



V Bratislave dňa 10. 1. 2020

## **Podrobné stanovisko Komory pozemkových úprav SR**

**k návrhu Prezidentky SR neprijať novelizáciu zákona SNR č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov (ďalej len zákon o PÚ)**

### **I.**

Komora pozemkových úprav SR (ďalej len „KPÚ SR“) oceňuje záujem prezidentky SR o problematiku usporiadania pozemkového vlastníctva a revitalizáciu krajiny pomocou pozemkových úprav.

KPÚ SR zastáva postoj zhodný s názorom prezidentky SR v oblasti tvorby zákonov, ktorý je kritický voči nepriamym novelizáciám zákonov často zhoršujúcim právne prostredie bez adekvátnej asistencie zástupcov občianskej spoločnosti, resp. organizácií, ktoré sú takýmito úpravami zákonov dotknuté.

KPÚ SR považuje za potrebné prijatie ucelenej novely resp. nového zákona o pozemkových úpravách, ktorý odstráni častými novelizáciami nahromadenú zložitost a nedostatky súčasného zákona.

Zároveň však KPÚ SR vyslovuje ľútosť nad návrhom prezidentky SR neprijať novelizáciu zákona o PÚ zo dňa 27.11.2019 (ďalej len „návrh prezidentky SR“).

Zákon o PÚ vnímame ako dôležitú právnu normu, ktorá upravuje činnosť orgánov štátnej správy a samosprávy, vlastníkov a ďalších účastníkov pri spracovaní projektov pozemkových úprav, ktorých výsledkom je usporiadanie, zjednodušenie a spresnenie pozemkového vlastníctva, čím sa vytvára predpoklad pre zmenu vlastnícko-užívacích vzťahov, komerčných aj nekomerčných aktivít a manažmentu ochrany prírody.

Na základe doterajších skúseností s prijímaním nových legislatívnych noriem oprávnené predpokladáme, že príprava úplne nového zákona o pozemkových úpravách bude časovo veľmi náročná (viď. Príprava nového stavebného zákona a zákona o územnom plánovaní). V prípade, že novelizácia zákona o PÚ nebude prijatá, zmeny, ktoré si vyžiadala aplikačná prax a ktoré novelizácii prináša, nebudú môcť byť využité pri spracovaní projektov pozemkových úprav, ktoré majú byť v masívnom počte vykonávané v najbližších rokoch. Sťaženú pozíciu tak budú mať účastníci pozemkových úprav, spracovatelia i správny orgán.

Udalosti posledných dvoch rokov priniesli do verejnej diskusie aj doteraz nevyriešenú otázku vlastníctva a užívania poľnohospodárskej pôdy. Stav, v akom sa evidencia pozemkového vlastníctva v SR nachádza, myslíme tým extrémnu rozdrobenosť pozemkového vlastníctva

a neaktuálnosť katastrálnych máp, hlavne v extraviláne, bol identifikovaný ako jedna z príčin pomerne neštandardných postupov pri čerpaní dotácií v slovenskom poľnohospodárstve. Zároveň bol pomenovaný aj spôsob, ktorým je potrebné túto situáciu riešiť – môže ním byť len vykonanie pozemkových úprav v čo najskoršom možnom termíne. Napriek tomu, že usporiadanie pozemkového vlastníctva pomocou pozemkových úprav bolo súčasťou reformných zámerov už prvej ponovembrovej vlády, neusporiadané vlastníctvo aj dnes bráni vlastníkom užívať ich zdedený majetok, sťažuje investície a budovanie infraštruktúry a na druhej strane vytvára priestor pre zneužívanie a špekulácie.

Predloženú novelizáciu zákona o PÚ považuje KPÚ SR za výsledok spoločného úsilia pracovníkov MPRV SR na úseku pozemkových úprav, zástupcov z univerzitného prostredia, ale aj profesijných organizácií zastupujúcich spracovateľov projektov pozemkových úprav z praxe aj iných odborníkov.

KPÚ SR novelizáciu nevníma ako produkt politickej objednávky, ale odbornej diskusie. Zmyslom tejto novely sú evolučné vylepšenia existujúceho zákona, ktoré celý proces a súvisiace správne konanie spresňujú, urýchľujú a sprehľadňujú. Väčšinu novelizačných bodov si vynútila aplikačná prax zákona o PÚ podopretá dlhoročnými skúsenosťami pri práci na projektoch pozemkových úprav. Rešpektovanie súkromného vlastníctva a záujmov vlastníkov je zákonnou prioritou tejto novelizácie.

Ako dlhoroční projektanti a zhotovitelia pozemkových úprav sme sa často ocitali v situácií, keď sme vlastníkom museli dokazovať, že zmeny, ktoré projekt pozemkových úprav prináša, sú v ich prospech. Museli sme sa vžiť do úlohy vlastníka a v konkrétnych situáciách a na stovkách príkladoch si klásť otázku, či zákon o PÚ vlastníka neobchádza a neznevýhodňuje, či nie je možné zneužitie pozemkových úprav v prospech jedného vlastníka na úkor iného. Na základe doterajších skúseností sme presvedčení, že zákon o PÚ obsahuje systém „břzd a protiváh“, ktoré umožňujú vlastníkom konať v projekte dostatočne autonómne a dáva im možnosti zasiahnuť do projektu formou pripomienok a námietok, ktorými je povinný zaoberať sa správny orgán i spracovateľ. Podstatným argumentom zostáva, že v prípade pozemkových úprav sa jedná o tzv. win-win stratégiu, teda, že vykonaním pozemkových úprav výhody nezískavajú niektorí vlastníci a užívatelia na úkor iných vlastníkov či užívateľov, ale vďaka odstráneniu spoločnej prekážky, neusporiadaného pozemkového vlastníctva, ich získavajú všetci účastníci.

Sme presvedčení, že ak by sme mali možnosť konzultácie a vysvetlenia novelizácie z pohľadu aplikačnej praxe a ducha zákona, nemuselo dôjsť k nepochopeniu legislatívneho zámeru a nepodpísaniu novelizácie zo strany prezidentky SR.

## II.

Jedným z hlavných nedostatkov vytykaných v návrhu prezidentky SR je, citujeme, *„Viaceré body schváleného zákona zhoršujú postavenie vlastníkov pozemkov, ktoré by mali byť predmetom pozemkových úprav, a sťažujú im uplatňovanie ich ústavou garantovaných práv v plnom rozsahu“*.

Podľa nálezu Ústavného súdu SR z 23.05.2013, č.k. IV. ÚS 71/2013-36: *„K výkladu právnych predpisov a ich inštitútov nemožno pristupovať len z hľadiska textu zákona, a to ani*

*v prípade, keď sa text môže javiť ako jednoznačný a určitý, ale predovšetkým podľa zmyslu a účelu zákona.“*

Myslíme si, že je dôležité posudzovať práva vlastníkov, resp. prípadné zhoršenie ich postavenia, v kontexte celého správneho konania týkajúceho sa projektu pozemkových úprav.

## 1.

Z návrhu prezidentky SR: *„Gestorský výbor národnej rady pre pôdohospodárstvo a životné prostredie v spoločnej správe predložil viacero pozmeňujúcich a doplňujúcich návrhov. Medzi schválenými návrhmi sa nachádzalo doplnenie nového čl. II, ktorým sa dopĺňa 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. Z porovnania vyplýva, že predmet úpravy čl. II nesúvisí s predmetom úpravy čl. I. Novelizácii katastrálneho zákona podľa čl. II schváleného zákona nesúvisí s právnou úpravou pozemkových úprav, ktorá je obsahom čl. I. Podľa čl. 1 ods. 1 prvej vety ústavy Slovenská republika je zvrchovaný, demokratický a právny štát. Podľa § 6 ods. 3 zákona o tvorbe právnych predpisov návrh zákona nemôže obsahovať novelizáciu iného zákona, ktorá obsahovo nesúvisí s návrhom zákona.“*

Domnievame sa, že v tomto prípade je nepriama novelizácia súvisiacich prepisov, t.j. zákona č.180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom a zákona č.504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov naplnením idey, aby *„právny predpis ustanovoval práva a povinnosti tak, aby dotvárali alebo rozvíjali sústavu práv a povinností v súlade s ich doterajšou štruktúrou v právnom poriadku a nestali sa vzájomne protirečivými“*.

Dôvodom novelizácie ustanovení zákona č.180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom je upresnenie spôsobu prístupu k nehnuteľnostiam a určenie minimálnej výmery pozemkov v katastrálnych územiach po pozemkových úpravách, čím sa sprísňujú podmienky na opätovné drobenie pozemkov a spoluvlastníckych podielov.

Novelizácia zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností (§ 3b Elektronické podanie) súvisí s predmetom úpravy zákona o PÚ skutočne len okrajovo, ale predsa (sfunkčnenie elektronických služieb katastra nehnuteľností bude mať v budúcnosti vplyv aj na zápis projektov pozemkových úprav do katastra nehnuteľností), avšak nijakým spôsobom neznehodnocuje predkladanú novelizáciu. Treba v tejto súvislosti podotknúť, že inštitúcie SR už povinne doručujú zásadné dokumenty elektronicky tým subjektom, ktoré majú zriadené elektronické schránky.

## 2.

Z návrhu prezidentky SR: *„Napríklad čl. I dvadsiaty deviaty novelizačný bod ustanovuje v § 8 ods. 5 zákona Slovenskej národnej rady č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o pozemkových*

úpravách“), že ak je v konaní o pozemkových úpravách viac ako 20 účastníkov, tak sa rozhodnutie doručuje vlastníkom dotknutých pozemkov iba verejnou vyhláškou a nie do vlastných rúk, pričom Slovenskému pozemkovému fondu a dotknutej obci alebo vyššiemu územnému celku sa do vlastných rúk doručuje. Ide o zjavné porušenie princípu rovnosti a ochrany slabšej strany.“

Nedostatok vytýkaný prezidentkou SR, a to úpravu doručovania rozhodnutia o nariadení, resp. povolení pozemkových úprav (novelizácia čl. I, bod 29), ak je v konaní menej ako 20 účastníkov, nepovažujeme za problematickú. Doručovanie obci, VÚC, SPF či správcovi lesného majetku do vlastných rúk, aj keď sa iným účastníkom doručuje verejnou vyhláškou, má svoje opodstatnenie vzhľadom na osobitné úlohy, ktoré títo majú ako účastníci konania. Mimochodom súčasné znenie zákona o PÚ (§ 8, ods. 5 zákona) hovorí o 50-ich účastníkoch. Tomuto rozhodnutiu navyše predchádza prípravné konanie na základe nariadenia a dôležitou súčasťou je zisťovanie záujmu vlastníkov o vykonanie projektu pozemkových úprav (povinné pri jednoduchých pozemkových úpravách), ktoré sa doručuje všetkým známym vlastníkom v obvode projektu. Výsledkom tohto konania, v ktorom má vlastník možnosť využitia všetkých možností správneho konania, je rozhodnutie o povolení alebo nariadení pozemkových úprav, voči ktorému však nie je možnosť odvolania v prípade, že sa jedná o „nariadené“ pozemkové úpravy. Proces spracovania pozemkových úprav vyžaduje aktívnu účasť vlastníka a vzhľadom na možnosti, ktoré má v procese pozemkových úprav, nie je doručenie verejnou vyhláškou porušenie princípu rovnosti a ochrany slabšej strany.

### 3.

Z návrhu prezidentky SR: „Ďalším príkladom právnej úpravy, ktorá vykazuje črty protiústavnosti a porušenia medzinárodnoprávných záväzkov Slovenskej republiky v oblasti ochrany vlastníckeho práva, je znenie čl. I šesťdesiateho deviateho bodu schváleného zákona, ktorý upravuje znenie § 14 ods. 8 zákona o pozemkových úpravách. Schválené riešenie vzťahu vlastníka a nájomcu po vykonaní pozemkových úprav je nejasne naformulované a je spôsobilé spôsobiť aplikačné problémy, ale najmä svojou podstatou popiera účel ochrany vlastníctva a vlastníkov, keď uprednostňuje záujmy a postavenie nájomcov pred vlastními, nezjednáva nápravu v deformovanom právnom postavení vlastníkov a je v zásade postavený na právnych princípoch, ktoré už boli Európskym súdom pre ľudské práva vyhlásené za nesúladne s medzinárodnoprávnymi záväzkami Slovenskej republiky (pozri rozsudok ESLP Urbárska obec Trenčianske Biskupice vs. Slovensko z 27. novembra 2007). Ďalej privilegované právne postavenie nájomcu voči vlastníkovi zakotvuje napríklad aj úprava čl. IV štvrtého bodu schváleného zákona, ktorou sa vkladá nový § 12d do zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.“

Obsahom zákona o PÚ je usporiadanie pozemkového vlastníctva pomocou pozemkových úprav. Pravidlá, ktorými sa riadia vlastníci a užívatelia poľnohospodárskych pozemkov pri ich prenájme sú predmetom zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov. Vykonaním pozemkových úprav, teda usporiadaním (zjednodušením, spresnením, zracionalizovaním) pozemkového vlastníctva „len“ vytvárame podmienky na usporiadanie vzťahov medzi vlastními, užívateľmi a správcami pozemkov. Tieto vzťahy sa však riadia osobitnými predpismi

a snaha vyriešiť ich už počas spracovania projektu pozemkových úprav by viedla k neúmernému predlžovaniu a v niektorých prípadoch až k zastaveniu celého procesu.

Zákon o PÚ už od r. 2004 obsahoval v §14 ods.8 ustanovenie o zániku nájomných vzťahov.

*(8) Dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav alebo neskorším dňom uvedeným v rozhodnutí zanikajú nájomné vzťahy k pôvodným nehnuteľnostiam.*

Je potrebné si uvedomiť, že dovtedajšie nájomné vzťahy boli buď pozostatkom socialistického poľnohospodárstva (pôvodný poľnohospodársky subjekt, resp. jeho právny nástupca mal prenajatú väčšinu pôdy), alebo boli kreované na základe §15 zákona o PÚ o tzv. náhradných pozemkoch (zrušený v r.2008). Zákon o PÚ pritom predpokladal dočasné náhradné užívanie poľnohospodárskych pozemkov (s osobitnou evidenciou na pozemkových úradoch) do vykonania pozemkových úprav. S ich vykonaním sa podľa platnej Konceptie usporiadania pozemkového vlastníctva v SR aj v pomerne krátkom čase reálne počítalo. Na rozdiel od Českej republiky sa však celý proces vykonávania pozemkových úprav nepodarilo naštartovať v potrebnej miere. Opodstatneným dôvodom bola potreba ukončiť obnovu evidencie pozemkov a ich vlastníckych vzťahov (pomocou ROEP), ďalšími nevynútenými dôvodmi bol stav štátnej správy a spôsob financovania a obstarávania projektov pozemkových úprav.

Ustanovenia o ukončení nájomných vzťahov k pôvodným pozemkom možno chápať aj tak, že evidenčne síce dochádza k zániku pôvodných pozemkov, čím sa myslí zánik pôvodných vlastníckych resp. spoluvlastníckych podielov k týmto parcelám. Nepochádza však k zániku predmetu nájmu, pretože za pôvodné pozemky prináleží vlastníkovi náhrada v nových pozemkoch za dodržania kritérií primeranosti (§11 Vyrovnávanie zákona o PÚ). Z toho dôvodu bol §14 ods.8 zákona o PÚ od roku 2014 zmenený nasledovne:

*(8) Dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav alebo neskorším dňom uvedeným v rozhodnutí zanikajú nájomné vzťahy k pôvodným nehnuteľnostiam a registrácia vinogradov podľa osobitného predpisu.<sup>10a)</sup> Ak nájomca riadne a včas plní svoje záväzky zo zmluvy o nájme pôvodných nehnuteľností, má právo na uzavretie zmluvy o nájme nových pozemkov na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku za podmienok, ktoré sú dohodnuté pri nájme pôvodných nehnuteľností, a to na výmeru nových pozemkov zodpovedajúcu výmere pôvodných prenajatých nehnuteľností, upravenú podľa § 13 ods. 1.*

Toto ustanovenie však v aplikačnej praxi umožňovalo aj nesprávny výklad v tom zmysle, že doterajší nájomca má právo na uzavretie novej zmluvy za tých istých podmienok ako pri pôvodnej, teda opäť na tú istú dobu (t.j. ak bola pôvodná zmluva na 10 rokov, po pozemkových úpravách by sa uzatvorila nová zmluva opäť na 10 rokov a výška nájomného by sa stanovila podľa obvyklej výšky nájomného). Túto neistotu predkladaná novelizácii zákona odstraňuje.

Čl. I šesťdesiateho deviateho bodu novelizácie zákona, ktorý upravuje znenie § 14 ods. 8 zákona o PÚ nasledovne: „Ak nájomca riadne a včas plní svoje záväzky zo zmluvy o nájme pôvodných pozemkov (ďalej len „pôvodná zmluva o nájme“), ktorej dohodnutá doba nájmu má skončiť po dni nadobudnutia vlastníctva k novým pozemkom podľa odseku 4, má právo na uzavretie zmluvy o nájme nových pozemkov na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku na dobu určitú na čas do skončenia platnosti pôvodnej zmluvy o nájme alebo na päť rokov, ak pôvodná zmluva o nájme bola uzavretá na dobu neurčitú, za nájomné dohodnuté

*v pôvodnej zmluve o nájme, ak sa nedohodnú inak, alebo ak je nájomcom vlastník trvalého porastu na cudzom pozemku zapísaného v registri porastov, do skončenia doby životnosti tohto trvalého porastu za nájomné v obvyklej výške, a to na výmeru nových pozemkov zodpovedajúcu výmere pôvodných prenajatých pozemkov, upravenú podľa § 13 ods. 1; to neplatí, ak pri schválení vykonania projektu pozemkových úprav vlastník podniká v poľnohospodárstve alebo ak má byť nájomcom blízka osoba vlastníka alebo právnická osoba, ktorej je vlastník členom alebo spoločníkom. Ak došlo k porušeniu práva nájomcu podľa predchádzajúcej vety, takýto právny úkon prenajímateľa sa považuje za neplatný.“*

Novelizácia (čl. I, bod 69) teda rieši, v porovnaní s doterajším znením zákona, otázku ďalšieho (ne)trvania nájomných vzťahov po vykonaní pozemkových precíznejšie. Sme presvedčení, že uvedené novelizačné ustanovenia sú pre vlastníkov pozemkov prospešnejšie než doteraz. *„Novelizácia týmto umožňuje dostať sa vlastníkom k svojej pôde, a zároveň v rozumnom rozsahu zabraňuje chaosu, ktorý by mohol po vykonaní pozemkových úprav nastať, ak by sme zakotvili zánik nájomných vzťahov bez možnosti nároku na uzavretie nových nájomných zmlúv v zákonom ustanovených prípadoch. V prípadoch samostatného hospodárenia (podnikania v poľnohospodárstve), resp. v prípadoch ak má byť nájomcom blízka osoba vlastníka alebo právnická osoba, ktorej je vlastník členom alebo spoločníkom novela priamo znevýhodňuje doterajšieho nájomcu v porovnaní s teraz platným znením § 14 ods. 8 zákona o PÚ.“* (JUDr. Marek Maslák, PhD.)

Nájomná zmluva je dobrovoľným aktom oboch strán, vlastníka a nájomcu. Právo na uzavretie nájomnej zmluvy doterajším užívateľom na obdobie do konca trvania pôvodnej zmluvy nie je obmedzením práv vlastníka. Pozemkové úpravy trvajú približne 5 rokov, teda v rozsahu maximálnej doby výpovede z nájmu a preto vlastník, ak chce bez obmedzení nakladať so svojím majetkom, musí konať v priebehu spracovania pozemkových úprav a to bez ohľadu, či ustanovenia uvedené v novelizácii zákona o PÚ bude alebo nebude platné. Teda môže podať výpoveď z nájmu na začiatku spracovania projektu pozemkových úprav a do jeho ukončenia uplynie výpovedná lehota a môže nakladať so svojím majetkom podľa svojho uváženia. Na druhej strane je priamo v znení zákona uvedený spôsob ukončenia nájomných zmlúv a je to zároveň zosúladenie s princípom na prekonanie prednostného práva na uzavretie nájomnej zmluvy v zákone č.504/2003 Z. z.(§13 ods. 2).

Z praktického hľadiska, ak by zákon o PÚ obsahoval ustanovenie o zániku nájomných zmlúv bez práva na uzavretie novej nájomnej zmluvy, týmto ustanovením by mohli byť negatívne postihnutí nájomcovia, rovnako veľkí i malí farmári. Ak by mal farmár uzavreté nájomné zmluvy napr. na 10 rokov a tejto situácii by prispôbil parametre svojho podnikania (napr. investície, úvery, záväzky voči PPA. atď.). Po skončení projektu pozemkových úprav by mohol predčasne prísť o značnú časť prenajatej pôdy a tým aj o spôsob, ako plniť svoje podnikateľské záväzky.

Argumentáciu rozsudkom „ESĽP Urbárska obec Trenčianske Biskupice vs. Slovensko z 27. novembra 2007“ považujeme za neadekvátnu, nakoľko v predmetnej kauze sa nepostupovalo podľa zákona o PÚ, ale podľa zákona č. 64/1997 Z. z. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkových osadách a vysporiadaní vlastníctva k nim. ESĽP rozhodol, že *došlo k porušeniu článku 1 Protokolu č. 1 k Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd, pokiaľ ide o prevod majetku sťažovateľa na členov záhradkárskej organizácie, aj pokiaľ ide o zákonom zriadený nájom pôdy sťažovateľa za podmienok stanovených v príslušných zákonných ustanoveniach, ktorý predchádzal tomuto prevodu.* Chceme zdôrazniť, že zákon o PÚ

neumožňuje prevod vlastníctva na užívateľov, nezriaďuje nájomné vzťahy k pozemkom a nestanovuje podmienky prípadných nájomných vzťahov.

KPÚ SR v minulosti viackrát podporila úsilie malých a mladých farmárov o možnosť užívať poľnohospodársku pôdu a zo samotného princípu, ktorým sa riadia pozemkové úpravy, podporuje fragmentáciu užívacieho stavu, ako podmienku pre väčšiu diverzitu blokov poľnohospodárskej pôdy, pestrejšiu krajinnú mozaiku a zvýšenie ekologickej stability krajiny. Zároveň sme presvedčení, že pravidlá, ktorými sa riadi nájom a užívanie poľnohospodárskej pôdy je potrebné dôsledne vyriešiť v zákone č.504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskej pôdy tak, aby mohli vlastníci disponovať svojím majetkom bez ohľadu na to, či sa v danom katastrálnom území práve vykonávajú pozemkové úpravy alebo nie.

#### 4.

Ďalším nedostatkom, ktorý je z nášho pohľadu príkladom nepochopenia zákona o pozemkových úpravách, má byť novelizácia zákona č.504/2003 Z. z.

Z návrhu prezidentky SR: *„Ďalej privilegované právne postavenie nájomcu voči vlastníkovi zakotvuje napríklad aj úprava čl. IV štvrtého bodu schváleného zákona, ktorou sa vkladá nový § 12d do zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.“*

Odmietnutie nového §12d sa nám javí ako nepochopenie zmyslu zákona. O zavedenie §12b a §12c sa pričínili práve malí farmári, ktorý užívali svoje pozemky na základe už dávnejšie zrušeného §15 o zjednodušených a zrýchlených postupoch zo zákona o PÚ. Na rozdiel od §12b a §12c, kde podnájomné pozemky vznikajú na základe rozhodnutia okresného úradu. V §12d vzniká podnájomný pozemok len v prípade, že vlastník pôvodného pozemku s návrhom na vznik podnájomného pozemku súhlasí, §12d. ods.1: *„..Nájomca je povinný pred zaslaním návrhu podnájomnej zmluvy zabezpečiť písomný súhlas vlastníka navrhovaného podnájomného pozemku so vznikom podnájomného vzťahu“*. Takže obmedzenie práv vlastníka môže vzniknúť len s jeho súhlasom. Po zápise pozemkových úprav neexistoval legálny a jednoduchý spôsob racionálneho usporiadania užívania pozemkov podobný §12a zo zákona o nájme poľnohospodárskych pozemkov. Takže tento „nedostatok“, ktorý údajne zakotvuje privilegované právne postavenie nájomcu voči vlastníkovi, naopak zakotvuje silné právo vlastníka voči nájomcovi a zlepšuje postavenie vlastníka.

Dovoľujeme si tvrdiť, že uvedené ustanovenia v novelizácii zákona zlepšujú postavenie vlastníkov oproti súčasnému zneniu zákona. Neprijatím novelizácie bude v zmysle doteraz platného znenia zákona vlastníkom zložitejšie uplatňovanie ich ústavou garantovaných práv.

### III.

KPÚ SR zastáva názor, že existuje dostatočne veľa dôvodov, prečo by mala byť novelizácia zákona o PÚ prijatá. Ak sa zastavia alebo spomalia niektoré procesy, tak sa spomalí samotné vykonávanie pozemkových úprav a zníži sa kvalita ich spracovania.

Novelizácia zákona o PÚ zavádza inštitút osobitného kvalifikačného predpokladu pre zamestnancov ministerstva, okresného úradu v sídle kraja a okresného úradu, ktorý plní úlohy štátnej správy v oblasti pozemkových úprav, čo je nesporným zvýšením kvality projektov pozemkových úprav (nové ods. 5 až 8 §5 a nový ods. 5 §43 zákona o PÚ). Novelizácia rieši aj problémy trvalých porastov, pričom je to ďalšie kritérium primeranosti nových pozemkov, čo je samozrejme tiež v prospech vlastníkov (nové ods. 10 a 11 §6 zákona o PÚ).

V prospech vlastníkov je aj bod, ktorý definuje nepretržitosť vlastníctva po pozemkových úpravách pre daňový systém. Podľa pôvodného znenia zákona, ak sa predal pozemok po pozemkových úpravách, tak sa daňový úrad naň pozeral ako na nový pozemok a bolo nutné z predaja platiť daň z predaja nehnuteľností (doplnenie §22 zákona o PÚ).

V prípade neprijatia novelizácie zákona o PÚ nebude obciam a vyšším územným celkom umožnené majetkovoprávne vysporiadať pozemky, ktoré prešli zo štátu na obce a mestá formou pozemkových úprav, sfunkčnením zákona NR SR č. 66/2009 Z. z. o niektorých opatreniach pri majetkovoprávnom usporiadaní pozemkov pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obce a vyššie územné celky (nový §8i zákona o PÚ).

#### IV.

Na záver si dovoľíme parafrázovať zdôvodnenie z článku III.: „viaceré novelizačné body schváleného zákona zhoršujú postavenie vlastníkov v prípade, že novelizácia zákona o PÚ nebude prijatá.“

Novelizácia nie je žiadnou revolúciou, ale evolučnou zmenou, ktorú si vyžiadalo samotné vykonávanie pozemkových úprav a riešenie mnohých problémov, ktoré ukázala aplikačná prax. Každá novelizácia akéhokoľvek právneho predpisu vyžaduje hľadanie kompromisov. Preto je odôvodniteľný aj počet neakceptovaných pripomienok.

Problémy, ktoré sa novelizácia snaží vyriešiť, bude potrebné riešiť aj v prípadnom novom zákone o pozemkových úpravách. Projekty pozemkových úprav sa vykonávajú a budú vykonávať aj bez novely zákona o PÚ alebo nového zákona o pozemkových úpravách. Absencia týchto vylepšení a postup podľa doteraz platného znenia zákona o PÚ však spôsobia, že správny orgán, spracovatelia ale najmä účastníci pozemkových úprav sa budú stretávať s problémami, o ktorých sme síce už vedeli, ale odmietli sme sa poučiť a opraviť pravidlá, ktorými sa pri spracovaní projektov pozemkových úprav riadime.

Usporiadanie pozemkového vlastníctva v SR pomocou pozemkových úprav je úloha presahujúca pôsobnosť a možnosti jednej vlády, resp. politickej reprezentácie. Preto riešenia, ktoré hľadáme, musia byť striktné odborné, nestranné a v súlade s Ústavou SR. Komora pozemkových úprav SR chce aj týmto stanoviskom takýmto riešeniam napomôcť.

S úctou

Za Komoru pozemkových úprav SR  
predstavenstvo v zastúpení predsedu predstavenstva  
Ing. Vladimíra Uhlíka