

Pozemkové spoločenstvá

Marek Maslák

Recenzenti: doc. JUDr. PhDr. Adriana Švecová, PhD.
JUDr. Milan Hlušák, PhD.

Vzor citácie: Maslák, M.: Pozemkové spoločenstvá. Žilina: Poradca podnikateľa,
s. r. o., 2024. 128 s.

*Venujem svojej manželke Janke,
s ktorou sme si sľúbili žiť a nie prežívať,
a našim deťom Sárinke a Jakubkovi,
s ktorými úprimne žijeme radostné každodenné chvíle.*

Pozemkové spoločenstvá

© **Marek Maslák**

prvé vydanie, Žilina: Poradca podnikateľa, s. r. o., marec 2024. 128 s.

ISBN 978-80-8186-162-8

Predslov

Monografia, ktorú držíte v rukách, je o špecifickej právnej forme pre naše územie, a to o pozemkových spoločenstvách. V máloktovej dedine či meste na Slovensku nie je pozemkové spoločenstvo, bežne nazývané urbár či komposesorát.

Pozemkovým spoločenstvám sa venujem dennodenne, nielen v odbornej či vedeckej činnosti, ale aj ako advokát zastupujúci či už samotné spoločenstvá, alebo ich jednotlivých podielnikov. Problematika pozemkových spoločenstiev ma zaujala hneď po skončení vysokoškolských štúdií, v rámci praxe advokátskeho koncipienta, a to z jedného dôvodu – keď som dostal na stôl vec týkajúcu sa činnosti pozemkového spoločenstva, nevedel som o tejto právnej forme vôbec nič. Nerozumel som, prečo sa v právnickej literatúre, na právnických fakultách, ako aj v aplikačnej praxi tejto téme venuje tak málo priestoru, hoci takmer v každej obci na Slovensku pôsobí urbárske spoločenstvo.

V súčasnosti sa v rámci rôznych odborných podujatí stretávam s názormi, že pozemkové spoločenstvá a spoločné nehnuteľnosti nemajú v súčasných podmienkach svoje miesto. Domnievam sa, že tieto názory vychádzajú z nepochopenia podstaty spoločenstiev a spoločných nehnuteľností. To, čo je nepoznané, v čom sa neorientujeme, čo je špecifické, iné, neprebádané, nechceme.

Pozemkové spoločenstvá sú pri nesmiernej rozdrobenosti vlastníctva ideálnou právnou formou na zabezpečenie hospodárenia v lesoch a na poľnohospodárskej pôde. Pozemkové spoločenstvá sú ideálnou právnou formou na ochranu lesnej a poľnohospodárskej pôdy pred špekulatívnymi nadobúdateľmi. Pozemkové spoločenstvá, hoci sú súkromnými právnickými osobami, svojou činnosťou sledujú verejný záujem v podobe ochrany lesnej a poľnohospodárskej pôdy tým, že na nej podnikajú na účely, na ktoré má táto pôda slúžiť. Nástrojom scelenia vlastníctva nie sú len pozemkové úpravy. Cestou je aj podpora pozemkových spoločenstiev, ktoré môžu vzniknúť ako nové právnické osoby na novovzniknutých spoločne obhospodarovovaných nehnuteľnostiach.

Verím, že pozemkové spoločenstvá budú v našom právnom poriadku ešte mnohé desaťročia. Tomu má pomôcť aj táto monografia, a to tým, aby objasnila základné otázky týkajúce sa pozemkových spoločenstiev a spoločných nehnuteľností, resp. spoločne obhospodarovovaných nehnuteľností, na ktorých pozemkové spoločenstvá zabezpečujú hospodárenie. Kiežby táto monografia podnietila ďalších k publikovaniu odborných a vedeckých prác o pozemkových spoločenstvách.

Verím, že v tejto monografii nájdú užitočné informácie najmä samotné spoločenstvá a ich členovia. Zároveň je táto monografia určená sudcom, advokátom, ako aj pracovníkom okresných úradov pre ich potreby v aplikačnej praxi. V neposlednom rade je monografia určená študentom právnických fakúlt na oboznámenie sa s tým, čo je pozemkové spoločenstvo, ako funguje a aké činnosti vykonáva.

Január 2024

Autor

O autorovi

JUDr. Marek Maslák, PhD.,

advokát, Právnická fakulta Trnavskej univerzity v Trnave

Pôsobí ako advokát so sídlom v Modre a vo svojej advokátskej praxi sa venuje najmä pozemkovému právu a sporovej agende, osobitne pozemkovým spoločnostiam.

Zároveň pôsobí na Právnickej fakulte Trnavskej univerzity v Trnave, kde vedie predmet Pozemkové právo a v nedávnej minulosti viedol Právnu kliniku pre občanov mesta Trnava, v rámci ktorej študenti Právnickej fakulty Trnavskej univerzity poskytujú Trnavčanom základné, bezplatné a nezáväznú právne informácie, ktoré im majú pomôcť zorientovať sa v ich právnom probléme a uviesť im možnosti, ako ďalej postupovať a na koho sa obrátiť. V roku 2019 mu dekanka Právnickej fakulty Trnavskej univerzity udelila poďakovanie za rozvoj právnického vzdelávania na tejto fakulte.

Pravidelne publikuje doma aj v zahraničí. Je vedúcim autorom komentára k zákonu o pozemkových spoločnostiach (Wolters Kluwer, 2019), autorom komentára k zákonu o nájme poľnohospodárskych pozemkov (Poradca podnikateľa, 2021), autorom monografie „Pozemkové úpravy z právneho hľadiska (vrátane problematiky záhradkových osád a usporiadania vzťahov k pozemkom pod stavbami, ktoré prešli na obce a VÚC“ (Wolters Kluwer, 2020) a autorom komentára k zákonu o spotrebiteľskom rozhodcovskom konaní (Wolters Kluwer, 2017). Takisto je spoluautorom učebnice „Spotrebiteľské právo“ (Wolters Kluwer, 2021).

Za článok „Postavenie pozemkového spolčenstva v súdnom konaní“ získal 1. miesto v publikačnej súťaži Bulletinu slovenskej advokácie za rok 2019. Zároveň za články „Formulácia petitu žaloby v konaniach o určenie, že vec patrí do dedičstva“ a „(Ne)spochívanie premlčacej lehoty v prípade, ak žalobca uplatnil svoje právo na rozhodcovskom súde“ získal 3. miesta v publikačnej súťaži Bulletinu slovenskej advokácie za roky 2017 a 2018.

V oblasti pozemkového práva vykonáva prednáškovú činnosť pre rôzne subjekty (advokátov a advokátskych koncipientov, realitných maklérov, samosprávu).

Aktívne ovláda španielsky jazyk.

Obsah

1. Základné charakteristické črty pozemkových spoločenstiev	1
1.1. Historický exkurz a obnovovanie spoločenstiev	3
1.2. Pozemkové spoločenstvo spoločnej nehnuteľnosti a pozemkové spoločenstvo spoločne obhospodarovaných nehnuteľností	8
2. Súčasný proces vzniku a zániku pozemkových spoločenstiev	12
2.1. Založenie a vznik pozemkového spoločenstva	12
2.2. Zmluva o pozemkovom spoločenstve ako základný vnútorný dokument	15
2.3. Zrušenie a zánik pozemkového spoločenstva	21
3. Spoločná nehnuteľnosť	24
3.1. Nezrušiteľnosť a nedeliteľnosť spoločnej nehnuteľnosti	28
3.2. Oddelenie časti spoločnej nehnuteľnosti	29
3.3. Prevod a prechod podielu na spoločnej nehnuteľnosti	32
4. Valné zhromaždenie ako najvyšší orgán pozemkového spoločenstva	39
4.1. Pôsobnosť zhromaždenia a hlasovanie na zasadnutí zhromaždenia	39
4.2. Formy zasadnutia zhromaždenia	47
4.3. Zvolávanie zasadnutia zhromaždenia	49
4.4. Priebeh zasadnutia zhromaždenia	51
4.5. Neplatnosť rozhodnutí zhromaždenia	53
5. Výbor ako štatutárny a výkonný orgán pozemkového spoločenstva ...	56
5.1. Konanie v mene pozemkového spoločenstva	57
5.2. Konanie v mene členov pozemkového spoločenstva	58
6. Dozorná rada ako kontrolný orgán pozemkového spoločenstva	66
7. Verejná správa na úseku pozemkových spoločenstiev	69
Rozhodnutia súdov k pozemkovým spoločenstvám a súvisiacim otázkam	73
Zákon č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločenstvách	94
Odkazy k textu zákona č. 97/2013 Z. z.	113
Zoznam použitej literatúry	116

Použité skratky

Civilný sporový poriadok	zákon č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok v znení neskorších predpisov
katastrálny zákon	zákon č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
Notársky poriadok	zákon č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov
Občiansky zákonník	zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
Obchodný zákonník	zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov
správny poriadok	zákon č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov
Ústava SR	Ústava Slovenskej republiky č. 460/1992 Zb. v znení neskorších predpisov
zákon č. 81/1949 Zb. n. SNR	zákon Slovenskej národnej rady č. 81/1949 Zb. n. SNR o úprave právnych pomerov pasienkového majetku bývalých urbárikov, komposesorátov a podobných právnych útvarov
zákon č. 2/1958 Zb. n. SNR	zákon Slovenskej národnej rady č. 2/1958 Zb. n. SNR o úprave pomerov a obhospodarovaní spoločne užívaných lesov bývalých urbarialistov
zákon č. 180/1995 Z. z.	zákon č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov
zákonný článok XIX/1898	zákonný článok XIX z roku 1898 o štátnom spravovaní obecných a niektorých iných lesov a hôľ, ako aj o úprave hospodárskej správy spoločne užívaných lesov a hôľ, ktoré sú nedielnym vlastníctvom komposesorátov a bývalých urbarialistov
zákonný článok X/1913	zákonný článok X z roku 1913 o nedielných spoločných pasienkoch
zákon o lesoch	zákon č. 326/2005 Z. z. o lesoch v znení neskorších predpisov
zákon o ochrane prírody a krajiny	zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov
zákon o správnych poplatkoch	zákon č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov

zákon o pozemkových úpravách	zákon č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom фонде a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov
zákon o pozemkových spoločenstvách	zákon č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov
zákon o združovaní občanov	zákon č. 83/1990 Zb. o združovaní občanov v znení neskorších predpisov

Poznámka:

Ak sa v texte monografie uvádza len zákon, má sa tým na mysli zákon č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov, ak z kontextu nevyplýva niečo iné.

Právny stav k 31. 1. 2024

1.

Základné charakteristické črty pozemkových spoločenstiev^[1]

Pozemkové spoločenstvá sú špecifickou právnou formou príznačnou pre naše územie.^[2] Ide o právnické osoby, ktoré majú právnú a procesnú subjektivitu, ako aj spôsobilosť na právne a procesné úkony. Pozemkové spoločenstvá sa zapisujú do registra pozemkových spoločenstiev, ktoré vedú okresné úrady, pozemkové a lesné odbory, a to prostredníctvom informačného systému lesného hospodárstva. Existencia pozemkových spoločenstiev vyviera z uhorského práva, najmä uhorských zákonných článkov XIX/1898^[3] a X/1913^[4]. Cieľom činnosti pozemkových spoločenstiev je zabezpečiť lepšie a racionálnejšie obhospodarovanie lesnej a poľnohospodárskej pôdy. V súčasnosti sa na ne vzťahuje osobitná právna úprava zákona č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločenstvách.^[5] Tento zákon bol výrazným spôsobom novelizovaný zákonom č. 110/2018 Z. z., ktorého väčšina ustanovení sa stala účinnou od 1.7.2018.

Členstvo v pozemkovom spoločenstve je nerozlučne spojené s vlastníctvom k spoločnej nehnuteľnosti, prípadne k spoločne obhospodarovávaným nehnuteľnostiam (§ 9 ods. 1 a § 12 ods. 1 zákona o pozemkových spoločenstvách).^[6] V aplikačnej praxi je väčšina spoločenstiev spoločenstvom spoločnej nehnuteľnosti. Pokiaľ ide o spoluvlastníctvo členov pozemkového spoločenstva k spoločnej nehnuteľnosti, toto je osobitným typom podielového spoluvlastníctva, na ktoré sa vzťahuje osobitná úprava zákona o pozemkových spoločenstvách. Samotná spoločná nehnuteľnosť, napriek tomu, že spravidla pozostáva zo stoviek pozemkov, je v zmysle § 8 ods. 1 zákona o pozemkových spoločenstvách jednou nehnuteľnou vecou, čo je v našom právnom poriadku unikátne. Spoluvlastníctvo k spoločnej nehnuteľnosti nemožno zrušiť a vyporiadať podľa všeobecných ustanovení

[1] Táto kapitola 1 bola vypracovaná v rámci riešenia projektu VEGA č. 1/0041/22 s názvom „Osobitosti nájmu a prevodov poľnohospodárskych pozemkov“.

[2] K tomu pozri aj Informačný materiál č. 6/2019 Kancelárie NR SR, Odboru Parlamentného inštitútu, s názvom „Legislatívna úprava pozemkových spoločenstiev (urbariáty, komposesoráty a iné právne úpravy v krajinách Európskej únie.“ Dostupné na: <https://www.nrsr.sk/web/Dynamic/DocumentPreview.aspx?DocID=468914>

[3] Zákonný článok XIX/1898 o štátnom spravovaní obecných a niektorých iných lesov a hôľ, ako aj o úprave hospodárskej správy spoločne užívaných lesov a hôľ, ktoré sú nedielnym vlastníctvom komposesorátov a bývalých urbarialistov.

[4] Zákonný článok X/1913 o nedielnych spoločných pasienkoch.

[5] Predtým sa na pozemkové spoločenstvá vzťahoval zákon č. 181/1995 Z. z. o pozemkových spoločenstvách.

[6] Je potrebné rozlišovať medzi pojmami „spoločná nehnuteľnosť“ a „spoločne obhospodarované nehnuteľnosti“, ako bližšie vysvetlíme v podkapitole 1.2. Kým spoločná nehnuteľnosť je jedinou vecou (nehnuteľnosťou) a vychádza z historického princípu, spoločne obhospodarované nehnuteľnosti sú tvorené viacerými lesnými a/alebo poľnohospodárskymi pozemkami, ktorých vlastníci založili pozemkové spoločenstvo s cieľom spoločného obhospodarovania a užívania týchto pozemkov, t. j. spoločne obhospodarovávaných nehnuteľností. Spoločne obhospodarované nehnuteľnosti môžu vzniknúť ako nový fenomén, na ktorých zabezpečuje hospodárenie pozemkové spoločenstvo. Treba tiež dodať, že zákon nevyklučuje, aby súčasťou spoločne obhospodarovávaných nehnuteľností bola aj spoločná nehnuteľnosť.

Občianskeho zákonníka, keďže základnou charakteristikou spoločnej nehnuteľnosti je jej nezrušiteľnosť.^[7]

Pozemkové spoločenstvo je teda združením osôb ako spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti (prípadne spoločne obhospodarovaných nehnuteľností). Prostredníctvom pozemkových spoločenstiev je možné riešiť rozdrobenosť vlastníctva k poľnohospodárskej a lesnej pôde na Slovensku (prítom pôda ostáva vo vlastníctve jednotlivých členov). Každý člen môže vďaka (často aj veľmi malému) podielu na spoločnej nehnuteľnosti, resp. na spoločne obhospodarovaných nehnuteľnostiach ovplyvňovať dianie v pozemkovom spoločenstve a jeho ďalšie smerovanie, resp. spôsob obhospodarovania pôdy (napr. možnosťou byť zvolený do výboru či dozornej rady, účasťou na valných zhromaždeniach). V postavení spoločenstiev je možné nájsť potenciál, ako dbať na osobitnú ochranu poľnohospodárskej a lesnej pôdy na Slovensku a napĺňať právo na priaznivé životné prostredie tak, ako to má na mysli čl. 44 Ústavy SR.^[8] Ani obchodné spoločnosti, resp. družstvá nevedia v plnej miere nahradiť právnu formu pozemkového spoločenstva. Výhoda pozemkových spoločenstiev je v tom, že tieto majú zákonný titul na zabezpečenie hospodárenia na spoločnej nehnuteľnosti, resp. na spoločne obhospodarovaných nehnuteľnostiach (bez potreby vnášania pozemku ako nepeňažného vkladu do spoločenstva či bez potreby uzatvárania nájomných zmlúv s členmi) a vedia efektívne konať za svojich členov (aj v niektorých vlastníckych otázkach) v rámci zákonného zastúpenia (§ 16 ods. 2 zákona). Z uvedeného vyplýva, že pozemkové spoločenstvá nie sú vlastníckymi spoločnými nehnuteľnosťami, resp. spoločne obhospodarovanými nehnuteľnosťami. Na týchto zabezpečujú hospodárenie, sú správcami, no vlastnícke právo k spoločnej nehnuteľnosti, resp. spoločne obhospodarovaným nehnuteľnostiam patrí členom.^[9] Pozemkové spoločenstvo nepotrebuje uzatvárať nájomné zmluvy na hospodárenie na spoločnej nehnuteľnosti, resp. na spoločne obhospodarovaných nehnuteľnostiach, ale právo ich užívať má priamo zo zákona. Zároveň pozemkové spoločenstvo vie v prípade potreby efektívne preniesť toto užívacie právo na iný subjekt prostredníctvom nájomnej zmluvy uzavretej za všetkých členov. Právna forma v podobe pozemkového spoločenstva je v súčasných podmienkach rozdrobenosti vlastníctva k poľnohospodárskej a lesnej pôde odrazom, ako efektívne hospodáriť na tejto pôde. Zároveň pôda ostáva v rukách jednotlivcov, zväčša fyzických osôb, preto nie je také jednoduché urýchlene sa jej zmocniť so špekulatívnymi zámermi.^[10] Pozemkové

[7] V zmysle § 8 ods. 1 druhá veta zákona o pozemkových spoločenstvách v spojení s legislatívnou poznámkou pod čiarou č. 11 možno podielové spoluvlastníctvo k spoločnej nehnuteľnosti zrušiť výlučne v jednom prípade, a to v prípade konania o pozemkových úpravách, ak s tým súhlasia vlastníci nadpolovičnej výmery spoločnej nehnuteľnosti. K tomu pozri bližšie MASLÁK, M. Členovia pozemkového spoločenstva ako účastníci pozemkových úprav. In PAVLOVIČ, M. (zost.) *Analýzy a trendy v pozemkových úpravách*. Bratislava: Wolters Kluwer, 2021, 108 – 116.

[8] Podľa čl. 44 ods. 1 Ústavy SR: „Každý má právo na priaznivé životné prostredie.“ Podľa čl. 44 ods. 4 a 5 Ústavy SR: „(4) Štát dbá o šetrné využívanie prírodných zdrojov, o ochranu poľnohospodárskej pôdy a lesnej pôdy, o ekologickú rovnováhu a o účinnú starostlivosť o životné prostredie a zabezpečuje ochranu určeným druhom voľne rastúcich rastlín a voľne žijúcich živočíchov. (5) Poľnohospodárska pôda a lesná pôda ako neobnoviteľné prírodné zdroje požívajú osobitnú ochranu zo strany štátu a spoločnosti.“

[9] Po novele zákona o pozemkových spoločenstvách vykonanej zákonom č. 110/2018 Z. z. s účinnosťou od 1. júla 2018 sa pripustila možnosť nadobúdania podielov na spoločnej nehnuteľnosti, resp. na spoločne obhospodarovaných nehnuteľnostiach aj samotným spoločenstvom, ktoré na nich zabezpečuje hospodárenie, avšak maximálne do 49 % všetkých podielov (§ 9 ods. 11 zákona o pozemkových spoločenstvách). Cieľom pripustenia tejto možnosti bolo znižovať počet extrémne drobných podielov, odkupovať podiely neaktívnych spoluvlastníkov a zamedziť nadobudnutiu vlastníctva podielu v prospech špekulatívnych nadobúdateľov (dôvodová správa k zákonu č. 110/2018 Z. z., k čl. I, k bodom 15 až 23).

spoločenstvá majú v našej právnej úprave svoje miesto,^[11] nejde o anachronizmus feudálneho práva, ale o dedovizeň našich predkov.

1.1 Historický exkurz a obnovovanie spoločenstiev

Pri skúmaní podstaty a základných charakteristík fungovania pozemkových spoločenstiev je významné ešte viac ako pri skúmaní iných právnych oblastí vychádzať z historického výkladu. To zdôrazňuje aj Ústavný súd SR v nálezoch zo 6. októbra 2010, sp. zn. II. ÚS 348/08, a z 2. júla 2013, sp. zn. III. ÚS 194/2012. V náleze, sp. zn. II. ÚS 348/08, Ústavný súd uvádza, že „*pre objasnenie problematiky vzniku, účelu a podstaty urbárskych spoločenstiev je nevyhnutné stručne poukázať a zohľadniť aj historické aspekty tohto inštitútu*“. Rovnako v náleze, sp. zn. III. ÚS 194/2012, Ústavný súd uvádza, že sa „*žiada pochopiť podstatu urbárov a podobných právnych útvarov na základe pomerov, ktoré vládli od ich vzniku*“.

[10] To, že právna úprava pozemkových spoločenstiev a spoločných nehnuteľností, resp. spoločne obhospodávaných nehnuteľností je efektívnym nástrojom ochrany poľnohospodárskej pôdy pred jej špekulatívnymi výkupmi, si málo uvedomuje Ministerstvo pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR. To v posledných rokoch neustále hovorí o legislatívnych zámeroch ochrany (najmä) poľnohospodárskej pôdy, pritom v tomto smere vôbec nespomína súčasnú efektívnu úpravu právneho postavenia pozemkových spoločenstiev, ktorá v istom (nie malom) rozsahu chráni našu pôdu pred špekulatívnymi nákupmi. Ba práve naopak, ministerstvo v dôvodovej správe k novele zákona o pozemkových spoločenstvách vykonanej zákonom č. 110/2018 Z. z. hovorí o spoločenstvách ako o anachronizme feudálneho práva, t. j. ako o niečom, čo v našom právnom poriadku len prežíva. Pritom zásahy do nadobúdania poľnohospodárskej pôdy je potrebné citlivo zvažovať, pri týchto zámeroch je potrebné osobitne dbať na ich ústavnosť. O to viac je preto potrebné chrániť, prípadne zlepšovať, sprísňovať súčasnú právnu úpravu, ktorá sa osvedčila, než vymýšľať nové urýchlené a paušálne riešenia. Uvedené potvrdzuje nález Ústavného súdu SR zo 14.11.2018, PL. ÚS 20/2014, v ktorom sa, okrem iného, uvádza: „*Ochrana poľnohospodárskej pôdy a jej produkčného potenciálu je verejným záujmom, ktorého povaha legitimizuje štátne regulatívne zásahy do prostredia trhu s poľnohospodárskymi pozemkami. Poľnohospodárska pôda je súčasťou pozemkov, teda nehnuteľností, ktoré tvoria predmet vlastníckeho práva aj iných vecných práv a záväzkovoprávnych vzťahov. Z načrtnutých dvoch charakteristík logicky vyplýva potreba ústavne súladného skĺbenia požiadavky ochrany produkčného potenciálu poľnohospodárskej pôdy (verejný záujem) a základného práva zaručeného čl. 20 ods. 1 ústavy osôb, ktoré sú vlastníckymi poľnohospodárskymi pozemkov... (v danom prípade išlo o posudzovanie ústavnosti viacerých ustanovení zákona č. 140/2014 Z. z. o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku - pozn. autora.) Posudzovaná právna úprava sa stáva nástrojom štátneho dirigizmu, lebo nadobúda povahu apriórneho a neadresného administratívneho zasahovania do slobody vlastníka poľnohospodárskeho pozemku pri výbere subjektu, ktoré mu svoj majetok scudzí.*“

[11] S týmto sa stotožňuje aj Máčaj, keď uvádza, že vzhľadom na veľkosť územia v správe pozemkových spoločenstiev majú tieto právnické osoby v našom právnom poriadku naďalej zmysel a potrebu. Pozri MÁČAJ, L. Legal status and perspectives of development for land associations in Slovakia. In *Bratislava Law Review*, 2018, č. 2, s. 162. Zároveň v inom príspevku poukazuje na to, že spoločné nehnuteľnosti, na ktorých zabezpečujú hospodárenie spoločenstvá, predstavujú prostriedok právnej ochrany pôdy: „*Práve kvôli skôr spomínanému špecifickému typu spoluvlastníctva charakteristickému pre spoločné nehnuteľnosti je akékoľvek nakladanie so spoluvlastníckymi podielmi viazané na súhlas ostatných vlastníkov, v drvivej väčšine prípadov za rozhodovania jednotlivých orgánov spoločenstva. Toto chráni predmetné pozemky, ktoré sú zväčša aj poľnohospodárskou pôdou alebo lesnou pôdou požívajúcou ústavnú ochranu v zmysle čl. 44 ods. 5 Ústavy SR, pred neuváženým nakladaním a perspektívne aj pred ich nevyužívaním na ich prirodzené a zároveň v zmysle osobitných zákonov predpokladané účely.*“ MÁČAJ, L. Význam spoločných nehnuteľností v procese pozemkových úprav. In PAVLOVIČ, M. (zost.) *Zborník z XXI. ročníka medzinárodnej vedeckej česko-poľsko-slovenskej konferencie práva životného prostredia*. Bratislava: Wolters Kluwer SR, s. r. o., 2020, š. 256.

Základ vytvorenia rôznych foriem pozemkových spoločenstiev siaha až do obdobia stredoveku, kedy sa začali vytvárať tieto osobitné právne vzťahy k pôde v Uhorsku, a teda aj na území Slovenska (urbariáty a komposesoráty, prípady cenzuaristov, želiarov a pod.). Ide približne o éru od 13. storočia, keď sa intenzívne formuje stavovská spoločnosť a primárne feudálne vzťahy k pôde medzi zemepánom a poddaným. Uvedené historické útvary Uhorska a v jeho hraniciach Horného Uhorska, resp. Slovenska vznikali v dôsledku stredoeurópskeho typu feudálneho vlastníctva, avšak s osobitnými atribútmi uhorského feudalizmu, keď spočiatku panovník bol vlastníkom všetkej pôdy na jeho území (*dominus regni Hungariae*), pričom neskôr odovzdával konkrétne pozemky a nehnuteľnosti šľachte, cirkvi, mestám, resp. mešťanom obvykle na základe donačného procesu. Feudál, ktorého v týchto feudálnych právnych vzťahoch k pôde a svojim poddaným ako dedičným užívateľom pôdy nazývame zemepán, zabezpečoval priame hospodárenie so svojou pôdou využitím práce poddaných (dominikálna pôda), no časť pôdneho vlastníctva priamo neobhospodaroval, ale odovzdal ju do (najčastejšie) dedičného užívania poddaným (rustikálna pôda). Pritom poddaní boli feudáloví zaviazaní viacerými povinnosťami (tzv. feudálnymi rentami a ďalšími občasnými, ročnými dávkami a povinnosťami). Z týchto vzťahov (zemepán – poddaní) vznikol urbárny vzťah = urbárstvo, keďže poddaní sa v tomto vzťahu nazývali urbárnici alebo urbarialisti (uvedený pojem pochádza z maďarského označenia úrbéresek alebo jobbágyok, latinsky jobbagiones). Obsah urbárskeho vzťahu diktovali tzv. urbáre, t. j. knihy alebo ústne dohody zemepána s poddaným o obsahu jeho poddanských povinností a ďalších vzájomných vzťahov, ktoré sa v uhorských dejinách objavujú od 14. storočia.^[12]

Významným míľnikom z hľadiska vývoja urbárov a im podobných právnych vzťahov bola vláda Márie Terézie a následne jej syna Jozefa II. najmä v druhej polovici 18. storočia. V roku 1767 bol vydaný patent Márie Terézie, tzv. Tereziánsky urbár. Týmto kráľovským patentom (reskriptom) sa v tom čase šľachticovi predpisovalo, koľko pôdy je povinný ponechať užívať poddaným, pričom šľachtic bol za to odškodňovaný zo strany koruny. Poddaní mali naďalej viaceré povinnosti vo vzťahu k zemepánovi (aj v rámci povinnosti pracovať na dominikálnej pôde). Urbárska regulácia Márie Terézie bola základom novej evidencie pôdy, a teda aj podkladom na právne prevedenie pôdy do vlastníctva roľníkov v neskoršom období.^[13] V roku 1848 došlo v Uhorsku k významnej revolúcii, na základe ktorej zákonný článok IX/1848 zrušil poddanstvo. Podľa jeho primárneho cieľa sa mali už bývalí poddaní stať vlastníckymi pozemkov, ktoré dovtedy dedične obrábali, a bývalým zemepánom (feudálom) mala byť daná náhrada. Táto úprava vyslovila zásady, ktoré mali byť vykonané ďalšími zákonmi. V roku 1853 bol preto vydaný tzv. Urbársky patent, čím sa nadviazalo na zákonný článok IX/1848, a neskôr bol dôležitým aj zákonný článok LIII/1871 na vykonanie a usporiadanie niekdajších zrušených poddanských vzťahov. Na základe týchto zákonov sa urbárnici stali skutočnými vlastníckymi bývalej poddanskej pôdy so všetkými vlastníckymi oprávneniami a povinnosťami k nej. V 50. rokoch 19. storočia sa tiež prišlo s požiadavkou evidovať nehnuteľnosti.^[14] V roku 1855 sa zavádzajú evidencie v pozemkových knihách.^[15]

[12] K tomu pozri LACLAVÍKOVÁ, M. – ŠVECOVÁ, A. *Pramene práva na území Slovenska II. 1790 – 1918*. Trnava: Typi universitatis tyrnaviensis, 2012, s. 318 – 324; ako aj ŠTEFANOVIČ, M. *Pozemkové právo*. Bratislava: MANZ, 1997, s. 123.

[13] Bližšie pozri REBRO, K. *Urbárska regulácia Márie Terézie a poddanské úpravy Jozefa II. na Slovensku*. Bratislava: SAV, 1959, 666 s.

[14] ŠTEFANOVIČ, M. *Pozemkové právo*. 2. vyd. Bratislava: EUROUNION, 2010, s. 166 – 167. Pozri aj TÓTHOVÁ, L. Krátky historický vývoj pozemkových spoločenstiev (bývalých urbariátov a komposesorátov). In *Mezinárodní vědecká konference oblasti práva a právních věd – Právní rozpravy 2013 s podtitulem „proměny práva“*. Hradec Králové: Magnanimitas, 2013, s. 428 – 429.

Bývalí poddaní sa stali spoluvlastníkmi tých častí, ktoré sa z praktického hľadiska a ich racionálneho obhospodarovania nedali rozdeliť, išlo o lesy a pasienky. Práve z toho dôvodu začali vznikať prirodzene (organicky, spontánne) a zvyčajne aj bez písomného právneho podkladu rôzne spoločenstvá na efektívne a hospodárne využívanie týchto lesov a pasienkov, v ktorých sa združovali ich spoluvlastníci. Delenie lesov a pasienkov na jednotlivé parcely by nebolo účelné (napr. z dôvodu potreby rovnomernej ťažby dreva a mnohých ďalších). Ostatnú pôdu (úrodné polia) si bývalí poddaní rozdelili medzi seba do individuálneho vlastníctva, keďže tam spoločné obhospodarovanie pôdy nemalo až taký zmysel. Pri lesoch a pasienkoch sa zaknihoval spoločný lán pôdy.^[16]

V rokoch 1898 a 1913 došlo k vydaniu zásadných osobitných zákonov, ktorých predmetom bola právna úprava postavenia urbárikov a im podobných subjektov v Uhorsku, konkrétne išlo o zákonný článok XIX z roku 1898 o štátnom spravovaní obecných a niektorých iných lesov a hôľ, ako aj o úprave hospodárskej správy spoločne užívaných lesov a hôľ, ktoré sú nedielnym vlastníctvom komposesorátov a bývalých urbarialistov; a zákonný článok X z roku 1913 o nedielných spoločných pasienkoch.^[17]

Zákonný článok XIX/1898 vo svojom druhom diele upravoval usporiadanie vo vzťahu k horám a holotinám, ktoré sa nachádzali v nerozdielnom spoluvlastníctve a boli spoločne užívané bývalými urbárikmi (t. j. upravoval právne postavenie lesných spoločenstiev). Zákonný článok X/1913 upravoval právne postavenie pasienkových spoločenstiev (oficiálny slovenský preklad tohto uhorského článku používa pojem družstvo), pričom je v porovnaní s úpravou v zákennom článku XIX/1898 podrobnejší.^[18]

V nastupujúcej dobe sovielizácie po skončení II. svetovej vojny a obnove československej štátnosti sa započala nová a degradačná fáza celého systému vzťahov k pôde, spájaná so silným tlakom poštátnenia a obmedzovania vlastníckych aj užívacích vzťahov k pôde. Uvedené tlaky komunistického režimu zasiahli bezprostredne aj pozemkové spoločenstvá a s nimi súvisiaci osobitný režim vlastníckych vzťahov, ktoré boli ihneď po 25. februári 1948 v nastupujúcej ére budovania socialistického práva a socializmu zlikvidované dvoma osobitnými zákonmi Slovenskej národnej rady (ďalej ako „SNR“), a to zákonom č. 81/1949 Zb. n. SNR o úprave právnych pomerov pasienkového majetku bývalých

[15] V dôsledku nariadenia ministra spravodlivosti č. 222/1855 r. z. (tzv. pozemnoknižný poriadok). V tejto súvislosti považujeme za zaujímavé uviesť, že podľa tohto nariadenia platilo, že strana majetkovej podstaty neručí za správnosť zovňajších značiek, za povahu a udanú plošnú mieru parciel v nej vykázanej. To znamená, že výmery parciel v pozemnoknižných vložkách nie sú záväznými výmerami, keďže išlo o výmery určené (vtedajšími) nepresnými metódami, niekedy tiež odhadom.

[16] To potvrdzuje aj uznesenie Ústavného súdu SR z 15. októbra 2019, sp. zn. I. ÚS 416/2019. Ako uvádza Máčaj: „Spoločenstvá majú svoj právny základ ešte v období feudalizmu a jeho zániku, pričom združovali vlastníkov predovšetkým lesných pozemkov a pasienkov, ktoré z dôvodu spoluvlastníctva veľkého počtu osôb neboli samostatne využívateľné.“ MÁČAJ, E. In JAKUBÁČ, R., MÁČAJ, E., MARTVOŇ, A., MICHALOVIČ, M., PAVLOVIČ, M., VRABKO, M. *Praktikum pozemkového práva*. Bratislava: Wolters Kluwer, 2021, s. 113.

[17] Na ne odkazuje aj súčasné znenie § 2 ods. 1 zákona o pozemkových spoločenstvách pri definícii pozemkového spoločenstva. Pokiaľ súčasný zákon odkazuje aj na zákonný článok XXXIII/1913 o predaji niektorých štátnych nemovitostí, poľažne o zamenení týchto, tento zákonný článok samostatne neupravoval urbárske pomery, ale (čo sa týka našej problematiky) menil § 30 zákonného článku XIX/1898 o možnosti scudzovania spoločne užívaných lesných pozemkov, resp. ich časti za tam vymedzených podmienok (§ 9 zákonného článku XXXIII/1913), ako aj povinnosť vyznačenia vlastníctva k týmto pozemkom v pozemkových knihách (§ 10 zákonného článku XXXIII/1913).

[18] Úplne znenie týchto zákonných uhorských článkov možno nájsť v publikácii MASLÁK, M., JAKUBÁČ, R. *Zákon o pozemkových spoločenstvách. Komentár*. Praha: Wolters Kluwer, 2019, 436 s. (v prílohe predmetného komentára).

urbárikov, komposesorátov a podobných právnych útvarov a zákonom č. 2/1958 Zb. n. SNR o úprave pomerov a obhospodarovaní spoločne užívaných lesov bývalých urbarialistov.

Zákon č. 81/1949 Zb. n. SNR sa vzťahoval na spoločné nehnuteľnosti bývalých urbárikov, komposesorátov a podobných právnych útvarov, ktoré upravoval skôr uvedený uhorský zákonný článok X/1913. Vzťahoval sa tiež na spoločné nehnuteľnosti pasienkových spoločenstiev zriadených podľa uvedeného zákonného článku X/1913, ako aj na príslušenstvo týchto nehnuteľností s právami spojenými s ich držbou, ale aj na pohľadávky, hotovosť či cenné papiere týchto spoločenstiev (§ 2 daného zákona). Zákon teda zrušil urbáre, komposesoráty a podobné právne útvary, na ktoré sa vzťahoval zákonný článok X/1913, a zároveň podľa § 1 ods. 1 zákona č. 81/1949 Zb. n. SNR prešlo vlastníctvo urbárikov k spoločnej nehnuteľnosti priamo zo zákona na jednotné roľnícke družstvo, a to dňom vzniku tohto družstva. Ustanovenie § 3 ods. 4 zákona č. 81/1949 Zb. n. SNR síce uvádzalo, že okresný súd zapíše vlastníctvo k pasienkom, ktoré boli predmetom úpravy zákona, no keďže v období socializmu došlo k výraznej zmene v oblasti významu a charakteru zápisov nehnuteľností do príslušnej evidencie (zmena z konštitutívneho charakteru zápisu na deklaratórny zápis), vlastnícke a s nimi súvisiace vzťahy k mnohým nehnuteľnostiam neboli evidované. Z toho zároveň vyplýva, že aj prípadný zápis vlastníckeho práva v pozemkovej knihe bol deklaratórny, nie konštitutívny. Rovnako ani rozhodnutie okresného národného výboru podľa § 5 ods. 1 zákona č. 81/1949 Zb. n. SNR o uvedení jednotného roľníckeho družstva do užívania nemal na samotný prechod vlastníckeho práva vplyv. Vlastnícke právo urbárikov bolo odňaté už zo zákona za predpokladu, že v danej obci vzniklo jednotné roľnícke družstvo, a samozrejme, za predpokladu, že zákon sa na daný majetok vzťahoval.

Na rozdiel od zákona č. 81/1949 Zb. n. SNR, ktorý sa týkal pasienkových spoločenstiev založených podľa uhorského zákonného článku X/1913, zákon č. 2/1958 Zb. n. SNR týkajúci sa lesných spoločenstiev založených podľa uhorského zákonného článku XIX/1898, tieto lesné spoločenstvá síce zrušil, no neustanovoval *ex lege* (zákonný) prechod vlastníckeho práva podielnikov, toto vlastnícke právo im zostalo zachované (§ 9 ods. 1 zákona č. 2/1958 Zb. n. SNR). Zákon č. 2/1958 Zb. n. SNR v § 1 písm. b) ustanovil, že lesy užívané spoločenstvami sa odovzdávajú do obhospodarovania krajským správam lesov, prípadne jednotným roľníckym družstvám (družstvám v prípade, ak spoločný les tvorí územne alebo hospodársky osihotený celok a jeho výmera nepresahuje 50 ha – § 2 ods. 2 zákona). Podľa § 4 zákona č. 2/1958 Zb. n. SNR mal obhospodarovateľ lesa (t. j. krajská správa lesa, resp. jednotné roľnícke družstvo) právo les užívať ako vlastník, najmä právo na výnos obhospodarovanej nehnuteľnosti (právo na ťažbu dreva, kameňa či piesku, poľovné právo, rybolov), mohol meniť jej podstatu a uskutočňovať na nej stavby, nemohol ju však scudziť. Podielnikom teda ostalo len tzv. holé vlastníctvo bez reálneho prínosu v danom čase.

V krátkosti načrtnutý veľmi komplikovaný dejinný vývoj akosi prirodzene poukazuje na potrebu prihliadať na vyššie uvedené historické okolnosti pri právnych otázkach týkajúcich sa postavenia a fungovania pozemkových spoločenstiev a s nimi súvisiacej spoločnej nehnuteľnosti. Uvedené je potrebné zdôrazňovať v súvislosti s problematikou reštitúcií, ako aj s problematikou určenia vlastníckeho práva k spoločnej nehnuteľnosti. Ako sme uviedli, v období socializmu boli urbáre zlikvidované zákonom č. 81/1949 Zb. n. SNR a zákonom zákon č. 2/1958 Zb. n. SNR, pričom treba rozlišovať, že zákon č. 81/1949 Zb. n. SNR upravil prechod vlastníckeho práva urbárikov, no zákon č. 2/1958 Zb. n. SNR upravil „len“ prechod užívania. Napriek tomu sa na oba prípady vzťahovali reštitučné predpisy.^[19] Zároveň

[19] Pozri § 6 ods. 1 písm. d) a e) zákona č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku (prvý reštitučný zákon), ako aj § 3 ods. 1 písm. d) a t) zákona č. 503/2003 Z. z. o navrátení vlastníctva k pozemkom (druhý reštitučný zákon).

v prípade reštitúcií spoločnej nehnuteľnosti bolo pre oprávnené osoby (jednotlivých spoluvlastníkov) náročné reštituovať spoločnú nehnuteľnosť ako celok tak, aby vedeli správne-
mu orgánu rozhodujúcemu v reštitúcii dodať kompletne podklady v prekluzívnej lehote. Práve v otázke vlastníckeho práva k spoločnej nehnuteľnosti treba pristupovať obzvlášť citlivo pri riešení súbehu reštitučného nároku a všeobecného prostriedku ochrany v podobe žaloby o určenie vlastníckeho práva.^[20]

K náročnosti obnovenia činnosti pozemkových spoločenstiev prispelo aj búrlivé obdobie po páde komunizmu, kedy neexistovala jednotná a formálne správna a perfektná úprava právnej formy pozemkového spoločenstva. Na účely, na ktoré má pôsobiť spoločenstvo, tak boli zakladané najmä občianske združenia podľa zákona o združovaní občanov. Právna úprava možnosti formovania spoločenstiev po zmene spoločenských pomerov v roku 1989 bola rámcová, neúplná a spleťtá. V tom čase tu chýbal ucelený právny režim úpravy pozemkových spoločenstiev. To napravil zákon č. 181/1995 Z. z. o pozemkových spoločenstvách, pri ktorom sa v dôvodovej správe poukazuje na to, že spoločenstvá nemajú vytvorené mechanizmy na získavanie prostriedkov pre spoločnú činnosť, ako aj na to, že nie sú riešené ani vzťahy k orgánom štátnej správy. Tento zákon výstižne charakterizuje Segeč nasledujúco: „*Platná právna úprava v podstate ‚zakonzerovala‘ tradičné urbárske vlastnícke a iné majetkové pomery a nadväzuje na systém pozemkových spoločenstiev.*“^[21] Tento zákon č. 181/1995 Z. z. pripúšťal zakladanie pozemkových spoločenstiev tak s právnou subjektivitou, ako aj bez právnej subjektivity. Možno však kritizovať opodstatnenosť pozemkových spoločenstiev bez právnej subjektivity.^[22]

V súčasnosti platný zákon č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločenstvách, ktorý vstúpil do účinnosti 1.5.2013 (okrem § 28 a 29, ktoré nadobudli účinnosť 1.10.2013), už

[20] Bližšie MASLÁK, M. Prevzatie veci bez právneho dôvodu – vzťah medzi reštitučným nárokom a všeobecnými prostriedkami ochrany (česká a slovenská cesta). In *Právni rozhledy*. 2022, č. 5, s. 181 a nasl. Ako uvádza Ústavný súd SR v otázke súbehu reštitučného nároku a žaloby o určenie vlastníckeho práva (náleze zo 14.2.2013, sp. zn. II. ÚS 468/2012): „*Krajský súd pri argumentácii ne-
vzal do úvahy zmysel a účel reštitučného zákonodarstva, ktorým nebolo spôsobenie zániku vlastníckeho práva oprávnených osôb, ale naopak, uľahčenie obnovenia ich vlastníckeho práva. A v žiadnom prípade ním nemohlo byť a nebolo vytváranie dodatočných nadobúdacích titulov pre nadobudnutie vlastníckeho práva (štátom) s odstupom mnohých rokov, a tým aj legalizácia takých postupov štátu v dobe neslobody, ktoré boli nezlučiteľné nielen s ústavnými princípmi ochrany vlastníctva v ich dnešnom chápaní, ale boli v rozpore aj s právom platným v rozhodnom období ... Zo základných zásad občianskeho práva možno potom vyvodit', že v situácii, keď povinnej osobe (štátu) nesvedčí žiadny právny titul nadobudnutia vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, ostalo naďalej k nehnuteľnosti zachované vlastnícke právo toho subjektu, ktorý bol jej posledným vlastníkom pred dňom zápisu vlastníckeho práva štátu, hoci zápis v evidencii nehnuteľností tomu nezodpovedá.*“ (obdobne uznesenie Ústavného súdu z 20.6.2006, sp. zn. III. ÚS 178/06, no opačne uznesenie Ústavného súdu SR z 24.4.2013, sp. zn. III. ÚS 177/2013).

[21] Bližšie SEGEČ, M. Predaj parcely z urbárskej pôdy do výlučného vlastníctva. In *Justičná revue*. 2005, č. 11, s. 1387 – 1388.

[22] V tejto súvislosti Tóthová trefne uvádza: „*Mnohé pozemkové spoločenstvá bez právnej subjektivity si orgány vytvárali a navonok prostredníctvom nich konali. V praxi sa teda stávalo to, že samozvaní zástupcovia (väčšinou išlo o niektorého z členov pozemkového spoločenstva) vystupovali v mene podielníkov bez toho, aby na to boli oprávnení, a teda jednak nemali súhlas nadpolovičnej väčšiny na určitý spôsob nakladania so spoločnou nehnuteľnosťou (napr. súhlas na prenájom pozemku) a jednak nemali plnomocenstvo na robenie takýchto právnych úkonov za jednotlivých podielníkov (napr. plnomocenstvo na podpísanie nájomnej zmluvy). V takomto prípade, ak takýmto konaním ‚zástupcu‘ došlo k uzavretiu zmluvy, táto bola absolútne neplatná. Pozemkové spoločenstvá bez právnej subjektivity následkom toho často ‚podnikali‘ nelegálne.*“ Pozri bližšie TÓTHOVÁ, L. Nový zákon o pozemkových spoločenstvách. In *Justičná revue*. 2013, č. 10, s. 1247 – 1254.

nepripúšťa existenciu spoločenstiev bez právnej subjektivity, pričom v § 31 ustanovuje povinnosť doterajším spoločenstvám prispôbiť svoje právne pomery novému zákonu. Zároveň zákon č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločenstvách v § 2 ods. 1 písm. d) pripúšťa zkladanie spoločenstiev spoločne obhospodarovaných nehnuteľností.

1.2 Pozemkové spoločenstvo spoločnej nehnuteľnosti a pozemkové spoločenstvo spoločne obhospodarovaných nehnuteľností

Aktuálny zákon o pozemkových spoločenstvách rozlišuje spoločenstvá spoločnej nehnuteľnosti a spoločenstvá spoločne obhospodarovaných nehnuteľností (§ 2 zákona). Pozemkové spoločenstvá nie sú anachronizmom, ktorý do nášho právneho poriadku nepatrí, práve naopak, môžu vznikáť aj ako nové subjekty s cieľom spoločného obhospodarovania poľnohospodárskych či lesných pozemkov. Právna forma pozemkového spoločenstva môže byť zaujímavá najmä v súčasných podmienkach rozdrobenosti vlastníctva k poľnohospodárskym a lesným pozemkom.

Ako sme už uviedli, pozemkové spoločenstvá zabezpečujú hospodárenie na spoločnej nehnuteľnosti, ktorá je osobitnou v tom, že ide o jednu jedinú nehnuteľnosť, a to napriek tomu, že ju spravidla tvoria stovky pozemkov (§ 8 ods. 1 zákona). Spoločné nehnuteľnosti majú svoj základ v minulosti, keď boli upravené uhorskými zákonmi z obdobia Rakúsko-Uhorska (za čias dualizmu rokov 1867 – 1918). V súčasnosti nie je možné vytvoriť spoločnú nehnuteľnosť, právne predpisy takúto možnosť neupravujú ani nepredpokladajú.^[23] Na druhej strane je však možné, aby vznikali pozemkové spoločenstvá, ktoré budú zabezpečovať hospodárenie na pozemkoch, ktoré nie sú spoločnou nehnuteľnosťou. Takéto pozemky zákon o pozemkových spoločenstvách nazýva spoločne obhospodarovanými nehnuteľnosťami. Do spoločne obhospodarovaných nehnuteľností sa v zmysle § 2 ods. 1 písm. d) zákona o pozemkových spoločenstvách zaraďujú poľnohospodárske alebo lesné pozemky, ktorých vlastníci založili pozemkové spoločenstvo s cieľom ich spoločného obhospodarovania a užívania.

Je preto potrebné rozlišovať pozemkové spoločenstvá, ktoré zabezpečujú hospodárenie na spoločnej nehnuteľnosti, a pozemkové spoločenstvá, ktoré zabezpečujú hospodárenie na spoločne obhospodarovaných nehnuteľnostiach. To, o aké pozemkové spoločenstvo

[23] Podľa bodu 14 osobitnej časti dôvodovej správy k zákonu č. 110/2018 Z. z., k čl. I, ktorým bol novelizovaný zákon o pozemkových spoločenstvách: „Ak ide o otázku vzniku spoločnej nehnuteľnosti ako novej majetkovej podstaty, právny poriadok nikdy neustanovoval postup, akým by v súčasnosti mohla vzniknúť nová spoločná nehnuteľnosť (t. j. nejakou osobitnou dohodou vlastníkov samostatných nehnuteľností o vytvorení spoluvlastníctva, ktoré by bolo nedeliteľné a nezrušiteľné). Tento postup síce nikdy nebol ani zakázaný, no zo všetkých dotknutých právnych predpisov vyplýva, že vôľou zákonodarcu nikdy nebolo, aby tento typ spoluvlastníctva vznikal ako nový, ‚nehistorický‘ jav. Svedčí o tom skutočnosť, že právna úprava vždy odkazovala len na právnu úpravu uhorských zákonných článkov, t. j. fixovala predmetné pozemkové vlastníctvo len na podmienky, ktoré vznikli v minulosti, a neumožňovala toto ‚historické‘ nedeliteľné spoluvlastníctvo zriaďovať v modernej dobe ako nový fenomén. Treba pritom upozorniť, že spoločná nehnuteľnosť nemohla a nemôže vzniknúť uzatvorením zmluvy o pozemkovom spoločenstve ani vznikom pozemkového spoločenstva – tu dochádza iba k vytvoreniu organizačného substrátu, v ktorom spoluvlastníci realizujú svoje vlastnícke oprávnenia, nie k zásahu do majetkových pomerov vlastníkov pozemkov. Na tejto základnej charakteristike a definícii spoločnej nehnuteľnosti sa návrhom novely v porovnaní s platným zákonom nič nemení, pretože ponímanie spoločnej nehnuteľnosti ostáva nezmenené. Z tohto dôvodu nie je ani možné, aby sa rozsah spoločnej nehnuteľnosti rozširoval v porovnaní s jej ‚historicky‘ daným rozsahom.“

ide, sa vyznačuje aj v registri pozemkových spoločenstiev [§ 23 ods. 1 písm. h) zákona].^[24] Údaj o spoločne obhospodarovaných nehnuteľnostiach sa však neuvádza na listoch vlastníctva. To znamená, že právne predpisy na úseku katastra nehnuteľností neupravujú zápis osobitného kódu k spoločne obhospodarovaných nehnuteľnostiam (pri spoločnej nehnuteľnosti sa uvádza kód 2^[25]). To však nebráni tomu, aby spoločenstvá, ktoré hospodária na spoločne obhospodarovaných nehnuteľnostiach, požiadali kataster o zápis poznámky v zmysle § 38 katastrálneho zákona na príslušné listy vlastníctva, že ide o spoločne obhospodarované nehnuteľnosti.^[26]

Kým pozemkové spoločenstvá spoločných nehnuteľností sú založené na uhorskom historickom princípe,^[27] pre pozemkové spoločenstvá spoločne obhospodarovaných nehnuteľností je tento historický aspekt irelevantný. To znamená, že akýkoľvek poľnohospodársky alebo lesný pozemok môže byť súčasťou spoločne obhospodarovaných nehnuteľností, na ktorých bude hospodáriť, resp. zabezpečovať hospodárenie pozemkové spoločenstvo, bez toho, aby niekedy v minulosti bol takýto pozemok súčasťou spoločnej (urbárskej) nehnuteľnosti. Zakladaním a vznikom spoločenstiev spoločne obhospodarovaných nehnuteľností sa dá aj bez pozemkových úprav zabezpečiť hospodárenie na súvislom celku. Pritom vlastníci pozemkov, ktoré sú súčasťou spoločne obhospodarovaných nehnuteľností, ne strácajú vlastníctvo, len vznikne subjekt, ktorého budú členmi a vďaka ktorému budú na pozemkoch efektívne hospodáriť. Pritom v zmysle § 12 ods. 1 zákona o pozemkových spoločenstvách sa všetci vlastníci (spoluvlastníci) pozemkov zaradených pod spoločne obhospodarované nehnuteľnosti stavajú členmi spoločenstva (ak budú splnené podmienky na založenie spoločenstva).

Treba tiež dodať, že aj spoločná nehnuteľnosť môže byť súčasťou spoločne obhospodarovaných nehnuteľností, čo výslovne pripúšťa zákon o pozemkových spoločenstvách v § 12 ods. 1. Dokonca súčasťou spoločne obhospodarovaných nehnuteľností môžu byť viaceré spoločné nehnuteľnosti. Celkovo povedané, z hľadiska zaradenia do spoločne obhospodarovaných nehnuteľností nie je rozhodujúce, či ide o pozemky vo výlučnom vlastníctve, v „obyčajnom“ podielovom spoluvlastníctve podľa Občianskeho zákonníka alebo či ide

[24] Ak nie je v registri pri tom-ktorom pozemkovom spoločenstve v tomto smere žiadny údaj, treba vychádzať z toho, že ide o spoločenstvo spoločnej nehnuteľnosti. Vyplýva to z dikcie § 23 ods. 1 písm. h) zákona o pozemkových spoločenstvách, podľa ktorého sa do registra zapisuje údaj, či ide o spoločenstvo vlastníkov spoločne obhospodarovaných nehnuteľností podľa § 2 ods. 1 písm. d). Register pozemkových spoločenstiev je voľne dostupný tu: <<https://gis.nlcsk.org/islhp/register-pozemkovych-spolocenstiev>>

[25] Podľa § 9 ods. 1 a 2 písm. f) v spojení s prílohou č. 6 vyhlášky Úradu geodézie, kartografie a katastra SR č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykoná katastrálny zákon, údaje o pozemku (či už v registri „C“, alebo v registri „E“) obsahujú kód spoločnej nehnuteľnosti. Pritom kód 1 znamená, že pozemok netvorí súčasť spoločnej nehnuteľnosti; kód 2 znamená, že pozemok tvorí súčasť spoločnej nehnuteľnosti.

[26] Rovnako aj v prípadoch, kedy je spoločná nehnuteľnosť tvorená pozemkami vedenými na viacerých listoch vlastníctva, čo je pravidlom, možno spoločenstvám odporučiť, aby požiadali kataster o zápis na každý z týchto listov vlastníctva, na ktorých ďalších listoch vlastníctva sú vedené pozemky tvoriace spoločnú nehnuteľnosť. Takisto je možné formou poznámky zapísať na prislúchajúce listy vlastníctva identifikačné znaky spoločenstva, ktoré zabezpečujú hospodárenie na spoločnej nehnuteľnosti.

[27] V tejto súvislosti treba uviesť, že na povahu vlastníctva spoločnej nehnuteľnosti nemá vplyv to, aký historický pôvod má alebo malo pozemkového spoločenstvo združujúce vlastníkov nehnuteľnosti. Možno tu poukázať na dôvodovú správu k zákonu č. 110/2018 Z. z. (osobitná časť k čl. I bod 14): „Všetky ‚spoločenstevné‘ útvary boli zjednotené do inštitútu pozemkového spoločenstva s jednotnou právnou úpravou už zákonom č. 181/1995 Z. z. Preto nie je podstatné, do ktorej kategórie podľa § 2 ods. 1 písm. a) až c) spoločenstvo patrí, pretože vždy ide o jeden inštitút pozemkového spoločenstva, ktorý nemá vplyv na charakter vlastníctva spoločnej nehnuteľnosti.“

o špecifický typ podielového spoluvlastníctva v podobe spoločnej nehnuteľnosti. Dôležité je, že ide o poľnohospodárske a/alebo lesné pozemky. V prípade spoločnej nehnuteľnosti nie je prekážkou, ak niektoré z pozemkov, ktoré ju tvoria, charakter poľnohospodárskeho alebo lesného pozemku nemajú, keďže zákon predpokladá, že spoločná nehnuteľnosť ako taká (t. j. jej majoritné využitie) slúži poľnohospodárstvu či lesníctvu. Rovnako je dôležité uviesť, že zaradením spoločnej nehnuteľnosti pod spoločne obhospodarované nehnuteľnosti sa nemení režim spoločnej nehnuteľnosti ako jednej nehnuteľnej veci. V prípade spoločne obhospodarovaných nehnuteľností však musíme do úvahy zobrať skutočnosť, že vlastníkov, resp. spoluvlastníkov musí byť aspoň toľko, aby mohli byť kreované povinné orgány pozemkového spoločenstva (t. j. minimálne 5 osôb – konkrétne ide o troch členov výboru a dvoch členov dozornej rady, pretože jeden člen dozornej rady nemusí byť členom spoločenstva^[28]).

Zákon o pozemkových spoločenstvách ustanovuje rozličný právny režim vo vzťahu k spoločným nehnuteľnostiam a spoločne obhospodarovaným nehnuteľnostiam. Uvedenie si rozličnosti týchto dvoch právnych inštitútov má význam pri prevode a prechode podielu. Kým spoločne obhospodarované nehnuteľnosti nie sú jedinou nehnuteľnosťou (t. j. poľnohospodárske a/alebo lesné pozemky do nich zaradené nestrácajú charakter samostatnej veci)^[29], spoločná nehnuteľnosť ňou je (t. j. jednotlivé pozemky ju tvoriace nie sú samostatnou vecou). Preto zákaz drobenia v podobe minimálnej výmery 3 000 m² pri poľnohospodárskych a 5 000 m² pri lesných pozemkoch (§ 23 ods. 1 zákona č. 180/1995 Z. z.) sa bude osobitne vzťahovať na každý pozemok, ktorý je súčasťou spoločne obhospodarovaných nehnuteľností. Avšak v prípade pozemkov patriacich do spoločnej nehnuteľnosti sa minimálna výmera 2 000 m² (§ 2 ods. 3 zákona o pozemkových spoločenstvách) bude vzťahovať na podiel na spoločnej nehnuteľnosti ako takej (to znamená, že je potrebné vychádzať z výmery celej spoločnej nehnuteľnosti, nie jednotlivo z výmery pozemku do nej patriaceho).^[30]

[28] Ust. § 16 ods. 3 a § 17 ods. 2 zákona o pozemkových spoločenstvách.

[29] Uvedené vyplýva z dikcie § 12 ods. 2 zákona. To potvrdzuje rozsudok Najvyššieho súdu SR zo 16. januára 2018, sp. zn. 4 Sžr 8/2017: „Ustanovenie § 12 zákona č. 97/2013 Z. z. upravuje postavenie vlastníka spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti v pozemkových spoločenstvách, ktoré založili vlastníci poľnohospodárskych alebo lesných nehnuteľností s cieľom ich spoločného obhospodarovania a využívania (odsek 1) bez toho, aby vznikala spoločná nehnuteľnosť alebo spoločné vlastníctvo nehnuteľnosti, pričom spoločenstvo bude vykonávať aj správu týchto pozemkov (odsek 2). Podmienkou a právnym titulom členstva v tomto spoločenstve je vlastníctvo spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti (odsek 1), pričom za trvania spoločenstva členstvo vzniká a zaniká prevodom alebo prechodom vlastníctva spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti. Nadobúdateľ spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti jeho prevodom alebo prechodom sa stane členom spoločenstva zo zákona. Spoločná nehnuteľnosť vstupom do tohto spoločenstva nevzniká, vlastník spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti len dáva svoju nehnuteľnosť k dispozícii ostatným členom spoločenstva a spoločenstvu na účely spoločného obhospodarovania a využívania a hospodárenia podľa § 20 (odsek 2).“ Rovnako v rozsudku Najvyššieho súdu SR z 13. decembra 2017, sp. zn. 10 Sžr 164/2016.

[30] To potvrdzuje nález Ústavného súdu SR z 5. októbra 2010, sp. zn. III. ÚS 154/2010, podľa odôvodnenia ktorého: „pojem spoločná nehnuteľnosť sa vzťahuje na celý majetkový substrát pozemkového spoločenstva, keďže každý spoluvlastník môže mať len jeden podiel spoločnej nehnuteľnosti, ktorý je vyjadrený zlomkom z celku ... Pri prevode podielu alebo jeho časti dochádza síce k prevodu častí jednotlivých parciel, ale tie pre účely aplikácie ... zákona o pozemkových spoločenstvách je potrebné zrátať, pretože v uvedenom ustanovení sa jednoznačne hovorí o zákaze vzniku vlastníckych podielov (jednotlivých spoluvlastníkov) spoločnej nehnuteľnosti menších než 2 000 m². K drobeniu pôdy by dochádzalo len v tom prípade, ak by pri prevode časti vlastníckeho podielu na nečlena spoločenstva bol súčet výmer jednotlivých pozemkov označených parcelnými číslami patriacich do tohto prevádzaného podielu v súhrne menší ako 2 000 m², respektíve vtedy, ak by prevodcovi ostal podiel (v súhrne) menší ako 2 000 m².“

Rovnako vylúčenie zákonného predkupného práva platí len pre prípady prevodov podielov na spoločnej nehnuteľnosti medzi spoluvlastníkmi spoločnej nehnuteľnosti (§ 9 ods. 7 zákona o pozemkových spoločenstvách). V prípade prevodov na pozemkoch patriacich do spoločne obhospodarovaných nehnuteľností sa uplatní zákonné predkupné právo podľa § 140 Občianskeho zákonníka.

V prípade pozemkového spoločenstva spoločne obhospodarovaných nehnuteľností môže vlastník zo spoločenstva vystúpiť, resp. odstúpiť od zmluvy o spoločenstve či vypovedať ju. Uvedené je obligatórnou súčasťou zmluvy o pozemkovom spoločenstve spoločne obhospodarovaných nehnuteľností [§ 5 ods. 1 písm. k) zákona].



2.

Súčasný proces vzniku a zániku pozemkových spoločenstiev

2.1 Založenie a vznik pozemkového spoločenstva

Zákon o pozemkových spoločenstvách rozlišuje medzi založením a vznikom spoločenstva. Podľa § 4 ods. 1 zákona o založení spoločenstva rozhodujú vlastníci spoločnej nehnuteľnosti nadpolovičnou väčšinou hlasov počítanou podľa veľkosti spoluvlastníckych podielov (vrátane hlasov štátu a neznámych, resp. nezistených vlastníkov^[31]). V prípade založenia spoločenstva spoločne obhospodarovaných nehnuteľností je potrebné, aby o založení spoločenstva rozhodli vlastníci nadpolovičnou väčšinou hlasov počítanou podľa veľkosti spoluvlastníckych podielov na jednotlivých pozemkoch, ktoré sa majú stať spoločne obhospodarovanou nehnuteľnosťou (t. j. nadpolovičná väčšina musí byť dosiahnutá na každom pozemku, ktorý sa má stať súčasťou spoločne obhospodarovaných nehnuteľností).

Pozemkové spoločenstvo je v zmysle § 4 ods. 1 zákona založené schválením zmluvy o pozemkovom spoločenstve (zákon používa legislatívnu skratku zmluva o spoločenstve). Zmluvu o spoločenstve teda uzavierajú vlastníci spoločnej nehnuteľnosti, resp. vlastníci spoločne obhospodarovaných nehnuteľností nadpolovičnou väčšinou všetkých hlasov počítanou podľa veľkosti podielov.

Tí zo spoluvlastníkov, ktorí nesúhlasia so založením a vznikom spoločenstva, sa rovnako stanú členmi spoločenstva. Členmi spoločenstva sa stanú všetci spoluvlastníci spoločnej nehnuteľnosti, resp. spoločne obhospodarovaných nehnuteľností. Zákon o pozemkových spoločenstvách v § 4 ods. 1 uvádza, že v prípade, ak ide o spoločnú nehnuteľnosť, ten vlastník podielu, ktorý nechce byť členom spoločenstva, môže svoj podiel ponúknuť inému vlastníkovi podielu spoločnej nehnuteľnosti. V prípade tohto prevodu sa neuplatní predkupné právo (§ 9 ods. 7 zákona).

Na tomto ustanovujúcom zasadnutí zhromaždenia, na ktorom sa rozhoduje o založení spoločenstva a schválení zmluvy o spoločenstve, je potrebné rozhodnúť aj o voľbe výboru a dozornej rady. Zákon o pozemkových spoločenstvách vyžaduje, aby bol priebeh ustanovujúceho zasadnutia zhromaždenia osvedčený notárskou zápisnicou, ktorej súčasťou je prezenčná listina vlastníkov nehnuteľností alebo ich zástupcov prítomných na

[31] Tieto hlasy môže spravovať, resp. s nimi nakladať Slovenský pozemkový fond, správca lesného majetku (najmä LESY Slovenskej republiky, štátny podnik), prípadne organizácia ochrany prírody a krajiny. V prípade poľnohospodárskych, ako aj lesných pozemkov, ktoré sú súčasťou spoločnej nehnuteľnosti, podiely vo vlastníctve štátu a s podielmi neznámych (nezistených) vlastníkov podľa § 10 ods. 1 a 2 zákona, ako aj § 34 ods. 3 zákona o pozemkových úpravách spravuje a nakladá Slovenský pozemkový fond (s výnimkami podľa § 10 ods. 6 a 7 zákona o pozemkových spoločenstvách). Slovenský pozemkový fond spravuje podiely štátu a nakladá s podielmi neznámych (nezistených) vlastníkov aj na poľnohospodárskych pozemkoch, ktoré patria pod spoločne obhospodarované nehnuteľnosti, no ak už ide o lesné pozemky patriace pod spoločne obhospodarované nehnuteľnosti, nespravuje ich fond, ale spravuje ich podľa § 50 ods. 6 zákona o lesoch správca lesného majetku štátu (najmä LESY Slovenskej republiky, štátny podnik). V zmysle § 65b ods. 5 zákona o ochrane prírody a krajiny podiely vo vlastníctve štátu na pozemkoch a spoločnej nehnuteľnosti, ktoré sa nachádzajú v národnom parku, spravuje príslušná správa národného parku.

hlasovaní.^[32] Podstatné bude najmä uviesť výsledky hlasovania (počet hlasov) za a proti založeniu spoločenstva a schváleniu zmluvy o spoločenstve (prípadne aj stanov), ako aj výsledky hlasovania pri jednotlivých členoch volených orgánov spoločenstva (t. j. výboru a dozornej rady, prípadne aj fakultatívne zriadených orgánov zmluvou o spoločenstve).

Zákon o pozemkových spoločenstvách neustanovuje, kto má podpísať schválenú zmluvu o spoločenstve, ktorou došlo k založeniu spoločenstva (resp. stanov). Možno predpokladať, že to bude zvolený predseda spoločenstva, príp. aj zvolený člen výboru.

Po založení spoločenstva je potrebné podať návrh na zápis spoločenstva do registra pozemkových spoločenstiev, ktorý v zmysle § 24 ods. 1 zákona o pozemkových spoločenstvách podáva predseda spoločenstva (je možné ho zvoliť priamo zhromaždením, ak tak ustanovuje zmluva o spoločenstve, prípadne si ho zvolia spomedzi seba členovia výboru, ako to ustanovuje § 16 ods. 3 zákona).^[33] Zákon neustanovuje, v akej lehote je nevyhnutné podať návrh na zápis.

Návrh na zápis spoločenstva do registra je spolplatnený správnym poplatkom vo výške 65 eur podľa Položky 34 písm. a) bod 5 Prílohy zákona o správnych poplatkoch; v prípade návrhu podaného autorizovane elektronickými prostriedkami sa poplatok v zmysle § 6 ods. 2 zákona o správnych poplatkoch znižuje o polovicu. V súčasnosti sa v návrhu nemusí úradne osvedčovať podpis predsedu ako navrhovateľa.

Súčasťou návrhu na zápis je v zmysle § 24 zákona o pozemkových spoločenstvách zmluva o spoločenstve (prípadne aj stanov, ak boli schválené), notárska zápisnica o ustanovujúcom zasadnutí zhromaždenia, ako aj vyhlásenie o tom, či spoločenstvo bude vykonávať aj inú podnikateľskú činnosť ako podľa zákona o pozemkových spoločenstvách. V prípade nedostatku predpísaných náležitostí návrhu, podania návrhu na nepríslušný okresný úrad, ako aj v ďalších otázkach neupravených zákonom o pozemkových spoločenstvách sa bude v zmysle § 30 zákona o pozemkových spoločenstvách aplikovať správny poriadok. Na stránkach niektorých okresných úradov – pozemkových a lesných odborov možno nájsť formuláre, pokiaľ ide o návrh na zápis spoločenstva do registra, a to v záujme uľahčenia uvedenia všetkých potrebných údajov.

Podľa § 26 ods. 2 zákona okresný úrad pri rozhodovaní o zápise spoločenstva do registra neskúma, či návrh a prílohy sú z hmotnoprávneho hľadiska v súlade so zákonom (to patrí do kompetencie súdu). V zmysle uvedeného ustanovenia príslušný okresný úrad výlučne skúma, či: a) návrh podala oprávnená osoba, b) je návrh úplný, c) údaje uvedené v návrhu sa zhodujú s údajmi vyplývajúcimi z príloh návrhu, d) je zaplatený správny poplatok. Sme však toho názoru, že okresný úrad je oprávnený návrh zamietnuť v prípade, ak je z predložených listín (po prvotnom posúdení) zrejmé, že k založeniu spoločenstva nemohlo dôjsť v súlade so zákonom o pozemkových spoločenstvách (napr. keď je v notárskej zápisnici o osvedčení priebehu ustanovujúceho zasadnutia zhromaždenia uvedené, že za schválenie zmluvy o spoločenstve a voľbe orgánov sa vychádzalo z väčšiny prítomných, nie všetkých spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti). Pôjde však o výnimočné situácie.

[32] Ide o notársku zápisnicu podľa § 61 Notárskeho poriadku o priebehu valných zhromaždení a zasadaní právnických osôb. Dôležité je v tejto súvislosti uviesť, že notár neosvedčuje zákonosť priebehu zasadnutia ani za ňu nezodpovedá. Notárska zápisnica z ustanovujúceho priebehu zasadnutia podáva dôkaz, že ide o listinu vydanú notárom, a že to, čo je v nej osvedčené, sa zakladá na pravde, ak nie je preukázaný opak. Ide o tzv. verifikačnú notársku zápisnicu. Avšak nestrannosť notára spolu s jeho odbornosťou by mali prispieť k tomu, že zmluva o spoločenstve bude riadne uzavretá.

[33] Prípadne môže v čase neprítomnosti predsedu podať návrh na zápis podpredseda s použitím prímerej aplikácie § 16 ods. 5 zákona o pozemkových spoločenstvách.

V zásade však v prípade vád pri zakladaní spoločenstva treba uvažovať o žalobe o zrušení spoločenstva ako o žalobe neuvedenej v § 137 Civilného sporového poriadku, t. j. na jej prípustnosť nie je potrebné preukazovať naliehavý právny záujem.^[34] Nemyslíme si, že § 6 ods. 2 zákona o pozemkových spoločenstvách^[35] je jediným prípadom, kedy súd môže rozhodnúť o zrušení spoločenstva, keďže v prípade vád pri zakladaní spoločenstva (s prihliadnutím na obmedzené kompetencie okresných úradov pri skúmaní návrhu a jeho príloh pri zápise spoločenstva do registra) by dotknutej osobe chýbal účinný prostriedok ochrany svojich práv. Navyše, so zrušením spoločenstva počítajú aj prechodné ustanovenia § 31 zákona o pozemkových spoločenstvách v prípadoch, keď spoločenstvo neprispôbilo právne pomery tomuto zákonu. V týchto prípadoch je však potrebné postupovať mimoriadne citlivo a v záujme členov spoločenstva. Nie každá vada pri založení spoločenstva bude dôvodom na zrušenie spoločenstva, v takýchto prípadoch je potrebné zhodnotiť individuálne okolnosti a celkový kontext prípadu. V prípade vyhovenia takejto žalobe (čo bude najmä v prípadoch zreteľného zneužitia založenia spoločenstva niektorými vlastníkami bez dostatočnej väčšiny hlasov) dôjde k zrušeniu spoločenstva, t. j. nie aj k zániku (obdobie medzi zrušením a zánikom upravuje zákon o pozemkových spoločenstvách v § 7). Z dôvodu chýbajúcej komplexnej všeobecnej úpravy právnických osôb v Občianskom zákonníku, ktorá by sa subsidiárne (podporne) uplatňovala aj na pozemkové spoločenstvá,^[36] možno pri závažných vadách pri zakladaní spoločenstiev uvažovať aj o analogickej aplikácii Obchodného zákonníka o neplatnosti obchodných spoločností.^[37]

V prípade, ak sa vyhovie návrhu na zápis, o zápise spoločenstva do registra sa nevydáva písomné rozhodnutie, ale vyznačí sa len v spise a vydá sa potvrdenie o zápise.

Spoločenstvo vzniká zápisom do registra pozemkových spoločenstiev, do ktorého zapisujú údaje okresné úrady – pozemkové a lesné odbory a ktorý je vedený pre celé územie SR prostredníctvom informačného systému lesného hospodárstva (§ 4 ods. 2 v spojitosti s § 22 ods. 1 zákona).^[38] Zápisom do registra pozemkových spoločenstiev spoločenstvo nadobúda tak právnu, ako aj procesnú subjektivitu a spôsobilosť.

[34] Ako vyplýva aj z rozsudku Okresného súdu Rožňava z 22. septembra 2015, sp. zn. 9 C 121/2014, v tomto smere nie je vhodné žalovať o určenie neplatnosti zmluvy o spoločenstve. Tomu bráni aj procesná úprava Civilného sporového poriadku, ktorý v § 137 písm. d) pripúšťa žaloby o určenie právnej skutočnosti, len ak to výslovne vyplýva z osobitného predpisu, pričom zákon o pozemkových spoločenstvách neobsahuje takú normu, ktorá by žalobu o určenie neplatnosti zmluvy o spoločenstve pripúšťala.

[35] Podľa tohto ustanovenia: „Člen spoločenstva môže podať na súd návrh na zrušenie spoločenstva, ak a) spoločenstvo nevykonáva činnosť a b) výbor ani dozorná rada nemá minimálny počet členov a nenastúpil náhradník alebo nie sú zvolení členovia výboru a dozornej rady alebo výboru a dozornej rade uplynulo funkčné obdobie a ani opakovane nie je zvolený nový výbor alebo nová dozorná rada.“

[36] V tejto súvislosti poukazujeme na pracovnú verziu paragrafového znenia v rámci pripravovanej rekodifikácie Občianskeho zákonníka, ktorá má túto komplexnú všeobecnú právnu úpravu právnických osôb priniesť. Dostupné na: <https://www.justice.gov.sk/aktualne-temy/rekodifikacia-sukromneho-prava/>

[37] Podľa § 68a ods. 2 Obchodného zákonníka: „Súd môže rozhodnúť o neplatnosti spoločnosti, len ak a) nebola uzavretá spoločenská zmluva alebo zakladateľská zmluva alebo nebola vyhotovená zakladateľská listina, alebo nebola dodržaná zákonom ustanovená forma týchto právnych úkonov, b) predmet podnikania alebo činnosti je v rozpore so zákonom alebo odporuje dobrým mravom, c) v spoločenskej zmluve, zakladateľskej zmluve, zakladateľskej listine alebo v stanovách chýba údaj o obchodnom mene spoločnosti alebo o výške vkladov spoločníkov, alebo o výške základného imania, alebo o predmete podnikania, alebo činnosti, ak tak ustanovuje zákon, d) v spoločenskej zmluve, zakladateľskej zmluve, zakladateľskej listine alebo v stanovách nie sú dodržané ustanovenia zákona o minimálnom splatení vkladov, e) všetci zakladatelia boli nespôsobilí na právne úkony, f) v rozpore so zákonom bol počet zakladateľov menší ako dvaja.“

[38] Register je voľne dostupný na: gis.nlcsk.org/register/Zoznamy/ZoznamPS.

V prípade, ak by členovia už založeného a vzniknutého spoločenstva spoločnej nehnuteľnosti ako spoluvlastníci spoločnej nehnuteľnosti mali záujem, aby spoločenstvo hospodáril aj na ďalších poľnohospodárskych či lesných pozemkoch, nie je potrebné, aby svoje spoločenstvo zrušili a spolu s vlastníkmi iných poľnohospodárskych či lesných pozemkov zakladali spoločenstvo spoločne obhospodarovaných nehnuteľností nanovo. V takom prípade bude potrebné schváliť zmeny, resp. doplnenia zmluvy o spoločenstve súhlasom nadpolovičnej väčšiny všetkých hlasov na zhromaždení. Rovnako bude potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov vlastníkov ostatných spoločne obhospodarovaných nehnuteľností s prístupím k zmluve o spoločenstve.

V súvislosti so zakladaním a vznikom spoločenstva sa ešte pristavme pri konaní v mene spoločenstva pred jeho vznikom. Zákon o pozemkových spoločenstvách v tomto smere neobsahuje vlastnú úpravu. Samotné spoločenstvo ešte pred svojím vznikom, ktorý nastáva zápisom do registra, nemá spôsobilosť mať a nadobúdať práva a povinnosti. Zároveň však bude potrebné uskutočniť niektoré úkony ešte pred jeho vznikom či dokonca založením (napr. uzavretie nájomnej zmluvy, predmetom ktorej bude nájom priestorov, ktorých adresa bude zapísaná ako sídlo spoločenstva, zaplatenie odmeny notárovi, ktorý bude osvedčovať priebeh ustanovujúceho zasadnutia). V tomto smere môžeme vychádzať z podpornej aplikácie § 33 ods. 2 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého ak niekto koná za iného bez plnomocnenstva, je z tohto konania zaviazaný sám, ibaže ten, za koho sa konalo, právny úkon dodatočne bez zbytočného odkladu schváli. V prípade pozemkového spoločenstva úkony osôb konajúcich v mene spoločenstva pred jeho vznikom schvaľuje po vzniku spoločenstva výbor ako štatutárny orgán.

2.2 Zmluva o pozemkovom spoločenstve ako základný vnútorný dokument

Základným a povinným vnútorným dokumentom každého pozemkového spoločenstva je zmluva o pozemkovom spoločenstve, keďže v zmysle § 4 ods. 1 sa každé spoločenstvo zakladá schválením zmluvy o pozemkovom spoločenstve (zákon v tomto paragrafe zaviedol legislatívnu skratku zmluva o spoločenstve). Spoločenstvo môže vydávať aj iné vnútorné dokumenty (zákon v § 5 ods. 2 uvádza ako možnosť prijať stanovy, ale môžu to byť aj iné dokumenty, ako odmeňovací poriadok, organizačný poriadok orgánov spoločenstva a pod.). Zmluva o spoločenstve (obligatórne), resp. stanovy spoločenstva (fakultatívne) sú základnými vnútornými dokumentmi spoločenstva. Vo všeobecnosti však možno odporučiť upraviť základné otázky vnútorného života fungovania spoločenstva v jednom dokumente, a to jednak z hľadiska prehľadnosti a jednak s cieľom zabránenia rozporov medzi jednotlivými dokumentmi. Neexistuje otázka, ktorá by musela byť upravená v stanovách a nemohla byť upravená v zmluve o spoločenstve.^[39] V prípade rozporu medzi zmluvou o spoločenstve a stanovami, prípadne inými dokumentmi možno v zásade konštatovať, že platiť má úprava v zmluve o spoločenstve ako základného dokumentu spoločenstva.

Zmluvu o spoločenstve, prípadne stanovy, ako aj ich zmeny v zmysle § 14 ods. 7 písm. a) a b) zákona o pozemkových spoločenstvách schvaľuje najvyšší orgán spoločenstva, a to valné zhromaždenie (zákon v § 5 ods. 2 zaviedol legislatívnu skratku zhromaždenie). To neplatí pri zmenách v zozname členov a v zozname pozemkov patriacich do

[39] V § 14 ods. 2 zákona o pozemkových spoločenstvách sa síce uvádza, že jedným zo spôsobov oznámenia o zasadnutí zhromaždenia je uverejnenie na obvyklom mieste, pričom toto obvyklé miesto sa má určiť v stanovách, neexistuje však dôvod, prečo by toto obvyklé miesto uverejnenia nemohlo byť určené v samotnej zmluve o spoločenstve.

spoločnej nehnuteľnosti, resp. spoločne obhospodarovaných nehnuteľností. Tieto sú síce v zmysle § 5 ods. 3 zákona o pozemkových spoločenstvách súčasťou zmluvy o spoločenstve, no v zmysle § 14 ods. 7 písm. a) tohto zákona zmeny v nich nepodliehajú súhlasu zhromaždenia.

Zhromaždenie rozhoduje vo veciach zmluvy o spoločenstve, resp. stanov nadpolovičnou väčšinou všetkých hlasov (vrátane hlasov štátu a nezistených vlastníkov), a to v zmysle § 15 ods. 2 zákona o pozemkových spoločenstvách. Tak ako pri ostatných hlasovaniach, ani tu sa nezohľadňujú tzv. neprededené podiely v zmysle § 15 ods. 3 zákona o pozemkových spoločenstvách.^[40]

Keďže členstvo v spoločenstve je nerozlučne spojené s vlastníctvom spoločnej nehnuteľnosti, resp. spoločne obhospodarovaných nehnuteľností (§ 9 ods. 2 a § 12 ods. 1 zákona), pri prevode alebo prechode vlastníckeho práva nadobúdateľ priamo zo zákona (bez potreby osobitného úkonu) pristupuje k zmluve o spoločenstve, resp. aj k iným vnútorným dokumentom, ktoré členovia spoločenstva prijali (§ 9 ods. 3 a § 12 ods. 4 zákona).

Zmluva o spoločenstve, ako aj stanovy musia byť písomné. Zákon v § 5 ods. 1 ustanovuje, čo má obsahovať zmluva o spoločenstve:

- a) názov spoločenstva a adresu sídla spoločenstva,
- b) orgány spoločenstva, spôsob ich voľby, odvolávania a volebné obdobie orgánov spoločenstva, ich oprávnenia a povinnosti,
- c) práva a povinnosti členov spoločenstva,
- d) druh činnosti spoločenstva,
- e) údaj o tom, či ide o spoločenstvo vlastníkov spoločnej nehnuteľnosti alebo o spoločenstvo spoločne obhospodarovaných nehnuteľností, v prípade spoločenstva spoločne obhospodarovaných nehnuteľností musí zmluva obsahovať aj dôvody vypovedania alebo odstúpenia od zmluvy o spoločenstve zo strany vlastníka spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti a spôsob a rozsah úhrady alebo vyrovnania nákladov skutočne a účelne vynaložených na obhospodarovanie spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti počas trvania spoločného obhospodarovania,
- f) počet podielov spoločnej nehnuteľnosti, ktoré spravuje alebo s ktorými nakladá Slovenský pozemkový fond.

Najvyšší súd SR v uznesení sp. zn. 1KO/56/2017, ako aj v uznesení sp. zn. 1KO/20/2018 poukazuje na to, že hlavným (primárnym) podkladom pre fungovanie každého spoločenstva je zmluva o spoločenstve, pričom jej funkciami sú úprava princípov a fungovania spoločenstiev, ako aj úprava hospodárenia spoločenstva vo forme majetkovej podstaty.

Ad a)

Prirodzene, názov a sídlo spoločenstva sa v zmysle § 23 ods. 1 písm. a) a b) zákona o pozemkových spoločenstvách zapisuje do registra pozemkových spoločenstiev. Pokiaľ ide o názov spoločenstva, v zmysle § 4 ods. 3 zákona názov každého spoločenstva musí obsahovať označenie „pozemkové spoločenstvo“ alebo skratku „pozem. spol.“ alebo „p. s.“. Zároveň sa zakazuje totožnosť názvu medzi dvoma pozemkovými spoločenstvami. Sme toho

[40] V zmysle § 15 ods. 3: „Hlas člena spoločenstva, ktorý nie je známy a ktorého podiel nespravuje a s ktorým nenakladá fond ani správca, sa pri rozhodovaní zhromaždenia nezohľadňuje.“

[41] Podľa § 32a ods. 1 zákona: „Spoločenstvo, ktorého názov je zhodný s názvom iného spoločenstva, ktoré vzniklo skôr, je povinné zmeniť svoj názov do 30. júna 2019.“

názoru, že splnenie týchto podmienok by mal okresný úrad, pozemkový a lesný odbor, skúmať vzhľadom na primerané použitie § 32a ods. 1 zákona.^[41]

Čo sa týka adresy sídla spoločenstva, zo zákona o pozemkových spoločenstvách nevyplýva oprávnenie okresného úradu, pozemkového a lesného odboru, aby pri zápise spoločenstva do registra skúmal, či má spoločenstvo k nehnuteľnosti alebo jej časti, ktorej adresa má byť ako jej sídlo zapísaná v registri, vlastnícke právo alebo užívacie právo, alebo súhlas vlastníka nehnuteľnosti.

Ad b)

Pokiaľ ide o náležitosť zmluvy o spoločenstve v podobe úpravy orgánov spoločenstva, uvedené je potrebné vykladať v spojitosti s § 13 ods. 5 zákona, podľa ktorého: „*Podrobnosti o orgánoch spoločenstva, spôsobe ich ustanovenia, vzniku a zániku členstva v týchto orgánoch, nastupovaní náhradníkov členov týchto orgánov a o ich činnosti upraví zmluva o spoločenstve alebo stanov.*“

V zmysle § 13 ods. 4 zákona o pozemkových spoločenstvách je potrebné upraviť volebné obdobie volených orgánov v spoločenstve. Toto obdobie môže byť maximálne päťročné, no na druhej strane zákon nezakazuje opätovné zvolenia (a to ani opakované) rovnakých členov volených orgánov. Povinnými volenými orgánmi každého spoločenstva sú v zmysle § 13 ods. 1 písm. b) a c) zákona výbor a dozorná rada. Spoločenstvo si môže v zmysle § 13 ods. 1 písm. d) zákona v zmluve o spoločenstve zriadiť aj ďalšie orgány.

V zmluve o spoločenstve je vhodné upraviť vzťah medzi členmi volených orgánov a spoločenstvom,^[42] spôsob konania výboru,^[43] periodicitu zasadnutí výboru či dozornej rady, potrebný počet členov na prijatie rozhodnutia voleného orgánu,^[44] odmeňovanie členov volených orgánov,^[45] prípadné osobitné požiadavky na členov volených orgánov.^[46] V zmluve o spoločenstve možno generálne poveriť spoločenstvo (konajúce prostredníctvom výboru), aby v mene členov uzatváralo zmluvy o prevode vlastníctva podielov, ktorými nadobudnú členovia podiely na spoločnej nehnuteľnosti, pričom cenu platí spoločenstvo, prípadne aj s určitými obmedzeniami.^[47]

V zmluve o spoločenstve možno určiť počet členov výboru, resp. dozornej rady v zákonom určenom minime v počte troch členov, no môže ísť aj o vyšší počet. Takisto sa možno

[42] Zákon o pozemkových spoločenstvách v tomto smere neustanovuje bližšiu zmienku, preto ak nie je v zmluve o spoločenstve upravené inak, budú sa na tento vzťah aplikovať ustanovenia Občianskeho zákonníka o prikaznej zmluve.

[43] Podľa § 16 ods. 4 druhá a tretia veta zákona: „*Ak zo zmluvy o spoločenstve alebo zo stanov nevyplýva nič iné, za výbor koná navonok predseda spoločenstva. Ak je na právny úkon, ktorý robí výbor, predpísaná písomná forma, je potrebný podpis predsedu.*“

[44] O týchto záležitostiach neobsahuje zákon o pozemkových spoločenstvách žiadnu zmienku.

[45] V zmysle § 16 ods. 6 zákona: „*Členovi výboru možno priznať za výkon jeho funkcie odmenu. Výšku odmeny určí zhromaždenie.*“

[46] Podľa § 13 ods. 2 prvá a druhá veta zákona: „*Do orgánov spoločenstva podľa odseku 1 písm. b) až d) môžu byť volené fyzické osoby staršie ako 18 rokov alebo právnické osoby, ktoré sú členmi spoločenstva, a najneskôr v deň voľby písomne oznámili spoločenstvu svoju kandidatúru. Členom dozornej rady môže byť aj fyzická osoba, ktorá nie je členom spoločenstva.*“

[47] V zmysle § 16 ods. 2 písm. d) zákona: „*Výbor uzatvára v mene spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti zmluvu o prevode vlastníctva podielu na spoločnej nehnuteľnosti podľa § 9 ods. 10, ak tak rozhodlo zhromaždenie.*“ Podľa § 9 ods. 10 zákona: „*Ak výbor v mene spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti uzatvorí zmluvu o prevode vlastníctva podielu na spoločnej nehnuteľnosti, nadobúdateľom podielu sa stávajú všetci vlastníci spoločnej nehnuteľnosti pomerne podľa veľkosti podielov a cenu platí spoločenstvo.*“

uzniest', že predsedu bude voliť zhromaždenie (napr. sa ním stane ten, kto získa najvyšší počet hlasov), inak si predsedu spoločenstva volí výbor zo svojich členov (§ 16 ods. 3 zákona). Obdobne to možno uviesť vo vzťahu k predsedovi dozornej rady (§ 17 ods. 3 zákona).

Čo sa týka nastupovania náhradníkov, podľa § 13 ods. 4 zákona o pozemkových spoločenstvách platí, že ak na uvoľnené miesto v orgáne spoločenstva nastupuje náhradník alebo je zvolený nový člen orgánu spoločenstva, jeho funkčné obdobie trvá do konca funkčného obdobia orgánu spoločenstva. Z hľadiska dispozitívnosti tohto ustanovenia vzhľadom na § 5 ods. 1 písm. d) a § 13 ods. 5 zákona bude prípustná taká úprava v zmluve o spoločenstve, resp. v stanovách, podľa ktorej náhradník nebude voliť priamo zhromaždenie, ale zostávajúci členovia voleného orgánu. Takisto je plne v súlade so zákonom, ak náhradníka zvolí zhromaždenie vopred pre prípad potreby.

Rovnako dôležité je v zmluve o spoločenstve upraviť priebeh zasadnutia zhromaždenia ako najvyššieho orgánu spoločenstva, keďže tento priebeh zákon o pozemkových spoločenstvách vôbec bližšie neupravuje.

V súvislosti s tým, čo možno v rámci úpravy orgánov spoločenstva v zmluve o spoločenstve upraviť, spomeňme, že zákon o pozemkových spoločenstvách v § 14 ods. 6 vyžaduje zakotvenie možnosti uskutočňovania zasadnutí valného zhromaždenia formou korešpondenčného hlasovania v zmluve o spoločenstve, resp. v stanovách na to, aby ho bolo možné takouto formou uskutočniť. Ak takúto možnosť nebude pripúšťať zmluva o spoločenstve (resp. stanovy), nebude možné zvolávať zasadnutie valného zhromaždenia formou korešpondenčného hlasovania.

Ad c)

Čo sa týka úpravy práv a povinností členov spoločenstva, zákon o pozemkových spoločenstvách vychádza z dispozitívneho ustanovenia o pomere účasti členov spoločenstva na výkone práv a povinností vyplývajúcich z členstva v spoločenstve vyjadreného veľkosťou podielov na spoločnej nehnuteľnosti, resp. spoločne obhospodarovaných nehnuteľnostiach (§ 9 ods. 4, § 12 ods. 5). Vyplýva to aj z § 5 ods. 1 písm. j) a § 5 ods. 2 zákona o pozemkových spoločenstvách. Zákon ponecháva rozsiahly priestor na úpravu v zmluve o spoločenstve v tomto smere (t. j. otázka podielu na zisku,^[48] resp. úhrady straty, pomeru a započítania hlasov^[49]). Takisto je možné upraviť aj povinnosť nahlásenia fakultatívne zapisovaných údajov do zoznamu členov podľa § 18 ods. 1 zákona (napr. spôsob vyplácania zisku) či upraviť sankcie za nesplnenie nahlásenia zmeny údajov podľa § 18 ods. 3 zákona.^[50]

Ad d)

Pokiaľ ide o druh činnosti spoločenstva, v zmysle § 19 ods. 1 zákona o pozemkových spoločenstvách spoločenstvo vykonáva poľnohospodársku prvovýrobu a s ňou súvisiace

[48] Podľa § 20 ods. 1 zákona: „Podiel člena spoločenstva na zisku a majetku určenom na rozdelenie medzi členov spoločenstva sa určí podľa pomeru účasti člena spoločenstva na výkone práv a povinností, ak zo zmluvy o spoločenstve, stanov alebo z rozhodnutia zhromaždenia nevyplýva niečo iné.“

[49] Podľa § 5 ods. 1 písm. j) zákona zmluva o spoločenstve môže obsahovať aj skutočnosti podľa § 15 ods. 1, 3 a 4, teda je možné uvažovať o tom, že zmluva o spoločenstve bude obsahovať aj takú úpravu, podľa ktorej sa budú pri hlasovaní počítat hlasy spoločenstva, prípadne sa budú zohľadňovať aj neprededené podiely.

[50] Podľa § 18 ods. 3 zákona: „Do zoznamu členov a do zoznamu nehnuteľností sa zapisujú zmeny evidovaných skutočností vrátane zmien v členstve spoločenstva a zmien údajov o spoločnej nehnuteľnosti alebo spoločne obhospodarovaných nehnuteľnostiach. Členovia spoločenstva, fond a správca sú povinní všetky zmeny evidovaných skutočností nahlásiť spoločenstvu do dvoch mesiacov odo dňa ich vzniku. Spoločenstvo je povinné zapísať do zoznamu členov a do zoznamu nehnuteľností zmeny evidovaných skutočností do piatich dní odo dňa ich nahlásenia.“

spracovanie alebo úpravu poľnohospodárskych produktov, a/alebo hospodári v lesoch a na vodných plochách. V zmysle § 19 ods. 3 zákona o pozemkových spoločenstvách je spoločenstvo oprávnené vykonávať aj inú podnikateľskú činnosť podľa osobitných predpisov, a to vrátane činností, ktoré nesúvisia s poľnohospodárstvom, resp. lesníctvom. Spoločenstvo je teda podnikateľským subjektom, ktorého cieľom je dosiahnuť zisk, ktorý sa napokon rozdelí medzi jeho členov, prípadne sa použije na ďalšiu činnosť spoločenstva.

Ad e)

V prípade, ak ide o spoločenstvo spoločne obhospodarovaných nehnuteľností, je nevyhnutné, aby táto informácia bola uvedená v zmluve o spoločenstve. Tento údaj sa v zmysle § 23 ods. 1 písm. h) zákona o pozemkových spoločenstvách zapisuje do registra pozemkových spoločenstiev. Zároveň, ak ide o takéto spoločenstvo, zmluva o spoločenstve má obsahovať úpravu o dôvodoch vypovedania alebo odstúpenia od zmluvy o spoločenstve,^[51] ak ide o vlastníka spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti, a spôsob a rozsah úhrady alebo vyrovnania nákladov skutočne a účelne vynaložených na obhospodarovanie spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti počas trvania spoločného obhospodarovania. Má sa tým predísť situáciám, keď by (spolu)vlastníci vstúpili do spoločenstva s cieľom využiť činnosť spoločenstva na účely zhodnotenia ich pozemkov, pričom v čase, keď má dôjsť k výnosu z tohto zhodnotenia (napr. ťažba dreva), by vystúpili zo spoločenstva a výnos by získali už iba oni sami.

Totíto v prípade spoločne obhospodarovaných nehnuteľností je prípustné (za podmienok upravených v zmluve o spoločenstve), aby vlastníci, resp. nadpolovičná väčšina spoluvlastníkov toho-ktorého pozemku zaradeného pod spoločne obhospodarované nehnuteľnosti rozhodla, že tento pozemok už nebude patriť pod spoločne obhospodarované nehnuteľnosti. Je teda možné, aby títo vlastníci zo spoločenstva vystúpili, čím sa aj zníži výmera spoločne obhospodarovaných nehnuteľností o ich pozemok.

Ad f)

Zákon tiež vyžaduje, aby v zmluve o spoločenstve bol uvedený počet podielov spoločnej nehnuteľnosti, ktoré spravuje alebo s ktorými nakladá Slovenský pozemkový fond. V prípade poľnohospodárskych, ako aj lesných pozemkov, ktoré sú súčasťou spoločnej nehnuteľnosti, podiely vo vlastníctve štátu a podiely neznámych (nezistených) vlastníkov podľa § 10 ods. 1 a 2 zákona, ako aj § 34 ods. 3 zákona o pozemkových úpravách spravuje Slovenský pozemkový fond (v prípade podielov vo vlastníctve štátu s jedinou výnimkou podľa § 10 ods. 6 zákona o pozemkových spoločenstvách^[52]). Slovenský pozemkový fond spravuje podiely štátu a nakladá s podielmi neznámych (nezistených) vlastníkov aj na poľnohospodárskych pozemkoch, ktoré patria pod spoločne obhospodarované nehnuteľnosti. Avšak ak už ide o lesné pozemky patriace pod spoločne obhospodarované nehnuteľnosti, nespravuje ich fond, ale spravuje ich podľa § 50 ods. 6 zákona o lesoch správca lesného majetku štátu (najmä LESY Slovenskej republiky, štátny podnik). Zároveň môže podiely vo vlastníctve štátu (t. j. netýka sa to aj neznámych - nezistených vlastníkov) na pozemkoch a spoločnej

[51] Sme toho názoru, že v tomto smere si možno vystačiť s úpravou výpovede, keďže výpoveď je typickým dôvodom zániku pri zmluvách dohodnutých na dobu neurčitú, ktorých predmetom je záväzok na nepretržitú alebo opakovanú činnosť (§ 582 Občianskeho zákonníka).

[52] Podľa § 10 ods. 6 zákona: „*Na správu podielov spoločnej nehnuteľnosti na územiach potrebných na zabezpečenie úloh obrany štátu a na správu podielov spoločnej nehnuteľnosti, ktoré sa stali vlastníctvom štátu podľa osobitného predpisu, sa nevzťahuje odsek 1 (t. j. správa Slovenského pozemkového fondu - pozn.). Správu týchto podielov spoločnej nehnuteľnosti vykonáva právnická osoba podľa osobitných predpisov.*“

nehnuteľnosti spravovať aj príslušná správa národného parku, ak ide o pozemky, resp. časť spoločnej nehnuteľnosti, ktorá sa nachádza v národnom parku (§ 65b ods. 5 zákona o ochrane prírody a krajiny).

Otázka však je, aký je význam uvedenia v zmluve o spoločenstve toho, koľko je percent podielov v správe a nakladaní Slovenským pozemkovým fondom, keďže časom sa rozsah týchto podielov môže meniť a údaj v zmluve o spoločenstve nebude aktuálny. Navyše, keď § 5 ods. 1 vyžaduje v rámci uvedenia podielov v zmluve o spoločenstve výlučne podiel v správe, resp. nakladaní Slovenským pozemkovým fondom, nie aj vyššie uvedenými inými do úvahy pripadajúcimi správcami.

Podľa § 5 ods. 3 zákona o pozemkových spoločenstvách je súčasťou zmluvy o spoločenstve zoznam členov spoločenstva, ako aj zoznam údajov o spoločnej nehnuteľnosti alebo o spoločne obhospodarovaných nehnuteľnostiach vo vlastníctve členov spoločenstva. Každé spoločenstvo je teda povinné viesť zoznam svojich členov, t. j. vlastníkov spoločnej nehnuteľnosti, resp. spoločne obhospodarovaných nehnuteľností, ako aj zoznam pozemkov tvoriacich spoločnú nehnuteľnosť, resp. spoločne obhospodarované nehnuteľnosti. Zmeny v týchto zoznamoch v zmysle § 14 ods. 7 písm. a) zákona o pozemkových spoločenstvách nepodliehajú rozhodnutiu zhromaždenia. Predmetné zoznamy nemusia byť pevne spojené so zmluvou o spoločenstve.

Podľa § 18 ods. 1 zákona o pozemkových spoločenstvách sa do zoznamu členov povinne zapisujú nasledujúce údaje:

- a) identifikačné údaje členov (pri fyzickej osobe meno, priezvisko, trvalý pobyt a dátum narodenia; pri právnickej osobe názov, sídlo a identifikačné číslo),
- b) pomer účasti člena spoločenstva na výkone práv a povinností vyplývajúcich z členstva v spoločenstve,
- c) dátum vzniku členstva v spoločenstve,
- d) právny predchodca člena spoločenstva a
- e) dátum zápisu do zoznamu členov.

Fakultatívne možno do zoznamu členov, ak to ustanovuje zmluva o spoločenstve, zapísať aj právny dôvod vzniku členstva a spôsob vyplatenia podielu na zisku a majetku určenom na rozdelenie medzi členov spoločenstva.

Pokiaľ ide o zoznam pozemkov, v zmysle § 18 ods. 2 zákona o pozemkových spoločenstvách je spoločenstvo povinné v zozname uviesť čísla listov vlastníctva, na ktorých je v katastri nehnuteľností zapísaná spoločná nehnuteľnosť alebo spoločne obhospodarované nehnuteľnosti, parcelné čísla, druh a výmery pozemkov patriacich do spoločnej nehnuteľnosti alebo spoločne obhospodarovaných nehnuteľností, ako aj katastrálne územie, v ktorom sa nachádzajú.

Členovia spoločenstva sú povinní všetky zmeny evidovaných skutočností nahlásiť spoločenstvu do dvoch mesiacov odo dňa ich vzniku (§ 18 ods. 3 zákona).

V zmysle § 5 ods. 4 zákona má každý člen právo požiadať spoločenstvo o vydanie zmluvy o spoločenstve, resp. stanov, pričom nemusí svoju žiadosť odôvodňovať. Proces sprístupnenia vnútorných dokumentov spoločenstva môže byť bližšie upravený v zmluve o spoločenstve (napr. dokedy je spoločenstvo povinné členovi poskytnúť vyhotovenie dokumentov). Rovnako v zmysle § 18 ods. 4 zákona majú členovia spoločenstva, a to bez toho, aby odôvodňovali dôvod či účel, nahliadnuť do zoznamu členov a do zoznamu nehnuteľností, žiadať o výpisy z nich a robiť si z nich výpisy.