.

POZNÁMKY



With the support of the
Erasmus+ programme
of the European Union



POZNÁMKY



With the support of the
Erasmus+ programme
of the European Union



POZNÁMKY



With the support of the
Erasmus+ programme
of the European Union



2 VLASTNÍCKE PRÁVO K POZEMKOM A INÉ VECNÉ PRÁVA

Vlastníctvo je jedným zo základných ľudských práv, ktoré garantuje aj Ústava SR. Okrem vlastníckeho práva patria k vecným právam aj záložné právo, vecné bremeno, zádržné právo a predkupné právo, ak bolo zriadené ako vecné právo.

2.1 POZEMKOVÉ VLASTNÍCTVO

Vlastnícke právo vyjadruje absolútne právne panstvo vlastníka nad vecou, na základe ktorého vlastník môže vec držať, užívať a požívať a s vecou nakladať. Výkon vlastníckeho práva vlastníka má však svoje zákonné medze.

Prvým je obmedzenie vo vzťahu k ostatným vlastníkom. Podľa čl. 20 ods. 3 Ústavy SR vlastníctvo nemožno zneužiť na ujmu práv iných alebo v rozpore so všeobecnými záujmami chránenými zákonmi. Občiansky zákonník v § 3 ods. 1 dodáva, že výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi. Toto ustanovenie sa konkretizuje právnou úpravou susedských vzťahov v § 127 Obč. z., kde dochádza najčastejšie k stretu záujmov viacerých vlastníkov. Rovnako obmedzenie vlastníckeho práva v prospech iných osôb sa realizuje aj vecnými právami k cudzím veciam, najmä záložným právom a vecným bremenom.

Druhým je obmedzenie vyplývajúce z verejného záujmu. Podľa čl. 20 ods. 3 Ústavy SR výkon vlastníckeho práva nesmie poškodzovať ľudské zdravie, prírodu, kultúrne pamiatky a životné prostredie nad mieru ustanovenú zákonom. Dokonca podľa čl. 20 ods. 4 Ústavy SR je vo verejnom záujme prípustné aj vyvlastnenie alebo nútené obmedzenie vlastníckeho práva za splnenia prísnych podmienok, t.j. v nevyhnutnej miere, vo verejnom záujme, na základe zákona a za primeranú náhradu. Bližšie túto časť upravuje Občiansky zákonník v § 128 ods. 1, podľa ktorého je vlastník povinný strpieť, aby v stave núdze alebo v naliehavom verejnom záujme bola na nevyhnutnú dobu a v nevyhnutnej miere a za náhradu použitá jeho vec, ak účel nemožno dosiahnuť inak. Podľa ods. 2 tohto ustanovenia vo verejnom záujme možno vec vyvlastniť alebo vlastnícke právo obmedziť, ak účel nemožno dosiahnuť inak, a to len na základe zákona, len na tento účel a za náhradu.

2.1.1 Subjekt pozemkového vlastníctva

Subjektom právneho vzťahu sú fyzické a právnické osoby. Vo všeobecnosti platí, že každý subjekt právneho vzťahu môže vlastníť hnutel'né i nehnuteľné veci. Výnimku stanovuje Ústava SR už v čl. 4, podľa ktorého nerastné bohatstvo, jaskyne, podzemné vody, prírodné liečivé zdroje a vodné toky sú vo výlučnom vlastníctve Slovenskej republiky. Zároveň v čl. 20 ods. 2 Ústavy SR sa dodáva, že zákon môže určiť, ktorý ďalší majetok môže byť iba vo vlastníctve štátu, obce alebo určených právnických alebo fyzických osôb. Rovnako zákon môže určiť aj to, že určité veci môžu byť len vo vlastníctve občanov SR alebo právnických osôb so sídlom na území SR. Osobitným zákonom upravujúcim obmedzenia voči cudzozemcom je zákon č. 202/1995 Z. z. devízový zákon, ktorý v § 19a stanovuje, že cudzozemec môže nadobudnúť vlastnícke právo k

nehnuteľnostiam v tuzemsku okrem nehnuteľností, ktorých nadobúdanie je obmedzené osobitnými predpismi. Týmito osobitnými predpismi sú napr. zákon č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu, zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny, 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, zákon č. 326/2005 Z. z. o lesoch a pod.

Slovensko vstupom do EÚ muselo akceptovať, že poľnohospodárska a lesná pôda je kapitálovým statkom, ktorý je predmetom voľného pohybu kapitálu na vnútornom trhu EÚ a obchodovanie s ním nemožno obmedzovať nielen voči občanom z iných členských štátov EÚ ale spravidla ani voči občanom z tretích krajín, preto museli byť ustanovenia, ktoré obmedzovali nadobúdanie poľnohospodárskej a lesnej pôdy cudzincami v devízovom zákone zrušené ku dňu 30. 4. 2014.

Subjektom vlastníckeho vzťahu sú fyzické a právnické osoby. Ak je vec vo vlastníctve iba jednej osoby, ide o výlučné vlastníctvo. Ak je vlastníkov viac, ide o podielové spoluvlastníctvo, pričom každý spoluvlastník má na predmete vlastníctva svoj podiel. Podiel možno chápať ako mieru, akou sa spoluvlastníci podieľajú na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva k spoločnej veci. Podielové spoluvlastníctvo má v zásade rovnaký zákonný obsah ako výlučné vlastníctvo, existujú tu však určité obmedzenia a výnimky, či už vo vzťahu spoluvlastníkov k tretím osobám alebo medzi spoluvlastníkmi navzájom. Vzťahy medzi spoluvlastníkmi navzájom pri hospodárení so spoločnou vecou sa spravujú väčšinovým princípom počítaným podľa veľkosti podielov. Pri rovnosti hlasov, ak sa spoluvlastníci nedohodnú, rozhodne na návrh niektorého

z nich súd. Kým s celou vecou môžu disponovať len všetci spoluvlastníci spoločne, o svojom podiele rozhoduje každý spoluvlastník sám. Ak sa však rozhodne vlastník svoj spoluvlastnícky podiel previesť na tretiu osobu, ostatní spoluvlastníci majú predkupné právo, ibaže by touto treťou osobou bola spoluvlastníková blízka osoba. Ak spoluvlastník opomenie umožniť svojim spoluvlastníkom uplatniť si predkupné právo, takýto právny úkon je relatívne neplatný.

Okrem podielového spoluvlastníctva existuje aj bezpodielové spoluvlastníctvo, ktoré môže vzniknúť len medzi manželmi za trvania manželstva. V bezpodielovom spoluvlastníctve manželov je všetko, čo môže byť predmetom vlastníctva a čo nadobudol niektorý z manželov za trvania manželstva, s výnimkou vecí získaných dedičstvom, darom, ďalej s výnimkou vecí, ktoré slúžia osobnej potrebe alebo výkonu povolania len jedného z manželov a vecí vydaných v rámci reštitúcie jednému z manželov. Bežné veci, týkajúce sa spoločných vecí vykonáva manžel aj bez súhlasu druhého manžela. V ostatných veciach je potrebný súhlas oboch manželov, inak je právny úkon relatívne neplatný. Manželia vystupujú ako solidárni dlžníci a solidárni veritelia v právnych úkonoch, týkajúcich sa ich spoločných vecí. Na použitie spoločného majetku pre účely podnikania sa vyžaduje súhlas druhého manžela.

V oblasti pozemkových právnych vzťahov sa vyskytuje ešte jedna modalita spoluvlastníctva. Ide o pozemkové spoločenstvá, ktoré obhospodarujú poľnohospodársku alebo lesnú pôdu. Túto formu spoluvlastníctva upravuje zákon č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločenstvách.

2.1.2 Objekt pozemkového vlastníctva

Objektom právnych vzťahov sú veci, živé zvieratá, a pokiaľ to ich povaha pripúšťa, práva a iné majetkové hodnoty. Keďže vlastnícke právo je vecné právo, predmetom vlastníckeho práva sú veci. Veci rozdeľujeme na hnutelné a nehnuteľné veci. Nehnuteľnou vecou je pozemok a stavba spojená so zemou pevným základom. Právnomu režimu nehnuteľností podliehajú aj byty a nebytové priestory.

Pozemok definuje zákon č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných vecných práv k nehnuteľnostiam (ďalej len katastrálny zákon) ako časť zemskeho povrchu, ktorá je oddelená od susedných častí hranicou územnej správnej jednotky, katastrálneho územia, zastavaného územia obce, hranicou vymedzenou právom k nehnuteľnosti, hranicou držby alebo hranicou druhu pozemku alebo rozhraním spôsobu využívania pozemku. Ust. § 9 katastrálneho zákona rozlišuje tieto druhy pozemkov: ornú pôdu, chmeľnice, vinice, záhrady, ovocné sady, trvalé trávne porasty, lesné pozemky, vodné plochy, zastavané plochy a nádvoría, ostatné plochy.

Okrem pozemkov patria k nehnuteľnostiam aj stavby. Stavba sa považuje za nehnuteľnosť iba vtedy, ak je spojená so zemou pevným základom (vrátane podzemných stavieb ako podzemná garáž, pivnica, plot, ak má so zemou pevný základ a pod.).

Občiansky zákonník rozlišuje v § 120 a § 121 súčasť veci a príslušenstvo. Príslušenstvom veci sú veci, ktoré patria vlastníkovi hlavnej veci a sú ním určené na to, aby sa s hlavnou vecou trvale užívali, ale môžu byť

samostatným predmetom občianskoprávných vzťahov. Súčasťou veci je všetko, čo k nej podľa jej povahy patrí a nemôže byť oddelené bez toho, že by sa tým vec znehodnotila. Z toho vyplýva, že súčasť veci nemôže byť samostatným predmetom právneho vzťahu. Avšak podľa § 120 ods. 2 Obč. z. nie sú stavby, vodné toky a podzemné vody súčasťou pozemku. Tento stav zaviedol Občiansky zákonník z roku 1950 ustanovením, že stavby nie sú súčasťou pozemku a Občiansky zákonník z roku 1964 na tom nič nezmenil. Preto v súčasnosti pozemok a stavba na ňom zriadená sa považujú za dve samostatné veci a teda môžu mať aj samostatných vlastníkov. Za súčasť pozemku sa podľa súdnej praxe považujú trvalé porasty,¹ drobné stavby,² iné vonkajšie úpravy³ a nevyhnutný priestor nad a pod povrchom zeme.

¹ Ro NS ČR z 31.8.2004, sp. zn. 25 Cdo 73/2004: Súčasťou pozemku sú aj trvalé porasty, napr. stromy, kry, vinice, chmeľnice, okresné dreviny. Trvalé porasty sú súčasťou pozemku iba dovtedy, kým nedôjde k ich trvalému oddeleniu od pozemku, potom sa stávajú samostatnými vecami.

² oporné múry (Uz NS ČR z 29.8.2006, sp. zn. 25 Cdo 300/2005); terasa vytvorená vonkajšou úpravou a spevnením povrchu pozemku (Uz NS ČR z 17.9.2002, sp. zn. 22 Cdo 2918/2000); tenisový kurt (Ro NS ČR z 19.11.1997, sp. zn. 1 Odon 23/1997)

³ záhradné vodovody a prípojky (Ro NS ČR z 31.1.1990, sp. zn. 3 Cz 3/1990)

2.1.3 Vznik a zánik vlastníckeho práva

Právna teória rozlišuje dva spôsoby nadobúdania vlastníctva a to originárny, kedy vlastník svoje právo neodvodzuje od predchádzajúceho vlastníka a derivatívny, pri ktorom sa vlastníctvo nového vlastníka odvodzuje od predchádzajúceho.

Originárny spôsob nadobudnutia vlastníctva predpokladá, že daná vec nepatrila predtým do vlastníctva nikoho. Najčastejšie pôjde o také spôsoby nadobudnutia vlastníctva, akým je vydržanie, vytvorenie novej veci, prírastok a spracovanie veci.

Na nadobudnutie vlastníckeho práva vydržaním musia byť splnené zákonné predpoklady a to spôsobilý subjekt, spôsobilý predmet držby, dobrá viera držiteľa, oprávnená držba počas celej zákonom stanovenej doby a nepretržitosť držby. Jednou z podmienok držby je jej oprávnenosť. Držiteľom je osoba, ktorá nakladá s vecou ako s vlastnou alebo vykonáva právo pre seba. Na to aby bol držiteľ oprávnený, musí byť so zreteľom na všetky okolnosti dobromyseľný o tom, že mu vec alebo právo patrí. Dobromyseľnosť držiteľa musí byť daná po celú zákonom stanovenú dobu, inak dôjde k prerušeniu plynutia vydržacej doby. Vydržacia doba je tri roky pri hnutelných veciach a desať rokov pri nehnuteľnostiach. Začína plynúť od momentu dobromyseľného zmocnenia sa predmetu držby. Do vydržacej doby sa počíta aj oprávnená držba právneho predchodcu. Vlastníkom vydržaného pozemku sa držiteľ stáva okamihom, kedy splnil podmienky vydržania.

Vlastníkovi veci patria aj prírastky veci, ktoré môžu mať podobu fructus naturales (prírodných plodov) alebo fructus civiles (civilných plodov, pod čím sa najčastejšie chápu úroky z peňažných prostriedkov). Ak sa oddelia od hlavnej veci, môžu vystupovať aj ako samostatný predmet vlastníckych vzťahov.

Pri derivatívnom nadobúdaní vlastníctva rozlišujeme opäť dva spôsoby a to prevod a prechod vlastníctva. Prevod vlastníctva sa realizuje prostredníctvom zmluvy (napr. kúpnej, darovacej, zámennej). Pri prevode vlastníckeho práva treba rozlišovať dvojfázový postup. V prvej fáze dochádza k vzniku právneho titulu na nadobudnutie vlastníckeho práva, ale ešte nie k samotnému vzniku vlastníckeho práva. Právnym titulom je najčastejšie zmluva napr. kúpna alebo darovacia zmluva. V druhej fáze dochádza k vzniku samotného vlastníckeho práva spôsobom v závislosti od toho, či ide o hnuťelnú alebo nehnuteľnú vec. Pri hnuťelnej veci je dôležité, ako a či vôbec sa na spôsobe prevodu vlastníckeho práva dohodli zmluvné strany. Ak sa nedohodli inak, platí, že vlastníkom hnuťelnej veci sa právny nástupca stáva momentom odovzdania veci. Pri nehnuteľných veciach vlastníkom sa právny nástupca stáva až momentom právoplatného rozhodnutia príslušného okresného úradu, ktorým sa vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností povolí.

Prechod vlastníctva sa uskutočňuje na základe zákona, rozhodnutím orgánu verejnej moci, príklepom licitátora na verejnej dražbe alebo dedením.

Zánik vlastníckeho práva môže byť relatívny, ak zanikne vlastnícke právo jedného subjektu a zároveň vznikne vlastnícke právo k danej veci druhému subjektu alebo absolútny, ak zanikne vlastníkovi veci jeho vlastnícke

právo k nej, ale žiadny iný subjekt vlastníctvo nenadobudne spravidla preto, že zanikne vec sama (napr. zbúraním stavby). Zánik vlastníckeho práva môže spôsobiť rozhodnutie orgánu verejnej moci alebo iná právna skutočnosť. Orgánom verejnej moci, ktorý rozhoduje o zániku vlastníckeho práva je spravidla súd. Inou právnou skutočnosťou, na základe ktorej zanikne vlastnícke právo, je právny úkon (zmluva) alebo právna udalosť (zánik veci jej zničením, spotrebovaním, uplynutím vydržacej doby a pod.).

2.2 VECNÉ PRÁVA K CUDZEJ VECI

Vecné práva k určitej veci, ktoré nepatria jej vlastníkovi, ale tretej osobe alebo tretím osobám, označujeme ako vecné práva k cudzej veci. Patrí sem najmä záložné právo a vecné bremená. Pri prevode nehnuteľnosti zaťaženej záložným právom alebo vecným bremenom práva a povinnosti zo záložného práva, či vecného bremena nezanikajú, ale prechádzajú na právneho nástupcu.

2.2.1 Záložné právo

Záložné právo je vecné právo, ktoré slúži na zabezpečenie pohľadávky a jej príslušenstva. Ak pohľadávka nebola riadne a včas splnená, veriteľ sa po splatnosti pohľadávky môže domáhať jej uspokojenia z predmetu záložného práva. Záložné právo tak plní nielen zabezpečovaciu, ale i uhradzovaciu funkciu.

Subjektom záložného práva je záložný veriteľ (osoba oprávnená z pohľadávky, ktorá je zabezpečená záložným právom) a záložca, ktorým môže byť nielen dlžník pohľadávky ale aj tretia osoba, ktorá je vlastníkom zálohu.

Predmetom záložného práva môže byť akýkoľvek predmet právnych vzťahov za predpokladu, že je prevoditeľný a že zákon neustanovuje inak. Zálohom môžu byť hnutelné a nehnuteľné veci, práva, iná majetková hodnota, podnik, byty a nebytové priestory, prevoditeľné cenné papiere.

Obsah záložného práva tvoria práva a povinnosti záložného veriteľa a záložcu. Ak sa predmet záložného práva odovzdá záložnému veriteľovi alebo tretej osobe do úschovy, ide o posesórne záložné právo. Zároveň osoba, ktorej bola vec odovzdaná, je povinná túto vec chrániť pred stratou, zničením, poškodením a užívať ju môže len, ak sa tak dohodla so záložcom. Ak predmet zálohu ostáva v užívaní záložcu, ide o neposesórne záložné právo. Záložca je povinný užívať vec podľa dohody so záložným veriteľom, inak len spôsobom zvyčajným tak, aby sa hodnota založenej veci neznižovala.

Právnym titulom vzniku záložného práva je záložná zmluva, dedičská dohoda, rozhodnutie správneho orgánu alebo zákon. Zákon neobmedzuje zmluvné strany pri tvorbe práv a povinností v záložnej zmluve, dokonca nevyžaduje ani písomnú formu, ak ide o posesórne záložné právo. Vznik záložného práva sa završuje odovzdaním veci záložnému veriteľovi alebo tretej osobe do úschovy. Pri neposesórnom záložnom práve sa okrem písomnej záložnej zmluvy vyžaduje aj registrácia záložného práva v Notárskom centrálnom registri záložných práv príp. v inom zákonom určenom registri. V záložnej zmluve sa zmluvné strany nemôžu dohodnúť, že záložný veriteľ si môže uspokojiť svoju pohľadávku tým, že získa záloh do svojho vlastníctva. Takúto dohodu môžu urobiť zmluvné strany až po splatnosti pohľadávky, inak je záložná zmluva neplatná.

Druhé obmedzenie spočíva v tom, že zmluvné strany sa nemôžu dohodnúť na zákaze zriadiť ďalšie záložné práva k zálohu. Takáto dohoda nie je síce neplatná, ale je neúčinná voči tretím osobám.

Ak dlžník riadne a včas neplní, môže prikročiť záložný veriteľ k realizácii záložného práva a to spôsobom určeným v zmluve alebo predajom zálohu na dražbe alebo núteným výkonom záložného práva v rámci exekučného konania.

2.2.2 Vecné bremeno

Vecné bremeno je vecné právo inej osoby ako vlastníka viažuce sa k určitej nehnuteľnosti, na základe ktorého je vlastník veci povinný niečo strpieť, niečo sa zdržať, niečo konať. Tejto povinnosti vlastníka, ktorá vždy pôsobí in rem (t.j. vždy prechádza na nového vlastníka veci) zodpovedá oprávnenie inej osoby, ktoré môže byť in rem (právo z vecného bremena prechádza na právneho nástupcu oprávneného) alebo in personam (právo z vecného bremena neprechádza na právneho nástupcu oprávneného, ale sa viaže len ku konkrétnej osobe).

Subjektom vecného bremena je vlastník nehnuteľnosti ako nositeľ povinností z vecného bremena a nositeľom oprávnení z vecného bremena je buď vlastník určitej nehnuteľnosti, v prospech ktorej bolo vecné bremeno zriadené alebo určitá osoba bez vzťahu k určitej nehnuteľnosti, pričom tieto oprávnenia neprechádzajú na právnych nástupcov, ale zanikajú zánikom oprávnenej právnickej osoby alebo smrťou oprávnenej fyzickej osoby.

Predmetom vecného bremena môže byť iba nehnuteľnosť, t.j. pozemky a stavby pevne spojené so zemským povrchom vrátane bytov a nebytových priestorov. Vecné bremeno nemožno zriadiť k hnutel'ným veciam.

Obsahom právnych vzťahov z vecných bremien sú práva a povinnosti subjektov vecného bremena. Vlastník nehnuteľnosti, na ťarchu ktorej bolo vecné bremeno zriadené, je povinný niečo konať, niečoho sa zdržať alebo niečo strpieť, čo zodpovedá oprávneniam subjektu, v prospech ktorého bolo vecné bremeno zriadené. Práva a povinnosti sú vo vzájomnej korelácii. Ak by sa tento vzájomný korelačný vzťah narušil a oprávnenia jedného subjektu by boli v hrubom nepomere k povinnostiam druhého subjektu, môže súd rozsah alebo obsah vecného bremena zúžiť alebo dokonca vecné bremeno zrušiť.

Vecné bremeno vzniká zo:

- zákona (na základe právnych predpisov napr. o vodách, o ochrane prírody a krajiny),
- rozhodnutím správneho orgánu napr. v konaní o vyvlastnení,
- rozhodnutím súdu napr. pri vyporiadaní podielového spoluvlastníctva rozdelením veci,
- zmluvou, pričom na vznik vecného bremena sa vyžaduje vklad do katastra nehnuteľností,
- závetom, najčastejšie na zabezpečenie doživotného bývania niektorého z dedičov,
- dohodou dedičov, ak ju súd schválil svojím uznesením,

- vydržaním, za predpokladu, že oprávnený držiteľ vykonáva právo z vecného bremena pre seba a so zreteľom na všetky okolnosti je dobromyseľný v tom, že k danej veci má právo, ktoré užíva nepretržite desať rokov.

Zánik vecného bremena môže nastať zo zákona, rozhodnutím súdu alebo správneho orgánu, zmluvou, smrťou alebo zánikom oprávnenej osoby, zánikom samotnej nehnuteľnosti, splynutím práv a povinností u jedného subjektu, vzdaním sa práva z vecného bremena, zánikom nehnuteľnosti, na ktorej viazne vecné bremeno, uplynutím času, na ktorú bolo vecné bremeno zriadené alebo splnením rozvázovacej podmienky.

Právo z vecného bremena sa premlčuje, ak nie je vykonávané po dobu desiatich rokov (§ 109 ObčZ). To neplatí pre vecné bremená, ktoré vznikli na základe zákona.

POZNÁMKY



With the support of the
Erasmus+ programme
of the European Union



POZNÁMKY



With the support of the
Erasmus+ programme
of the European Union



POZNÁMKY



With the support of the
Erasmus+ programme
of the European Union



3 ZMLUVNÉ VZŤAHY K POZEMKOM

Zmluva je spravidla dvojstranný právny úkon, ktorý obsahuje vzájomne obsahovo zhodné a vzájomne adresované prejavy vôle účastníkov založiť zmluvný vzťah. Medzi základné zmluvné náležitosti patria:

- náležitosti subjektu (subjektom zmluvného vzťahu sú fyzické a právnické osoby so spôsobilosťou na práva a povinnosti a právne úkony),
- náležitosti objektu (objektom zmluvy môže byť len plnenie, ktoré je možné a dovolené),
- náležitosti obsahu (obsah zmluvy nesmie odporovať zákonu, zákon obchádzať alebo byť v rozpore s dobrými mravmi),
- náležitosti prejavu vôle (prejav vôle musí byť slobodný, vážny, zrozumiteľný a určitý),
- náležitosti formy (spravidla stačí na platné uzavretie zmluvy ústna forma, pokiaľ zákon výslovne nevyžaduje formu písomnú).

3.1 KÚPNA ZMLUVA

Kúpna zmluva ukladá predávajúcemu povinnosť predmet kúpy odovzdať kupujúcemu a previesť na neho vlastnícke právo k predmetu kúpy a kupujúcemu povinnosť predmet kúpy prevziať a zaplatiť kúpnu cenu.

3.1.1 Subjekty kúpnej zmluvy

Zmluvnými stranami kúpnej zmluvy sú predávajúci a kupujúci. Obidve zmluvné strany musia mať pri uzatváraní kúpnej zmluvy, ktorej predmetom je nehnuteľnosť, spôsobilosť na právne úkony v plnom rozsahu, inak sa vyžaduje zastúpenie zákonným zástupcom alebo súdom ustanoveným opatrovníkom. V prípade, že nehnuteľnosť je v podielovom spoluvlastníctve, vyžaduje sa, aby účastníkmi zmluvy boli všetci podieloví spoluvlastníci. Rovnako to platí, ak predmetná nehnuteľnosť sa má stať predmetom podielového spoluvlastníctva na strane kupujúcich. V prípade bezpodielového vlastníctva sa vyžaduje účasť oboch manželov na kúpnej zmluve, predmetom ktorej je nehnuteľnosť, alebo aspoň súhlas druhého z manželov. Ak ide o poľnohospodársku pôdu alebo lesnú pôdu mimo zastavaného územia obce a kupujúci je cudzozemec, môže podľa aktuálnej právnej úpravy § 19a Devízového zákona nadobudnúť vlastnícke právo k nehnuteľnosti na Slovensku okrem nehnuteľností, ktorých nadobúdanie je obmedzené osobitnými predpismi.⁴

Členské štáty EÚ vstupom do EÚ sa zaviazali rešpektovať právo EÚ. V rámci voľného pohybu kapitálu nemožno obmedzovať obchodovanie s kapitálovými statkami voči občanom z iných členských štátov EÚ, preto Slovenská republika pred svojím vstupom do EÚ požiadala o prechodné obdobia vo vzťahu k poľnohospodárskej a lesnej pôde. Zmluva o pristúpení akceptovala požiadavku v trvaní 7 rokov pričom, ak

⁴ bližšie k osobitným predpisom v kapitole 2.1.1

sa dodatočne preukáže, že po uplynutí prechodného obdobia na Slovensku bude hroziť závažné narušenie trhu s poľnohospodárskou pôdou, Komisia na žiadosť Slovenskej republiky rozhodne o predĺžení prechodného obdobia najviac o tri roky. V roku 2011 požiadala Slovenská republika o predĺženie a Komisia vydala rozhodnutie 2011/241/EÚ zo 14.4.2011, ktorým sa predĺžilo prechodné obdobie týkajúce sa nadobúdania poľnohospodárskej pôdy na Slovensku. Podľa čl. 1 tohto rozhodnutia prechodné obdobie týkajúce sa nadobúdania poľnohospodárskej pôdy na Slovensku uvedené v kapitole 3 prílohy XIV k aktu o pristúpení z roku 2003 sa predlžuje do 30. apríla 2014. Predmetné predĺženie prechodného obdobia sa už lesnej pôdy netýkalo.

3.1.2 Objekt kúpnej zmluvy

Predmetom kúpy môže byť všetko, čo môže byť predmetom občianskoprávných vzťahov a subjekty kúpnej zmluvy sú oprávnené s týmto predmetom nakladať. Ak je predmetom kúpnej zmluvy pozemok, musí byť presne špecifikovaný a to uvedením katastrálneho územia, parcelného čísla pozemku, druhu parcely (parcela registra E alebo C), druhu pozemku, výmery pozemku v m², čísla listu vlastníctva, prípadne doplnený geometrickým plánom. Ak je predmetom kúpnej zmluvy stavba, musí byť v zmluve presne určená katastrálnym územím, číslom listu vlastníctva, súpisným číslom stavby, parcelným číslom pozemku vrátane druhu parcely (parcela registra E alebo C), na ktorom je stavba postavená. Ak ide o byt alebo nebytový priestor, je potrebné uviesť aj číslo bytu alebo nebytového priestoru, číslo poschodia, číslo vchodu a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku, prípadne

na príľahlom pozemku. Ak je nehnuteľnosť v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov, uvádza sa i podiel vyjadrený zlomkom k celku.

V zmluve je potrebné vysporiadať sa s prípadnými ťarchami, ktoré viažu na predmetnej nehnuteľnosti a ktoré by mali byť zapísané na liste vlastníctva v časti C. Vecné práva k cudzej veci prechádzajú spolu s predmetom kúpy, na ktorej viažu, na kupujúceho.

Ak k prevádzanej veci patrí príslušenstvo, je potrebné v kúpnej zmluve výslovne uviesť, či sa predmet kúpy vzťahuje aj na príslušenstvo, nakoľko príslušenstvo je spôsobilé byť samostatným predmetom zmluvných vzťahov. Súčasť veci nie je potrebné samostatne uvádzať v kúpnej zmluve, nakoľko ju nemožno oddeliť od hlavnej veci, s ktorou tvorí jeden celok a teda nemôže byť predmetom samostatnej kúpnej zmluvy.

Predmetom kúpnej zmluvy môžu byť pozemky, ktoré majú vzniknúť rozdelením väčšieho pozemku. Je však potrebné rešpektovať minimálne výmery, ktoré stanovuje zákon č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom. Pri prevode a prechode poľnohospodárskych a lesných pozemkov mimo zastavaného územia obce je potrebné rešpektovať ustanovenia § 22 zákona č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom. Ak má na základe právneho úkonu, rozhodnutia súdu o vyporiadaní spoluvlastníctva alebo rozhodnutia o dedičstve vzniknúť rozdelením existujúcich pozemkov pozemok vo výmere menšej ako 20 000 m², je nadobúdateľ povinný zaplatiť odvod vo výške 10 % hodnoty poľnohospodárskej pôdy určenej podľa vyhlášky MP SR č. 38/2005 Z. z. o určení

hodnoty pozemkov a porastov na nich pre účely pozemkových úprav za predpokladu, že pozemok nebude menší ako 5 001 m², ak ide o poľnohospodársky pozemok, príp. 10 001 m², ak ide o lesný pozemok. Výška odvodu sa zvyšuje na 20% hodnoty poľnohospodárskej pôdy určenej podľa vyhlášky MP SR č. 38/2005 Z. z., ak má vzniknúť poľnohospodársky pozemok o výmere od 5 000 m² do 2 001 m² príp. lesný pozemok o výmere od 10 000 m² do 5 001 m². Na základe uvedeného vyplýva (§ 23), že pozemok, ktorý by mal menšiu výmeru ako 2 000 m², ak ide o poľnohospodársky pozemok alebo pozemok s výmerou pod 5 000 m², ak ide o lesný pozemok, nemôže vzniknúť rozdelením existujúcich pozemkov na základe právneho úkonu, rozhodnutia súdu o vypořádání spoluvlastníctva alebo rozhodnutia o dedičstve. V prípade porušenia týchto podmienok štát je oprávnený podať návrh na určenie neplatnosti právneho úkonu prostredníctvom prokurátora. Ustanovenia o zákaze drobenia pozemkov podľa § 22 a 23 zákona č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom sa neuplatnia (§ 24), ak:

- sa pozemok rozdeľuje na účely výstavby alebo na iné účely, na ktoré by bolo možné vyvlastniť alebo sa pozemok rozdeľuje podľa projektu pozemkových úprav,
- ide o bezodplatný prevod alebo prechod pozemkov podľa reštitučných predpisov,
- sa odčleňuje časť pozemku od jedného pozemku a táto časť sa pričleňuje k susednému pozemku, pričom sa nevytvára samostatný pozemok.
- ide o pozemok, na ktorom sa majú zriadiť záhrady v území určenom územným plánom obce na záhradkárske a rekreačné účely.

3.1.3 Kúpna cena

Ďalšou podstatnou náležitosťou kúpnej zmluvy je kúpna cena. Zo zmluvy musí byť zrejmá výška dohodnutej ceny alebo spôsob jej určenia. Cena je vecou dohody zmluvných strán, ale musí byť v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi (napr. zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách). Podľa judikatúry všeobecne platí a je samozrejmosťou, že účastníci kúpnej zmluvy nie sú v zásade viazaní či obmedzení v dojednaní výšky kúpnej ceny, ktorá nie je upravená cenovým predpisom. Môžu si tak dojednať i cenu, ktorá sa odchyľuje od ceny obvyklej (trhovej), najmä, ak ide o cenu podstatne nižšiu. To isté platí aj v prípade príliš vysokej kúpnej ceny.⁵

Cena musí byť dohodnutá v peniazoch, v opačnom prípade ide o zámennú zmluvu. Ak je iba časť ceny dohodnutá v peniazoch, o kúpnu cenu ide vtedy, ak je podiel plnenia v peniazoch vyšší ako podiel plnenia v iných veciach. Spôsob plnenia je na zmluvných stranách, okrem plnenia v hotovosti možno dohodnúť plnenie bankovým prevodom, poštovou poukážkou, zmenkou, šekom, postúpením pohľadávky.⁶ Pritom je potrebné rešpektovať zákon č. 394/2012 Z. z. o obmedzení platieb v hotovosti.

⁵ Ro NS ČR z 24.9.2003, sp. zn. 29 Cdo 2568/2000

⁶ Ro NS ČR z 3.2.1926, sp. zn. Rv I 25/26: Postúpeniu pohľadávky možno priznať význam platenia iba vtedy, ak sa veriteľ dohodol s dlžníkom, že sa uspokojí s postúpením pohľadávky, ktorú má dlžník voči tretej osobe.

V prípade, že predmetom kúpnej zmluvy je poľnohospodársky pozemok, zákon nestanovuje minimálnu alebo maximálnu cenu pôdy. Zmluvné strany však môžu vychádzať aj z ceny pôdy určenej znaleckým posudkom. Znalecký posudok vypracováva znalec na základe vyhlášky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Okrem trhových cien a cien stanovených znaleckým posudkom existujú aj administratívne ceny pôdy, t.j. ceny stanovené osobitnými predpismi. Na Slovensku v súčasnosti existujú dva cenové predpisy a to zákon č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady, ktorý sa využíva na účely platenia majetkovej dane z nehnuteľností a vyhláška Ministerstva pôdohospodárstva SR č. 38/2005 Z. z. o určení hodnoty pozemkov a porastov na nich na účely pozemkových úprav, ktorá upravuje úradnú cenu pôdy stanovenú na základe jej kvality so zohľadnením rozdielnych prírodných a pôdno-klimatických podmienok.

3.2 DAROVACIA ZMLUVA

Darovacia zmluva je upravená iba v Občianskom zákonníku, v ust. § 628 až § 630. Darovacou zmluvou darca bezplatne prenecháva alebo sľubuje bezplatne prenechať niečo obdarovanému a ten dar alebo sľub prijíma. Ide o bezodplatný právny úkon, pri ktorom darca nedostáva za dar žiadnu protihodnotu. Darovaciu zmluvu však treba odlíšiť od spoločenských úsluh, ktoré nevedú k vytvoreniu záväzkového vzťahu. Darovacia zmluva je vždy dvojstranný právny úkon, pri ktorom obdarovaný dar alebo sľub prijíma. Bez tohto prijatia nemôže dôjsť *platne k uzavretiu darovacej zmluvy*.

K podstatným náležitostiam darovacej zmluvy patria zmluvné strany, predmet darovania, bezodplatnosť a dobrovoľnosť právneho úkonu.

Zmluvnými stranami sú darca a obdarovaný, ktorí musia spĺňať podmienky spôsobilosti na právne úkony v plnom rozsahu prípadne byť zastúpení zákonným zástupcom alebo opatrovníkom. Obdarovaní, ktorí nemajú spôsobilosť na právne úkony v plnom rozsahu však môžu konať aj sami, ak je dar v ich prospech a nevznikajú im žiadne záväzky.

Pri obdarovaní manželov inou osobou je rozhodujúci úmysel darcu pre posúdenie toho, kto je obdarovaný, t.j. či chcel darca obdarovať iba jedného z manželov alebo oboch, čo sa spravidla posudzuje vzhľadom na okolnosti konkrétneho prípadu.⁷

Darovanie medzi manželmi nie je možné, ak má byť darom vec patriaca do bezpodielového spoluvlastníctva manželov, pretože každý z manželov má vlastnícke právo k celej veci.⁸

Ak dochádza k darovaniu veci, ktorá je v podielovom spoluvlastníctve, musia byť darcami všetci podieloví spoluvlastníci.

⁷ R 42/1972

⁸ R 42/1972

V prípade bezpodielového spoluvlastníctva sú darcami obaja manželia. Zákon vyžaduje súhlas oboch manželov, ibaže by išlo o bežnú záležitosť, kedy sa súhlas druhého manžela nevyžaduje.

Opatrenia voči cudzincom, ak je predmetom daru nehnuteľnosť sú rovnaké ako v prípade kúpnej zmluvy.

Predmet darovania (dar) musí byť nezameniteľne určený. Darom môže byť všetko, čo môže byť predmetom občianskoprávnych vzťahov a s čím, sú zmluvné strany oprávnené nakladať. V prípade, že ide o nehnuteľnosť, je potrebné uviesť všetky identifikačné údaje, ako sú uvedené vyššie pri kúpnej zmluve. Ak je predmetom daru spoluvlastnícky podiel, je potrebné pamätať na predkupné právo ostatných spoluvlastníkov, ktoré sa uplatňuje aj v prípade darovania, ibaže by išlo o darovanie blízkej osobe (§ 116 ObčZ).

Bezodplatnosť právneho úkonu darovania spočíva v tom, že obdarovaný nie je v zmluve zaviazaný poskytnúť darcovi žiadnu protihodnotu. Darovanie môže byť tiež viazané na nejakú odkladaciu podmienku (od jej splnenia závisí, či nastanú právne následky darovania, nesmie však byť v čase darovania nespĺniteľná, inak je právny úkon neplatný), rozvázovaciu podmienku (od jej splnenia závisí, či následky darovania, ktoré už nastali, pominú), ba dokonca i na príkaz, ak nemá majetkovú hodnotu. Avšak darovacia zmluva, ktorá by obsahovala odkladaciu podmienku, že účinky darovania nastanú až po smrti darcu, by bola absolútne neplatná.

Darovacia zmluva môže mať písomnú alebo ústnu formu. Písomná forma sa vyžaduje zo zákona v dvoch prípadoch, ktoré upravuje ust. § 628 ObčZ. Po prvé, darovacia zmluva musí byť písomná vždy, ak je darom nehnuteľnosť. Druhým prípadom je, že k odovzdaniu a prevzatíu daru (iného ako nehnuteľnosť) nedošlo pri darovaní.

Ak je predmetom daru nehnuteľnosť, účinky prevodu vlastníckeho práva nastanú až vkladom vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

Občiansky zákonník umožňuje darovanie len medzi živými, darovanie pre prípad smrti zakazuje. Na tento účel môže darca využiť závet.

Darovanie je bezodplatný právny úkon, preto darca nezodpovedá obdarovanému za vady predmetu plnenia podľa všeobecných ustanovení zodpovednosti za vady v Občianskom zákonníku (§ 499 a nasl. ObčZ), avšak ust. § 629 ObčZ ukladá darcovi povinnosť upozorniť obdarovaného vady, o ktorých vie, ešte pred obdarovaním. V prípade, že si darca túto povinnosť nesplní, má obdarovaný právo vec vrátiť. Ak obdarovanému vznikla škoda v dôsledku zamlčania vady daru, ktorá existovala už v čase darovania a ktorú darca zamlčal, hoci o nej v čase darovania vedel, má obdarovaný právo domáhať sa náhrady škody, ktorá mu vznikla podľa § 420 a nasl. ObčZ.

Osobitný spôsob zániku darovacej zmluvy upravuje ust. § 630 ObčZ, keď umožňuje darcovi domáhať sa vrátenia daru, ak sa obdarovaný správa k nemu alebo k členom jeho rodiny tak, že tým hrubo porušuje dobré mravy. Hrubé porušenie dobrých mravov sa posudzuje vzhľadom na okolnosti konkrétneho prípadu, možno sem zaradiť prípady fyzického alebo psychického násillia, zneváženie dôstojnosti. Naopak za hrubé porušenie dobrých mravov nemožno považovať predaj darovanej veci alebo nenavštevovanie darcu pri príležitosti sviatku alebo životného jubilea.⁹

Vrátenia daru sa môže darca domáhať iba voči obdarovanému, ktorý sám svojím vlastným správaním hrubo porušuje dobré mravy; je irelevantné, ak hrubo porušujú dobré mravy iné osoby, ktoré s ním napr. žijú v darovanej nehnuteľnosti.¹⁰

Okruh osôb, voči ktorým sa obdarovaný môže dopustiť uvedeného konania, je oveľa širší. Zákon umožňuje vrátenie daru, ak obdarovaný hrubo porušuje dobré mravy nielen voči darcovi, ale i členom jeho rodiny, t.j. manžela, deti, rodičov a ostatných príbuzných v priamom rade, súrodencov, príp. ostatné osoby, ktorých ujmu by darca pociťoval ako svoju vlastnú.¹¹

⁹ R 31/1999

¹⁰ Ro NS ČR z 27.10.2009, sp. zn. 33 Cdo 4375/2007

¹¹ Ro NS ČR z 29.4.2003, sp. zn. 33 Odo 134/2003

3.3 ZÁMENNÁ ZMLUVA

Zámennú zmluvu upravuje ust. § 611 ObčZ. Zámenná zmluva je zmluva, podľa ktorej si zmluvné strany vymieňajú vec za vec a to tak, že každá zo zmluvných strán sa považuje ohľadne veci, ktorú výmenou dáva, za predávajúcu stranu a ohľadne veci, ktorú výmenou prijíma, za kupujúcu stranu. Ust. § 611 ObčZ odkazuje na primerané použitie ustanovení o kúpnej zmluve.

Ak zmluva o prevode vlastníctva k pozemku neobsahuje záväzok nadobúdateľa zaplatiť prevodcom peňažné plnenie, ale záväzok poskytnúť im v budúcnosti náhradný pozemok, ide o zámennú zmluvu, hoci je zmluva označená ako kúpna zmluva.¹²

Zámenná zmluva musí mať písomnú formu, ak je aspoň jedna z vymieňaných vecí nehnuteľnosťou.

Podstatnými náležitosťami zámennej zmluvy je určenie zmluvných strán, určenie zamieňaných predmetov, vyjadrenie vôle zmluvných strán previesť vlastnícke právo k uvedeným predmetom zámeny. Ak hodnota zamieňaných predmetov je odlišná a dorovnáva sa v peniazoch, ide o zámennú zmluvu, ak výška dorovnania neprevyšuje hodnotu zamieňaného predmetu.

¹² Uz NS ČR z 24.9.2002, sp. zn. 22 Cdo 354/2001

V pozemkovom práve je zámenná zmluva pomerne aktuálnym právnym inštitútom najmä pri usporadúvaní a obnovovaní vlastníckych vzťahov k poľnohospodárskej a lesnej pôde. Podľa § 22 ods. 5 zákona č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku vlastníč pozemku za podmienok učených týmto zákonom mal právo do troch rokov od účinnosti tohto zákona požiadať pozemkový fond o výmenu tohto pozemku za iný pozemok vo vlastníctve štátu v primeranej kvalite a výmere ako zamieňaný pozemok a pokiaľ možno aj v tom istom katastrálnom území.

3.4 NÁJOMNÁ ZMLUVA

Všeobecná právna úprava nájomných vzťahov je upravená v ust. § 663 – 684 ObčZ. Ak je však predmetom nájomnej zmluvy poľnohospodárska pôda, treba postupovať podľa zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov, ktorý predstavuje špeciálny právny predpis (lex specialis) vo vzťahu k ustanoveniam v Občianskom zákonníku. Zákon č. 504/2003 Z. z. upravuje nájom poľnohospodárskej pôdy v dvoch rôznych situáciách. Prvá časť zákona upravuje nájom pozemku na poľnohospodárske účely, kým druhá časť zákona upravuje nájom pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku. Tretia časť zákona upravuje nájom podniku na poľnohospodársku výrobu. Štvrtá časť zákona o nájme lesných pozemkov bola zrušená, nakoľko nájom pozemku bol upravený zákonom č. 158/2019 v ust. § 51a a nasl. zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch. Piata časť upravuje spoločné a prechodné ustanovenia.

Právnu úpravu nájmu pozemkov dopĺňajú aj podzákonné právne predpisy a to:

- nariadenie vlády SR š. 238/2010 Z. z., ktorým sa ustanovujú podrobnosti o podmienkach prenajímania, predaja, zámeny a nadobúdania nehnuteľností Slovenským pozemkovým fondom;
- vyhláška MP SR č. 38/2005 Z. z. o stanovení hodnoty pozemkov a porastov na nich na účely pozemkových úprav, ktorá je základným právnym predpisom na určenie minimálnej ceny nájmu;
- vyhláška MPaRV SR č. 172/2018 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o spôsobe a rozsahu vedenia a poskytovania evidencií a stanovenia obvyklej výšky nájomného.

Nájomná zmluva je zmluva, ktorou sa prenajímateľ zaväzuje prenechať nájomcovi vec za odplatu, aby ju dočasne užíval alebo bral z nej úžitky (§ 663 ObčZ). Ide o konsenzuálnu zmluvu, pretože na jej vznik nie je potrebné, aby prišlo aj k reálnemu odovzdaniu predmetu nájmu nájomcovi.

Podstatnými znakmi nájomnej zmluvy, ktoré ju odlišujú od iných zmluvných typov, sú dočasnosť a odplatosť.

Nájomná zmluva môže byť dojednaná na dobu určitú alebo na dobu neurčitú, kedy nájom možno skončiť napríklad dohodou zmluvných strán alebo výpoveďou. Dočasnosť prenechania veci na užívanie odlišuje nájomnú zmluvu od zmluvy kúpnej, darovacej či zámennej, v prípade ktorých prichádza k prevodu vlastníckeho práva.

Odplatosť zmluvného vzťahu sa prejavuje povinnosťou nájomcu platiť nájomné dohodnuté v nájomnej zmluve alebo obvyklé a to v peňažnej podobe alebo v naturáliách. Nie je však vylúčené ani iné poskytnutie protiplnenia. Odplatosť nájmu odlišuje nájomnú zmluvu od zmluvy o výpožičke.

Ďalším znakom nájomnej zmluvy je samotný predmet nájmu, ktorý musí byť určený individuálne, pretože po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť tú istú vec.

Na uzatvorenie nájomnej zmluvy Občiansky zákonník nevyžaduje písomnú formu. V prípade nájmu poľnohospodárskych pozemkov však je potrebné vziať do úvahy zákon č. 504/2003 Z. z., ktorý upravuje nájom poľnohospodárskej pôdy v dvoch rôznych už spomínaných situáciách. V prípade nájmu pozemku na poľnohospodárske účely sa nevyžaduje písomná forma zo zákona a záleží len od vôle zmluvných strán, na akej forme sa dohodnú. V prípade nájmu pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku podľa ust. § 14 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z. z. sa vyžaduje písomná forma.

Každá nájomná zmluva musí obsahovať tri podstatné náležitosti a to označenie zmluvných strán (nájomcu, prenajímateľa), predmet nájmu a záväzok zaplatiť odplatu.

3.4.1 Subjekty nájomnej zmluvy

Subjektmi nájomného vzťahu sú nájomca, t. j. osoba, ktorá bude daný predmet nájmu užívať a prenajímateľ, t. j. osoba, ktorá vec odovzdáva do užívania nájomcovi. Prenajímateľom aj nájomcom môže byť fyzická aj

právnická osoba. U právnickej osoby sa predpokladá spôsobilosť na právne úkony, keďže túto v plnom rozsahu získava svojím vznikom a stráca svojím zánikom. V prípade fyzickej osoby sa nadobúda spôsobilosť na právne úkony v plnom rozsahu až plnoletosťou. Podľa slovenského právneho poriadku možno plnoletosť nadobudnúť dvoma spôsobmi a to dovŕšením 18. roku veku alebo skôr len uzatvorením manželstva po dovŕšení 16. roku veku na základe rozhodnutia o povolení uzavretia manželstva súdom. V prípade nájmu poľnohospodárskej pôdy sa vyžaduje spôsobilosť na právne úkony v plnom rozsahu, preto osoby neplnoleté, resp. osoby, ktorým bola spôsobilosť na právne úkony obmedzená súdom, musia konať len prostredníctvom svojich zákonných zástupcov alebo prostredníctvom súdom ustanoveného opatrovníka.

Právo uzatvoriť nájomnú zmluvu k poľnohospodárskej pôde majú aj cudzinci a to bez ohľadu na to, či pochádzajú z členských štátov Európskej únie alebo z tretích krajín.

Ak predmet nájmu patrí do podielového spoluvlastníctva, vyžaduje sa na vznik nájomnej zmluvy väčšina hlasov spoluvlastníkov počítaná podľa veľkosti podielov. Pri rovnosti hlasov alebo ak sa väčšina nedosiahne, môže na návrh ktoréhokoľvek spoluvlastníka rozhodnúť súd (§ 139 Občianskeho zákonníka). Ak je predmet nájomného vzťahu v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov, vyžaduje sa súhlas oboch manželov, inak je právny úkon relatívne neplatný. Uzatvorenie nájomnej zmluvy k pozemku nie je bežným úkonom, kde by súhlas druhého manžela nebol potrebný. Vlastník totiž stráca počas doby nájmu právo vec užívať, pretože sa

ho vzdal v prospech nájomcu (§145 Občianskeho zákonníka). Ani súdna prax za bežnú vec nepovažuje uzatvorenie nájomnej zmluvy.¹³

V prípade zmeny vlastníctva k prenajatej veci nový vlastník veci vstupuje do práv a povinností predchádzajúceho vlastníka, teda preberá všetky práva a záväzky prenajímateľa. To však nebráni novému prenajímateľovi a nájomcovi ukončiť nájomný vzťah dohodou. Aj keď k takejto dohode nedôjde, zákon nájomcovi poskytuje právo z dôvodu zmeny prenajímateľa vypovedať zmluvu v lehote určenej zákonom alebo dohodnutej v nájomnej zmluve. Toto právo pri nehnuteľnostiach má len nájomca. Zákon o nájme poľnohospodárskych pozemkov zase v § 12 ods. 6 pripúšťa aj právo prenajímateľa ukončiť nájomný vzťah a to odstúpením od zmluvy do šiestich mesiacov odo dňa predaja podniku nájomcu alebo jeho väčšinového podielu v podniku.

3.4.2 Predmet nájomnej zmluvy

Predmetom nájomného vzťahu môžu byť hnutelné i nehnuteľné veci, avšak nie akékoľvek, ale iba tie, ktoré sa používaním nespotrebovávajú, pretože nájomca musí prenajímateľovi po skončení nájmu vrátiť tú istú vec. Túto podmienku spĺňa poľnohospodársky pozemok, ktorý nielenže sa nespotreboáva, ale dokonca jeho

¹³ Vojčík, 2008

hodnota užívaním neklesá tak, ako je tomu u mnohých iných kapitálových statkov. Poľnohospodársky pozemok na účely nájmu podľa § 1 ods. 2 zákona č. 504/2003 Z. z. je pozemok, ktorým sa rozumie:

- poľnohospodárska pôda alebo časť tohto pozemku (orná pôda, vinice, chmeľnice, ovocné sady, záhrady a trvalé trávne porasty v zmysle členenia podľa katastrálneho zákona č. 162/1995 Z. z.);
- pozemok zastavaný stavbou na poľnohospodárske účely do 24.6.1991;
- iný pozemok prenechaný na poľnohospodárske účely alebo časť tohto pozemku (zo súkromnoprávneho hľadiska nie je rozhodujúce administratívnoprávne začlenenie pozemku, ani druh pozemku evidovaný v katastri nehnuteľností, ale skutočné hospodárske využitie pozemku¹⁴).

Vznik nájomného vzťahu k poľnohospodárskemu pozemku, ak trvá aspoň päť rokov, je potrebné oznámiť príslušnému okresnému úradu, ktorý by formou záznamu zaevidoval vznik nájmu v katastri nehnuteľností (§34 a nasl. katastrálneho zákona č. 162/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov).

Vyhláška Ministerstva pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR č. 172/2018 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o spôsobe a rozsahu vedenia a poskytovania evidencií a stanovenia obvyklej výšky nájomného, ukladá povinnosť nájomcovi vyhotovovať evidenciu pozemkov podľa katastrálnych území s rozdelením na

¹⁴ Dôvodová správa k zákonu č. 504/2003 Z. z.

pozemky prenajaté a užívané na základe príslušných právnych titulov. Evidencia obsahuje tri časti (písomnú časť, mapovú časť a zbierku listín) a aktualizuje sa vždy k 31.10. kalendárneho roka.

3.4.3 Nájomné

Nájomné z poľnohospodárskych pozemkov sa platí ročne pozadu k 1.10. kalendárneho roka za predpokladu, že zmluvné strany si nedohodli iný čas platenia nájomného. Výšku nájomného je vhodné (okrem jednej výnimky, kedy sa musí) dojednať v zmluve. Ak sa zmluvné strany nedohodnú, ale zo zmluvy vyplýva aspoň záväzok nájomcu platiť nájomné prenajímateľovi, hoci konkrétna výška alebo spôsob výpočtu nájomného v zmluve absentuje, zmluva je platná. V takom prípade sa v zmysle ust. § 671 ObčZ platí nájomné obvyklé v čase uzavretia zmluvy s prihliadnutím na hodnotu prenajatého pozemku a spôsobu jeho užívania. Avšak je tu jedna výnimka, ktorú stanovuje zákon č. 504/2003 Z. z. a to je v prípade nájmu pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku, kde sa vyžaduje dohoda o výške nájomného alebo spôsobe jej určenia, ktorá musí rešpektovať minimálnu zákonom stanovenú výšku nájomného. Minimálna výška nájomného predstavuje 1% z hodnoty poľnohospodárskej pôdy určenej podľa vyhlášky č. 38/2005 Z. z. o určení hodnoty pozemkov a porastov na nich na účely pozemkových úprav v znení neskorších predpisov. Ak je predmetom nájmu zastavaná plocha, nádvorie alebo pozemok zastavaný stavbou na poľnohospodárske účely, minimálna výška nájomného predstavuje dvojnásobok obvyklej výšky nájomného v danom katastrálnom území. V tomto prípade obvyklé nájomné definuje § 1 ods. 3 zákona č. 504/2003 Z. z. a je to údaj o výške nájomného za 1 ha poľnohospodárskej pôdy, ktorý každoročne k 30. júnu za predchádzajúci rok

zverejňuje príslušný okresný úrad 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.

Zákon č. 504/2003 Z. z. upravuje aj zmenu nájomného v štyroch rôznych situáciách:

- § 5 mimoriadne okolnosti: Nájomca si môže uplatniť svoje právo na zníženie nájomného u prenajímateľa za predpokladu, že úžitky z prenajatého pozemku klesli pod polovicu bežného výnosu, resp. na odpustenie nájomného, ak nemohol pozemok využívať na poľnohospodárske účely alebo nedosiahol žiadny výnos v prípade mimoriadnych okolností. Zákon uvádza len demonštratívny výpočet týchto mimoriadnych okolností ako sú napr. následky prírodných pomerov, ktoré nájomca nespôsobil a nebolo v jeho silách ich odvrátiť, resp. im zabrániť.
- § 11 ods. 1 podstatná zmena hospodárskych pomerov: Ak nemohol nájomca dosiahnuť žiaden výnos z dôvodu, že v dôsledku podstatnej zmeny hospodárskych pomerov, ktorá sa neprejavila len u neho, sa podstatne zvýšili náklady na získavanie úžitkov z prenajatého pozemku alebo sa podstatne znížila ich hodnota, alebo ak z týchto dôvodov klesne výnos nájomcu pod polovicu obvyklého výnosu, má právo na odpustenie alebo na primeranú zľavu z nájomného obdobne ako v prípade tohto práva pre mimoriadne okolnosti.
- § 11 ods. 2 sťažené užívanie pôdy: Nájomca má právo požadovať primerané zníženie nájomného, ak opatreniami podľa zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a užívaní poľnohospodárskej pôdy bolo sťažené

alebo obmedzené užívanie prenajatého pozemku, alebo bola znížená intenzita jeho využitia; ak ide len o dočasné vplyvy, nájomca má právo na primeranú zľavu z nájomného, ak výnos z prenajatého pozemku klesol pod polovicu bežného výnosu.

- § 10 ods. 3 zmena ceny poľnohospodárskych výrobkov: V prípade podnikateľského nájmu majú obe strany právo požadovať úpravu nájomného a to, ak priemerné ceny poľnohospodárskych výrobkov pestovaných na prenajatých plochách v priebehu troch po sebe idúcich rokoch klesli alebo stúpili o viac ako 20%, ak tieto výrobky sú predmetom trhovej regulácie.

Prenajímateľovi na zabezpečenie nájomného vzniká *ex lege* záložné právo k hnutelným veciam, ak sú kumulatívne splnené tri podmienky:

- hnutelné veci sú na prenajatej nehnuteľnosti,
- patria nájomcovi alebo osobám, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti,
- nejedná sa o veci vylúčené z exekúcie t.j. z výkonu rozhodnutia (§114-115 Exekučného poriadku č. 233/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov).

Zákonné záložné právo vzniká momentom vnesenia hnutelnej veci na prenajatú nehnuteľnosť a zaniká momentom odnesenia tejto veci z prenajatej nehnuteľnosti.

Prenajímateľ si môže uplatniť na zabezpečenie nájomného aj zádržné právo k veciam hnutelným za splnenia troch vyššie uvedených podmienok, ale len v prípade, že nájomca sa sťahuje alebo odstraňuje veci z prenajatej nehnuteľnosti predtým, ako zaplatil splatné nájomné alebo predtým, ako poskytol iné zabezpečenie

nájomného. Prenajímateľ môže zadržať tieto veci len na svoje nebezpečenstvo, teda nesie zodpovednosť za prípadnú škodu na zadržaných veciach a zároveň do 8 dní musí požiadať o súpis vecí súdneho exekútora, inak musí tieto veci vydať nájomcovi.

Obe práva na zabezpečenie nájomného sú garantované *ex lege*; v prípade, ak by prenajímateľ opomenul v nájomnej zmluve požadovať zabezpečenie nájomného, zákon mu poskytuje dva zabezpečovacie prostriedky.

3.4.4 Obvyklé a mimoriadne náklady

Obvyklé náklady pri bežnom užívaní prenajatého pozemku spojené s jeho udržiavaním v stave spôsobilom na účely nájmu znáša nájomca, ak sa zmluvné strany nedohodli inak. Tu je odlišná právna úprava od všeobecnej právnej úpravy v Občianskom zákonníku, kde je úlohou prenajímateľa na svoje vlastné náklady udržiavať vec v stave spôsobilom na dohodnuté, resp. obvyklé užívanie. To vyplýva z charakteru nájmu poľnohospodárskeho pozemku, vo vzťahu ktorému má nájomca nielen právo ho užívať, ale i brať z neho úžitky. Branie úžitkov vyžaduje osobitné obhospodarovanie pozemku nájomcom, výsledkom ktorého sú plody, ktoré si privlastňuje nájomca.

Čo sa na účely nájomnej zmluvy k poľnohospodárskym pozemkom považuje za mimoriadne náklady, je vhodné dojednať v nájomnej zmluve, a tiež to, v akej miere sa na ich úhrade bude podieľať každá zo

zmluvných strán, aby sa dodatočne vyhli interpretačným problémom, ktoré by mohli z pojmu mimoriadne náklady v zmysle § 13 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z. z. nastať. Zákon definuje mimoriadne náklady všeobecne:

- náklady nevyhnutné na udržiavanie pozemku v stave spôsobilom na poľnohospodárske užívanie, ak nejde o náklady obvyklé;
- náklady účelne vynaložené na zvýšenie hodnoty úžitkov z prenajatého pozemku so súhlasom prenajímateľa;
- náklady účelne vynaložené na zvýšenie výkonnosti pozemku so súhlasom prenajímateľa;
- náklady účelne vynaložené v rámci opatrení schválených príslušným orgánom štátnej správy.

Zákon č. 504/2003 Z. z. poskytuje nájomcovi a jeho investíciám do pôdy právnu ochranu v tom zmysle, že nájomca má právo na primerané predĺženie nájmu alebo na primeranú náhradu, ak nájom by mal skončiť pred uplynutím doby návratnosti investície.

3.4.5 Spôsob odovzdania a užívania predmetu nájmu

Prenajímateľ má povinnosť odovzdať pozemok nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie. Tejto povinnosti prenajímateľa zodpovedá právo nájomcu užívať pozemok riadnym spôsobom na poľnohospodárske účely primerane podľa druhu pozemku a v súlade s ďalšími právnymi predpismi, ktoré

upravujú pravidlá hospodárenia (napr. pravidlá rastlinolekárskej starostlivosti, výživy rastlín, ochrany prírody a krajiny, ochrany poľnohospodárskej pôdy).¹⁵

Ust. § 2 zákona č. 504/2003 Z. z. oprávňuje nájomcu pozemku aj brať úžitky z pozemku prenechaného na poľnohospodárske účely. Medzi užívaním veci a bráním úžitkov je zásadný rozdiel. Užívaním rozumieme prisvojovanie si úžitkových vlastností veci bez toho, aby sa vyžadovala osobitná hospodárska činnosť nájomcu. Branie úžitkov však predpokladá ešte osobitné obhospodarovanie veci užívateľom, výsledkom ktorého sú spravidla prírastky veci (plody) a ich privlastňovanie nájomcom.¹⁶ Od toho sa odvíja aj rozsah oprávnení a povinností nájomcu a znášanie nákladov na udržiavanie predmetu nájmu a napokon aj špeciálne dôvody zníženia, resp. zvýšenia nájomného, ako aj dôvody jeho odpustenia. To bola jedna z príčin, prečo zákonodarcu prikrečilo k špeciálnej úprave nájmu poľnohospodárskych pozemkov. Dovtedy túto problematiku upravovalo len nariadenie vlády č. 208/1994 Z. z. o nájme poľnohospodárskych a lesných nehnuteľností

¹⁵ Nájomca sa prevzatím veci stáva detentorom, nie držiteľom veci, pretože tu chýba jeden z podstatných znakov držby a to je vôľa nakladať s vecou ako s vlastnou (*animus possidendi*); ak by bol nájomca držiteľ, ako oprávnená osoba by mohol vec získať do vlastníctva vydržaním, čo by bolo v rozpore s účelom nájmu a riziko pre vlastníka veci, že o predmet svojho vlastníctva príde aj proti svojej vôli v dôsledku plynutia vydržacej doby. Z uvedeného dôvodu je potrebné rozlišovať medzi pojmami držiteľ a detentor.

¹⁶ Lazar, a kol., 2006

a o nájme poľnohospodárskeho podniku. Úprava poľnohospodárskeho nájmu nariadením vlády bola však limitovaná hranicami zákonnej právnej úpravy nájmu a preto pre tento účel nevhodná.

Na zistenie riadneho užívania prenajatého pozemku má prenajímateľ právo kontroly. Závisí od dohody zmluvných strán, ako sa bude realizovať toto právo. Ak nájomca odoprie právo kontroly prenajímateľovi, prenajímateľ nemôže odstúpiť od zmluvy, ak si tento dôvod odstúpenia nedohodli zmluvné strany v nájomnej zmluve, pretože zákon toto právo prenajímateľovi neposkytuje priamo bez dohody s nájomcom (§ 48 ObčZ). Potom zostáva prenajímateľovi len súdna cesta, aby súd rozhodol o uložení povinnosti nájomcovi sprístupniť prenajatý pozemok na účely kontroly prenajímateľovi.

Nájomca má povinnosť chrániť pozemok pred poškodením, zničením a starať sa oň tak, aby škoda nevznikla. Ak vznikne škoda na predmete nájmu, nájomca za ňu zodpovedá. Domáhať sa náhrady škody možno len do šiestich mesiacov od vrátenia prenajatej veci, inak nárok zanikne.

Ak chce nájomca zmeniť druh pozemku, musí mať nielen písomný súhlas vlastníka pozemku (zákon tu nepoužíva pojem prenajímateľ ale vlastník, z čoho vyplýva, že osoba prenajímateľa nie je vždy totožná s osobou vlastníka), ale aj súhlas okresného úradu. Ak okresný úrad svojím rozhodnutím vyhovie návrhu navrhovateľa, je potrebné zmenu druhu pozemku zapísať aj do katastra nehnuteľností.

3.4.6 Podnájomný vzťah

Podnájom síce nepatrí k podstatným náležitostiam nájomnej zmluvy, ale v prípade jeho opomenutia zákon dovoľuje nájomcovi dať pozemok do podnájmu, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Nájomca má povinnosť len oznámiť túto skutočnosť prenajímateľovi a to do 30 dní, ale jeho súhlas nepotrebuje, ak to výslovne zmluva nežiada alebo nezakazuje. Tento postup sa neuplatní v situácii upravenej § 12a až § 12c zákona č. 504/2003 Z. z. Taktiež sa tento postup neuplatní v situácii pozemkov prenajatých zo SPF, nakoľko pozemky zo Slovenského pozemkového fondu nájomca nemôže dať do podnájmu (§ 10 ods. 7). Avšak ani toto neplatí, ak ide o postup podľa § 12a až § 12c.

Ust. § 12a upravuje situáciu, kedy nájom skončil alebo má skončiť a pozemky sú neprístupné alebo ich nemožno racionálne užívať. Táto situácia sa rieši podnájomnou zmluvou alebo vznikom podnájmu na základe rozhodnutia okresného úradu. V takom prípade sa do podnájmu môžu dať aj pozemky SPF (a to dokonca prednostne § 12a ods. 2), ako aj pozemky, ku ktorým je podnájom zakázaný.

Ust. § 12b vychádza zo situácie, že vlastníkom v reštitučnom konaní boli vydané pozemky, ku ktorým nebol prístup alebo sa nedali racionálne užívať a preto na ich návrh nariadil ešte v tom čase obvodný pozemkový úrad urýchlené usporiadanie vlastníckych a užívateľských pomerov na čas do schválenia projektu pozemkových úprav (už zrušený § 15 zákona č. 330/1991 Zb.) – do ich užívania tak dostali bezodplatne náhradné pozemky – ak je takéto rozhodnutie ešte stále platné, môže takýto vlastník pozemku podať na okresný úrad návrh na

vydanie rozhodnutia o vzniku podnájomného vzťahu k doterajšiemu náhradnému pozemku. Zákon však slovom „môže“ upravuje právo nie povinnosť takéhoto vlastníka.

Ust. § 12c upravuje postup, keď vyššie uvedené rozhodnutie stratilo platnosť z dôvodu prevodu alebo prechodu vlastníctva k pozemku, za ktorý bol vyčlenený doterajší náhradný pozemok, ale nadobúdateľ vstúpil do užívania doterajšieho náhradného pozemku a toto užívanie stále trvá, môže nadobúdateľ podať na okresný úrad návrh na začatie konania o vydaní rozhodnutia o vzniku podnájomného vzťahu k doterajšiemu náhradnému pozemku v prospech tohto nadobúdateľa.

Napokon do podnájmu nemožno dať pozemky, ktoré SPF prenajal poľnohospodárovi na účely špeciálnej rastlinnej alebo živočíšnej výroby (§ 13 ods. 6) a to ani v prípadoch § 12a a § 12b.

3.4.7 Odovzdanie veci po skončení nájmu

Jedným z najčastejších dôvodov obnovy nájomného vzťahu bolo ustanovenie o automatickom obnovení nájomného vzťahu, ak rok pred skončením podnikateľského nájmu prenajímateľ alebo nájomca nevyzval druhú zmluvnú stranu písomne na vrátenie, resp. prevzatie prenajatého pozemku po skončení nájmu. Ak tak neurobila ani jedna zo zmluvných strán, nájomná zmluva sa obnovila podľa § 8 zákona o nájme poľnohospodárskeho pozemku s jedinou výnimkou, ktorou boli pozemky zo Slovenského pozemkového fondu. Na tie sa obnovenie nájmu nevzťahovalo. Zmeškanie tejto lehoty malo za následok obnovenie nájomnej zmluvy.

Súčasná právna úprava toto ustanovenie bez náhrady vypustila z dôvodu potreby aplikačnej praxe. „Takáto právna úprava často viedla k sporom a k neprehľadnosti v dojednaniach týkajúcich sa užívania pozemkov. Akreditovaný orgán štátnej správy zabezpečujúci administratívnu činnosť pri poskytovaní podpory v poľnohospodárstve detekoval automatickú obnovu nájomného vzťahu ako častú príčinu tzv. dvojitého deklarácií. Takéto jeho zistenia následne môžu brzdiť výplatu priamych platieb aj tým subjektom, ktoré – s ohľadom na systém priamych platieb viazaných na pôdne bloky–dvojité deklarácie nespôsobili. Zrušením automatickej obnovy nájomného vzťahu z dôvodu uvedeného v doterajšom § 12 ods. 1 má predkladateľ ambíciu posilniť jednak práva vlastníka pozemku a jednak stabilitu podnikateľského prostredia pre tie subjekty, ktoré pôdu skutočne obhospodarujú, so súčasným vytvorením podmienok na prístup k pôde ďalším podnikateľským subjektom.“¹⁷ Tento krok zákonodarcu je vítaný vzhľadom na skutočnosť, že v aplikačnej praxi najmä prenajímateľ veľmi často opomenul konať vo veci vrátenia pozemkov v stanovenej lehote.

Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť prenajatú vec v stave, ktorý zodpovedá jej dohodnutému alebo obvyklému užívaniu, pričom sa zohľadní obvyklé opotrebenie veci. Dokedy a akým spôsobom sa má vec vrátiť by malo byť dojednané v nájomnej zmluve. V prípade absencie tejto dohody sa prihliada na všeobecné ustanovenie zákona, podľa ktorého je nájomca povinný vec vrátiť bez zbytočného odkladu a spôsobom obvyklým povahe a užívaniu veci. Ak dohoda medzi zmluvnými stranami chýba, zvyšuje sa riziko, že sa jedna alebo druhá zmluvná strana dostane do omeškania. „Pri vrátení prenajatej veci sa vyžaduje súčinnosť oboch

¹⁷ dôvodová správa k novele zákona č. 291/2017 Z. z.

zmluvných strán, inak hrozí nebezpečenstvo z omeškania a s tým spojené právne následky.“¹⁸ Právne následky upravuje § 522 ObčZ, podľa ktorého oprávnená zmluvná strana môže žiadať pri neposkytnutí súčinnosti náhradu nákladov od zmluvnej strany, ktorá je v omeškaní, ako aj náhradu škody, ak možno prezumovať zavinenie zmluvnej strany v omeškaní.

3.4.8 Skončenie nájomného vzťahu

Nájomný vzťah sa môže ukončiť viacerými spôsobmi, napr. uplynutím doby, ak bol dojednaný na dobu určitú, výpoveďou, ak je zmluva dojednaná na dobu neurčitú, odstúpením od zmluvy na základe zákona alebo za podmienok upravených v nájomnej zmluve, dohodou zmluvných strán o skončení nájmu, jeho zánikom, ak príde k zničeniu prenajatej veci.

Nájomná zmluva uzatvorená na dobu určitú končí uplynutím tejto doby. Doba nájmu je vecou dohody zmluvných strán, ale zákon o nájme poľnohospodárskych pozemkov v prípade nájmu pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku predpisuje minimálnu dobu nájmu 5 rokov. V prípade, že je nájomná zmluva pri prevádzkovaní podniku dohodnutá na určitý čas, čas nájmu nesmie prekročiť 15 rokov.

¹⁸ Vojčík, 2008

Predmetom nájmu nie je len orná pôda, ale aj iné druhy poľnohospodárskej pôdy. Zmluvu o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku na určitý čas možno uzavrieť:

- najviac na 25 rokov, ak ide o založenie alebo obnovu ovocného sadu,
- najviac na 30 rokov, ak ide o založenie alebo obnovu škôlky pre ovocné dreviny alebo okrasné dreviny, založenie alebo obnovu vinohradu, založenie alebo obnovu chmeľnice,
- najviac na 15 rokov, ak ide o založenie alebo obnovu porastu špargle, alebo porastu drobného ovocia,
- najmenej na 50 rokov, ak ide o zriadenie repozitória (podľa § 8 ods. 1 zákona č. 215/2001 Z. z. o ochrane genetických zdrojov rastlín pre výživu a poľnohospodárstvo repozitóriom je poľná zložka génovej banky, v ktorej sa dlhodobo uchováávajú vegetatívne množené druhy rastlín v poľných kolekciách v živom stave podľa druhov, rodov a v prípade domestikovaných rastlín a pestovaných rastlín aj podľa odrôd), ak je registrované (register repozitórií vedie MPaRV SR),
- najmenej na 10 rokov, ak ide o zriadenie riešiteľského pracoviska, ktoré je registrované (podľa § 9 ods. 1 zákona č. 215/2001 Z. z. o ochrane genetických zdrojov rastlín pre výživu a poľnohospodárstvo riešiteľské pracovisko zriaďuje výskumný ústav na plnenie úloh národného programu písomnou zmluvou s právnickou osobou alebo fyzickou osobou, ktorá je riešiteľom úlohy ochrany genetického zdroja rastlín. Riešiteľské pracovisko sa zapisuje do registra riešiteľských pracovísk, ktorý vedie ministerstvo.).

Výpoveď je jednostranný právny úkon prenajímateľa alebo nájomcu adresovaný druhej zmluvnej strane. Nájomnú zmluvu dohodnutú na dobu neurčitú možno vypovedať k 1.11. s jednoročnou výpovednou lehotou,

ak bola zmluva uzatvorená na neurčitú dobu a za predpokladu, že absentuje iná dohoda zmluvných strán. Toto však platí iba v prípade nájmu poľnohospodárskych pozemkov na poľnohospodárske účely. V prípade nájmu poľnohospodárskych pozemkov na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku je výpovedná doba päť rokov bez možnosti inej dohody. Ba dokonca, ak na pozemok nie je prístup, nájom neskončí skôr, než sa vykonajú pozemkové úpravy, ak sa situácia nedá riešiť postupom podľa § 12a alebo § 12b. Taktiež sa obligatórne vyžaduje podľa § 12 ods. 1 písomná forma. V ostatných prípadoch sa bude písomná forma vyžadovať len vtedy, ak bude mať písomnú formu aj samotná nájomná zmluva (§ 40 ods. 2 ObčZ). Špecifickým ex lege dôvodom výpovede je zmena vlastníctva k prenajatej veci. V takom prípade má nájomca právo vypovedať zmluvu aj v prípade, ak bola zmluva uzavretá na dobu určitú (§ 680 ods. 3 ObčZ). Výpoveď musí podať v najbližšom výpovednom období.

Odstúpiť od zmluvy je možné z dôvodov, ktoré stanoví zákon alebo si dohodnú účastníci v nájomnej zmluve. Zákon tu nepredpisuje formálne náležitosti odstúpenia od zmluvy. Podľa § 40 ods. 2 ObčZ písomná forma odstúpenia sa bude vyžadovať vždy, ak bude písomne uzavretá aj samotná nájomná zmluva. Občiansky zákonník (§ 679 a § 684) ponúka tieto zákonné dôvody odstúpenia od zmluvy zo strany nájomcu. Nájomca môže kedykoľvek odstúpiť od zmluvy, ak:

- prenajímateľ neodovzdá pozemok nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie;
- sa prenajatý pozemok stane nespôsobilým na dohodnuté alebo obvyklé užívanie počas doby nájmu bez zavinenia nájomcu;

- sa pozemok stane neupotrebitelným (ide o stav, kedy pozemok nemôže vôbec slúžiť pôvodnému účelu, napr. je zaliaty vodou);
- sa nájomcovi odníme taká časť pozemku, v dôsledku čoho sa zmarí účel zmluvy (napr. vyhlási sa za chránenú krajinnú oblasť).
- ak tretia osoba uplatňuje k veci práva, ktoré sú nezlučiteľné s právami nájomcu, je prenajímateľ povinný urobiť potrebné právne opatrenia na jeho ochranu. Ak tak prenajímateľ v primeranej lehote neurobí alebo ak nie sú jeho opatrenia úspešné, môže nájomca odstúpiť od zmluvy.

Prenajímateľ môže podľa Občianskeho zákonníka odstúpiť od zmluvy až po predchádzajúcej písomnej výstrahe adresovanej nájomcovi v prípadoch:

- neadekvátneho užívania prenajatého pozemku, v dôsledku čoho prenajímateľovi hrozí značná škoda alebo vzniká škoda,
- nezaplatenia nájomného ani do splatnosti ďalšieho nájomného,
- nájomca dal pozemok do podnájmu v rozpore so zmluvou (§ 666 ods. 2 ObčZ); to neplatí, ak ide o postup podľa § 12a a § 12b (§ 10 ods. 5).

Zákon o nájme poľnohospodárskych pozemkov (§ 12 ods. 6) umožňuje prenajímateľovi ukončiť nájomný vzťah aj vtedy, ak počas nájmu dôjde k predaju podniku, k predaju väčšinového podielu podniku, k predaju väčšiny majetkových podielov alebo väčšiny akcií doterajšieho nájomcu. V tomto prípade zákon stanovuje explicitne ukončenie nájomného vzťahu po zbere úrody.

Zákon umožňuje odstúpiť od zmluvy aj SPF ako prenajímateľovi, ak nájomca podľa § 13 ods. 9 poruší povinnosti z nájomnej zmluvy alebo ustanovenia zákona č. 504/2003 Z. z.

3.4.9 Prednostné právo nájomcu na uzavretie novej nájomnej zmluvy

Ustanovenie § 13 ods. 2 a 3 zákona č. 504/2003 Z. z. upravuje prednostné právo nájomcu k pozemkom prenajímaných od fyzických a právnických osôb. Prednostné právo nájomcu k pozemkom zo Slovenského pozemkového fondu je upravené osobitne v ustanoveniach § 13 ods. 4 až 10 zákona č. 504/2003 Z. z.

3.4.9.1 Prednostné právo nájomcu od prenajímateľa - fyzických a právnických osôb

Ustanovenie § 13 ods. 2 zákona o nájme poľnohospodárskeho pozemku definuje podmienky, kedy nájomcovi vzniká prednostné právo na uzavretie novej nájomnej zmluvy. Podľa tohto ustanovenia, 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. Zákon vymedzuje prípady, kedy nájomca toto právo nemá ani v prípade riadneho a včasného plnenia podmienok nájomnej zmluvy a to, ak:

- pri skončení nájmu uplynutím dohodnutého času trvania nájmu alebo uplynutím výpovednej lehoty prenajímateľ podniká v poľnohospodárstve;
- ak má byť nájomcom blízka osoba prenajímateľa;
- ak má byť nájomcom právnická osoba, ktorej je prenajímateľ členom alebo spoločníkom;

- ak ide o pozemok, ktorý je podľa osobitného predpisu (zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a užívaní poľnohospodárskej pôdy) určený na iné ako poľnohospodárske účely;
- došlo k prevodu alebo prechodu vlastníckeho práva k pozemku.

Podľa § 13 ods. 3 zákona č. 504/2003 Z. z. má nájomca povinnosť doručiť nový návrh na uzavretie novej nájomnej zmluvy prenajímateľovi, ak má záujem o využitie svojho prednostného práva a to najskôr 1 rok a najneskôr 2 mesiace pred skončením nájmu a preukázateľným spôsobom. Následne prenajímateľ má 2 mesiace od doručenia návrhu na jeho odmietnutie. Odmietnuť tento návrh môže iba z niektorého z piatich dôvodov taxatívne stanovených zákonom alebo z dôvodu, že ponúkané nájomné nie je v obvyklej výške. Ak návrh neodmietne, vznikne nájomný vzťah za podmienok uvedených v nájomnej zmluve.

Zákon sankcionuje porušenie prednostného práva nájomcu absolútnou neplatnosťou právneho úkonu, ktorým by sa uzavrela nájomná zmluva s tretou osobou.

3.4.9.2 Prednostné právo nájomcu k pozemkom zo Slovenského pozemkového fondu

Podľa ustanovenia § 13 ods. 4 tohto zákona ak ide o pozemky, s ktorými fond nakladá podľa osobitného predpisu (zákon č. 180/1995 Z. z.), 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. Prednostné právo nájomcu k pozemkom zo SPF nevzniká, ak o ne prejaví záujem okrem doterajšieho nájomcu aj:

- mladý poľnohospodár,¹⁹ ktorý sa zaviazal venovať sa špeciálnej rastlinnej alebo živočíšnej výrobe;
- poľnohospodár spĺňajúci podmienky malého podniku²⁰ alebo mikropodniku,²¹ ktorý sa chce venovať špeciálnej rastlinnej alebo živočíšnej výrobe,²²
- 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.

Podmienka, aby takýto poľnohospodár mal už vo vlastníctve alebo v nájme nejaké poľnohospodárske pozemky, bola presunutá do § 2b nariadenia vlády č. 238/2010 Z. z., ktorým sa ustanovujú podrobnosti o podmienkach prenajímania, predaja, zámeny a nadobúdania nehnuteľností Slovenským pozemkovým fondom. Pôvodne tomuto poľnohospodárovi mohol SPF prenajať iba obmedzenú výmeru pozemkov a to do

¹⁹ Mladý poľnohospodár je podľa čl. 2 ods. 1 písm. n) nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 1305/2013 osoba, ktorá 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.

²⁰ Malý podnik je v zmysle čl. 2 ods. 2 prílohy I nariadenia Komisie (EÚ) č. 651/2014 podnik, ktorý zamestnáva menej ako 50 osôb a ktorého ročný obrat a/alebo celková ročná súvaha nepresahuje 10 mil. EUR.

²¹ Mikropodnik je v zmysle čl. 2 ods. 3 prílohy I nariadenia Komisie (EÚ) č. 651/2014 podnik, ktorý zamestnáva menej ako 10 osôb a ktorého ročný obrat a/alebo celková ročná súvaha nepresahuje 2 mil. EUR.

²² Špeciálnu rastlinnú výrobu predstavuje obhospodarovanie vinohradu, chmeľnice alebo ovocného sadu alebo pestovanie špeciálnych plodín, akými sú zelenina, okopanina, strukovina, liečivá rastlina, aromatická rastlina, koreninová rastlina, mak, ľan, konope, pseudocereálie, akou je laskavec, pohánka, proso. Špeciálna živočíšna výroba je živočíšna výroba, ktorá predstavuje zaťaženosť poľnohospodárskeho pozemku od 0,4 veľkej dobytej jednotky na hektár (bližšie nariadenie vlády č. 416/2014).

výmery pôdy, ktorú už získal prevodom do vlastníctva alebo nájmom od iných subjektov, pričom horná hranica predstavovala 28 ha. Podľa súčasnej dikcie SPF prenajme mladému poľnohospodárovi alebo poľnohospodárovi spĺňajúcemu podmienky malého podniku alebo mikropodniku pozemky vhodné na vykonávanie špeciálnej rastlinnej výroby alebo živočíšnej výroby v rozsahu najviac 50 ha (§ 13 ods. 5 zákona č. 504/2003 Z. z. v kontexte s § 2b ods. 1 nariadenia vlády č. 238/2010 Z. z.). SPF prenajme pozemky poľnohospodárovi, ktorý aspoň na polovici obhospodarovanej výmery vykonáva špeciálnu rastlinnú výrobu, alebo poľnohospodárovi, ktorý vyrába finálny produkt, ak existujú pozemky, ktoré možno podľa tohto zákona prenajať, najviac však do celkovej výmery 150 ha bez pozemkov, ktoré už má vo vlastníctve alebo v nájme.

Pôvodnému nájomcovi zákon neodníma jeho prednostné právo na nájom ku všetkým pozemkom, ktoré má prenajaté zo SPF, ale iba k časti týchto pozemkov,²³ osobitne tých, ktoré sú vhodné na špeciálnu rastlinnú alebo živočíšnu výrobu. Toto obmedzenie pôvodného nájomcu neplatí, ak sám vykonáva v stanovenom rozsahu špeciálnu rastlinnú alebo živočíšnu výrobu. Výbor NR SR pre pôdohospodárstvo a ŽP navrhlo doplniť do novely č. 24/2015 Z. z. ustanovenie, ktoré je v súčasnosti v § 13 ods. 10 zákona o nájme poľnohospodárskeho pozemku a podľa ktorého *prednostné právo na nájom pozemkov podľa odseku 3*

²³ V závislosti od výmery pozemkov prenajatých zo SPF sa pôvodnému nájomcovi obmedzí prednostné právo k nájmu pozemkov vo veľkosti 4 až 12% z prenajatej výmery (§ 13 ods. 5 zákona o nájme poľnohospodárskych pozemkov).

nevzniká ani doterajšiemu nájomcovi, ktorý má od fondu v prenájme viac ako 100 ha pozemkov a ktorý nevykonáva na nich špeciálnu rastlinnú výrobu alebo živočíšnu výrobu v rozsahu podľa osobitného predpisu, ak o ich nájom požiada poľnohospodár vykonávajúci najmenej tri roky v obci alebo v susednej obci, v ktorej sa tieto pozemky nachádzajú, špeciálnu rastlinnú výrobu alebo živočíšnu výrobu v rozsahu podľa osobitného predpisu a ktorý sa zmluvne zaviazal v takomto rozsahu rozšíriť vykonávanie špeciálnej rastlinnej výroby alebo živočíšnej výroby aj na týchto pozemkoch. Citované ustanovenie bolo zdôvodnené nasledovne: Navrhovaná zmena vychádza zo snahy legislatívne prelomiť prednostné právo na uzatvorenie novej nájomnej zmluvy so SPF u doterajších nájomcov, ktorí nevykonávajú odvetvia poľnohospodárskej výroby vytvárajúce pridanú hodnotu a pracovné príležitosti, ale zároveň aj z možnosti SPF reálne nakladať s pozemkami, ktoré má v správe a nakladaní a ktoré boli dlhodobo prenájaté doterajším nájomcom.

POZNÁMKY



With the support of the
Erasmus+ programme
of the European Union



POZNÁMKY



With the support of the
Erasmus+ programme
of the European Union



POZNÁMKY



With the support of the
Erasmus+ programme
of the European Union



POZNÁMKY



With the support of the
Erasmus+ programme
of the European Union



4 EVIDENCIA NEHNUTEĽNOSTÍ

4.1 POJEM A FUNKCIE KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Zákon č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov definuje kataster nehnuteľností ako geometrické určenie, súpis a popis nehnuteľností. Geometrickým určením nehnuteľnosti sa rozumie vymedzenie tvaru a rozmerov nehnuteľností ich hranicami. Súčasťou katastra sú údaje o právach k týmto nehnuteľnostiam, a to o vlastníckom práve, záložnom práve, vecnom bremene, o predkupnom práve, ak má mať účinky vecného práva, ako aj o právach vyplývajúcich zo správy majetku štátu, zo správy majetku obcí, zo správy majetku vyšších územných celkov, o nájomných právach k pozemkom, ak nájomné práva trvajú alebo majú trvať najmenej päť rokov.

Kataster nehnuteľností je tvorený katastrálnymi operátmi. Ide o súbor dokumentov, ktoré obsahujú údaje z jedného katastrálneho územia (územno – technická jednotka tvorená spoločne evidovaným súborom pozemkov). Katastrálny operát obsahuje:

- súbor geodetických informácií, ktorý tvoria katastrálne mapy, geometrické plány a ďalšia geodetická dokumentácia;

- súbor popisných informácií, ktoré tvoria údaje o katastrálnych územiach, parcelách, právam k nehnuteľnostiam, vlastníkoch a iných oprávnených osobách, vybrané údaje o nehnuteľnostiach, ktoré sa zapisujú do listu vlastníctva a údaje o sídelných a nesídelných názvoch;
- zbierku listín, ktorá obsahuje zmluvy, písomné vyhlásenia, rozhodnutia orgánov verejnej moci a iné dokumenty preukazujúce práva k nehnuteľnostiam a dokumentáciu o sídelných a nesídelných geografických názvoch;
- sumárne údaje katastra o pôdnom fonde;
- pozemkové knihy, železničné a iné knihy slúžiacich ako zdroj informácií.

Funkcie katastra nehnuteľností možno vymedziť nasledovne. Je to:

- informačný systém štátu, ktorý slúži najmä na daňové účely a poplatkové účely,
- nástroj na ochranu práv k nehnuteľnostiam,
- nástroj na oceňovanie nehnuteľností,
- nástroj na ochranu poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu,
- nástroj na tvorbu a ochranu životného prostredia,
- nástroj na ochranu nerastného bohatstva,
- nástroj na ochranu národných kultúrnych a ostatných kultúrnych pamiatok,
- nástroj na ochranu chránených území a prírodných výtvorov,

- systém na budovanie ďalších informačných systémov o nehnuteľnostiach.

Predmetom evidencie katastra sú:

- katastrálne územia,
- poľnohospodárske pozemky, ktoré sa členia podľa druhu na ornú pôdu, trvalé trávne porasty, záhrady a trvalé porasty ako sú chmeľnice, vinice, ovocné sady,
- lesné pozemky,
- vodné plochy,
- zastavané plochy a nádvorja,
- ostatné plochy,
- stavby spojené so zemou pevným základom,
- byty a nebytové priestory,
- chránené časti prírody a krajiny,
- kultúrne pamiatky,
- práva k nehnuteľnostiam evidovaným v katastri.

Obsah katastra tvoria tieto údaje:

- geometrické určenie a polohové určenie nehnuteľností a katastrálnych území; geometrickým určením sa rozumie vymedzenie tvaru a rozmerov nehnuteľnosti alebo katastrálneho územia ich hranicami; polohovým určením sa rozumie ich definovanie v zobrazovacom systéme;
- údaje o pozemkoch obsahujúce parcelné číslo, výmeru, druh pozemku, súpisné čísla stavieb, údaje o príslušnosti pozemkov k zastavanému územiu obce, údaje o druhoch chránených nehnuteľností, o cene nehnuteľnosti a údaje o využívaní nehnuteľností, vybrané údaje na začlenenie pozemkov do poľnohospodárskeho pôdneho fondu alebo do lesného pôdneho fondu, údaje o bonitovaných pôdnoekologických jednotkách, vybrané údaje na tvorbu a ochranu životného prostredia a vybrané údaje pre iné informačné systémy o nehnuteľnostiach a údaje o parcelách registra C a registra E:
 - o údaje o parcelách registra „C“ evidovaných na katastrálnej mape, ide o parcely, ktoré majú v teréne určenú hranicu, výmeru a druh pozemku (parcela je geometrické a polohové určenie a zobrazenie pozemku v katastrálnej mape s vyznačením jej parcelného čísla);
 - o údaje o parcelách registra „E“ evidovaných na mape určeného operátu, ktoré sú v katastrálnej mape zlúčené do väčších celkov alebo rozdelené do viacerých parciel; sú k nim založené právne vzťahy a ich hranice v teréne nie sú zreteľné (kataster neručí za výmeru parcely; ak chceme zistiť presnú výmeru, je potrebné dať vyhotoviť geometrický plán);
- údaje o právach k nehnuteľnostiam, údaje o vlastníkovi, nájomcovi, držiteľovi alebo o inej oprávnenej osobe;
- údaje o základných a podrobných polohových bodových poliach;

- sídelné a nesídelné geografické názvy.

Údaje v katastri nehnuteľností sa považujú v zmysle § 70 katastrálneho zákona za hodnoverné, pokiaľ sa nepreukáže opak. Hodnovernosť a záväznosť údajov v katastri nehnuteľností sa vzťahuje na údaje uvedené taxatívne v ust. § 70 ods. 2 katastrálneho zákona, a to údaje o právach k nehnuteľnostiam, parcelné číslo, geometrické určenie nehnuteľnosti, druh pozemku, geometrické určenie a výmera katastrálneho územia, názov katastrálneho územia, výmera poľnohospodárskej jednotky alebo lesnej hospodárskej jednotky, alebo organizačnej jednotky, údaje o základných a podrobných polohových bodových poliach, údaje o bodových poliach, ako aj štandardizované geografické názvy. Záväzným údajom katastra nie je druh pozemku evidovaného ako parcela registra „E“.

Podľa ust. § 71 katastrálneho zákona záväzné údaje katastra sa používajú najmä na ochranu práv k nehnuteľnostiam, na účely správy daní a poplatkov, na ochranu poľnohospodárskeho pôdneho fondu, ochranu lesného pôdneho fondu, tvorbu a ochranu životného prostredia, hospodársku činnosť a na informačné systémy o nehnuteľnostiach. Avšak údaje katastra, ktorých hodnovernosť je vyvrátená, sa nesmú používať.

Údaje katastrálneho operátu sú v zmysle § 68 katastrálneho zákona verejné a každý má právo doňho nahliadať a robiť si z neho pre svoju potrebu výpisy, odpisy, náčrty alebo kópie. Avšak údaj o cene nehnuteľnosti sa poskytuje na požiadanie vlastníkovi, štátnym orgánom, Národnej banke Slovenska, súdu, prokuratúre, Policajnému zboru, notárovi, súdnemu exekútorovi, daňovému úradu, správcovi, znalcovi z odboru stavebníctvo – odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, znalcovi z odboru poľnohospodárstvo – odvetvie odhad

poľnohospodárskej pôdy, znalcovi z odboru lesníctvo - odvetvie odhad hodnoty lesov a osobe, ktorá vyhotovuje cenové mapy. Takisto je obmedzená aj verejnosť zbierky listín. Prístup k listinám uloženým v zbierke listín sa umožňuje len vlastníkovi alebo inej oprávnenej osobe, ich právnym predchodcom a právnym nástupcom. Prístup k listinám uloženým v zbierke listín sa umožňuje na účely plnenia úloh podľa osobitných predpisov aj osobe, ktorá vykonáva geodetické a kartografické činnosti, znalcovi z odboru geodézie a kartografie, súdu, prokuratúre, Policajnému zboru, notárovi, súdnemu exekútorovi, správcovi, daňovému úradu, štátnemu zamestnancovi, ktorého služobným úradom je úrad, Národnému bezpečnostnému úradu, Slovenskej informačnej službe a Vojenskému spravodajstvu.

4.2 ŠTÁTNA SPRÁVA NA ÚSEKU KATASTRA

Ústredným orgánom štátnej správy na úseku katastra je Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky. Miestnymi orgánmi štátnej správy na úseku katastra sú okresné úrady (výnimku predstavujú nehnuteľnosti vo vojenskom obvode, ku ktorým štátnu správu na úseku katastra vykonáva Ministerstvo obrany SR).

4.2.1 Úlohy a pôsobnosť Úradu geodézie, kartografie a katastra SR

Úrad geodézie, kartografie a katastra SR (ÚGKK SR) je ústredným orgánom štátnej správy na úseku katastra. Na jeho čele stojí predseda menovaný vládou. ÚGKK SR zabezpečuje medzinárodnú spoluprácu na úseku katastra. Je správcom katastrálneho portálu.

Má koordinačnú funkciu, vypracováva koncepcie a smery rozvoja katastra a riadi výkon štátnej správy na úseku katastra. Riadi činnosť katastrálnych úradov a overuje spôsobilosť zamestnancov katastrálnych úradov rozhodovať o návrhu na vklad. Je odvolacím orgánom vo veci rozhodnutí o zamietnutí návrhu na vklad.

Vykonáva katastrálnu inšpekciu, ktorou zabezpečuje štátny dozor nad úrovňou spravovania, aktualizácie a obnovy katastra, ako aj nad úrovňou zabezpečovania úloh súvisiacich s katastrom. Inšpekciu podliehajú aj fyzické a právnické osoby vykonávajúce geodetické a kartografické činnosti, ktorých výsledky sa preberajú do katastra. Katastrálnu inšpekciu v mene úradu vykonávajú poverení katastrálni inšpektori.

4.2.2 Úlohy a pôsobnosť okresných úradov

Okresný úrad vykonáva štátnu správu na úseku katastra v územnom obvode okresu. Okresný úrad:

- rozhoduje v katastrálnom konaní,
- zapisuje práva k nehnuteľnostiam,
- spravuje a aktualizuje katastrálny operát,
- vydáva verejné listiny, ktoré potvrdzujú práva a povinnosti k nehnuteľnostiam, ako aj iné skutočnosti týkajúce sa nehnuteľností,
- kontroluje geodetické a kartografické činnosti, ktorých výsledky sa majú prevziať do katastra, a overuje geometrické plány,
- spracúva sumárne údaje o pôdnom fonde,

- prejednáva priestupky proti poriadku v štátnej správe na úseku katastra,
- spravuje pozemkové knihy a železničnú knihu,
- poskytuje informácie z katastra,
- overuje kópie alebo rovnopisy verejných listín alebo iných listín, na ktorých základe sa má vykonať zápis v katastri, ako aj kópie geometrických plánov pre potreby správy a aktualizácie katastra v súlade s právnym stavom a so skutočným stavom.

4.3 KATASTRÁLNE KONANIE

Katastrálne konanie je druh správneho konania, na ktoré sa uplatňuje osobitný právny predpis (katastrálny zákon) a subsidiárne sa aplikuje Správny poriadok (č. 71/1967 Zb. v znení neskorších predpisov). V rámci katastrálneho konania sa zapisujú práva k nehnuteľnostiam, rozhoduje sa o zmenách hraníc katastrálnych území, o prešetroaní zmien údajov katastra, o oprave chýb v katastrálnom operáte a o obnove katastrálneho operátu.²⁴

Na katastrálne konanie je príslušný okresný úrad, v ktorého územnom obvode sa nachádza nehnuteľnosť. Ak sa zápis práv k nehnuteľnostiam vkladom týka nehnuteľností nachádzajúcich sa v územnom obvode viacerých okresných úradov, je príslušný konať o celom návrhu ktorýkoľvek z príslušných okresných úradov. Okresný

²⁴ v rámci pozemkového práva sa bližšie venujeme iba prvému z nich a to zápisu práv k nehnuteľnostiam

úrad, ktorý o návrhu koná, bezodkladne upovedomí o začatí konania dotknutý okresný úrad. Okresný úrad, ktorý o povolení vkladu rozhodol, jedno vyhotovenie rozhodnutia o povolení vkladu zašle aj dotknutému okresnému úradu.

Práva k nehnuteľnostiam sa zapisujú do katastra formou vkladu, ktorý má právotvorné (konštitutívne) účinky; záznamu, ktorý má evidenčné účinky; a poznámky, ktorý má predbežný účinok.

4.3.1 Vklad

Vklad je úkon okresného úradu s právotvornými účinkami, ktorým vzniká, mení sa alebo zaniká právo k nehnuteľnostiam, pokiaľ bolo zriadené ako vecné právo k nehnuteľnostiam zmluvne. Práva k nehnuteľnostiam zo zmlúv vrátane zakladateľskej listiny (spoločenskej zmluvy) sa zapisujú do katastra vkladom, pričom práva k týmto nehnuteľnostiam vznikajú, menia sa a zanikajú až vkladom do katastra na základe právoplatného rozhodnutia okresného úradu o jeho povolení.

Katastrálne konanie o povolení vkladu začína na návrh účastníka konania, ktorým je niektorý z účastníkov právneho úkonu, na základe ktorého má vzniknúť, zmeniť sa alebo zaniknúť právo k nehnuteľnosti.

Návrh sa podáva v písomnej forme a to buď v listinnej podobe alebo elektronicky a obsahuje:

- identifikačné údaje navrhovateľa,
- označenie okresného úradu, ktorému je návrh adresovaný,

- uvedenie predmetu návrhu,
- označenie právneho úkonu, na základe ktorého má vzniknúť, zmeniť sa alebo zaniknúť právo k nehnuteľnosti;
- označenie nehnuteľností (katastrálne územie, parcelné číslo, parcela registra C alebo E, druh pozemku, výmera pozemku, spoluvlastnícky podiel vyjadrený zlomkom, príp. aj číslo listu vlastníctva),
- údaj o mieste a dátume zverejnenia povinne zverejňovanej zmluvy,
- označenie príloh, ktorými sú najmä:
 - o zmluva, na ktorej základe má byť zapísané právo k nehnuteľnosti do katastra, v dvoch vyhotoveniach,
 - o verejná listina alebo iná listina, ktorá potvrdzuje právo k nehnuteľnosti, ak toto právo k nehnuteľnosti nie je vpísané na liste vlastníctva,
 - o identifikácia parciel, ak vlastnícke právo k nehnuteľnosti nie je vpísané na liste vlastníctva,
 - o dohoda o splnomocnení, ak je účastník konania zastúpený, príp. poverenie právnickej osoby udelené zamestnancovi,
 - o listiny, ktoré majú dôkaznú hodnotu pre konanie o návrhu na vklad (napr. geometrický plán, územný plán obce, rozhodnutie orgánu štátnej správy, zápisnice miestneho zastupiteľstva, znalecký posudok a pod.).

Okresný úrad má 30-dňovú lehotu na rozhodnutie o vklade resp. o zamietnutí návrhu na vklad. V rámci tejto lehoty musí preskúmať zmluvu, či obsahuje všetky podstatné náležitosti, či má predpísanú formu, či je prevodca oprávnený nakladať s nehnuteľnosťou, či sú prejavy vôle dostatočne určité a zrozumiteľné, či

zmluvná voľnosť alebo právo nakladať s nehnuteľnosťou nie sú obmedzené, či zmluva neodporuje zákonu, či zákon neobchádza a či sa neprieči dobrým mravom. Pri rozhodovaní o vklade prihliada okresný úrad aj na skutkové a právne skutočnosti vo veci konkurzného alebo exekučného, príp. iného konania, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu.

Ak však ide o zmluvu o prevode nehnuteľnosti, ktorá bola vyhotovená vo forme notárskej zápisnice alebo autorizovaná advokátom, okresný úrad posudzuje zmluvu iba z pohľadu, či je zosúladená s katastrálnym operátom a či sú splnené procesné podmienky na povolenie vkladu. V takomto prípade rozhodne o návrhu do 20 dní od doručenia návrhu.

Na základe zistených skutočností okresný úrad môže rozhodnúť týmito spôsobmi:

- vklad povolí, ak sú splnené podmienky na vklad; rozhodnutie, ktorým vklad povolí, nadobúda právoplatnosť dňom vydania rozhodnutia. Proti rozhodnutiu, ktorým sa vklad povoľuje, nemožno podať odvolanie, návrh na obnovu konania a ani ho nemožno preskúmať mimo odvolacieho konania. Toto rozhodnutie možno napadnúť žalobou o určení vlastníckeho práva alebo iného práva k nehnuteľnosti na súde alebo žalobou voči nezákonnému rozhodnutiu správneho orgánu v správnom súdnictve.
- návrh na vklad zamietne, ak právny úkon, na základe ktorého má vzniknúť, zmeniť sa alebo zaniknúť právo k nehnuteľnosti, trpí vadami. Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie na okresný úrad, ktorý rozhodnutie vydal do 15 dní odo dňa jeho doručenia. Ak okresný úrad podanému odvolaniu

nevyhovie v celom rozsahu, predloží ho spolu so spisovým materiálom ÚGKK SR najneskôr do 30 dní odo dňa, keď mu bolo odvolanie doručené; o odvolaní rozhodne ÚGKK SR prostredníctvom zamestnanca s osobitnou odbornou spôsobilosťou do šiestich mesiacov odo dňa predloženia odvolania a spisového materiálu okresným úradom.

- rozhodne o prerušení konania, ak:
 - o sa začalo konanie o predbežnej otázke,
 - o nebol zaplatený správny poplatok,
 - o bol účastník konania vyzvaný, aby v určenej lehote predložil verejnú listinu alebo inú listinu, ktorá potvrdzuje právo k nehnuteľnosti, alebo aby odstránil nedostatky návrhu, prípadne jeho príloh,
 - o to zhodne navrhli všetci účastníci konania, a to najdlhšie na 60 dní,
 - o bolo účastníkovi neodkladným opatrením alebo predbežným opatrením nariadené, aby nenakladal s určitou nehnuteľnosťou,
 - o právo nakladať s nehnuteľnosťou je obmedzené podľa Trestného poriadku (pozri § 50 alebo § 425 TP).
- rozhodne o zastavení konania, ak:
 - o návrh nepodal účastník konania,
 - o účastník konania odstúpil od zmluvy pred vydaním rozhodnutia,
 - o už bol návrh v danej veci zamietnutý,

- účastník konania vzal návrh späť a ostatní účastníci s tým súhlasili,
- nebol zaplatený správny poplatok v stanovenej lehote,
- neboli odstránené nedostatky návrhu v stanovenej lehote,
- vo veci koná iný príslušný okresný úrad.

4.3.2 Záznam

Záznam je úkon okresného úradu plniaci evidenčné funkcie a nemá vplyv na vznik, zmenu ani na zánik práv k nehnuteľnostiam. Záznamom sa zapisujú práva k nehnuteľnostiam, pokiaľ vznikli, zmenili sa alebo zanikli zo zákona, rozhodnutím štátneho orgánu (napr. súdu), príklepom licitátora na verejnej dražbe, vydržaním, prírastkom a spracovaním. Záznamom sa zapisujú aj práva k nehnuteľnostiam osvedčené notárom, z nájomných zmlúv, zo zmlúv o prevode správy majetku štátu alebo z iných skutočností svedčiacich o zverení správy majetku obce alebo správy majetku vyššieho územného celku. Napokon záznamom sa zapisuje aj zmena poradia záložných práv na základe dohody záložných veriteľov. Tieto práva do katastra sa zapisujú na základe verejných listín a iných listín, ktoré musia byť v štátnom jazyku alebo treba zabezpečiť ich úradne overený preklad. Listina musí obsahovať označenie účastníkov práv k nehnuteľnosti, miesto, predmet a čas právnych úkonov a označenie nehnuteľností.

Na vykonanie záznamu sa nevzťahujú všeobecné predpisy o správnom konaní. Okresný úrad vykoná záznam bez návrhu, prípadne na návrh vlastníka alebo inej oprávnenej osoby. Návrh na vykonanie záznamu sa musí

podat' písomne v listinnej alebo elektronickej podobe a musí obsahovať obdobné náležitosti ako v prípade návrhu na vklad. Prílohami sú najmä verejné listiny alebo iné listiny potvrdzujúce právo k nehnuteľnosti, identifikácia parciel, ak vlastnícke právo nie je zapísané na liste vlastníctva a iné listiny, ktoré majú dôkaznú hodnotu pre zápis.

Okresný úrad posúdi, či je predložená verejná listina alebo iná listina bez chýb v písaní alebo počítaní a bez iných zrejmych nesprávností, a či obsahuje predpísané náležitosti. Ak je verejná alebo iná listina spôsobilá na vykonanie záznamu, okresný úrad vykoná záznam do katastra. Právne predpisy nestanovujú žiadne lehoty okresnému úradu na vykonanie záznamu.

4.3.3 Poznámka

Poznámkou sa nezapisujú priamo práva k nehnuteľnostiam, ale len skutočnosti, ktoré sa týchto práv dotýkajú, napríklad obmedzenie vlastníka nakladať s nehnuteľnosťou alebo informuje o nehnuteľnostiach alebo o práve k nim. Poznámky majú predbežný účinok. Rozlišujeme dva druhy poznámok a to informatívne a obmedzujúce. Základný rozdiel spočíva v tom, že obmedzujúce poznámky obmedzujú dispozičné právo vlastníka nakladať s danou nehnuteľnosťou. Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra SR č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov, určuje, že:

- poznámka, ktorá informuje o nehnuteľnosti alebo práve k nehnuteľnosti, je najmä poznámka zapísaná na základe oznámenia o:
 - začatí colného exekučného konania,
 - začatí vyvlastňovacieho konania,
 - návrhu účastníka s potvrdením príslušného súdu o prijatí návrhu na súdne konanie, v ktorom sa uplatňujú vecné práva k nehnuteľnostiam alebo súdne konanie o určení neplatnosti dobrovoľnej dražby,
 - začatí výkonu záložného práva.
- poznámka, ktorá obmedzuje vlastníka nakladať s nehnuteľnosťou, je najmä poznámka zapísaná na základe:
 - uznesenia súdu o predbežnom opatrení, ktorým sa zakazuje nakladať s nehnuteľnosťou,
 - upovedomenia o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti,
 - rozhodnutia o začatí daňového exekučného konania,
 - rozhodnutia o zriadení daňového záložného práva,
 - daňového exekučného príkazu,
 - colného exekučného príkazu,
 - uznesenia súdu o zaistení nehnuteľnosti,
 - uznesenia súdu o zaistení majetku,
 - ustanovenia § 39 ods. 2 zákona, že hodnovernosť údajov v katastri je spochybnená,

- návrhu okresného úradu odboru pozemkového a lesného vo veci peňažného vyrovnania za pozemky podliehajúce pozemkovým úpravám (pozri § 11 zákona č. 330/1991 Zb.),
- rozhodnutia o schválení projektu pozemkových úprav (ide o pozemky určené v zmysle týchto projektov na spoločné zariadenia a opatrenia, pozri § 11 ods. 20 zákona č. 330/1991 Zb.).

Okresný úrad zapíše poznámku na základe oznámenia súdu, iného štátneho orgánu alebo návrh oprávneného. Na zápis poznámky sa nevzťahujú všeobecné predpisy o správnom konaní. Okresný úrad príslušnú poznámku zruší na návrh alebo bez návrhu, ak pominuli dôvody jej zápisu.

4.3.4 Plomba

Keďže vklad alebo záznam údajov týkajúcich sa vlastníckeho práva nemožno vykonať hneď po doručení návrhu, okresný úrad najneskôr nasledujúci pracovný deň po dni, keď mu bola doručená listina, vyznačí v liste vlastníctva plombu, ktorá indikuje, že právo k nehnuteľnosti je dotknuté.

Po vyznačení plomby nie je možné vydať list vlastníctva. Táto plomba sa zruší až vykonaním vkladu alebo záznamu. Vyznačenie plomby v liste vlastníctva sa skladá z troch častí informácie, či ide o vklad alebo záznam, čísla registra a roku vyznačenia plomby. Napríklad, ak ide o vklad, na liste vlastníctva sa vyznačí: „V 123/07 – plomba,“ záznam, na liste vlastníctva sa vyznačí: „Z 123/07 – plomba.“

Plomba sa vyznačuje do tej časti listu vlastníctva, ktorej sa zmena týka.

4.4 LIST VLASTNÍCTVA

List vlastníctva je najdôležitejší dokument na preukázanie vlastníckeho alebo iného práva k nehnuteľnosti. Okrem všeobecných údajov, ktorými sú číslo listu vlastníctva, názov okresu, názov obce, názov katastrálneho územia. Obsahuje údaje, ktoré rozčleňuje do troch častí:

- časť A – majetková podstata, ktorá obsahuje všetky nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom práv k nehnuteľnostiam, a údaje o nich, a to výmeru, druh pozemku, kód spôsobu využívania pozemku, príslušnosť k zastavanému územiu obce a iné údaje obsahujúce bližšie vysvetlenia časti A,
- časť B – vlastník alebo iná oprávnená osoba, obsahuje meno, priezvisko, rodné priezvisko alebo názov vlastníka nehnuteľnosti alebo inej oprávnenej osoby, dátum narodenia, rodné číslo alebo identifikačné číslo organizácie, spoluvlastnícky podiel, titul nadobudnutia podľa verejnej listiny alebo inej listiny, miesto trvalého pobytu alebo sídlo, iné údaje obsahujúce bližšie vysvetlenia časti B, byty a nebytové priestory, nájomné práva k pozemkom, poznámky o skutočnostiach súvisiacich s nehnuteľnosťami alebo s právami k nehnuteľnostiam,
- časť C – ťarcha, obsahuje vecné bremeno (obsah vecného bremena, označenie oprávneného z vecného bremena vrátane zápisu vecného bremena v liste vlastníctva oprávneného), záložné práva (označenie záložného veriteľa), predkupné práva, ak majú mať účinky vecných práv (označenie oprávneného z predkupného práva), iné práva, ak boli dohodnuté ako vecné práva, a iné údaje obsahujúce bližšie vysvetlenia časti C; v časti C sa výška dlhu neuvádza.

POZNÁMKY



With the support of the
Erasmus+ programme
of the European Union



POZNÁMKY



With the support of the
Erasmus+ programme
of the European Union



POZNÁMKY



With the support of the
Erasmus+ programme
of the European Union



POZNÁMKY



With the support of the
Erasmus+ programme
of the European Union



POZNÁMKY



With the support of the
Erasmus+ programme
of the European Union



ZOZNAM BIBLIOGRAFICKÝCH ODKAZOV

Bandlerová, A., Lazíková, J. et al. 2007. Agrárne právo Európskej únie. Nitra: SPU, 2007. 218 s. ISBN 978-80-8069-990-1

Bandlerová, A., Lazíková, J. et al. 2011. Agrárne právo. Nitra: SPU, 2011, 227 s. ISBN 978-80-552-0538-0

Bandlerová, A., Lazíková, J. 2005. Some reasons that influence agrarian land market development – case of Slovakia. In: Development of Land Markets and Related Institutions in countries of Central and Eastern Europe. Nitra: Regional Workshop FAO, 2005. ISBN 80-8069-515-6

Buday, Š., Bradáčová, K. 2007. Monitorovanie trhu s pôdou, prenájom a renta vo vybraných regiónoch SR a jeho multifaktorová analýza za rok 2005. Bratislava: VUEPP, 2007. 104 s.

Buday, Š., Chrastinová, Z., Grausová, G. 2013. Predaj poľnohospodárskej pôdy cudzincom na Slovensku a v krajinách EÚ. In: Ekonomika poľnohospodárstva, 2013, roč. XIII, č. 3, s. 5-22 ISSN 1338-6336

Bujňák, J. Vývoj a evidovanie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam na území Slovenska do 1.4.1964 Dostupné online < <http://www.pce.sk/clanky/vlprnehn.htm> >

Drobník, J. 2005. Základy pozemkového práva. Praha: IFEC, 2005. 166 s. ISBN 80-903409-4-6

Fábry, V. et al. 1977. Československé pozemkové právo. Praha: Orbis, 1977. 274 s.

Fekete, I. 2011. Občiansky zákonník. Veľký komentár. 1. diel Bratislava: Eurokódex, 2011. 1254 s. ISBN 978-80-98447-50-3

Fekete, I. 2011. Občiansky zákonník. Veľký komentár. 2. diel Bratislava: Eurokódex, 2011. 2589 s. ISBN 978-80-98447-50-3

Gajniak, J. F. 2010. Pozemkové právo. Bratislava: STU, 2010. 230 s. ISBN 978-80-227-3494-3

Kolesár, J. et al. 1980. Československé pozemkové právo. Bratislava: Obzor, 1980. 260 s.

Lazar, J. et al. 2010. Občianske právo hmotné. 1. Bratislava: Iura edition, 2010. 715 s. ISBN 978-80-8078-346-4

Lazar, J. et al. 2006. Občianske právo hmotné. 2. Tretie doplnené a prepracované vydanie. Bratislava: IURA EDITION, 2006. 548 s. ISBN 978-80-8078-346-4

Lazíková, J., Bandlerová, A. 2014. Nadobúdanie vlastníckeho práva k poľnohospodárskej pôde cudzincami na Slovensku. In: Výzvy a perspektívy agrárneho práva Európskej únie. Nitra: SPU, 2014, s. 115- 124 ISBN 978-80-552-1200-5



With the support of the
Erasmus+ programme
of the European Union



Lazíková, J. 2006. Land fragmentation and Land abandonment in Central and Eastern European countries. In: Vybrané otázky agrárneho práva Európskej únie II., SPU: Nitra, 2006, s. 69-77 ISBN 80-8069-639-X

Lazíková, J., Bandlerová, A. 2008. Agricultural Land Lease in Slovakia. In: Il Diritto dell'Agricoltura, Rivista qua drimestrale diretta da felice Casucci, Napoli: Edizioni Scientifiche Italiane, 1/2008, s. 65 – 82 ISSN 1720 – 4445

Machajdíková, J. 2010. Rozdrobenosť pozemkov – brzda realizácie stavebných projektov. In: Nehnutelnosti a bývanie, 2010, č. 2, s. 26 – 34 ISSN 1336-944X

Štefanovič, M. 2006. Pozemkové právo. Bratislava: Eurounion, 2006.299 s. ISBN 80-88984-92-0

Vojčík, P. 2008. Občiansky zákonník. Stručný komentár. Bratislava: Iura edition, 2008. 1218 s. ISBN 978-80-8078-183-5

Pozemkové právo – manuál

Autor: Jarmila Lazíková

Vydavateľ: Slovenská poľnohospodárska univerzita v Nitre

Vydanie: prvé

Rok vydania: 2020

Náklad: 50 ks

Počet strán: 98

Tlač: Vydavateľstvo SPU v Nitre

AH – VH: 3,15 – 3,34

ISBN 978-80-552-2174-8



With the support of the
Erasmus+ programme
of the European Union

