



# POZEMKOVÉ ÚPRAVY A OTÁZKY S NIMI SÚVISIACE – ÚVAHA NAD MOŽNOSŤAMI ZLEPŠENIA PRÁVNEJ ÚPRAVY

JUDR. MAREK MASLÁK, PHD.

TRNAVSKÁ UNIVERZITA V TRNAVE, PRÁVNICKÁ FAKULTA

ADVOKÁTSKA KANCELÁRIA NAGYOVÁ TENKAČ, S. R. O.

# NEÚNOSNÁ ROZDROBENOSŤ VLASTNÍCTVA

- V súčasnosti ide o umrtný kapitál z dôvodu veľkého počtu drobných spoluvlastníckych podielov
- Iluzórne vlastnícke právo, často neexistuje reálny prístup k pozemku
- Chaos pri užívaní týchto pozemkov, nemožnosť riadne uzavrieť nájomné zmluvy pre dané územie
- Evidované druhy pozemkov často nezodpovedajú reálnemu stavu
- Problémy v daňovej oblasti
- Deformácia podnikateľského prostredia

# NEÚNOSNÁ ROZDROBENOSŤ VLASTNÍCTVA

- Nález Ústavného súdu SR zo dňa 3. apríla 1996, sp. zn. PL. ÚS 36/95: „Početná rozdrobenosť pozemkového vlastníctva často dosahujúca extrémne zlomkové vyjadrenia vyvoláva stav, keď predmet vlastníctva - pozemok sa dá len ťažko alebo sa nedá vôbec technicky evidovať (čo je základná podmienka pre právne nakladanie s pozemkom) a stáva sa v jednotlivých prípadoch nepatrnou hospodárskou hodnotou bez reálneho motivačného pôsobenia alebo znemožňujúcou prijatie potrebného rozhodnutia spoluvlastníkov, čo vo svojom súhrne oslabuje právne záruky vlastníctva a možnosť výkonu vlastníckych oprávnení. Okrem toho stavia vlastníkov poľnohospodárskych a lesných pozemkov do nerovnoprávneho postavenia v porovnaní s vlastníkmi iných vecí, znevýhodňuje podnikanie v poľnohospodárstve a lesníctve oproti iným odvetviam podnikania.“

# VYVAŽOVANIE ZÁKLADNÝCH ĽUDSKÝCH PRÁV

- Základne práva a slobody sú rovnocenné a nemožno absolutizovať jedno z nich na úkor druhého. Nemožno tu výlučne hovoriť o ústavnoprávnej ochrane vlastníctva bez toho, aby sme nezohľadnili to, že poľnohospodárska a lesná pôda požíva ústavnoprávnu ochranu (čl. 44 ods. 5 Ústavy SR), a že každý má právo na priaznivé životné prostredie (čl. 44 ods. 1 Ústavy SR)
- Ústavný súd SR v náleze zo dňa 1. októbra 2008, sp. zn. PL. ÚS 22/06, uvádza: „Základné práva a slobody sú navzájom rovnocenné. Konceptia materiálneho právneho štátu vylučuje vytvorenie ‚hierarchie‘ základných práv a slobôd, v ktorej by sa jednému základnému právu alebo slobode priznal väčší význam, než aký má iné základné právo alebo sloboda. Konflikt vo vnútri systému základných práv a slobôd (resp. ľudských práv a základných slobôd v režime medzinárodných dohovorov o ľudských právach) treba riešiť uplatnením zásady ich spravodlivej rovnováhy ... Ustanovením čl. 20 ods. 3 ústavy sa *expresis verbis* konštituuje ústavná požiadavka spravodlivej rovnováhy medzi rozsahom práv vlastníka vymedzovaných zákonom na základe čl. 20 ods. 1 ústavy a právami tretích osôb vyplývajúcimi okrem iného aj z čl. 44 ods. 1 ústavy.“

# POZEMKOVÉ ÚPRAVY AKO NENAHRADITEĽNÝ KOMPLEXNÝ NÁSTROJ

- Nielen komasácia pozemkov, ale aj vybudovanie spoločných a verejných zariadení a opatrení – vytvorenie vhodného rázu celej krajiny
- Základné právo na priaznivé životné prostredie
- Podľa rozsudku Najvyššieho súdu SR zo dňa 25. januára 2018, sp. zn. 7 Sžr 67/2016: *„Cieľom zákonodarcu právnou úpravou zákona o pozemkových úpravách je usporiadanie pozemkového vlastníctva a ostatného nehnuteľného poľnohospodárskeho a lesného majetku s ním spojeného v určenom území, rešpektujúc vlastnícke práva a iné práva k pozemkom. Z dôvodu naplnenia účelu zákona, zákonodarcom sledovaného, vykonávateľ pozemkových úprav je povinný zosúladiť usporiadanie nových právnych pomerov s požiadavkami vo verejnom záujme, s požiadavkami a podmienkami ochrany životného prostredia a tvorby územného systému ekologickej stability, s funkciami poľnohospodárskej krajiny a s prevádzkovo-ekonomickými hľadiskami moderného poľnohospodárstva a lesného hospodárstva za účelom podpory rozvoja vidieka.“*

# POZEMKOVÉ ÚPRAVY AKO NENAHRADITEĽNÝ KOMPLEXNÝ NÁSTROJ

- Dosiaľ nízka miera realizácie navrhnutých spoločných zariadení a opatrení po vykonaných pozemkových úpravách.
- Návrh opatrení na urýchlené vykonanie pozemkových úprav v SR z roku 2019 - dosiaľ počas celého obdobia vykonávania pozemkových úprav po účinnosti zákona o pozemkových úprav (t. j. po 19. auguste 1991) bolo realizovaných (vybudovaných) 80 spoločných zariadení a opatrení, pričom len v 18-tich katastrálnych územiach boli vybudované protierózne a protipovodňové opatrenia, inak v rámci realizácie spoločných zariadení a opatrení išlo výlučne o vybudovanie poľných ciest (komunikačnej siete).

# VÝZNAM A DOPADY POZEMKOVÝCH ÚPRAV

- Scelenie pozemkov, zefektívnenie vlastníckeho práva (komasačný koeficient parciel, komasačný koeficient vlastníctva)
- Zvýšenie hodnoty pôdy a ceny nájmu
- Sprehl'adnenie užívacích vzťahov
- Podpora diverzifikácie poľnohospodárskej výroby (podpora malých, rodinných fariem)
- Podpora investícií, scelené pozemky obcí v rámci pozemkových úprav slúžia ako vhodná rezerva na budúce investičné zámery
- Rozvoj vidieka – podpora zamestnanosti na vidieku, či už udržaním vlastníkov pri svojej pôde, alebo aj zlepšením turizmu
- Lepšia odolnosť pôdy proti erózii, zabraňovanie povodniam, zníženie emisií
- Zníženie počtu súdnych sporov

# VPLYV POZEMKOVÝCH ÚPRAV NA NÁJOMNÉ VZŤAHY

- Nájomné vzťahy k pôvodným pozemkom síce zanikajú, no je tu prednostné právo nájmu (s výrazne obmedzenými výnimkami) - § 14 ods. 8 zákona
- Ostatná (neprijatá) novela riešila otázku ďalšieho (ne)trvania nájomných vzťahov po vykonaní pozemkových úprav v porovnaní s doterajším stavom skôr v prospech vlastníkov pozemkov (rozšírila výnimky, kedy neplatí prednostné právo nájmu, obmedzovala aj čas nových nájomov) – napriek tomu výhrady prezidentky
- Konanie vedené pred Ústavným súdom SR pod sp. zn. PL. ÚS 15/2018 o ústavnosti § 12 ods. 4 a § 13 ods. 3 zákona č. 504/2003 Z. z. – môže mlčanie znamenať súhlas?
- Po vykonaní pozemkových úprav nie je dôvod na to, aby existovalo prednostné právo nájmu – inak otázka ústavnosti takéhoto obmedzenia vlastníkov



# POTREBA ZMIEN V PRÁVNEJ ÚPRAVE DEDENIA A PREVODOV POĽNOHOSPODÁRSKEJ A LESNEJ PÔDY V SÚVISLOSTI S VYKONANÍM POZEMKOVÝCH ÚPRAV

- Drobenie poľnohospodárskej a lesnej pôdy sme podporili po zmene režimu zákonom o pozemkových úpravách, resp. zákonom č. 293/1992 Zb. o úprave niektorých vlastníckych vzťahov k nehnuteľnostiam
- Až zákon č. 180/1995 Z. z. prináša niektoré ustanovenia, ktorých cieľom je zamedzovať drobeniu poľnohospodárskych pozemkov a lesných pozemkov nachádzajúcich sa mimo zastavaného územia obce
- Ústavný súd SR v náleze zo dňa 3. apríla 1996, sp. zn. PL. ÚS 36/95 uviedol, že záujem na zamedzení drobenia určitých druhov pozemkov považuje za verejný záujem, pričom poukázal na to, že sú to paradoxne práve vlastníci poľnohospodárskych a lesných pozemkov, ktorí fakticky svoje vlastnícke oprávnenia nemôžu plne využívať vzhľadom na často extrémne malé výmery pozemkov

# POTREBA ZMIEN V PRÁVNEJ ÚPRAVE DEDENIA A PREVODOV POĽNOHOSPODÁRSKEJ A LESNEJ PÔDY V SÚVISLOSTI S VYKONANÍM POZEMKOVÝCH ÚPRAV

- Obmedzenie drobenia pri prevodoch a dedení týchto pozemkov nemá súvis s čl. 20 ods. 4 Ústavy SR, ktorého obsahom je stanovenie podmienok pri vyvlastnení, resp. nútenom obmedzení vlastníckeho práva, ale súvis s čl. 20 ods. 1 Ústavy SR, ktorý sa týka rovnakého zákonného obsahu vlastníckeho práva vlastníkov porovnateľných vecí (k tomu napríklad nález Ústavného súdu SR zo dňa 14. novembra 2018, sp. zn. PL. ÚS 20/2014 alebo nález Ústavného súdu SR zo dňa 26. januára 2011, sp. zn. PL. ÚS 19/09).
- V prípadoch, keď ani jeden z dedičov neprejaví o poľnohospodársky, resp. lesný pozemok záujem a nebude možné dodržať zákaz drobenia, najvhodnejším riešením sa javí predaj tohto pozemku v priebehu konania o dedičstve tretej osobe. Notár ako súdny komisár by v takom prípade mohol využiť služby dražobníka v zmysle zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách, prípadne by mohol využiť aj priamy predaj
- Úprava zákazu drobenia poľnohospodárskych a lesných pozemkov, či už ide o úpravu v rámci dedenia, alebo úpravu v rámci zmluvných prevodov, by mala byť súčasťou Občianskeho zákonníka (zvýšiť minimálnu výmeru pri zákaze drobenia – nemala by sa vzťahovať na samotné pozemkové úpravy)

# POZEMKY NEZNÁMYCH VLASTNÍKOV A MOŽNOSTI RIEŠENIA TEJTO PROBLEMATIKY

- § 15 zákona č. 180/1995 Z. z. v pôvodnom znení
- *„(1) Uplynutím piatich kalendárnych rokov od účinnosti tohto zákona pozemky s nezisteným vlastníkom, ktoré sú zapísané v katastri nehnuteľností najmenej jeden kalendárny rok, prechádzajú ako opustené do vlastníctva štátu a do správy fondu.*
- *(2) Ak do uplynutia piatich kalendárnych rokov odo dňa účinnosti tohto zákona nebudú pozemky s nezisteným vlastníkom zapísané v katastri nehnuteľností najmenej jeden kalendárny rok alebo ak sa zapíšu do katastra nehnuteľností až po uplynutí piatich kalendárnych rokov odo dňa účinnosti tohto zákona, prejdú do vlastníctva štátu a do správy fondu uplynutím jedného kalendárneho roka odo dňa zápisu do katastra nehnuteľností.“*

# POZEMKY NEZNÁMYCH VLASTNÍKOV A MOŽNOSTI RIEŠENIA TEJTO PROBLEMATIKY

- Nález Ústavného súdu SR zo dňa 22. augusta 2006, sp. zn. PL. ÚS 11/05 - úprava § 15 zákona č. 180/1995 Z. z. je natol'ko vágna a neurčitá, že v skutočnosti odporuje všetkým princípom, na ktorých v právnom poriadku je upravený vznik, zánik a ochrana vlastníckeho práva ako základného práva zaručeného ústavou

# POZEMKY NEZNÁMYCH VLASTNÍKOV A MOŽNOSTI RIEŠENIA TEJTO PROBLEMATIKY

- Riešenie prostredníctvom inštitútu opustenia veci – áno, ale precíznejšie
- V zmysle rozsudku R 1/1979 platí, že „*k opusteniu (derelikcii) veci môže dôjsť nepochybne aj u vlastníka, ktorý je známy a ktorý sa týmto spôsobom vzdáva svojho vlastníckeho práva*“
- Opustenie veci nie je právnou udalosťou, ale právnym úkonom, a teda opustenie veci musí byť urobené slobodne a vážne, určito a zrozumiteľne (rozsudok Najvyššieho súdu ČR zo dňa 17. septembra 2014, sp. zn. 22 Cdo 1823/2012)
- Samotné neužívanie veci automaticky neznamena zánik vlastníctva opustením (rozsudok Najvyššieho súdu SR zo dňa 31. marca 2016, sp. zn. 3 MCdo 5/2013, ako aj nález Ústavného súdu ČR zo dňa 26. apríla 2005, sp. zn. I. ÚS 696/02)
- Kardinálnym problémom v súvislosti s inštitútom opustenia veci a pozemkami neznámych vlastníkov je to, či pri týchto neznámych vlastníkoch možno usudzovať, že svoje vlastníctvo opustili, resp. že trvale nemajú oň záujem

# VPLYV NEZÁKONNÉHO POSTUPU V JEDNEJ ETAPE KONANIA NA ZÁKONNOSŤ NASLEDUJÚCICH ETÁP

- Koncentrácia konania - každá etapa má osobitný obsah a účel, v podaných opravných prostriedkoch, resp. prostriedkoch ochrany nie je možné namietat' skutočnosti, ktoré bolo možné namietat' v predchádzajúcej, resp. predchádzajúcich etapách - rozsudok Najvyššieho súdu SR zo dňa 1. apríla 2015, sp. zn. 4 Sžr 98/2014; rozsudok Najvyššieho správneho súdu ČR zo dňa 4. augusta 2008, sp. zn. 4 As 5/2006
- Z rozsudku Najvyššieho súdu SR zo dňa 25. januára 2018, sp. zn. 7 Sžr 67/2016, vyplýva, že ak správny orgán v niektorej etape konania o pozemkových úpravách postupoval v rozpore so zákonom o pozemkových úpravách, čím zasiahol do práv účastníkov konania garantovaných Ústavou SR, takéto pochybenie môže podmieniť zákonnosť aj nasledujúcej etapy
- V rozsudku Najvyššieho správneho súdu ČR zo dňa 29. augusta 2013, sp. zn. 8 As 65/2012, sa konštatuje, že rozhodnutie, ktorým dochádza ku konštitutívnemu rozhodnutiu správneho orgánu, ktorým sa nadobúdajú vlastnícke práva k novovytvoreným pozemkom, má tak zásadný vplyv na práva vlastníkov, že správny orgán by pred jeho vydaním mal počkať nielen na to, či je rozhodnutie o schválení projektu právoplatné, ale aj na výsledok prípadného súdneho konania v rámci správneho súdnictva, ktorým by mohlo mať vplyv na právoplatné rozhodnutie o schválení projektu.

# VPLYV NEZÁKONNÉHO POSTUPU V JEDNEJ ETAPE KONANIA NA ZÁKONNOSŤ NASLEDUJÚCICH ETÁP

- Znenie § 42c ods. 3 napokon neprijatej novely, pri ktorej sa navrhovala účinnosť od 1. januára 2020: „Ak po zápise projektu pozemkových úprav do katastra nehnuteľností súd zruší rozhodnutie o schválení vykonania projektu pozemkových úprav alebo iné rozhodnutie v konaní, okresný úrad so súhlasom ministerstva nariadi nové konanie jednoduchých pozemkových úprav v nevyhnutnom rozsahu s cieľom zmeniť sporné skutočnosti; to neplatí ak došlo k prevodu alebo prechodu vlastníctva pozemku alebo spoluvlastníckeho podielu na viac ako 1/3 výmery navrhovaného obvodu jednoduchých pozemkových úprav.“
- Namiesto reparácie by sme mali uprednostniť prevenciu

# SMRŤ VLASTNÍKA POČAS KONANIA O POZEMKOVÝCH ÚPRAVÁCH

- § 6 ods. 1 písm. d) zákona o pozemkových úpravách - fyzické osoby a právnické osoby, ktorých vlastnícke alebo iné práva môžu byť pozemkovými úpravami dotknuté
- Neprijatá novela - ak v priebehu konania o pozemkových úpravách vlastníč pozemku zomrie alebo je vyhlásený za mŕtveho, okresný úrad mu do vykonania zápisu dediča do katastra nehnuteľností ustanoví opatrovníka z okruhu jeho blízkych osôb v poradí manžel alebo deti (pričom sa má uprednostniť ten, kto sa prevažnú časť roka zdržuje v obci, v ktorej prebiehajú pozemkové úpravy), ak to nie je možné, okresný úrad ustanoví za opatrovníka obec
- Možnosť, aby sa dedičia priamo v rámci konania o pozemkových úpravách dohodli na tom, ktorý z nich bude nástupcom, prípadne požiadali o vyrovanie v peniazoch



# DUPPLICITA VLASTNÍCTVA A JEJ VPLYV NA POZEMKOVÉ ÚPRAVY

- Rozhodnutím správneho orgánu o schválení vykonania projektu pozemkových úprav, resp. dňom v ňom určeným sa zakladajú, menia a rušia dovtedajšie vlastnícke práva k nehnuteľnostiam, dochádza tu k prechodu vlastníckych práv.
- Konštitutívne rozhodnutie okresného úradu, pozemkového a lesného odboru.
- V dôsledku pozemkových úprav zanikajú pôvodné pozemky a vznikajú pozemky nové.
- Slovenské súdy vo svojej rozhodovacej činnosti väčšinou vychádzajú z toho, že v konaní o určenie vlastníckeho práva nie je možné deklarovat' vlastnícke právo k pozemku, ktorý v dôsledku vykonania pozemkových úprav zanikol, a to aj keby žalobca preukázal súdu nadobudnutie vlastníckeho práva ku všetkým pozemkom, resp. nadobudnutie všetkých spoluvlastníckych podielov, z ktorých sa následne v rámci konaniach o pozemkových úpravách vytvoril iný, nový pozemok.

# DUPPLICITA VLASTNÍCTVA A JEJ VPLYV NA POZEMKOVÉ ÚPRAVY

- Súdny úrad uvádza, že v konaní o určenie vlastníckeho práva, resp. o určenie, že vec patrí do dedičstva nie sú oprávnené nahrádzať rozhodnutie okresného úradu v rámci pozemkových úprav, resp. reparaovať nedostatky vzniknuté počas tohto konania o pozemkových úpravách, pretože by to znamenalo doplnenie konštitutívneho rozhodnutia okresného úradu a nie deklarovanie vlastníckeho práva nadobudnutého na základe inej právnej skutočnosti.
- Rozsudok Krajského súdu v Trnave zo dňa 26. februára 2019, sp. zn. 25 Co 134/2018; rozsudok Krajského súdu v Banskej Bystrici zo dňa 17. januára 2019, sp. zn. 16 Co 494/2016; rozsudok Krajského súdu v Trenčíne zo dňa 25. apríla 2018, sp. zn. 5 Co 344/2017.
- Potreba riešiť situácie, keď v priebehu konania o pozemkových úpravách je známa duplicita vlastníctva