
MAREK MASLÁK

POZEMKOVÉ
SPOLOČENSTVÁ



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 978-80-8186-179-6

Predslov

Monografia, ktorú držíte v rukách, je o špecifickej právnej forme pre naše územie, a to o pozemkových spoločenstvách. V máloktorej 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 vznikať ako nové právnické osoby na novovzniknutých spoločne obhospodarovanych 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 obhospodarovanych 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 nezáväzné 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 fonde a o pozemkových
spoločenstvách v znení neskorších predpisov

**zákon o pozemkových
spoločenstvách**

zákon č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločnostiach
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 spoločnostiach 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 právnu 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 nedielných 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 nevylučuje, 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 naplňovať 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 obhospodarovaných 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 pre 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, sprisťňovať 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 zarúčeného čl. 20 ods. 1 ústavy osôb, ktoré sú vlastníckmi poľnohospodárskych 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 drvinej 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 zároven 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 (urbáriaty a komposesoráty, prípady cenzaristov, 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 jobbagyok, 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 vlastníkmí 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 vlastníkmí 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 urbáriátov 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 sovietskej 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 vykázanú. 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 využívatel'né.“ MÁČAJ, Ľ. In JAKUBÁČ, R., MÁČAJ, Ľ., 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 osiuhotený 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 cit-
livo 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 obdo-
bie 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 spletitá. V tom čase tu chýbal ucelený právny režim úpravy pozem-
kových 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 me-
chanizmy 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 nasledujú-
co: „*Platná právna úprava v podstate ‚zakonzervovala‘ 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] Blížšie MASLÁK, M. Prevzatie veci bez právneho dôvodu – vzťah medzi reštitučným nárokom a všeobecnými prostriedkami ochrany (česká a slovenská cesta). In *Právní 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 nadobud-
nutie 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 základ-
ných zásad občianskeho práva možno potom vyvodiť, že v situácii, keď povinnej osobe (štátu) ne-
svedčí žiadny právny titul nadobudnutia vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, ostalo naďalej k ne-
hnuteľnosti 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] Blížšie 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 po-
dielnikov 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 jed-
nak nemali plnomocenstvo na robenie takýchto právnych úkonov za jednotlivých podielnikov
(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 blížšie TÓTHOVÁ, L. Nový
zákon o pozemkových spoločenstvách. In *Justičná revue*. 2013, č. 10, s. 1247 – 1254.

neprípúšťa 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 zariadenie 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 jediná 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 obhospodarovateľnými 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 obhospodarovateľných 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 ‚historický‘ 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 obhospodarovaným 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.nlc.sk.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 príslúchajúce listy vlastníctva identifikačné znaky spoločenstva, ktoré zabezpečuje 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 pozemkové spoločenstvo združujúce vlastníkov nehnuteľností. 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 zbrať, 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 patriacimi 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. stanovy). 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 spoplatnený 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 stanovy, 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 zákonnosť 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 vyhovie 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 rady 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 pristúpením 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 plnomocenstva, 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 preveďte 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 náležitosti 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 niečo 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 náhradníkovi 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 nahlasovania 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 počítať 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. dokiaľ 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.

2.3 Zrušenie a zánik pozemkového spoločenstva

Tak ako pri procese vzniku spoločenstva, aj v rámci procesu zániku spoločenstva rozoznávame dve fázy – zrušenie a zánik. Zániku spoločenstva predchádza jeho zrušenie.

Dôvody zrušenia spoločenstva upravuje zákon v § 6 ods. 1. Spoločenstvo sa zrušuje:

- a) znížením počtu členov spoločenstva na menej ako päť (to z toho dôvodu, že v takom prípade by nebolo možné obsadiť členov povinných volených orgánov spoločenstva – výboru a dozornej rady),
- b) dňom uvedeným v rozhodnutí súdu o zrušení spoločenstva alebo dňom, keď toto rozhodnutie nadobudne právoplatnosť,
- c) zrušením konkurzu po splnení rozvrhového uznesenia, zrušením konkurzu z dôvodu, že majetok úpadcu nepostačuje na úhradu výdavkov a odmenu správcu konkurznej podstaty, zamietnutím návrhu na vyhlásenie konkurzu pre nedostatok majetku, zastavením konkurzného konania pre nedostatok majetku, zrušením konkurzu pre nedostatok majetku alebo zrušením konkurzu po splnení konečného rozvrhu výťažku,
- d) rozhodnutím zhromaždenia.

V zmysle § 6 ods. 2 zákona o pozemkových spoločenstvách súd rozhodne o zrušení spoločenstva v prípade, ak spoločenstvo nevykonáva činnosť, pričom kumulatívne musí byť ďalej splnené, že 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. Zároveň § 31 ods. 9 a 10 zákona o pozemkových spoločenstvách ustanovuje, že ak sa spoločenstvá (pôsobiace podľa vtedajších predpisov) neprispôsobili právnym pomerom zákona o pozemkových spoločenstvách, zrušujú sa (v prípade spornosti bude pritom nevyhnutné disponovať rozhodnutím súdu o zrušení spoločenstva).^[53]

Rovnako možno o žalobe o zrušenie spoločenstva uvažovať v prípade vád pri zakladaní spoločenstva (s prihliadnutím na obmedzené kompetencie okresných úradov pri skúmaní návrhu a jeho príloh pri zápise spoločenstva do registra v zmysle § 26 ods. 2 zákona o pozemkových spoločenstvách).^[54] Avšak treba uviesť, že nie každá vada pri založení

[53] V tejto súvislosti Okresný súd Dolný Kubín v rozsudku z 25. marca 2015, sp. zn. 6 C 154/2014, uvádza: „Podľa názoru súdu, sa ‚sankcia‘ v podobe zrušenia spoločenstva vzťahuje na spoločenstvá, ktoré úplne odignorovali svoju povinnosť podať návrh na zápis, resp. na zápis zmien podľa § 24, resp. § 25 zákona o pozemkových spoločenstvách. Podľa názoru súdu nebolo úmyslom zákonodarcu takúto sankciu uplatniť aj v prípade návrhu na zápis, ktorý trpí nejakým nedostatkom.“

[54] To potvrdzuje aj dôvodová správa k zákonu č. 110/2018 Z. z., ktorým sa novelizoval zákon o pozemkových spoločenstvách (k čl. I, k bodu 55 tejto dôvodovej správy): „V odseku 2 sa z dôvodu odstránenia náročnosti a nákladnosti konania vypúšťa povinnosť okresného úradu skúmať, či návrh a prílohy sú z hmotnoprávneho hľadiska v súlade so zákonom, keďže z platného zákona vyplývalo, že okresný úrad musel v každom podaní, ktorým sa zapisovali do registra údaje na základe rozhodnutia valného zhromaždenia, overiť, či bola dosiahnutá skutočne potrebná väčšina hlasov. Vypustenie tejto povinnosti znamená, že obsahovú (hmotnoprávnú) stránku návrhu nebude okresný úrad skúmať z hľadiska splnenia podmienok rozhodnutia valného zhromaždenia. Ak došlo k porušeniu hmotných práv členov spoločenstva, je na ich súkromnej iniciatíve, aby svoje práva chránili inými legálnymi prostriedkami.“ Zároveň ale uvádzame, že podľa nášho názoru je okresný úrad oprávnený v rámci zápisu do registra pozemkových spoločenstiev skúmať zjavné nedostatky návrhu, t. j. keď je 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).

spoločenstva bude dôvodom na zrušenie spoločenstva. Ako sme uviedli vyššie pri výklade o zakladaní spoločenstiev, z dôvodu chýbajúcej komplexnej všeobecnej úpravy právnických osôb v Občianskom zákonníku, ktorá by sa subsidiárne (podporne) uplatňovala aj na pozemkové spoločenstvá, možno pri závažných vadách pri zakladaní spoločenstiev uvažovať aj o analogickej aplikácii Obchodného zákonníka o neplatnosti obchodných spoločností.

V prípade, ak okresný úrad, pozemkový a lesný odbor, zistí, že nastal niektorý z dôvodov povinného zrušenia spoločenstva (t. j. zníženie počtu členov spoločenstva pod päť osôb, rozhodnutie súdu o zrušení spoločenstva, zrušenie v dôsledku konkurzu na majetok spoločenstva) v zmysle § 26a ods. 2 písm. a) zákona, bezodkladne zapíše zrušenie spoločenstva do registra.

Pokiaľ ide o problematiku dobrovoľného zrušenia spoločenstva, na dobrovoľné zrušenie spoločenstva rozhodnutím zhromaždenia je v zmysle § 14 ods. 7 písm. j) v spojitosti s § 15 ods. 2 zákona o pozemkových spoločenstvách potrebná nadpolovičná väčšina hlasov všetkých členov vrátane hlasov štátu a nezistených vlastníkov (v správe Slovenského pozemkového fondu, správcu lesného majetku, prípadne organizácie ochrany prírody a krajiny). O tejto otázke však v zmysle § 14 ods. 4 v spojitosti s § 14 ods. 7 písm. j) zákona o pozemkových spoločenstvách nemožno rozhodovať, ak nebola ako bod programu navrhnutá a uvedená v pozvánke na zhromaždenie. Zhromaždenie nie je pri rozhodovaní o zrušení spoločenstva obmedzené žiadnymi dôvodmi stanovenými zákonom, najčastejšie pôjde o prípady rozhodnutia o zrušení spoločenstva, keď na účely hospodárenia na spoločnej nehnuteľnosti, resp. spoločne obhospodarovaných nehnuteľnostiach majú spoluvlastníci záujem založiť obchodnú spoločnosť alebo družstvo, čo dovoľuje § 7 ods. 3 zákona o pozemkových spoločenstvách.^[55]

V prípade tohto dobrovoľného zrušenia spoločenstva je v zmysle § 24a ods. 1 zákona predseda spoločenstva povinný podať návrh na zápis zrušenia spoločenstva do 60 dní odo dňa rozhodnutia zhromaždenia o zrušení spoločenstva. Deň rozhodnutia zhromaždenia o zrušení spoločenstva je potrebné v tomto prípade vykladať tak, že lehota 60 dní začne plynúť od dátumu, kedy nastali účinky zrušenia spoločenstva. Ak sa spoločenstvo zrušuje s likvidáciou, je potrebné rozhodnúť aj o vymenovaní likvidátora. V registri sa v takomto prípade vyznačí údaj o tom, že spoločenstvo je zrušené, resp. v likvidácii. V zmysle § 24a ods. 2 zákona návrh na zápis zrušenia spoločenstva musí obsahovať identifikačné údaje spoločenstva, vymenovanie likvidátora, ak sa spoločenstvo zrušuje s likvidáciou, alebo údaj, že spoločenstvo sa zrušuje bez likvidácie. Povinnou prílohou návrhu je rozhodnutie zhromaždenia o zrušení spoločenstva.

V zmysle § 26 ods. 4 zákona o pozemkových spoločenstvách okresný úrad nevyhotovuje písomné rozhodnutie o zápise zrušenia spoločenstva do registra, ale zrušenie sa vyznačí v spise a predsedovi spoločenstva sa o tom vydá potvrdenie.

Na konanie o zápise zrušenia spoločenstva v prípade dobrovoľného zrušenia sa v zmysle § 30 zákona o pozemkových spoločenstvách vzťahuje správny poriadok.

Pokiaľ ide o likvidáciu spoločenstva v procese zániku spoločenstva, zákon o pozemkových spoločenstvách v tejto súvislosti neupravuje bližšie ustanovenia a v § 7 ods. 1 odkazuje na primerané použitie ustanovení Obchodného zákonníka o likvidácii obchodných spoločností. Spoločenstvo, ktoré sa zrušuje, je do 30 dní odo dňa zrušenia spoločenstva

[55] Od tohto prípadu je však potrebné odlišovať možnosť, keď spoločenstvo vstúpi do obchodnej spoločnosti alebo družstva (kedy nedochádza k zrušeniu spoločenstva). Môže ísť napríklad o založenie spoločnosti s ručením obmedzeným pozemkovým spoločenstvom. O tejto otázke nemožno rovnako v zmysle § 14 ods. 4 v spojitosti s § 14 ods. 7 písm. i) zákona o pozemkových spoločenstvách rozhodovať, ak nebola ako bod programu navrhnutá a uvedená v pozvánke na zhromaždenie.

povinné zabezpečiť starostlivosť o poľnohospodársku pôdu alebo určiť obhospodarovateľa lesa. Ak spoločenstvo, ktoré sa zrušuje s likvidáciou, nevymenuje likvidátora, príslušný okresný úrad, pozemkový a lesný odbor, zapíše ako likvidátora výbor zapísaný v registri alebo prvého z členov výboru, alebo ak nie je známy výbor, osobu, ktorá v mene spoločenstva vystupovala pred orgánmi štátnej správy (§ 26a ods. 3 zákona o pozemkových spoločenstvách).

Spoločenstvo zaniká výmazom z registra pozemkových spoločenstiev. Príslušný okresný úrad, pozemkový a lesný odbor, bezodkladne vymaže spoločenstvo z registra buď po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia o zápise zrušenia spoločenstva do registra, ak sa spoločenstvo zrušilo bez likvidácie; alebo na základe oznamu likvidátora o skončení likvidácie (§ 26a ods. 4 zákona o pozemkových spoločenstvách).

Dôležité je uviesť, že ak spoločenstvo zanikne, neznamená to aj zánik spoločnej nehnuteľnosti, čo explicitne vyplýva z § 1 ods. 2 zákona o pozemkových spoločenstvách. Spoločná nehnuteľnosť môže zaniknúť iba v prípade pozemkových úprav.



3.

Spoločná nehnuteľnosť

V zmysle § 8 ods. 1 zákona o pozemkových spoločnostiach sa spoločnou nehnuteľnosťou rozumie jedna nehnuteľná vec, ktorá môže (a v drvivej väčšine prípadov aj bude) pozostávať z viacerých pozemkov a na ktorú sa vzťahovali uhorské zákonné články XIX/1898 (týkajúci sa lesných spoločností) alebo X/1913 (týkajúci sa pasienkových spoločností).^[56]

V čase, keď v právnom poriadku neexistovala definícia spoločnej nehnuteľnosti (t. j. v čase účinnosti zákona č. 181/1995 Z. z. o pozemkových spoločnostiach), Ústavný súd SR v náleze z 5. októbra 2010, sp. zn. III. ÚS 154/2010, definoval spoločnú nehnuteľnosť ako „majetkový substrát pozemkového spoločenstva a nie každý jednotlivý pozemok identifikovaný parcelným číslom“. V danom prípade išlo o posúdenie zákazu drobenia (či sa vzťahuje na každý jednotlivý pozemok alebo na spoločnú nehnuteľnosť ako celok), pričom rozhodnutie je správne v tom, že otázka zákazu drobenia sa má posudzovať vo vzťahu k spoločnej nehnuteľnosti ako celku (ako jednej nehnuteľnej veci). Napriek tomu s definíciou spoločnej nehnuteľnosti ponúknutou Ústavným súdom nemožno súhlasiť. To z toho dôvodu, že nerozlišuje medzi spoločnou nehnuteľnosťou, ktorá je vo vlastníctve členov (nie spoločstva), a majetkom spoločstva.

Pri právnom postavení pozemkových spoločností je totiž dôležité si uvedomiť, že pozemkové spoločenstvo je právnická osoba spôsobilá na právne úkony, no spoločnú nehnuteľnosť nevlastní. Z hľadiska vlastníctva nepatrí spoločná nehnuteľnosť pozemkovému spoločenstvu, ale členom pozemkového spoločenstva (t. j. podielnikom, resp. urbárikom).^[57] To zdôrazňuje aj Máčaj, keď uvádza: „Spoločenstvo samotné v každom prípade nepredstavuje vlastníka podielov na spoločnej nehnuteľnosti, vlastníctvo jednotlivých vlastníkov ostáva zachované, spoločenstvo vystupuje len v pozícii ich obhospodarovateľa.“^[58] Spoločná nehnuteľnosť nie je teda majetkovým substrátom spoločstva, ale je jednou jedinou nehnuteľnou vecou, na ktorej zabezpečuje hospodárenie (ako správca) pozemkové spoločenstvo, a to či už samo, alebo prostredníctvom tretích osôb.

Z tohto hľadiska je preto potrebné zdôrazniť, že pozemkové spoločenstvo ako také nemá priamy zákonný titul na uzatváranie zmlúv o prevode spoločnej nehnuteľnosti, resp. jej časti. Správne poukazuje Najvyšší súd SR v rozsudku z 28. apríla 2016, sp. zn. 7Sžo/84/2014, na to, že spoločenstvo spoločnú nehnuteľnosť len spravuje, pričom pod týmto pojmom treba rozumieť predovšetkým činnosť spočívajúcu v riadení, resp. vedení

[56] Zvýraznenie tohto historického princípu pri definícii spoločnej nehnuteľnosti bolo dané novelou zákona o pozemkových spoločnostiach vykonanou zákonom č. 110/2018 Z. z. účinnou od 1.7.2018.

[57] Základnú špecifickú črtu pozemkových spoločností, podľa ktorej spoločenstvo zabezpečuje obhospodarovanie spoločnej nehnuteľnosti, no vlastnícke právo k nej patrí členom spoločnosti, potvrdzoval aj zákonný uhorský článok X/1913. Podľa § 20 prvá veta tohto uhorského zákonného článku platilo: „Do sväzku družstva vtiiahnutý spoločný pasienok neprejde utvorením družstva, vymúť 23. § - u určených pádov, do vlastníctva družstva, lež zostane čo nerozdelené spoločné vlastníctvo vlastníctvom druhov; jeho administrovanie, spravovanie a sriadenie spoločného užívania patrí družstvu.“ Ako je zrejmé z citovaného článku, z tohto pravidla boli prípustné výnimky.

[58] MÁČAJ, E. In JAKUBÁČ, R., MÁČAJ, E., MARTVOŇ, A., MICHALOVIČ, M., PAVLOVIČ, M., VRABKO, M. *Praktikum pozemkového práva*. Bratislava: Wolters Kluwer, 2021, s. 114.

riadneho chodu spoločenstva, ako aj užívanie a požívanie úžitkov zo spoločnej nehnuteľnosti, avšak nie je oprávnené spoločnú nehnuteľnosť ani jej časť scudziť.^[59]

Zároveň však treba poukázať na to, že s účinnosťou od 1.7.2018 v dôsledku novely zákona o pozemkových spoločenstvách vykonanej zákonom č. 110/2018 Z. z. sa pripustila možnosť (čo nebolo cudzie ani uhorskej právnej úprave spoločenstiev)^[60] nadobúdať podiely na spoločnej nehnuteľnosti aj samotným pozemkovým spoločenstvom, ktoré na nej zabezpečuje hospodárenie, a to maximálne do výšky 49 % všetkých podielov (§ 9 ods. 11 zákona). V súčasnosti je teda možné, aby aj samotné spoločenstvo ako právnická osoba bolo jedným z podielnikov na spoločnej nehnuteľnosti (t. j. členom seba samého).

Rovnako s účinnosťou od 1. 7. 2018 sa v § 8 ods. 1 zákona o pozemkových spoločenstvách zakotvilo, že súčasťou spoločnej nehnuteľnosti nie je stavba. Pokiaľ je na spoločnej nehnuteľnosti umiestnená stavba, táto stavba nemá byť podľa želania zákonodarcu v špecifickom podielovom spoluvlastníctve (v rámci spoločnej nehnuteľnosti), ale môže byť v obyčajnom podielovom spoluvlastníctve, ktoré je v zmysle ustanovení Občianskeho zákonníka možné zrušiť a vyporiadať.^[61]

Spoluvlastníkmi spoločnej nehnuteľnosti sú obvykle stovky osôb. Spoluvlastníctvo k spoločnej nehnuteľnosti predstavuje špecifický typ podielového spoluvlastníctva, ktorý sa spravuje režimom zákona o pozemkových spoločenstvách.^[62] V prípade vzniku pozemkového spoločenstva (za podmienok stanovených zákonom) sa všetci spoluvlastníci stávajú členmi spoločenstva. To znamená, že sa nevyžaduje súhlas všetkých členov so vstupom do pozemkového spoločenstva, postačí nadpolovičná väčšina všetkých spoluvlastníkov vychádzajúc z veľkosti ich spoluvlastníckych podielov.

Z dôvodu, že spoločná nehnuteľnosť je jednou jedinou nehnuteľnou vecou, spoluvlastnícke podiely vlastníkov spoločnej nehnuteľnosti sa počítajú vo vzťahu ku všetkým pozemkom

[59] Illáš v tejto súvislosti uvádza: „Treba však upozorniť, že v dôsledku existencie spoluvlastníctva, ak má dôjsť k prevodu vlastníctva celej spoločnej nehnuteľnosti alebo jej časti do vlastníctva tretej osoby, je na to potrebný súhlas všetkých spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti, resp. všetkých vlastníkov jej oddelenej časti. Ak zmluvu o prevode vlastníctva neuzavrú všetci spoluvlastníci prevádzanej nehnuteľnosti, nemôže dôjsť k prevodu nehnuteľnosti do vlastníctva tretej osoby ako veci, ale tí spoluvlastníci, ktorí s prevodom vlastníctva súhlasia, môžu previesť len svoje spoluvlastnícke podiely. Tí spoluvlastníci, ktorí pri tomto postupe svoje spoluvlastnícke podiely neprevedia do vlastníctva tretej osoby, zostávajú naďalej spoluvlastníkmi dotknutej nehnuteľnosti spolu s treťou osobou.“ ILLÁŠ, M. Spôsoby nakladania so spoločnou nehnuteľnosťou. In *Slovenský geodet a kartograf. Bulletin komory geodetov a kartografov*. 2014, č. 1, s. 17.

[60] Pozri MOEOVÁ, K. Pozemkové spoločenstvá (1) – História a súčasné modely pozemkových spoločenstiev. In *Ulpianus.sk*. Dostupné na: <<https://www.ulpianus.sk/blog/pozemkove-spolocenstva-1.-historia-a-modely-pozemkovych-spolocenstiev>>

[61] V zmysle osobitnej časti dôvodovej správy k zákonu č. 110/2018 Z. z., k čl. I, k bodu 14: „Z dôvodu nedostatočnej právnej úpravy v doterajšom zákone sa v odseku 1 explicitne riešia prípady, kedy je súčasťou spoločnej nehnuteľnosti aj stavba. Z hľadiska jedného z primárnych cieľov zákona, ktorým je záujem na riadnom obhospodarovaní poľnohospodárskej a lesnej pôdy, nie je opodstatnené, aby súčasťou spoločnej nehnuteľnosti boli naďalej aj stavby, hoci sú jej historickou súčasťou na základe pôvodnej právnej úpravy. Zákon vyníma stavby z definície spoločnej nehnuteľnosti, v čoho dôsledku sa tieto stavby, ktoré dosiaľ boli spoločnou nehnuteľnosťou, stávajú len nehnuteľnosťou v „obyčajnom“ spoluvlastníctve, ktoré je možné voľne zrušiť a vyporiadať.“

[62] Možno sa stotožniť s Medveczkou, ktorá uvádza: „Spoločná nehnuteľnosť a spoločne obhospodarované nehnuteľnosti sú špecifickými inštitútmi v našom právnom poriadku, a to nielen z hľadiska historického, ale aj z hľadiska rozsahu osôb, ktoré takéto typy nehnuteľnosti vlastní, a preto sú členmi pozemkových spoločenstiev.“ Pozri MEDVECZKÁ, M. K niektorým zmenám zákona o pozemkových spoločenstvách. In *Bulletin slovenskej advokácie*. 2019, č. 4, s. 27.

patriacim do spoločnej nehnuteľnosti a nie v rozdielnych pomeroch a počtoch na jednotlivých pozemkoch.^[63] Z totožného dôvodu je potrebné dodržanie podmienky zákazu drobenia v zmysle § 2 ods. 3 zákona o pozemkových spoločnostiach^[64] posudzovať vzhľadom na zodpovedajúcu výmeru podielu na celej spoločnej nehnuteľnosti, nie na jednotlivých pozemkoch do nej patriacich.^[65]

Treba zdôrazniť, spoločná nehnuteľnosť musí byť historicky daná, táto spoločná nehnuteľnosť nevzniká vznikom pozemkového spoločenstva. Vznikom pozemkového spoločenstva dochádza k vytvoreniu organizačného substrátu, v ktorom spoluvlastníci (členovia) realizujú svoje vlastnícke oprávnenia.^[66]

Z toho vyplýva aj to, že ani v prípade, ak pozemkové spoločenstvo zanikne, neznamená to zánik spoluvlastníctva k spoločnej nehnuteľnosti. Uvedené explicitne vyplýva z § 1 ods. 2 zákona o pozemkových spoločnostiach.^[67] V prípade, ak správca (obhospodarovateľ) v podobe pozemkového spoločenstva zanikne, môžu podielníci rozhodnúť o inej forme hospodárenia (formou obchodnej spoločnosti či družstva). Forma hospodárenia na spoločnej nehnuteľnosti prostredníctvom pozemkového spoločenstva je však najpriliehavejšia. Je totiž potrebné si uvedomiť, že ak sa spoluvlastníci spoločnej nehnuteľnosti rozhodnú zrušiť spoločenstvo a založiť obchodnú spoločnosť, resp. družstvo, podiely na spoločnej nehnuteľnosti, ktoré vložia ako nepeňažný vklad do obchodnej spoločnosti, resp. družstva, už nebudú v ich vlastníctve, ale vo vlastníctve obchodnej spoločnosti, resp. družstva. Navyše, vstup do obchodnej spoločnosti, resp. družstva je založený na princípe dobrovoľnosti a tých, ktorí sa rozhodnú nevstúpiť do obchodnej spoločnosti, resp. družstva, nemožno k tomu nijako nútiť, a preto je možné, že bude potrebné riešiť užívanie spoločnej nehnuteľnosti aj na zmluvnej báze. Zároveň si je potrebné uvedomiť, že ak aj spoluvlastníci založia obchodnú spoločnosť či družstvo, spoločná nehnuteľnosť týmto nezaniká a ďalej sa budú na nich v určitom rozsahu vzťahovať pravidlá zákona o pozemkových spoločnostiach. Spoločná nehnuteľnosť sa naďalej bude považovať za jednu nehnuteľnú vec a nakladanie s ňou (oddelenie jej časti, zrušenie a vyporiadanie spoluvlastníctva k nej) bude podliehať ustanoveniam zákona o pozemkových spoločnostiach.

Keďže definícia spoločnej nehnuteľnosti vychádza ešte z uhorských zákonných článkov, je teda historicky daná, v súčasnosti ju nie je možné rozširovať, resp. nie je možné, aby vznikali nové spoločné nehnuteľnosti.^[68] To však nebráni tomu, aby sa spoluvlastníci

[63] ILLÁŠ, M. Spôsoby nakladania so spoločnou nehnuteľnosťou. In *Slovenský geodet a kartograf. Bulletin komory geodetov a kartografov*. 2014, č. 1, s. 14.

[64] Podľa tohto ustanovenia: „Pri preveze a prechode podielu na spoločnej nehnuteľnosti nesmie vzniknúť spoluvlastnícky podiel na spoločnej nehnuteľnosti, ktorému zodpovedá výmera menšia ako 2 000 m²; zlúčením podielov môže vzniknúť podiel, ktorému zodpovedá výmera menšia než 2 000 m².“

[65] To potvrdzuje aj nález Ústavného súdu SR z 5. októbra 2010, sp. zn. III. ÚS 154/2010, ktorý vykladal túto otázku ešte za účinnosti predchádzajúcej právnej úpravy, ktorá v tomto nebola taká jednoznačná: „Pri preveze podielu alebo jeho časti dochádza síce k prevodu častí jednotlivých parciel, ale tie pre účely aplikácie ... zákona o pozemkových spoločnostiach je potrebné zbrať, 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 preveze 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.“

[66] Osobitná časť dôvodovej správy k zákonu č. 110/2018 Z. z., k čl. I, k bodu 14.

[67] Podľa tohto ustanovenia: „Tento zákon upravuje aj nakladanie so spoločnou nehnuteľnosťou vo vlastníctve spoluvlastníkov, ktorých spoločenstvo zaniklo.“

[68] Osobitná časť dôvodovej správy k zákonu č. 110/2018 Z. z., k čl. I, k bodu 14.

rozhodli, že budú prostredníctvom spoločenstva hospodáriť aj na ďalších poľnohospodárskych či lesných pozemkoch, za predpokladu súhlasu vlastníkov týchto pozemkov, čím dôjde k vytvoreniu pozemkového spoločenstva spoločne obhospodarovaných nehnuteľností v zmysle § 2 ods. 1 písm. d) zákona o pozemkových spoločenstvách.

V súvislosti so spoločnou nehnuteľnosťou sa na tomto mieste ešte pristavme k zápisu do katastra nehnuteľností o tom, že ide o spoločnú nehnuteľnosť. 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. Zápis kódu spoločnej nehnuteľnosti, resp. vyznačenie informácie na list vlastníctva o tom, že ide o spoločnú nehnuteľnosť, možno z hľadiska zápisov do katastra považovať za zápis poznámky. Podľa § 38 katastrálneho zákona zápis takejto poznámky informuje o nehnuteľnosti. Keďže v zmysle § 40 katastrálneho zákona sa na zápis poznámky na list vlastníctva nevzťahuje správny poriadok, pričom katastrálny zákon na žiadnom mieste neopravňuje okresný úrad, katastrálny odbor, z vecného hľadiska skúmať správnosť návrhu na zápis poznámky, možno sa prikloniť k záveru, že orgán katastra nie je oprávnený po vecnej stránke skúmať správnosť žiadosti o zápis spoločnej nehnuteľnosti.^[69]

Návrh na zápis spoločnej nehnuteľnosti do katastra nehnuteľnosti nie je spoplatnený správnym poplatkom. Pokiaľ ide o otázku, čo je potrebné orgánu katastra predložiť, Jakubáč uvádza: „Má sa za to, že sú to žiadosť pozemkového spoločenstva, zmluva o pozemkovom spoločenstve a výpis z registra pozemkových spoločenstiev (resp. potvrdenie), ktorý vydá príslušný okresný úrad, pozemkový a lesný odbor.“^[70] Súčasťou zmluvy o spoločenstve je v zmysle § 5 ods. 3 zákona o pozemkových spoločenstvách zoznam pozemkov patriacich pod spoločnú nehnuteľnosť. Tento zoznam nemusí byť pevne spojený so zmluvou o spoločenstve, avšak rovnako je ho potrebné predložiť orgánu katastra, keďže z tohto zoznamu bude orgán katastra vychádzať pri zápise spoločnej nehnuteľnosti do katastra nehnuteľností.

Pri žiadosti o zápis kódu spoločnej nehnuteľnosti na listy vlastníctva je vhodné požiadať o taký zápis, aby z neho bolo zrejmé, na ktorých ďalších listoch vlastníctva sa nachádzajú pozemky tvoriace spoločnú nehnuteľnosť, ako aj to, aké pozemkové spoločenstvo zabezpečuje na spoločnej nehnuteľnosti hospodárenie.

V súvislosti so zápisom spoločnej nehnuteľnosti na list vlastníctva treba uviesť, že vyznačenie tejto informácie na list vlastníctva nemusí znamenať, že v skutočnosti je vedený stav v katastri nehnuteľností správny. V zmysle § 70 katastrálneho zákona sú údaje katastra hodnoverné, ak sa nepreukáže opak. Inak povedané, zápis na liste vlastníctva nemusí zodpovedať skutočnému právnenému stavu. V prípade spornosti, či ide o spoločnú nehnuteľnosť, resp. jej časť, je nutné domáhať sa práva žalobou na súde podľa Civilného sporového poriadku.

V zmysle § 23 ods. 1 písm. d) zákona o pozemkových spoločenstvách sa údaj o tom, na ktorých listoch vlastníctva sú vedené pozemky tvoriace súčasť spoločnej nehnuteľnosti, zapisuje aj do registra pozemkových spoločenstiev. Ako však vyplýva priamo z dikcie § 23 ods. 1 písm. d), tento údaj je informatívny. Pritom príslušný okresný úrad, pozemkový a lesný odbor, vychádza zo zoznamu pozemkov patriacich pod spoločnú nehnuteľnosť,

[69] Rovnako Jakubáč. JAKUBÁČ, R. In MASLÁK, M., JAKUBÁČ, R. *Zákon o pozemkových spoločenstvách. Komentár*. Praha: Wolters Kluwer, 2019, s. 115.

[70] Tamtiež. Rovnako JAKUBÁČ, R., VARGOVÁ, D. Spoločná nehnuteľnosť v katastrálnej praxi. In *Súkromné právo*, 2015, č. 6-7, s. 17.

ktorý je súčasťou zmluvy o spoločenstve. Uvedenie listov vlastníctva v registri pozemkových spoločenstiev sa rovnako týka spoločne obhospodarovaných nehnuteľností, nielen spoločných nehnuteľností.^[71]

3.1 Nezrušiteľnosť a nedeliteľnosť spoločnej nehnuteľnosti

Zákon o pozemkových spoločenstvách vychádza zo zásady zákazu zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva spoločnej nehnuteľnosti. Pri spoločnej nehnuteľnosti nemožno aplikovať ustanovenia Občianskeho zákonníka o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva.

Členovia spoločenstva sa síce na zasadnutí zhromaždenia nadpolovičnou väčšinou všetkých hlasov môžu platne uznieť na tom, že zrušujú spoločenstvo [§ 14 ods. 7 písm. j) zákona], ale týmto spôsobom nie je možné zrušiť aj spoločnú nehnuteľnosť (a to ani v prípade, ak by s tým súhlasili všetci členovia spoločenstva). Dokonca spoločná nehnuteľnosť podľa nášho názoru nezaniká automaticky ani v prípade, ak sa jej vlastníkom stane výlučne jedna osoba. Nesúhlasíme tak s Jakubáčom, ktorý uvádza, že „*ak sa stane spoločná nehnuteľnosť majetkom jednej osoby (či už fyzickej, alebo právnickej osoby), prestáva byť spoločná nehnuteľnosť spoločnou*“.^[72] Spoločná nehnuteľnosť je spoločnou nielen preto, že je vo vlastníctve zväčša veľkého počtu osôb, ale aj preto, že je tvorená viacerými pozemkami, ktoré sú jej súčasťou.

Jediným spôsobom, ako môže zaniknúť spoločná nehnuteľnosť, je prípad pozemkových úprav, čo vyplýva z § 8 ods. 1 druhá veta zákona o pozemkových spoločenstvách. Uvedené ustanovenie síce uvádza, že „*podielové spoluvlastníctvo spoločnej nehnuteľnosti možno zrušiť a vyporiadať podľa osobitného predpisu*“, no v legislatívnej poznámke pod čiarou č. 11 odkazuje na zákon o pozemkových úpravách. Hoci legislatívna poznámka pod čiarou nie je právne záväzná, možno z nej dedukovať zámer zákonodarcu.^[73] Možno teda konštatovať, že pojmovým znakom spoločnej nehnuteľnosti je nezrušiteľnosť podielového spoluvlastníctva k nej s výnimkou prípadu pozemkových úprav.

Na zákon o pozemkových spoločenstvách v tomto smere nadväzuje zákon o pozemkových úpravách, ktorý v § 11 ods. 13 pamätá na prípady, keď je spoločná nehnuteľnosť, resp. jej časť súčasťou obvodu pozemkových úprav. Podľa tohto § 11 ods. 13 pozemky tvoriace spoločnú nehnuteľnosť môžu patriť do obvodu pozemkových úprav a môžu sa rozdeliť, ak s tým súhlasia vlastníci nadpolovičnej výmery spoločnej nehnuteľnosti. Na to, aby bola spoločná nehnuteľnosť, prípadne jej časť zaradená do obvodu pozemkových úprav, sa teda vyžaduje rozhodnutie členov na zasadnutí zhromaždenia spoločenstva. To neplatí, ak ide o poľnohospodárske pozemky. V takom prípade je samotný spoluvlastník spoločnej nehnuteľnosti oprávnený v rámci pozemkových úprav požiadať o oddelenie časti spoločnej nehnuteľnosti s výmerou zodpovedajúcou jeho spoluvlastníckemu podielu a jej scelenie s iným pozemkom alebo spoluvlastníckym podielom, ktoré vlastní v obvode projektu pozemkových úprav (§ 11 ods. 13 zákona o pozemkových úpravách).

[71] Pokiaľ ide ale o zápisy v katastri nehnuteľností, vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra SR č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykoná katastrálny zákon, nepozná zápis kódu spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti. To však nič nemení na tom, že spoločenstvo môže požiadať kataster o zápis poznámky, že ide o pozemky patriace pod spoločne obhospodarované nehnuteľnosti v zmysle zákona o pozemkových spoločenstvách.

[72] JAKUBÁČ, R. In MASLÁK, M., JAKUBÁČ, R. *Zákon o pozemkových spoločenstvách. Komentár*. Praha: Wolters Kluwer, 2019, s. 112.

[73] Čo je potvrdené aj obsahom a kontextom osobitnej časti dôvodovej správy k zákonu č. 110/2018 Z. z., čl. I., bod 14.

Súčasťou obvodu pozemkových úprav môže byť tak celá spoločná nehnuteľnosť alebo jej oddelená časť. V prípade, ak je súčasťou obvodu pozemkových úprav celá spoločná nehnuteľnosť, spoločná nehnuteľnosť zanikne, pričom „urbárske“ podiely sa v konaní o pozemkových úpravách pričlenia k tým ostatným. Sme však toho názoru, že výhody realizácie pozemkových úprav v podobe pozemkových úprav (komasácií), zefektívnenia výkonu vlastníckeho práva sa v prípade spoločnej nehnuteľnosti strácajú, keďže špecifický konštrukt pozemkových spoločenstiev hospodáriaci na spoločnej nehnuteľnosti je spôsobilý tieto výhody prinášať. Nepovažujeme za vhodné, aby boli celé spoločné nehnuteľnosti zaradované do pozemkových úprav s dôsledkom ich zániku, resp. zrušenia a usporiadania podielového spoluvlastníctva. Pozemkové spoločenstvo ako špecifická právna forma má aj v súčasných spoločenských podmienkach svoj význam. Rovnako tak spoločná nehnuteľnosť, ktorá je jednou jedinou nehnuteľnou vecou, hoci aj pri nesmiernej rozdrobenosti vlastníctva k stovkám pozemkom, keďže hospodárenie na nej zabezpečuje, resp. ho zastrešuje jeden subjekt v podobe pozemkového spoločenstva.^[74] Podľa nášho názoru pričlenenie „urbárskych“ podielov k iným „neurbárskym“ podielom, resp. pozemkom vlastníkov neprinesie taký spoločenský benefit v podobe riadneho užívania poľnohospodárskej a lesnej pôdy ako zachovanie hospodárenia na spoločných nehnuteľnostiach (t. j. poľnohospodárskej a lesnej pôde) pozemkovými spoločenstvami.^[75] Na druhej strane je zaujímavý názor Máčaja, podľa ktorého by mohli byť spoločenstvá po vykonaní pozemkových úprav vo vzťahu k spoločnej nehnuteľnosti stabilnejším subjektom pozemkového vlastníctva vzhľadom na skonsolidované vlastníctvo, keďže v súčasnosti sa možno stretnúť s rôznou lokáciou pozemkov patriacich do spoločnej nehnuteľnosti.^[76] Na to by však mala byť právna úprava týkajúca sa zaradenia spoločnej nehnuteľnosti do obvodu pozemkových úprav podrobnejšia, keďže za súčasného právneho stavu je otáznne, či by po vykonaní pozemkových úprav spoločná nehnuteľnosť ešte stále existovala.

3.2 Oddelenie časti spoločnej nehnuteľnosti

Od problematiky zákazu zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva spoločnej nehnuteľnosti je potrebné odlišovať otázku oddelenia časti spoločnej nehnuteľnosti. V tomto prípade spoločná nehnuteľnosť ako taká nezaniká, len sa znižuje jej rozsah (výmera).

Zákon o pozemkových spoločenstvách v znení do 30.6.2018 v § 8 ods. 2 ustanovoval dôvody, kedy bolo možné oddeliť časť spoločnej nehnuteľnosti.^[77] Od tohto upustila novela

[74] Aj Moľová uvádza: „Právo pozemkových spoločenstiev ukazuje, ako čím najjednoduchšie združiť a obhospodarovať relatívne obrovský počet vlastníkov s rozdrobeným a samostatne neefektívnym vlastníctvom.“ MOĽOVÁ, K. Pozemkové spoločenstvá (1) – História a súčasné modely pozemkových spoločenstiev. In *Ulpianus.sk*. Dostupné na: <https://www.ulpianus.sk/blog/pozemkove-spolocenstva-1.-historia-a-modely-pozemkovych-spolocenstiev>

[75] Bližšie pozri MASLÁK, M. Členovia pozemkového spoločenstva ako účastníci pozemkových úprav. In PAVLOVIČ, M. (zost.) *Analýzy a trendy v pozemkových úpravách*. Bratislava: Wolters Kluwer, s. 108 – 106.

[76] 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, s. 256.

[77] Išlo o nasledujúce dôvody: a) ide o prevod vlastníckeho práva k pozemku zastavanému stavbou povolenou podľa osobitného predpisu, ak nejde o neoprávnenú stavbu, b) mení sa účelové využitie spoločnej nehnuteľnosti alebo jej časti podľa osobitných predpisov, c) ide o prechod vlastníckeho práva k pozemkom vyvlastnením alebo na účel, na ktorý možno pozemok vyvlastniť, d) ustanovuje tak osobitný predpis alebo e) ide o prevod vlastníckeho práva k pozemku v chránenom území alebo jeho ochrannom pásme podľa osobitného predpisu.

zákona o pozemkových spoločenstvách uskutočnená zákonom č. 110/2018 Z. z., a teda v súčasnosti sa ponecháva plne na rozhodnutí zhromaždenia spoločenstva, či sa rozhodne určitú časť spoločnej nehnuteľnosti oddeliť. Upustilo sa tak od zásady nedeliteľnosti spoločnej nehnuteľnosti. Aktuálne zákon o pozemkových spoločenstvách ponecháva plne v autonómii členov spoločenstva ako vlastníkov spoločnej nehnuteľnosti rozhodnúť o oddelení časti, resp. častí spoločnej nehnuteľnosti bez toho, aby museli v rozhodnutí valného zhromaždenia uvádzať dôvod tohto oddelenia.

O oddelení časti spoločnej nehnuteľnosti rozhoduje v zmysle § 14 ods. 7 písm. d) zákona o pozemkových spoločenstvách zhromaždenie spoločenstva. Pritom na prijatie rozhodnutia o oddelení sa v zmysle § 15 ods. 2 zákona o pozemkových spoločenstvách vyžaduje súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých hlasov, vrátane hlasov štátu a nezistených (neznámych) vlastníkov^[78] (o oddelení nie je v zmysle § 15 ods. 5 zákona možné hlasovať na mimoriadnom zasadnutí zhromaždenia). Ak však ide o spoločenstvo spoločne obhospodarovaných nehnuteľností, ktorých súčasťou je aj spoločná nehnuteľnosť, vychádza sa len z hlasov vlastníkov spoločnej nehnuteľnosti, hlasy ostatných spoločne obhospodarovaných nehnuteľností sa pri hlasovaní nezohľadňujú.^[79]

Zákondarca v § 8 ods. 2 druhá veta zákona o pozemkových spoločenstvách ustanovil moment, ktorým sa oddelená časť vyníma zo spoločnej nehnuteľnosti. Je to moment zápisu v katastri nehnuteľnosti. To znamená, že momentom, kedy orgán katastra vymaže kód spoločnej nehnuteľnosti k vymedzeným pozemkom v rozhodnutí zhromaždenia, sa tieto pozemky stanú samostatnými nehnuteľnosťami (samostatným predmetom právnych vzťahov) a prestanú tvoriť súčasť spoločnej nehnuteľnosti. Z hľadiska zápisov katastra tu pôjde o zápis poznámky, keďže ide o informáciu o nehnuteľnosti. Žiadosť adresovaná katastrálnemu odboru, ktorej prílohou je rozhodnutie zhromaždenia o oddelení časti, prípadne aj geometrický plán (ak dochádza k vytvoreniu novej parcely), nie je spoplatnená správnym poplatkom.

Je však dôležité upozorniť na to, že zákon o pozemkových spoločenstvách v § 8 ods. 2 posledná veta ustanovuje, že *„oddelená časť spoločnej nehnuteľnosti sa stáva spoločne obhospodarovanou nehnuteľnosťou, ak jej vlastníci nerozhodnú inak“*. Ak teda nebude ustanovené v rozhodnutí zhromaždenia, že oddelená časť spoločnej nehnuteľnosti sa nestáva spoločne obhospodarovanou nehnuteľnosťou (prípadne obdobná formulácia), aj k tejto oddelenej časti bude mať spoločenstvo právo zabezpečenia hospodárenia, pričom zároveň (ak išlo výlučne o spoločenstvo spoločnej nehnuteľnosti) sa bude toto spoločenstvo považovať za spoločenstvo spoločne obhospodarovaných nehnuteľností.^[80] Na uvedené je potrebné dbať aj z toho hľadiska, že spoločenstvo spoločne obhospodarovaných nehnuteľností musí mať vo svojej zmluve o spoločenstve upravené osobitné náležitosti.^[81]

Ak je z obsahu rozhodnutia zhromaždenia zrejmé, že oddelená časť spoločnej nehnuteľnosti nebude spoločne obhospodarovanou nehnuteľnosťou, pozemky z tejto oddelenej

[78] Tieto hlasy štátu a nezistených (neznámych) vlastníkov sa nezohľadňujú v prípade, ak sa rozhoduje o oddelení na účel, na ktorý možno pozemok vyvlastniť podľa osobitných predpisov.

[79] Cieľom je, aby o oddelení časti spoločnej nehnuteľnosti nerozhodovali vlastníci, ktorí k nej nemajú vlastnícke právo, ako to vyplýva z osobitnej časti dôvodovej správy k zákonu č. 110/2018 Z. z., čl. I, bod 14.

[80] Takisto nie je vylúčené, aby o niektorých z oddelených pozemkov zhromaždenie spoločenstva rozhodlo, že budú spoločne obhospodarovanými nehnuteľnosťami, pričom ostatné budú vyňaté spod obhospodarovania spoločenstvom.

[81] Najmä ide o dôvody vypovedania alebo odstúpenia od zmluvy o spoločenstve, 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 v zmysle § 5 ods. 1 písm. k) zákona o pozemkových spoločenstvách.

časti sa stanú predmetom obvyčajného podielového spoluvlastníctva podľa Občianskeho zákonníka a bude sa na ne v plnom rozsahu aplikovať Občiansky zákonník, pokiaľ ide o ustanovenia o podielovom spoluvlastníctve. Takéto spoluvlastníctvo bude môcť byť zrušené a vyporiadané v zmysle ustanovení Občianskeho zákonníka (z dôvodu, že možno predpokladať väčší počet spoluvlastníkov v týchto prípadoch, do úvahy vo väčšine prípadov bude prichádzať súdne konanie o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, ktorého účastníkmi musia byť všetci spoluvlastníci, či už na strane žalobcu, alebo žalovaného). Z uvedeného vyplýva, že oddelenie časti spoločnej nehnuteľnosti neznamena, že spoluvlastníkmi takejto oddelenej časti by neboli doterajší spoluvlastníci.^[82]

Rovnako tak oddelenie časti spoločnej nehnuteľnosti nemôže znamenať, že oprávnené uzavrieť zmluvu o prevode k oddelenej časti môže samotné spoločenstvo, na to nemá žiadne zákonné oprávnenie. Zákon o pozemkových spoločenstvách v § 9 ods. 12 iba uľahčuje prípadné prevody spoluvlastníckych podielov na pozemkoch vyňatých spod režimu spoločnej nehnuteľnosti tak, že zmluvu o prevode vlastníckeho práva k oddelenej časti spoločnej nehnuteľnosti možno za rovnakých podmienok uzavrieť so všetkými vlastníkami spoločnej nehnuteľnosti aj jednotlivito na viacerých listinách. Avšak je málo pravdepodobné, že k takejto situácii dôjde, lebo obvykle pôjde o stovky spoluvlastníkov. Nič však nebráni potencionálnemu záujemcovi kupovať jednotlivé spoluvlastnícke podiely samostatnými zmluvami.^[83]

Oddeliť možno tak pozemok v podobe existujúcej parcely, ako aj časť spoločnej nehnuteľnosti, ktorá bude vytvorená geometrickým plánom (novovytvorený pozemok). S tým súhlasí aj Jakubáč, ktorý uvádza: „*Napriek tomu, že zákonodarca výslovne hovorí o oddelení novovytvoreného pozemku, nemôže byť pochybnosť o tom, že od spoločnej nehnuteľnosti je možné oddeliť aj existujúci pozemok, ktorý je súčasťou spoločnej nehnuteľnosti, t. j. pozemok, ktorý v čase rozhodovania spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti na valnom zhromaždení o oddelení časti spoločnej nehnuteľnosti reálne existuje a prípadne je aj evidovaný v katastri nehnuteľností. Nie je teda vždy potrebné vyhotovovať geometrický plán na účely oddelenia časti spoločnej nehnuteľnosti.*“^[84]

S cieľom právnej istoty zákonodarca v § 8 ods. 3 zákona ustanovil, že vznik novej parcely v rámci spoločnej nehnuteľnosti nie je oddelením časti spoločnej nehnuteľnosti. Totiž v rámci spoločnej nehnuteľnosti môže dôjsť k preparcelovaniu pozemkov, ide však len o otázku tvorenia súčastí spoločnej nehnuteľnosti, ktorá nemá vplyv na rozsah spoločnej nehnuteľnosti.

Zákonodarca explicitne neuvádza, aká časť spoločnej nehnuteľnosti môže byť oddelená. Podľa nášho názoru by však bolo obchádzaním zákona o pozemkových spoločenstvách, konkrétne § 8 ods. 1 o zákaze zrušenia a usporiadania spoluvlastníctva spoločnej nehnuteľnosti, ak by spoluvlastníci rozhodli o oddelení takej podstatnej časti spoločnej nehnuteľnosti, ktorým by fakticky spoločná nehnuteľnosť zanikla.^[85]

[82] ILLÁŠ, M. Spôsoby nakladania so spoločnou nehnuteľnosťou. In *Slovenský geodet a kartograf. Bulletin komory geodetov a kartografov*. 2014, č. 1, s. 17.

[83] To potvrdzuje aj rozsudok Krajského súdu v Trenčíne z 19. januára 2016, sp. zn. 14Sp/30/2015, v ktorom sa konštatuje, že zmluvu o prevode časti spoločnej nehnuteľnosti nemusia nevyhnutne uzavrieť všetci jej vlastníci, pričom vlastníci, ktorí nesúhlasia s prevodom, zostanú naďalej vlastníkami svojich podielov na oddelenej časti nehnuteľnosti. Zároveň sa v odôvodnení rozhodnutia uvádza, že účastníkom takejto zmluvy nemôže byť spoločenstvo.

[84] JAKUBÁČ, R. In MASLÁK, M., JAKUBÁČ, R. *Zákon o pozemkových spoločenstvách. Komentár*. Praha: Wolters Kluwer, 2019, s. 119.

[85] Opačne JAKUBÁČ, R. In MASLÁK, M., JAKUBÁČ, R. *Zákon o pozemkových spoločenstvách. Komentár*. Praha: Wolters Kluwer, 2019, s. 120.

3.3 Prevod a prechod podielu na spoločnej nehnuteľnosti

Z podstaty spoločnej nehnuteľnosti ako jednej veci vyplýva, že nie je možné, aby spoluvlastník previedol svoj podiel len na niektorých pozemkoch tvoriacich súčasť spoločnej nehnuteľnosti. To priamo zakazuje § 9 ods. 9 zákona o pozemkových spoločenstvách. Ak je teda napríklad spoločná nehnuteľnosť tvorená pozemkami vedenými na viacerých listoch vlastníctva, nie je možné platne uzavrieť zmluvu o prevode vlastníckeho práva, v zmysle ktorej by bol na nadobúdateľa prevedený spoluvlastnícky podiel len na pozemkoch vedených na jednom liste vlastníctva. Takýto právny úkon by bol pre rozpor s § 9 ods. 9 zákona o pozemkových spoločenstvách absolútne neplatný od počiatku. Rovnako ani pri prechode vlastníckeho práva nie je možné, aby prešiel podiel na spoločnej nehnuteľnosti len na niektorých pozemkoch patriacich do spoločnej nehnuteľnosti.

V tejto súvislosti treba dodať, že zákon počíta aj s prípadmi, keď spoluvlastnícke podiely nie sú na jednotlivých listoch vlastníctva, na ktorých je vedená spoločná nehnuteľnosť, rovnaké (§ 9 ods. 5 zákona o pozemkových spoločenstvách). Preto ak niektorý spoluvlastník (člen spoločenstva) nemá žiadny spoluvlastnícky podiel na niektorých pozemkoch tvoriacich spoločnú nehnuteľnosť, nebude v rozpore so zákonom taká zmluva, ak na týchto pozemkoch nepreviedie žiadny podiel, za predpokladu, že na všetkých ostatných pozemkoch, na ktorých podiel má, tento previedie (resp. jeho časť).

Takisto zákaz prevodu podielu len na niektorých pozemkoch tvoriacich spoločnú nehnuteľnosť nevylučuje, aby spoluvlastník previedol len časť svojich spoluvlastníckych podielov, ale k všetkým pozemkom tvoriacim spoločnú nehnuteľnosť (za predpokladu, že nedôjde k porušeniu zákazu drobenia v zmysle § 2 ods. 3 zákona o pozemkových spoločenstvách).

Pokiaľ ide o zákaz drobenia na spoločnej nehnuteľnosti, zákon o pozemkových spoločenstvách má vlastnú (osobitnú) úpravu v porovnaní so zákonom č. 180/1995 Z. z.^[86] Podľa § 2 ods. 3 zákona o pozemkových spoločenstvách nesmie tak pri prevode, ako aj pri prechode podielu^[87] na spoločnej nehnuteľnosti vzniknúť spoluvlastnícky podiel na spoločnej nehnuteľnosti, ktorému zodpovedá výmera menšia ako 2 000 m², zlúčením podielov môže vzniknúť podiel, ktorému zodpovedá výmera menšia než 2 000 m². To znamená, že otázka prislúchajúcej výmery podielu sa počíta vo vzťahu k spoločnej nehnuteľnosti ako takej, nie vo vzťahu k jednotlivým pozemkom patriacim do spoločnej nehnuteľnosti. Tak judikoval aj Ústavný súd SR ešte v čase účinnosti predchádzajúceho zákona č. 181/1995 Z. z. o pozemkových spoločenstvách, keď vychádza z podstaty a charakteru spoločnej nehnuteľnosti, ktorá je jednou nehnuteľnou vecou a jednotlivé pozemky sú „len“ jej súčasťou.^[88]

[86] V zmysle odôvodnenia rozsudku Krajského súdu v Košiciach zo 16. mája 2014, sp. zn. 1Sp/16/2014: „Podľa právneho názoru súdu pri posudzovaní v danej veci má právna úprava zákona o pozemkových spoločenstvách ako *lex specialis* prednosť pred právnou úpravou v zákone č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom, ktorý má vo vzťahu k otázke posúdenia zákazu drobenia charakter právnej úpravy *lex generalis*, pričom *lex specialis* má pri aplikácii práva vždy prednosť pred *lex generalis*.“

[87] V čase účinnosti zákona o pozemkových spoločenstvách v znení do 30.6.2018 sa zákaz drobenia na spoločnej nehnuteľnosti (nepochopiteľne) vzťahoval výslovne len na prípady prevodu.

[88] Podľa tohto nálezu Ústavného súdu SR z 5. októbra 2010, sp. zn. III. ÚS 154/2010: „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

Zákaz drobenia v zmysle § 2 ods. 3 zákona o pozemkových spoločenstvách sa týka tak poľnohospodárskych, ako aj lesných pozemkov. Treba ale upozorniť, že sa netýka spoločne obhospodarovaných nehnuteľností, ktoré nie sú spoločnou nehnuteľnosťou, na ne sa uplatní úprava zákona č. 180/1995 Z. z.

Zákon o pozemkových spoločenstvách zároveň v súvislosti so zákazom drobenia pri prechode spoluvlastníckeho podielu neupravuje osobitný mechanizmus vyporiadania dedičov. V tomto smere sa preto uplatnia všeobecné predpisy, a to najmä § 23 ods. 2 zákona č. 180/1995 Z. z.,^[89] ktorý primárne predpokladá dohodu dedičov, pričom ak jej niet, podiel má nadobudnúť dedič, u ktorého sú najlepšie predpoklady na obhospodarovanie tohto podielu.

Keďže členstvo v pozemkovom spoločenstve je automaticky naviazané na vlastníctvo podielu na spoločnej nehnuteľnosti, v zmysle § 9 ods. 3 zákona o pozemkových spoločenstvách platí, že nadobúdateľ vlastníckeho práva k podielu spoločnej nehnuteľnosti vstupuje do práv a povinností člena spoločenstva v rozsahu nadobúdaného podielu a dňom vstupu do práv a povinností člena spoločenstva v rozsahu nadobúdaného podielu pristupuje aj k zmluve o spoločenstve (bez potreby osobitného úkonu zo strany nadobúdateľa). V tejto súvislosti možno nadobúdateľom odporučiť, aby si od prevádzajúceho vyžiadali znenie zmluvy o spoločenstve, prípadne aj stanov, ak ich má spoločenstvo vydané, s cieľom oboznámenia sa s právami a povinnosťami členov, keďže mnohé otázky môžu tieto vnútorné dokumenty upravovať inak v porovnaní s dispozitívnymi ustanoveniami zákona.

Osobitnú úpravu obsahuje zákon o pozemkových spoločenstvách, aj pokiaľ ide o otázku predkupného práva pri prevodoch spoluvlastníckych podielov na spoločnej nehnuteľnosti. Podľa § 9 ods. 7 zákona o pozemkových spoločenstvách sa totiž na prevod podielu na spoločnej nehnuteľnosti medzi spoluvlastníkmi spoločnej nehnuteľnosti nevzťahuje § 140 Občianskeho zákonníka, t. j. zákonné predkupné právo (okrem prípadu prevodu podielov vo vlastníctve štátu, ktoré spravuje Slovenský pozemkový fond, prípadne organizácia ochrany prírody a krajiny). To znamená, že zákon o pozemkových spoločenstvách vylučuje predkupné právo ostatných spoluvlastníkov pri prevodoch podielov na spoločnej nehnuteľnosti medzi spoluvlastníkmi spoločnej nehnuteľnosti.^[90] Zároveň podľa § 9 ods. 8 zákona o pozemkových spoločenstvách pre prípad prevodu podielu na spoločnej nehnuteľnosti na tretiu osobu (t. j. nie medzi spoluvlastníkmi spoločnej nehnuteľnosti) sa ustanovuje povinnosť podielníka (prevodcu) ponúknuť podiel ostatným podielníkom.

... *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.*“

[89] Podľa tohto § 23 ods. 2 zákona č. 180/1995 Z. z.: „Ak sa dedičia nevyporiadajú o dedičstve pozemkov uvedených v § 21 ods. 1 v súlade s podmienkami uvedenými v odseku 1, alebo ak v dôsledku týchto podmienok súd nemôže potvrdiť nadobudnutie dedičstva podľa dedičských podielov, súd rozhodne, že pozemky nadobúdajú dedičia, u ktorých sú najlepšie predpoklady na ich obhospodarovanie. Súd rozhodne aj o povinnosti nadobúdateľa pozemku vyporiadať sa s ostatnými dedičmi.“

[90] Osobitne treba upozorniť, že zákonné predkupné právo je v zmysle súčasného znenia zákona vylúčené pri prevodoch medzi spoluvlastníkmi spoločnej nehnuteľnosti, nie medzi členmi spoločenstva ako takými. V prípade spoločenstva spoločne obhospodarovaných nehnuteľností totiž môže nastať prípad, keď sa prevádza spoluvlastnícky podiel na spoločnej nehnuteľnosti na osobu, ktorá je síce členom, no nie je vlastníkom spoločnej nehnuteľnosti, ale je vlastníkom pozemku patriaceho pod spoločne obhospodarované nehnuteľnosti, na ktorých zabezpečuje hospodárenie spoločenstvo. V prípade takéhoto prevodu sa preto zákonné predkupné právo ostatných spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti uplatní.

Keďže spoluvlastníkmi spoločnej nehnuteľnosti sú obvykle stovky osôb, zákon o pozemkových spoločenstvách v tomto § 9 ods. 8 dáva možnosť ponúknuť podiel ostatným podielníkom prostredníctvom výboru spoločenstva (nie je to povinnosť, no v záujme uľahčenia ponuky to zväčša prevodca využije).^[91] V prípade prevodu podielu na spoločnej nehnuteľnosti na tretiu osobu majú teda ostatní podielníci predkupné právo.

Pokiaľ ide o uskutočnenie ponuky na nadobudnutie podielov prostredníctvom výboru, treba uviesť, že výbor nie je oprávnený vydávať potvrdenie o splnení si ponukovej povinnosti.^[92] Výbor je len orgánom, ktorý možno využiť ako komunikačný kanál na to, aby sa ostatní spoluvlastníci spoločnej nehnuteľnosti mohli reálne dozvedieť o zamýšľanom prevode. V takom prípade má v zmysle § 14 ods. 3 posledná veta zákona o pozemkových spoločenstvách výbor zaradiť ponuku na uplatnenie predkupného do pozvánky na najbližšie zasadnutie zhromaždenia spoločenstva, na ktorom sa táto ponuka prerokuje.

V tejto súvislosti je potrebné uviesť, že uplatniť si predkupné právo môže aj spoločenstvo za svojich členov. Môže tak urobiť, ak ho na to v zmysle § 16 ods. 2 písm. d) zákona poverilo zhromaždenie rozhodnutím, prípadne je to ustanovené v zmluve o spoločenstve, resp. stanovách. Ako vyplýva z § 9 ods. 10 zákona o pozemkových spoločenstvách, 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. Treba však uviesť, že uzavretie zmluvy ostatnými podielníkmi zastúpenými spoločenstvom, kedy sa prevádzaný podiel, resp. podiely rozdeľia medzi spoluvlastníkov pomerne podľa veľkosti ich doterajších podielov, je vo väčšine prípadov značne nepraktické z dôvodu veľkého počtu spoluvlastníkov spoločenstiev. Pri príprave zmluvy by bolo časovo náročné správne vypočítať výšku jednotlivých častí prevádzaných podielov pre jednotlivých spoluvlastníkov ako oprávnených z predkupného práva (hoci je tu potrebné zohľadniť aj § 9 ods. 5 a 6 zákona o pozemkových spoločenstvách, ktoré môžu tento proces zjednodušiť).^[93]

Vyššie uvedený prípad nadobudnutia podielov pomerne všetkými podielníkmi spoločnej nehnuteľnosti je potrebné odlišovať od možnosti samotného spoločenstva (konajúceho vo svojom mene ako právnická osoba) nadobudnúť podiely na spoločnej nehnuteľnosti, na ktorej zabezpečuje hospodárenie. V zmysle § 9 ods. 11 zákona o pozemkových spoločenstvách je spoločenstvo oprávnené nadobúdať podiely na spoločnej nehnuteľnosti, a to maximálne do výšky 49 % všetkých podielov.

Tu je však potrebné do úvahy zobrať skutočnosť, či samotné spoločenstvo už nadobudlo nejaký podiel na spoločnej nehnuteľnosti. Z hľadiska dikcie § 9 ods. 8 zákona

[91] Počas účinnosti zákona o pozemkových spoločenstvách sa v tomto smere (možnosť, resp. povinnosť zaslania ponuky výboru) viackrát menila.

[92] Na tieto problémy z aplikačnej praxe upozorňuje aj Moľová: „*Extrémnym prípadom je svojvoľné vyjadrenie výboru spoločenstva bez toho, aby podiel skutočne ponúkli ostatní podielníkmi.*“ MOĽOVÁ, K. Pozemkové spoločenstvá (4) – Predkupné právo v pozemkových spoločenstvách. In *Ulpianus.sk*. Dostupné na: <https://www.ulpianus.sk/blog/pozemkove-spolocenstva-4-predkupne-pravo-v-pozemkovych-spolocenstvach>

[93] Podľa § 9 ods. 5 zákona: „*Ak je spoločná nehnuteľnosť zapísaná v katastri nehnuteľností na viacerých listoch vlastníctva a pomer účasti členov spoločenstva na výkone práv a povinností vyplývajúcich z členstva v spoločenstve nemožno určiť podľa odseku 4, možno ho určiť dohodou členov spoločenstva alebo rozhodnutím zhromaždenia.*“ Podľa § 9 ods. 6 zákona: „*Ak nemožno preukázať veľkosť podielov vlastníkov spoločnej nehnuteľnosti v spoločenstve podľa § 2 ods. 1 písm. a), považujú sa ich podiely za rovnaké.*“

o pozemkových spoločenstvách sú oprávnení z predkupného práva vlastníci podielov na spoločnej nehnuteľnosti, preto ak spoločenstvo nie je vlastníkom žiadneho podielu, nie je oprávnené z predkupného práva. V tejto súvislosti je však možné uvažovať o tom, že zmluva o pozemkovom spoločenstve, prípadne stanovy môžu obsahovať bližšiu úpravu, pokiaľ ide o práva členov či oprávnenia orgánov spoločenstva [§ 5 ods. 1 písm. d) a f) zákona o pozemkových spoločenstvách]. Keďže platí, že každý člen spoločenstva je viazaný zmluvou o spoločenstve (§ 9 ods. 3 zákona), ak by spoločenstvo malo vo svojich vnútorných dokumentoch bližšiu úpravu predkupného práva, podľa ktorej by bolo oprávneným z predkupného práva výslovne aj samotné spoločenstvo konajúce ako právnická osoba vo svojom mene (nie v mene svojich členov), a to aj vtedy, ak ešte nemá podiel na spoločnej nehnuteľnosti, v takom prípade je možné prijať výklad, že oprávneným z predkupného práva je aj spoločenstvo. V tomto smere je potrebné vychádzať z konkrétnej úpravy vo vnútorných dokumentoch pozemkového spoločenstva.

Je otázne, či v prípade porušenia predkupného práva členov spoločenstva ide o absolútnu alebo relatívnu neplatnosť právneho úkonu. V prípade absolútnej neplatnosti právneho úkonu je úkon neplatný od počiatku a takejto neplatnosti sa možno dovolávať kedykoľvek (nepodlieha premlčaniu). Naopak, v prípade relatívnej neplatnosti sa úkon považuje za platný, až kým sa dotknutý subjekt nedovolá relatívnej neplatnosti. Možno sa jej dovolávať vo všeobecnej premlčacej dobe troch rokov a môže sa jej dovolávať len ten, kto je takýmto právnym úkonom dotknutý. Relatívnej neplatnosti sa nemôže dovolávať ten, kto ju sám spôsobil. Otázne je, či sa vylúčenie subsidiárnej pôsobnosti Občianskeho zákonníka v § 2 ods. 2 zákona o pozemkových spoločenstvách v tomto smere vzťahuje aj na špecifický dôsledok porušenia predkupného práva spoluvlastníkov podľa Občianskeho zákonníka, ktorým je relatívna neplatnosť právneho úkonu (§ 40a Občianskeho zákonníka). Rozdiel medzi absolútnou a relatívnou neplatnosťou je aj v tom, že kým pri absolútnej neplatnosti má orgán katastra povinnosť na ňu prihliadať (*ex officio*), relatívnu neplatnosť pri rozhodovaní o vklade kataster neskúma.

V prvom rade treba uviesť, že prípady relatívnej neplatnosti sú v Občianskom zákonníku taxatívne vymedzené v § 40a, pričom ak nejde o prípad relatívnej neplatnosti, pôjde o neplatnosť absolútnu. Jedným z prípadov relatívnej neplatnosti právneho úkonu v zmysle § 40a Občianskeho zákonníka je prípad, keď bolo porušené predkupné právo spoluvlastníkov podľa § 140 Občianskeho zákonníka. No v danom ustanovení Občianskeho zákonníka nenájdeme odkaz na zákon o pozemkových spoločenstvách, ktorý má špecifickú úpravu inštitútu predkupného práva.

Pri skúmaní, či ide o absolútnu alebo relatívnu neplatnosť pri porušení predkupného práva podľa zákona o pozemkových spoločenstvách, je nevyhnutné zamyslieť sa nad tým, aký je rozsah pôsobnosti § 9 ods. 7 a 8 zákona, a teda čo všetko tieto ustanovenia zákona o pozemkových spoločenstvách upravujú. Podľa zásady *lex specialis derogat legi generali* automaticky nemožno uvažovať o neuplatnení ustanovení Občianskeho zákonníka, keďže ak je úprava predkupného práva v zákone o pozemkových spoločenstvách neúplná, na zostávajúce otázky je potrebné použiť ustanovenia Občianskeho zákonníka. Jednak § 9 ods. 7 zákona ustanovuje, že predkupné právo medzi vlastními podielov na spoločnej nehnuteľnosti sa neuplatňuje, a jednak § 9 ods. 8 zákona ustanovuje, že predkupné právo ostatných podielnikov sa uplatňuje v prípade prevodu podielu na tretiu osobu, pričom predkupné právo môže v mene podielnikov uplatniť aj samotné spoločenstvo. Ustanovenie § 9 ods. 8 zákona zároveň uvádza možnosť (nie povinnosť) ponúknutia podielu ostatným podielnikom prostredníctvom výboru. Inak povedané, ak máme osobitnú normu v zákone o pozemkových spoločenstvách, ktorá upravuje určitú situáciu, nie je dôvod uplatňovať normu vo všeobecnom predpise v tom rozsahu, v ktorom sa upravuje totožná situácia. Môžeme teda

povedať, že § 9 ods. 8 zákona o pozemkových spoločenstvách^[94] je v pomere špeciality k § 140 Občianskeho zákonníka,^[95] čo výslovne rešpektuje aj § 2 ods. 2 zákona o pozemkových spoločenstvách.^[96]

Možno sa tak prikloniť k záveru, že porušenie predkupného práva podľa § 9 ods. 8 zákona spôsobuje absolútnu neplatnosť tohto prevodu a orgán katastra má na ňu prihliadať z úradnej povinnosti (s výnimkou, ak ide o zmluvu o prevode podielu na spoločnej nehnuteľnosti vyhotovenú vo forme notárskej zápisnice alebo autorizovanú advokátom, a to v zmysle § 31 ods. 2 katastrálneho zákona), a preto návrh na vklad vlastníckeho práva k podielu, pri prevode ktorého bolo porušené predkupné právo ostatných podielnikov, zamietne.^[97]

Účelom § 9 ods. 8 zákona je v určitej miere zabráňovať prevodom podielov do rúk tretích osôb (ktoré by prípadne mohli mať špekulatívny záujem), zachovať okruh spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti a postupne ho znižovať. Keby sme pripustili, že porušenie predkupného práva v prípade podielnikov na spoločnej nehnuteľnosti spôsobuje „len“ relatívnu neplatnosť, v praktickom dôsledku výrazným spôsobom znižujeme dosahovanie cieľa v podobe znižovania podielnikov, keďže v takom prípade by sa člen spoločenstva, resp. samotné spoločenstvo muselo domáhať nápravy (zatiaľ čo na prípady absolútnej neplatnosti prihliada orgán katastra *ex officio*). Cieľom je, aby nedochádzalo k porušovaniu predkupného práva podielnikov, pričom v prípade spoločenstiev je tento cieľ o to viac zreteľný.

Čo sa týka prevodu podielu na blízku osobu, § 9 ods. 8 zákona svojím záberom korešponduje s § 140 Občianskeho zákonníka, a teda v tomto zmysle sa plne uplatní zásada, podľa ktorej špeciálny zákon ruší všeobecný zákon. V prípade, keď máme osobitnú normu v zákone o pozemkových spoločenstvách, ktorá upravuje určitú situáciu, nie je dôvod uplatňovať normu vo všeobecnom predpise v tom rozsahu, v ktorom sa upravuje totožná

[94] „Ak vlastníť podielu na spoločnej nehnuteľnosti prevádza spoluvlastnícky podiel na tretiu osobu, je povinný ho ponúknuť ostatným vlastníkom podielov na spoločnej nehnuteľnosti; podiel možno ponúknuť prostredníctvom výboru. Ak o podiel neprejavia záujem ostatní vlastníci podielov alebo v ich mene spoločenstvo podľa odseku 10, možno ho previesť tretej osobe.“

[95] „Ak sa spoluvlastnícky podiel prevádza, majú spoluvlastníci predkupné právo, ibaže ide o prevod blízkej osobe (§ 116, 117). Ak sa spoluvlastníci nedohodnú o výkone predkupného práva, majú právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielov.“

[96] „Na práva a povinnosti vlastníkov spoločnej nehnuteľnosti a vlastníkov spoločne obhospodarovných nehnuteľností sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka, ak § 8 ods. 1, § 9 ods. 1 až 3 a 7 až 12, § 10 ods. 4 a § 15 ods. 2 až 5 neustanovujú inak.“

[97] Treba však uviesť, že v aplikačnej praxi sa orgány katastra skôr prikláňajú k relatívnej neplatnosti, čo odôvodňujú dôvodovou správou, podľa ktorej: „Ani platný zákon a ani návrh jeho novely sa netýka osobitnej situácie prevodu na blízku osobu, nezasahuje do inštitútu relatívnej neplatnosti a ani nezasahuje do konania katastrálneho orgánu, tzn., že zákon nezveruje katastrálnemu orgánu oprávnenie preverovať, či došlo alebo nedošlo k porušeniu predkupného práva, a vyvodzovať z toho následok v podobe nepovolenia vkladu, pretože jediným orgánom kompetentným zriadiť nápravu pri porušení predkupného práva je súd. Porušenie predkupného práva teda spôsobuje relatívnu neplatnosť tak, ako to vyplýva z § 40a Občianskeho zákonníka, pričom oprávnenie ju konštatovať patrí iba súdu, nie katastrálnemu orgánu.“ (Osobitná časť dôvodovej správy k zákonu č. 110/2018 Z. z., čl. I, bod 15 a 16.) Pred účinnosťou novely, v dôvodovej správe ktorej je vyššie uvedené konštatovanie, pričom však táto novela nezasiahla do znenia zákona, pokiaľ ide o otázku absolútnej alebo relatívnej neplatnosti, sa odborná literatúra prikláňala k absolútnej neplatnosti právneho úkonu, ktorým bolo porušené predkupné právo spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti. Pozri JAKUBÁČ, R. – POLÁK, A. Legislatívno-technické vyjadrenie (ne)platnosti právnych úkonov a katastrálne konanie – 2. časť. In *Súkromné právo*. 2015, č. 5, s. 11 – 19. Takýto názor bol uverejnený aj v Katastrálnom bulletin č. 3/2016, otázka č. 10. Dostupné na: http://www.skgeodesy.sk/files/slovensky/ugkk/rezortne-periodika/kb_3_2016.pdf

situácia. Preto sa podľa nášho názoru predkupné právo ostatných spoluvlastníkov uplatní aj na prevod podielu na spoločnej nehnuteľnosti na blízku osobu. Ak by zákonodarca chcel uviesť, že predkupné právo podielnikov sa neuplatní pri prevode podielu na spoločnej nehnuteľnosti na blízku osobu, nič mu nebránilo, aby to v texte § 9 ods. 8 zákona o pozemkových spoločenstvách priamo uviedol tak, ako je to priamo uvedené v § 140 Občianskeho zákonníka.

Ďalšou problematickou otázkou môže byť, či sa § 9 ods. 8 zákona o pozemkových spoločenstvách vzťahuje len na prípady odplatných prevodov alebo aj na darovanie. V prípade všeobecnej úpravy podľa § 140 Občianskeho zákonníka sa rozhodovacia činnosť slovenských súdov,^[98] ako aj odborná literatúra^[99] prikláňa k záveru, že predkupné právo sa uplatňuje aj pri darovaní. Keďže v tomto smere špeciálna úprava zákonného predkupného práva spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti vylučuje úpravu zákonného predkupného práva v Občianskom zákonníku, otázka bezodplatných prevodov nemusí byť v prípade zákona o pozemkových spoločenstvách riešená rovnako ako v prípade Občianskeho zákonníka. Zastávame názor, že inštitút zákonného predkupného práva spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti sa nevzťahuje na prípady bezodplatných prevodov, a to najmä preto, že § 9 ods. 8 zákona o pozemkových spoločenstvách nehovorí o vylúčení predkupného práva v prípade prevodu podielu na blízku osobu.^[100] Takýto výklad (t. j. že sa predkupné právo neuplatní v prípade darovania) zmierni dôsledky § 9 ods. 8 zákona o pozemkových spoločenstvách, ktorý nevylučuje predkupné právo v prípade prevodov na blízke osoby. Podľa nášho názoru, ak bude mať podielník záujem previesť svoj podiel niekomu blízkemu (ale aj inej tretej osobe), môže tak urobiť formou bezodplatného prevodu, pri ktorom sa neuplatní predkupné právo ostatných podielnikov (ak by išlo o simulovaný bezodplatný prevod, súd by ho posúdil podľa § 41a Občianskeho zákonníka).

Zastávame názor, že otázka z úpravy zákonného predkupného práva v Občianskom zákonníku, ktorá je použiteľná na úpravu zákonného predkupného práva spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti, je otázka pomerného výkupu v prípade, keď o podiel prejavia záujem viacerí podielníci, resp. spoločenstvo v mene podielnikov (aj to so zohľadnením vyššie uvedených § 9 ods. 5 a 6 zákona o pozemkových spoločenstvách). Na niektoré otázky súvisiace so zákonným predkupným právom spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti, ktoré žiadnym spôsobom nerieši úprava v zákone o pozemkových spoločenstvách (lehota na uplatnenie ponuky, či majú byť v ponuke uvedené všetky podmienky prevodu), sa použije úprava zmluvného predkupného práva podľa Občianskeho zákonníka (§ 602 a nasl. Občianskeho zákonníka). Úprava zmluvného predkupného práva v Občianskom zákonníku sa však na tieto vzťahy použije analogicky, nie subsidiárne, keďže podľa pomerne stabilnej

[98] Rozhodnutie Najvyššieho súdu SR, R 58/2005.

[99] Pozri KRIŽAN, M. In ŠTEVČEK, M., DULAK, A., BAJÁNKOVÁ, J., FEČÍK, M., SEDLAČKO, F., TOMAŠOVIČ, M. a kol. *Občiansky zákonník I.* § 1 – 450. Praha: C. H. Beck, 2015, s. 986, ako aj FEKETE, I. *Občiansky zákonník. Veľký komentár.* I. zväzok. 2. vyd. Bratislava: Eurokódex, 2014, s. 278.

[100] Výklad o uplatnení zákonného predkupného práva podľa Občianskeho zákonníka aj na bezodplatné prevody možno odôvodniť najmä tým, že je tu výnimka pri prevodoch na blízke osoby. Ak by zákonodarca nechcel uplatňovať zákonné predkupné právo podľa Občianskeho zákonníka na bezodplatné prevody, prečo by ustanovoval výnimku z tohto predkupného práva na blízke osoby? K tomu viac KOBER, J. Spoluvlastnícké predkupní právo v rovině právní normy a v rovině právně-dogmatické jako gordický uzel zdejší civilistiky? In *Právník*, 2014, č. 10, s. 851 a 866. Naopak, v zákone o pozemkových spoločenstvách táto výnimka, pokiaľ ide o prevody na blízke osoby, nie je, preto možno prijať iný záver o uplatnení predkupného práva podľa zákona o pozemkových spoločenstvách vo vzťahu k bezodplatným prevodom v porovnaní s úpravou v Občianskom zákonníku.

rozhodovacej činnosti Najvyššieho súdu SR^[101] sa na úpravu zákonného predkupného práva spoluvlastníkov analogicky uplatňuje úprava zmluvného predkupného práva. To tiež znamená, že úpravu zmluvného predkupného práva nemožno na úpravu zákonného predkupného práva spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti uplatňovať mechanicky, ale vždy so zohľadnením osobitostí zákonného predkupného práva spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti.

Na základe vyššie uvedenej prípustnej analógie zmluvného predkupného práva prichádza do úvahy tiež výklad, podľa ktorého sa môžu oprávnení podieloví spoluvlastníci pri porušení predkupného práva domáhať nahradenia prejavu vôle (t. j. nemusí ísť o žalobu, v ktorej sa dovolávajú neplatnosti prevodu). V takom prípade sa oprávnení podieloví spoluvlastníci môžu domáhať od nadobúdateľa, aby im nadobudnutý spoluvlastnícky podiel ponúkol za rovnakých podmienok, za akých ho získal. Vtedy je prípustné (so zámerom zrealizovania tejto zákonnej možnosti), aby sa nahradenia prejavu vôle domáhalo aj spoločenstvo za svojich členov v zmysle § 9 ods. 10 zákona o pozemkových spoločenstvách.^[102]

V prípade spoločenstiev spoločne obhospodarovaných nehnuteľností treba upozorniť na to, že ak ide o prevod podielu na spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti, ktorá nie je spoločnou nehnuteľnosťou, v zmysle subsidiárnej pôsobnosti Občianskeho zákonníka podľa § 2 ods. 2 zákona o pozemkových spoločenstvách sa uplatní § 140 Občianskeho zákonníka. Špeciálna úprava predkupného práva podľa zákona o pozemkových spoločenstvách sa tak uplatňuje výlučne vo vzťahu k spoločnej nehnuteľnosti.

Úpravu predkupného práva môžu členovia bližšie upraviť a rozvinúť v zmluve o spoločenstve, resp. stanovách v zmysle § 5 ods. 1 písm. f) zákona o pozemkových spoločenstvách.



[101] Napríklad rozsudok z 31. augusta 2010, sp. zn. 5 Cdo 211/2009; rozsudok z 22. septembra 2010, sp. zn. 3 Cdo 122/2009; uznesenie z 23. mája 2012, sp. zn. 6 Cdo 115/2011; uznesenie zo 14. mája 2014, sp. zn. 7 Cdo 46/2013, 7 Cdo 47/2013; uznesenie z 13. augusta 2015, sp. zn. 3 Cdo 239/2012.

[102] Podľa tohto § 9 ods. 10: „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.“

4.

Valné zhromaždenie ako najvyšší orgán pozemkového spoločenstva

Valné zhromaždenie (zákon o pozemkových spoločenstvách v § 5 ods. 2 používa legislatívnu skratku zhromaždenie) je povinným a najvyšším orgánom každého spoločenstva. Zhromaždenie sa skladá zo všetkých členov spoločenstva, a to bez ohľadu na výšku spoluvlastníckych podielov jednotlivých členov. Keďže spoločenstvá slúžia na lepšie (efektívnejšie) obhospodarovanie pôdy vo vlastníctve jeho členov, sú to práve členovia (podielníci, urbárnici), ktorí majú rozhodovať o jeho ďalšom smerovaní a uberaní sa, pokiaľ ide o starostlivosť o túto pôdu a otázky s tým spojené. Ide tu o rozhodovanie o najzásadnejších otázkach činnosti spoločenstva. Právo zúčastňovať sa zasadnutí zhromaždenia a hlasovať na ňom je jedným z najdôležitejších práv členov spoločenstva.

4.1 Pôsobnosť zhromaždenia a hlasovanie na zasadnutí zhromaždenia

Zhromaždenie rozhoduje o najdôležitejších otázkach fungovania spoločenstva. V zmysle § 14 ods. 7 zákona o pozemkových spoločenstvách patrí do pôsobnosti zhromaždenia:

- a) schvaľovať zmluvu o spoločenstve a jej zmeny okrem zmien v zozname členov a zozname nehnuteľností,
- b) schvaľovať stanovy a ich zmeny,
- c) voliť a odvolávať členov a náhradníkov členov volených orgánov spoločenstva (výbor, dozornú radu, prípadne ďalšie orgány ustanovené zmluvou o spoločenstve)
- d) rozhodovať o oddelení časti spoločnej nehnuteľnosti,
- e) rozhodovať o poverení spoločenstva konať vo veci nadobudnutia vlastníctva podielu na spoločnej nehnuteľnosti za členov – vlastníkov spoločnej nehnuteľnosti, kedy sa nadobúdateľom podielu stávajú všetci vlastníci spoločnej nehnuteľnosti pomerne podľa veľkosti podielov a cenu platí spoločenstvo,
- f) rozhodovať o hospodárení spoločenstva, spôsobe užívania spoločnej nehnuteľnosti a spoločne obhospodarovaných nehnuteľností a nakladaní s majetkom spoločenstva,
- g) schvaľovať účtovnú závierku,
- h) rozhodovať o rozdelení zisku a majetku spoločenstva určenom na rozdelenie medzi členov spoločenstva a spôsobe úhrady straty,
- i) rozhodovať o vstupe a podmienkach vstupe spoločenstva do obchodnej spoločnosti alebo do družstva,
- j) rozhodovať o zrušení spoločenstva,
- k) rozhodovať o ďalších záležitostiach spoločenstva, ak rozhodovanie o nich nie je zverené iným orgánom spoločenstva (môže ísť napríklad o schválenie programu či pracovných komisií zasadnutia zhromaždenia).

V zmysle § 15 ods. 2 zákona o pozemkových spoločenstvách je na schválenie rozhodnutia zhromaždenia potrebná nadpolovičná väčšina všetkých hlasov.^[103] Pritom sa pri hlasovaní nezohľadňujú hlasy Slovenského pozemkového fondu, organizácie ochrany prírody a krajiny, resp. správcu lesného majetku štátu. Tieto sa zohľadňujú len v prípade, keď sa rozhoduje: a) o schválení zmluvy o spoločenstve, resp. stanov a ich zmenách, b) o zrušení spoločenstva, c) o vstupe a podmienkach vstupe spoločenstva do obchodnej spoločnosti, resp. družstva, d) o oddelení časti spoločnej nehnuteľnosti (okrem prípadu, ak sa rozhoduje o oddelení na účel, na ktorý možno pozemok vyvlastniť podľa osobitných predpisov), e) o poverení spoločenstva konať vo veci nadobudnutia vlastníctva podielu na spoločnej nehnuteľnosti za členov.

Zároveň, bez ohľadu na otázku, o ktorej sa hlasuje, podľa § 15 ods. 3 zákona sa pri rozhodovaní zhromaždenia nezohľadňujú hlasy členov, ktorí nie sú známi a ktorých podiel zároveň nespravuje ani s ním nenakladá Slovenský pozemkový fond, organizácia ochrany prírody a krajiny, resp. správca lesného majetku štátu (ide o tzv. neprededené podiely).

Pokiaľ ide o hlasovanie v prípade spoločenstiev spoločne obhospodarovaných nehnuteľností, nepočítajú sa osobitne hlasy podľa jednotlivých poľnohospodárskych či lesných pozemkov zaradených pod spoločne obhospodarované nehnuteľnosti, ale vychádza sa zo všetkých hlasov. Úpravu hlasovacieho práva však možno bližšie upraviť v zmluve o spoločenstve v zmysle § 5 ods. 1 písm. f), j) a § 5 ods. 2 zákona o pozemkových spoločenstvách.

V prípade, ak ide o spoločenstvo spoločne obhospodarovaných nehnuteľností, pokiaľ ide o rozhodovanie o oddelení časti spoločnej nehnuteľnosti, prípadne vo veci poverenia pre spoločenstvo konať pri nadobúdaní podielu na spoločnej nehnuteľnosti za vlastníkov, z povahy veci a za explicitného vyjadrenia v § 15 ods. 2 zákona o pozemkových spoločenstvách sa počítajú len hlasy vlastníkov spoločnej nehnuteľnosti (nie aj ostatných spoločne obhospodarovaných nehnuteľností, keďže ide výlučne o rozhodovanie o spoločnej nehnuteľnosti).

Neznámi (nezistení) vlastníci verzus neprededené podiely

Čo sa týka otázky správcov podielov štátu a neznámych (nezistených) vlastníkov, resp. vlastníkov, ktorých vlastnícke právo nie je evidované v katastri nehnuteľností, tieto podiely spravuje v zmysle § 10 ods. 1 a 2 zákona o pozemkových spoločenstvách, ako aj § 34 ods. 3 zákona o pozemkových úpravách Slovenský pozemkový fond, a to bez ohľadu na to, či ide o poľnohospodársku alebo lesnú pôdu.^[104] 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

[103] Vo vzťahu k limitom vo veci rozhodovania na zasadnutiach zhromaždenia výstižne Baran uvádza: „Majoritu je však možno rešpektovať potiaľ, pokiaľ nie je výsledkom extrémneho nesúladu s princípmi spravodlivosti a neporušujú elementárne základné práva menšinových spoluvlastníkov. Nie je možné predsa pripustiť (v rozpore aj s účelom samotného nového zákona), aby hospodárenie so spoločnou nehnuteľnosťou prebiehalo spôsobom, ktorý vôbec nerešpektuje oprávnené záujmy menšinového spoluvlastníka, a tým vlastne popiera samu podstatu a zmysel jeho základného práva.“ BARAN, R. Nová právna úprava pozemkových spoločenstiev, 2016. Dostupné na: http://www.skgeodesy.sk/files/sk/slovensky/ugkk/kataster-nehnuteľnosti/aktuality/pravnicke_dni_032016/pravne-aspekty-novej-pravnej-upravy-pozemkovych-spolocenstiev.pdf, s. 5.

[104] S výnimkou podľa § 10 ods. 6 zákona o pozemkových spoločenstvách: „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.“

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 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).

Podľa § 13 v spojitosti s § 8 ods. 1 písm. c) a d) zákona č. 180/1995 Z. z. sa za neznámeho (nezisteného) považuje vlastník, ktorého miesto trvalého pobytu alebo sídlo nie je známe alebo ktorý nie je vôbec známy. To znamená, že pri definícii neznámeho (nezisteného) vlastníka je relevantné to, či je známe jeho miesto trvalého pobytu, prípadne iné údaje podľa evidencie v katastri nehnuteľností tak, aby ho bolo možno s určitosťou identifikovať. Ak známe nie sú, ide o neznámeho (nezisteného) vlastníka, ktorého zákonným správcom je (aj) v prípade podielov na spoločnej nehnuteľnosti Slovenský pozemkový fond [§ 16 ods. 1 písm. b) zákona č. 180/1995 Z. z. v spojitosti s § 34 ods. 3 zákona č. 330/1991 Zb. a § 10 ods. 2 zákona o pozemkových spoločenstvách], prípadne správca lesného majetku štátu (§ 50 ods. 6 zákona o lesoch).

Na otázku toho, čo pokrýva pojem nezistený, resp. neznámy vlastník, poukázal aj Ústavný súd SR v náleze z 22. 8. 2006, sp. zn. PL. ÚS 11/05, bod 4.1 odôvodnenia: „Slovo ‚nezistený‘ znamená len to, že výsledok procesného dokazovania pred orgánom verejnej moci viedol k záveru, že nejaký vlastník existuje, ale nebolo ho možné zistiť.“ Rovnako tak Gabrik uvádza, že o „neznámych vlastníkoch hovoríme, len pokiaľ ide o nedostatočné údaje v evidencii katastra“.^[105] Sme toho názoru, že zákonná definícia neznámeho (nezisteného) vlastníka by mohla byť značne jednoduchšia v porovnaní s dnešným stavom. Napríklad česká právna úprava v § 64 zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrálny zákon) takýchto vlastníkov označuje ako osoby, ktoré nie sú označené dostatočne určite, ako to požaduje český katastrálny zákon. V Českej republike týchto vlastníkov označujú ako nedostatočne identifikovaní vlastníci.

Pokiaľ ide o pojmy neznámy a nezistený vlastník, tieto pojmy sa v právnej úprave, ako aj v aplikačnej praxi zmiešavajú. V rovnakom význame sa používajú v dôvodovej správe k zákonu č. 180/1995 Z. z., pričom tento zákon č. 180/1995 Z. z. používa pre oba prípady legislatívnu skratku nezistený vlastník (§ 13). Aj v odbornom spise možno nájsť, že sa tieto pojmy používajú ako synonymá.^[106] Vyplýva to z toho, že samotná právna úprava je v tomto smere roztrieštená a používa pojmy neznámy a nezistený vlastník striedavo v rovnakom význame (a *promiscue*). V tejto súvislosti možno poukázať na zákon o pozemkových úpravách, ktorý je všeobecným predpisom, pokiaľ ide o oprávnenia Slovenského pozemkového fondu, ktorý v § 34 ods. 14 uvádza pojem „neznámy vlastník“, pričom však na inom mieste, konkrétne v § 6 ods. 5 rozlišuje „neznámeho vlastníka“ a „vlastníka, ktorého pobyt nie je známy“ (rovnako aj v § 17), no v § 11 ods. 11 zasa používa pojem „nezistený vlastník“. V pôvodnom znení § 34 ods. 14 zákon č. 330/1991 Zb. používal termín „pozemky nedoložené vlastníckym právom“.^[107]

[105] GABRIK, P. Vyporiadanie pozemkov neznámych vlastníkov. In *Bulletin slovenskej advokácie*. 2020, č. 7-8, s. 13.

[106] Napríklad GABRIK, P. Vyporiadanie pozemkov neznámych vlastníkov. In *Bulletin slovenskej advokácie*. 2020, č. 7-8, s. 12 – 20.

[107] O tom, že problematika neznámych (nezistených) vlastníkov nie je marginálna, svedčí vyjadrenie Pazallovej z roku 2017, ktorá uvádza, že v katastri je 4 972 127 záznamov neznámych vlastníkov z 28 167 381 záznamov všetkých vlastníkov, t. j. 17,7 %. PAZALLOVÁ, S. Aktuálna problematika pri evidovaní neznámych vlastníkov v KN. In 5. slovenské právnické dni. Časť, 2017, s. 5 ...

V záujme spriechodnenia, resp. uľahčenia rozhodovania zhromaždení spoločenstiev zákon o pozemkových spoločenstvách v § 15 ods. 3 pracuje aj s tzv. neprededenými podielmi, ktoré sa pri hlasovaní zhromaždení spoločenstiev nezohľadňujú. Tieto neprededené podiely je potrebné odlišovať od podielov neznámych (nezistených) vlastníkov. Podľa § 15 ods. 3 zákona sa za tieto neprededené podiely pri rozhodovaní zhromaždenia (bez ohľadu na otázku, o ktorej sa hlasuje) považujú hlasy členov, ktorí nie sú známi a ktorých podiel zároveň nespravuje ani s ním nenakladá Slovenský pozemkový fond, resp. správca lesného majetku štátu. Ide tu o prípady, keď člen spoločenstva zomrel a dosiaľ nie je právoplatne známy dedič po ňom, t. j. ešte neprebehlo alebo len prebieha dedičské konanie. V mnohých spoločenstvách sa vyskytuje množstvo neprededených podielov, preto táto úprava uľahčuje spoločenstvám fungovanie.^[108] Zároveň ide o dispozitívne ustanovenie zákona, od ktorého sa možno odchýliť v zmluve o spoločenstve [§ 5 ods. 1 písm. j) zákona].

Z uvedeného vyplýva, že kým za neznámeho (nezisteného) vlastníka sa považuje vlastník, ktorý nemá zapísané všetky identifikačné údaje na liste vlastníctva (t. j. meno a priezvisko, dátum narodenia, trvalý pobyt), v prípade neprededených podielov ide o takých vlastníkov, ktorí majú údaje na liste vlastníctva zapísané, no spoločenstvo vie, že zomreli a dosiaľ neprebehlo dedičské konanie po nich.

K pôsobnosti zhromaždenia v jednotlivých otázkach

Ad a) a b) – schvaľovanie zmluvy o spoločenstve, stanov a ich zmien

Zmluva o spoločenstve (obligatórne), resp. stanovy spoločenstva (fakultatívne) sú vnútornými dokumentmi spoločenstva. Tieto interné dokumenty sú veľmi dôležité pre život a fungovanie toho-ktorého spoločenstva, keďže zakotvujú, resp. môžu zakotvovať podrobnú reguláciu vnútorných vzťahov v spoločenstve. Zmluvou o spoločenstve sa v zmysle § 4 ods. 1 zákona o pozemkových spoločenstvách zakladá spoločenstvo.

... príspevku. Dostupné na: http://www.skgeodesy.sk/files/slovensky/ugkk/kataster-nehnutelnosti/aktuality/pravnicke_dni_032017/aktualna-problematika-pri-evidovani-neznamych-vlastnikov-kn.pdf. Zároveň tu iste nepôjde o rovnaký vysoký počet osôb, keďže viaceré zápisy budú svedčiť jednej a tej istej osobe, avšak z dôvodu nemožnosti 100 % identifikácie, že ide o rovnakú osobu, nemožno uviesť údaj o počte osôb. Takisto možno poukázať na výročnú správu SPF za rok 2022, v ktorej sa uvádza, že výmera vo vlastníctve nezistených vlastníkov bola 411 617 ha pozemkov. Pozri Výročná správa SPF za rok 2022, s. 5. Dostupné na: <https://pozfond.sk/wp-content/uploads/2023/05/SPF-vyroczna-sprava-2022.pdf>. Tento stav je spôsobený úpravou zapisovania vlastníckych vzťahov počas socializmu, ako aj zlým stavom pozemkových kníh na našom území a napokon aj nekvalitne vykonávanými zmenami registra obnovennej evidencie pozemkov podľa zákona č. 180/1995 Z. z., kedy sa často len prepísali údaje z pozemkovej knihy bez toho, aby sa skutočne vyhľadávali vlastníci a ich právni nástupcovia.

[108] Dôvodová správa k tejto úprave uvádza: „Vkladá sa nový odsek 3, ktorý ustanovuje, že pri hlasovaní valného zhromaždenia sa vôbec nebudú zohľadňovať hlasy zodpovedajúce tým podielom, ktorých vlastníci nie sú známi najmä z dôvodu nedokončeného dedičského konania. S podielmi takých vlastníkov totiž nenakladá fond ani správca, pretože mu také oprávnenie nezveruje žiadny zákon. Nejde tu o podiely nezistených vlastníkov, ide tu o podiely po zomretom poručníkovi, ktorý bol zisteným a známym vlastníkom, dedičské konanie je však z rôznych dôvodov záhlavé a s podielmi nemá kto nakladať, kým nie je právoplatne určený dedič. Spoločenstvá v týchto prípadoch nevedia, koho pozvať na valné zhromaždenie, kto za tieto podiely hlasuje, komu vyplácať podiel na zisku. Tieto „bezprizorné“ podiely spôsobujú aj komplikácie pri dosahovaní potrebnej väčšiny na hlasovanie valného zhromaždenia. Preto zákon ustanoví, že dokiaľ nebude známy dedič a jeho vlastnícke právo nebude zapísané v katastri nehnuteľností, hlasy za tieto podiely sa nezohľadňujú.“ K čl. I, bod 36 osobitnej časti dôvodovej správy k zákonu č. 110/2018 Z. z., ktorým bol novelizovaný zákon o pozemkových spoločenstvách.

Rozhodnutiu zhromaždenia podlieha každá zmena zmluvy o spoločenstve, resp. stanov. To však neplatí pri zmenách v zozname členov a zozname nehnuteľností (ktoré sa v zmysle § 5 ods. 3 považujú za súčasť zmluvy o spoločenstve). Vedenie zoznamu členov a zoznamu pozemkov patriacich do spoločnej nehnuteľnosti, resp. spoločne obhospodarovaných nehnuteľností a ich zmeny sú v kompetencii výboru, ak vnútorné dokumenty neustanovujú inak. To napríklad znamená, že ak sa spoločenstvo spoločne obhospodarovaných nehnuteľností rozširuje o ďalšie poľnohospodárske, resp. lesné pozemky, nie je potrebné, aby o tom rozhodovalo zhromaždenie, ak nie je vo vnútorných dokumentoch spoločenstva upravené inak. To však neplatí pri samotnej premene spoločenstva spoločnej nehnuteľnosti na spoločenstvo spoločne obhospodarovaných nehnuteľností. V takom prípade sa bude vyžadovať rozhodnutie zhromaždenia o zmene zmluvy o spoločenstve, ktorá takúto premenu pripustí.

Zákon o pozemkových spoločenstvách priamo neustanovuje povinnosť vyhotovenia úplného znenia zmluvy o spoločenstve, resp. stanov po schválení ich zmien. Zákon teda neustanovuje (neupravuje), či sa má vyhotoviť úplné znenie zmluvy po schválení zmien alebo postačuje disponovanie s pôvodným znením zmluvy a znením schválených zmien (dodatkov). Avšak zákon o pozemkových spoločenstvách aktuálnosť znenia vnútorných dokumentov predpokladá. Svedčí o tom § 5 ods. 4 zákona, podľa ktorého je spoločenstvo povinné na požiadanie člena vydať mu vyhotovenie zmluvy o spoločenstve, resp. stanov buď v listinnej, alebo elektronickej forme. Zákon o pozemkových spoločenstvách neustanovuje, či vyhotovenie zmluvy o spoločenstve, resp. stanov má byť podpísané napríklad predsedom, resp. aj inými členmi výboru. Tieto otázky je možné bližšie upraviť vo vnútorných dokumentoch spoločenstva.

Ad c) - voľba a odvolávanie členov volených orgánov spoločenstva

Voľba a odvolávanie členov výboru a dozornej rady, prípadne aj iných volených orgánov zriadených zmluvou o spoločenstve patrí do výlučnej pôsobnosti zhromaždenia. O voľbe volených orgánov spoločenstva možno v zmysle § 15 ods. 5 zákona o pozemkových spoločenstvách rozhodovať aj na mimoriadnom zasadnutí zhromaždenia, kedy na úspešné zvolenie postačí nadpolovičná väčšina prítomných.

Mnohé spoločenstvá majú vo svojich vnútorných dokumentoch zakotvený tajný spôsob hlasovania pri voľbách členov volených orgánov. Takáto forma hlasovania však sťažuje preukázanie prehlasovanosti, čo je v zmysle § 15 ods. 2 posledná veta zákona o pozemkových spoločenstvách podmienkou aktívnej vecnej legitimácie pri podaní žaloby o určenie neplatnosti rozhodnutia zhromaždenia spoločenstva.

Do volených orgánov spoločenstva 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, avšak počet členov dozornej rady, ktorí nie sú členmi spoločenstva, musí byť menší ako počet členov dozornej rady, ktorí sú členmi spoločenstva (§ 13 ods. 2 v spojitosti s § 17 ods. 2 zákona o pozemkových spoločenstvách).

V zmysle § 13 ods. 4 zákona je volebné obdobie orgánov spoločenstva najviac päťročné, dĺžka volebného obdobia orgánov spoločenstva je určená v zmluve o spoločenstve alebo stanovách (nesmie však prekročiť päť rokov). Zvolení členovia výboru a dozornej rady, resp. aj iných volených orgánov však môžu byť zvolení opätovne, a to aj viackrát. 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. Pokiaľ ide o úpravu voľby náhradníkov, zákon ponecháva úpravu vo veľkej miere na zmluve o spoločenstve (§ 5 ods. 1 písm. d) a § 13 ods. 5 zákona o pozemkových

spoločenstvách]. Za náhradníkov sa môžu považovať tí, ktorí sa vo voľbách neumiestnili v rámci pozícií na obsadenie miest voleného orgánu, napriek tomu získali nadpolovičnú väčšinu všetkých hlasov (s výnimkou hlasov Slovenského pozemkového fondu, organizácie ochrany prírody a krajiny, resp. správcu lesného majetku). Podľa nášho názoru bude prípustná aj taká úprava v zmluve o spoločenstve, resp. v stanovách, podľa ktorej náhradníkov nebude voliť priamo zhromaždenie, ale zostávajúci členovia voleného orgánu, prípadne iná vnútorná úprava.

Ad d) – oddelenie časti spoločnej nehnuteľnosti

Čo sa týka rozhodovania o oddelení časti spoločnej nehnuteľnosti, zhromaždenie nie je obmedzené zákonnými dôvodmi, kedy možno o oddelení rozhodnúť.^[109] V zmysle § 8 ods. 2 zákona o pozemkových spoločenstvách táto oddelená časť spoločnej nehnuteľnosti prestáva byť spoločnou nehnuteľnosťou, a to nie samotným rozhodnutím zhromaždenia, ale až dňom zápisu v katastri nehnuteľností. Ak na zhromaždení vlastníci spoločnej nehnuteľnosti nerozhodnú inak, oddelená časť spoločnej nehnuteľnosti sa stáva spoločne obhospodarovanou nehnuteľnosťou. Preto treba osobitne upozorniť, že oddelením časti spoločnej nehnuteľnosti môže dôjsť k zmene spoločenstva spoločnej nehnuteľnosti na spoločenstvo spoločne obhospodarovaných nehnuteľností, čomu je potrebné prispôbiť aj znenie zmluvy o spoločenstve.^[110]

V prípade oddelenia časti spoločnej nehnuteľnosti v dôsledku vyvlastnenia sa nevyžaduje rozhodnutie zhromaždenia o oddelení; v prípade rozhodovania zhromaždenia o oddelení časti spoločnej nehnuteľnosti ide o dobrovoľné oddelenie časti spoločnej nehnuteľnosti. Oddeliť možno rozhodnutím zhromaždenia tak existujúci pozemok (ktorý dovtedy tvoril, resp. bol súčasťou spoločnej nehnuteľnosti), ako aj novovytvorený pozemok a tiež aj viacero pozemkov. Hoci to zákon o pozemkových spoločenstvách explicitne neustanovuje, vychádzajúc však zo zákazu zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k spoločnej nehnuteľnosti a základnej charakteristiky spoločnej nehnuteľnosti ako jedného urbárskeho telesa,^[111] rozhodnutím zhromaždenia nemožno oddeliť takú podstatnú časť spoločnej nehnuteľnosti, že týmto oddelením by fakticky došlo k zániku spoločnej nehnuteľnosti.

V prípade rozhodovania o tejto otázke si je potrebné uvedomiť, že oddelenie časti spoločnej nehnuteľnosti neznamená, že spoluvlastníkmi takejto oddelenej časti by neboli doterajší spoluvlastníci, resp. že by to malo vplyv na výšku spoluvlastníckych podielov.^[112] Rovnako tak oddelenie časti spoločnej nehnuteľnosti nemôže znamenať, že spoločenstvo je oprávnené uzavrieť zmluvu o prevode k oddelenej časti, na to nemá žiadne zákonné oprávnenie. Nič však nebráni potencionálnemu záujemcovi kupovať jednotlivé spoluvlastnícke podiely, pričom na tieto prevody sa už neuplatnia ustanovenia zákona o pozemkových spoločenstvách, ak došlo k oddeleniu od spoločnej nehnuteľnosti.

Ad e) – poverenie na konanie vo veciach nadobúdania podielov na spoločnej nehnuteľnosti

Do výlučnej pôsobnosti zhromaždenia patrí poverenie pre spoločenstvo na uzatvorenie zmluvy o prevode vlastníctva podielu na spoločnej nehnuteľnosti. Nemyslí sa tu poverenie

[109] Pred účinnosťou novely zákona o pozemkových spoločenstvách vykonanej zákonom č. 110/2018 Z. z., t. j. pred 1.7.2018, platil § 8 ods. 2, ktorý taxatívne ustanovoval dôvody, kedy bolo možné rozhodnúť o oddelení časti spoločnej nehnuteľnosti (išlo najmä o prípady zmeny účelového určenia časti spoločnej nehnuteľnosti).

[110] Pozri § 5 ods. 1 písm. c) a k) zákona o pozemkových spoločenstvách.

[111] SEGEČ, M. Predaj parcely z urbárskej pôdy do výlučného vlastníctva. In *Justičná revue*. 2005, č. 11, s. 1389.

[112] ILLÁŠ, M. Spôsoby nakladania so spoločnou nehnuteľnosťou. In *Slovenský geodet a kartograf. Bulletin komory geodetov a kartografov*. 2014, č. 1, s. 17.

na taký prevod, na základe ktorého sa nadobúdateľom podielu na spoločnej nehnuteľnosti stane pozemkové spoločenstvo. Ide o poverenie na taký prevod, kedy sa nadobúdateľmi prevádzaného podielu stávajú všetci vlastníci spoločnej nehnuteľnosti pomerne podľa veľkosti podielov. V zmysle § 9 ods. 10 v spojitosti s § 16 ods. 2 písm. d) zákona o pozemkových spoločenstvách je totiž v prípade poverenia zhromaždenia spoločenstvo (konajúce prostredníctvom výboru) v mene spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti (t. j. svojich všetkých členov) oprávnené uzatvoriť zmluvu o prevode vlastníctva k podielu na spoločnej nehnuteľnosti, kedy sa nadobúdateľmi podielu stávajú všetci vlastníci spoločnej nehnuteľnosti pomerne podľa veľkosti podielov a cenu platí spoločenstvo (prítom však môže ísť aj o bezodplatný prevod).

Cieľom tejto možnosti je znižovať počet extrémne drobných spoluvlastníckych podielov.^[113] Je však otázne, či je táto úprava efektívna, keďže vo väčšine prípadov rozpočítanie prevádzaného spoluvlastníckeho podielu pomerne na podiely ostatných spoluvlastníkov bude značne komplikované a časovo náročné. Efektívnejšie je odkúpiť takéto podiely priamo spoločenstvom [aj s prípadnou možnosťou zakotvenia hlasovacieho práva pre spoločenstvo v zmluve o spoločenstve – § 5 ods. 1 písm. j) v spojitosti s § 15 ods. 1 zákona].

Je potrebné rozlišovať medzi uzatvorením zmluvy o prevode vlastníctva podielu na spoločnej nehnuteľnosti spoločenstvom ako zástupcom členov – vlastníkov spoločnej nehnuteľnosti (t. j. v mene vlastníkov spoločnej nehnuteľnosti) a uzatvorením zmluvy o prevode vlastníctva podielu priamo spoločenstvom, ktoré daný podiel nadobudne (aj spoločenstvo môže nadobúdať podiely, a to nielen na spoločnej nehnuteľnosti, ale aj na spoločne obhospodarovovaných nehnuteľnostiach do výšky 49 % v zmysle § 9 ods. 11 zákona o pozemkových spoločenstvách).

Bez poverenia zhromaždenia nie je spoločenstvo (konajúce prostredníctvom výboru) oprávnené uzatvoriť v mene spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti zmluvu o prevode vlastníctva podielu na spoločnej nehnuteľnosti [§ 16 ods. 2 písm. d) zákona]. V zmluve o spoločenstve, resp. v stanovách sa možno uznieť na takom ustanovení, ktoré bude oprávňovať spoločenstvo na uzatváranie takýchto zmlúv (príp. aj s určitými obmedzeniami týkajúcimi sa napr. výšky kúpnej ceny a pod.). Nie je dôvod nepripustiť, aby sa o oprávnení spoločenstva uzatvárať zmluvy o prevode vlastníctva podielu na spoločnej nehnuteľnosti v prospech podielníkov rozhodlo na zhromaždení rozhodnutím všeobecnejšieho charakteru, a teda nie je nevyhnutné, aby o uzavretí konkrétnej zmluvy v tomto smere rozhodovalo zhromaždenie vždy *ad hoc*.

Ad f) až h) – hospodárenie spoločenstva

Spoločenstvá sú právnickými osobami, ktoré sú v zmysle § 19 zákona o pozemkových spoločenstvách oprávnené podnikáť.^[114] Spoločenstvo môže v zmysle § 19 ods. 3 zákona vykonávať aj inú podnikateľskú činnosť, na to však už bude potrebovať živnostenské oprávnenie. O základných otázkach týkajúcich sa hospodárenia spoločenstva, s čím nerozlučne súvisí spôsob užívanja spoločnej nehnuteľnosti, resp. spoločne obhospodarovovaných nehnuteľností, rozhoduje zhromaždenie. Zhromaždenie rozhoduje o nakladaní s majetkom spoločenstva.

Pôsobnosť zhromaždenia rozhodovať vo veciach hospodárenia na spoločnej nehnuteľnosti, resp. spoločne obhospodarovovaných nehnuteľnostiach je potrebné vykladať v spojitosti s § 16 ods. 2 zákona. Podľa tohto ustanovenia, pokiaľ ide o uzavieranie nájomných

[113] Pozri čl. I bod 18 osobitnej časti dôvodovej správy k zákonu č. 110/2018 Z. z.

[114] TEKELIOVÁ, M. Podnikanie starostu obce v orgánoch pozemkových spoločenstiev. In *Právo pre ROPO a obce v praxi*. 2015, č. 7-8, s. 16 – 23.

zmlúv a iných obdobných zmlúv, na tieto sa nevyžaduje rozhodnutie zhromaždenia. Ide však o dispozitívnu úpravu, ktorú si možno odlišne upraviť vo vnútorných dokumentoch spoločenstva. To znamená, že je možné bližšie vo vnútorných dokumentoch spoločenstva upraviť, v ktorých prípadoch sa vyžaduje súhlas zhromaždenia na uzavretie zmluvy (napr. pri uzavretí nájomnej zmluvy, ktorej predmetom je určitá výmera spoločnej nehnuteľnosti, prípadne pri uzavretí zmluvy s dobou nájmu nad určitý počet rokov).

Pokiaľ ide o samotné konanie spoločenstva pred orgánmi verejnej správy a súdmi vo veciach spôsobu užívania spoločnej nehnuteľnosti, resp. spoločne obhospodarovaných nehnuteľností, treba uviesť, že na toto konanie samotné spoločenstvo (konajúce prostredníctvom výboru) nepotrebuje osobitné poverenie od zhromaždenia [§ 16 ods. 2 písm. a) zákona].

Kvalita hospodárenia spoločenstva ovplyvňuje jeho konečný výsledok, ktorý sa prejaví buď v zisku, alebo v strate. Výbor, ktorý je zodpovedný za zabezpečenie riadneho vedenia účtovníctva, na zasadnutí zhromaždenia predkladá ročnú účtovnú závierku a návrh spôsobu rozdelenia zisku alebo spôsobu úhrady straty (§ 21 ods. 1 zákona o pozemkových spoločenstvách). Zhromaždenie rozhoduje, či vôbec zisk medzi členov rozdelí, či medzi členov rozdelí celý zisk alebo rozdelí len časť zisku a ďalšie financie budú použité na podnikanie na spoločnej nehnuteľnosti, resp. spoločne obhospodarovaných nehnuteľnostiach. Bližšie otázky o rozdelení zisku, resp. majetku, či o úhrade straty môžu obsahovať vnútorné dokumenty spoločenstva. Spoločenstvo nie je zo zákona povinné vytvárať rezervný ani nedeliteľný fond.

Ad i) a j) – vstup spoločenstva do obchodnej spoločnosti, resp. družstva, zrušenie spoločenstva

Do pôsobnosti zhromaždenia patrí rozhodovať o vstupe a podmienkach vstupe spoločenstva do obchodnej spoločnosti alebo do družstva, ako aj o zrušení spoločenstva. Ide o závažné otázky, ktorým je potrebné venovať v činnosti spoločenstiev osobitnú pozornosť.

Spoločenstvo je právnickou osobou, samostatným subjektom právnych vzťahov, a teda môže vstúpiť do obchodnej spoločnosti alebo družstva.^[115] V tejto súvislosti je potrebné od vstupe spoločenstva do obchodnej spoločnosti, resp. družstva odlišovať zmenu právnej formy spoločenstva na obchodnú spoločnosť, resp. družstvo, čo zákon o pozemkových spoločenstvách v § 7 ods. 3 zakazuje. Zákon neumožňuje priamo premenu spoločenstva na obchodnú spoločnosť či družstvo. Je tomu tak z dôvodu, že platná právna úprava neustanovuje postup zmeny právnej formy (premeny) spoločenstva na obchodnú spoločnosť či družstvo.

Vstup do obchodnej spoločnosti, resp. družstva však treba takisto odlišovať od zrušenia spoločenstva a založenia obchodnej spoločnosti, resp. družstva s cieľom zabezpečenia hospodárenia na spoločnej nehnuteľnosti, resp. spoločne obhospodarovaných nehnuteľností, čo zákon o pozemkových spoločenstvách v § 7 ods. 3 pripúšťa.

Pritom platí, že ak sa spoluvlastníci rozhodli spravovať spoločnú nehnuteľnosť prostredníctvom obchodnej spoločnosti či družstva,^[116] spoločná nehnuteľnosť len z toho dôvodu

[115] Spoločenstvo môže byť napríklad jediným spoločníkom v spoločnosti s ručením obmedzeným či členom družstva.

[116] Ust. § 7 ods. 3 zákona o pozemkových spoločenstvách hovorí aj o možnosti spoluvlastníkov založiť na účely zabezpečenia hospodárenia na spoločnej nehnuteľnosti aj inú právnickú osobu než obchodnú spoločnosť či družstvo. Pritom v dôvodovej správe k zákonu č. 110/2018 Z. z. sa uvádza, že by mohlo ísť o občianske združenia. S týmto sa nestotožňujeme. Je potrebné si uvedomiť, že občianske združenie nie je úplne priliehavá forma na dosiahnutie cieľov, ktoré predpokladá zákon o pozemkových spoločenstvách, hoci v úvodných rokoch po zmene spoločenských pomerov

nezaniká (to ale neplatí pri spoločne obhospodarovaných nehnuteľnostiach). V zmysle § 1 ods. 2 zákona o pozemkových spoločenstvách pôjde stále o spoločnú nehnuteľnosť, na ktorú bude treba aplikovať (hoci v obmedzenej miere) aj ustanovenia zákona o pozemkových spoločenstvách. V tejto súvislosti sa ale žiada uviesť, že členstvo v pozemkovom spoločenstve je obligatórne spojené s vlastníctvom spoločnej nehnuteľnosti, resp. spoločne obhospodarovaných nehnuteľností. To znamená, že členstvo v spoločenstve nie je úplne založené na princípe dobrovoľnosti (na rozdiel od obchodných spoločností či družstev), ale každý podielnik sa vznikom spoločenstva stáva jeho členom. Preto spoločenstvo môže hospodáriť na spoločnej nehnuteľnosti, ktorá je v spoluvlastníctve jednotlivých podielnikov (a teda aj členov), bez toho, aby bolo povinné s podielníkmi uzatvárať nájomné zmluvy (to platí voči všetkým podielnikom). V prípade obchodnej spoločnosti či družstva táto výhoda zjednodušenia zabezpečenia hospodárenia nie je. Tých členov, ktorí sa rozhodnú nevstúpiť do obchodnej spoločnosti, resp. družstva, nemožno k tomu nijako nútiť. Takisto si treba uvedomiť, že ak sa podielníci rozhodnú založiť obchodnú spoločnosť, resp. družstvo a rozhodnú sa vložiť svoje podiely na spoločnej nehnuteľnosti, resp. spoločne obhospodarovaných nehnuteľnostiach ako nepeňažný vklad do obchodnej spoločnosti, resp. družstva, tieto už nebudú v ich vlastníctve, ale vo vlastníctve obchodnej spoločnosti, resp. družstva.

Na rozhodnutie o zrušení spoločenstva, ako aj o vstupe do obchodnej spoločnosti, resp. družstva je potrebná nadpolovičná väčšina všetkých hlasov (vrátane hlasov Slovenského pozemkového fondu, organizácie ochrany prírody a krajiny, resp. správcu lesného majetku štátu). O týchto otázkach zákon v § 15 ods. 5 zakazuje rozhodovať na mimoriadnom zasadnutí zhromaždenia. Zároveň o týchto otázkach nemožno rozhodovať, ak neboli uvedené v pozvánke na zasadnutie zhromaždenia, a to ani v prípade, ak by členovia na zasadnutí mohli doplniť program o takéto body (§ 14 ods. 4 zákona o pozemkových spoločenstvách).

4.2 Formy zasadnutia zhromaždenia

Korešpondenčné zasadnutie

Zhromaždenie môže zasadať tak prezenčne, ako aj korešpondenčnou formou (*per rolam*). V zmysle § 14 ods. 6 zákona o pozemkových spoločenstvách je možné korešpondenčne hlasovať len vtedy, ak to pripúšťa zmluva o spoločenstve, resp. stanovy. Pri zasadnutí zhromaždenia korešpondenčnou formou zvolávateľ (najčastejšie ide o výbor) k pozvánke pripojí materiály, o ktorých má zhromaždenie rokovať, hlasovacie lístky a návratovú obálku, pričom v pozvánke uvedie dátum, do ktorého má byť odoslaná návratová obálka s hlasovacím lístkom, a poučenie o spôsobe hlasovania a úprave hlasovacieho lístka (§ 14 ods. 6 zákona). V tejto súvislosti možno poukázať na rozsudok Okresného súdu Žilina, v ktorom tento súd považoval za neplatné uznesenie zhromaždenia aj z toho dôvodu, že k hlasovaniu neboli pripojené materiály, a teda členovia nemohli riadne zaujať stanovisko

... bola na zakladanie spoločenstiev často využívaná. Nestotožňujeme sa s tým, že by bolo možné založiť občianske združenie s cieľom vykonávania poľnohospodárskej prvovýroby a s ňou súvisiaceho spracovania alebo úpravy poľnohospodárskych produktov, resp. s cieľom hospodárenia v lesoch a na vodných plochách. Takáto činnosť sa v zmysle § 19 ods. 1 zákona o pozemkových spoločenstvách považuje za podnikanie. Hoci nie je vylúčené, aby občianske združenie vykonávalo istú zárobkovú činnosť (aj na základe rozsudku Najvyššieho súdu SR z 31. januára 1996, sp. zn. Obz 5/95, týkajúceho sa výkladu pojmu zárobková činnosť, ktorú nevykladá doslovne), nie je možné zakladať občianske združenia, ktoré sú zakladané s cieľom podnikania. Navyše, uvedený zámer zákonodarcu nekorešponduje s jeho snahou vedenou už od roku 1995, aby sa občianske združenia založené s cieľom obhospodarovania spoločnej nehnuteľnosti prispôbili pomerom či už zákona č. 181/1995 Z. z. o pozemkových spoločenstvách, alebo zákona č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločenstvách (pozri prechodné ustanovenia týchto zákonov).

k otázke, o ktorej sa hlasovalo.^[117] Je vhodné, aby zmluva o spoločenstve, resp. stanovy upravili bližšie priebeh zasadnutia korešpondenčnou formou (napr. kto bude spočítavať hlasovacie lístky, akým spôsobom sa vyhotoví zápisnica o sčítaní hlasov, akým spôsobom sa oznámia výsledky hlasovania členom a pod.).

Čiastkové zasadnutia

V prípade prezenčného zasadania môže zhromaždenie zasadať aj čiastkovo. V prípade čiastkových zasadnutí je možné prejednávať všetky otázky, čiastkové zasadnutia poskytujú výhodu v tom, že je daných viacero termínov, z ktorých si môže člen vybrať, ktorého termínu sa zúčastní, a tak je možné ľahšie dosiahnuť potrebnú nadpolovičnú väčšinu o prejednávaných otázkach. Počet čiastkových zasadnutí (schôdzí) zákon neobmedzuje. Je na úvahe výboru, resp. za určitých okolností aj splnomocneného zástupcu či dozornej rady ako subjektov oprávnených zvolať zasadnutie zhromaždenia, či sa rozhodnú uskutočniť zasadnutie zhromaždenia formou čiastkových schôdzí. To, že pôjde o čiastkovú schôdzu, prípadne možnosť čiastkovej schôdze pre prípad neuznášaniashopnosti, je však potrebné uviesť už v pozvánke (§ 14 ods. 3 zákona o pozemkových spoločenstvách).

Čiastkové schôdze sú súčasťou jedného zasadnutia zhromaždenia, preto každý člen spoločenstva môže hlasovať len na jednej z čiastkových schôdzí, a preto program čiastkových schôdzí musí byť rovnaký. Avšak v prípade, ak by sa na jednej čiastkovej schôdzi podarilo prijať potrebnou väčšinou hlasov určité rozhodnutie a rozhodovanie o tejto otázke by bolo súčasťou programu len tejto schôdze, nemožno automaticky povedať, že by išlo o neplatné rozhodnutie. Pri rozhodovaní sa sčítavajú hlasy odovzdané na všetkých čiastkových schôdzach (§ 15 ods. 4 zákona o pozemkových spoločenstvách).

Zákon neobmedzuje okruh otázok, o ktorých možno rozhodovať na čiastkových schôdzach (bližšia úprava môže byť uvedená vo vnútorných dokumentoch spoločenstva). Na rozdiel od korešpondenčného hlasovania sa však na pripustenie zasadania formou čiastkových schôdzí nevyžaduje osobitná úprava vo vnútorných dokumentoch spoločenstva.

Pokiaľ ide o čiastkové zasadnutia (schôdze), je potrebné rozlišovať medzi tým, keď sa v pozvánke na zasadnutie uvádza, že v prípade neuznášaniashopnosti zhromaždenia ide o čiastkovú schôdzu, a tým, keď sa v nej uvádza, že ide o čiastkovú schôdzu. Zatiaľ čo v prípade prvej alternatívy, ktorá bola zavedená zákonom č. 110/2018 Z. z., ktorým bol novelizovaný zákon o pozemkových spoločenstvách v záujme zvýšenia akcieschopnosti spoločenstiev, sa pre prípad dostatočného počtu hlasov na zasadnutí zhromaždenia toto nebude považovať za čiastkovú schôdzu (a teda ďalšie čiastkové schôdze neprichádzajú do úvahy a nebudú sa konať), v prípade druhej alternatívy sa budú ďalšie čiastkové schôdze konať tak či onak, bez ohľadu na to, či bola prvá čiastková schôdza uznášaniaschopná.^[118]

[117] Podľa rozsudku Okresného súdu Žilina z 12.10.2021, sp. zn. 42C/7/2021: „*Pokiaľ ide o uznesenie, kde sa malo schváliť zastupovanie predsedu a podpredsedu žalovaného na zhromaždení vlastníkov poľných pozemkov v roku 2020, tak k tomu neboli pripojené žiadne materiály, tak ako vyžaduje § 14 ods. 6 zákona o pozemkových spoločenstvách, teda členovia nemali informáciu, akým spôsobom bolo hlasované na zhromaždení vlastníkov poľných pozemkov a aká zmluva o užívaní poľných pozemkov a s kým mala byť uzatvorená.*“

[118] V zmysle § 14 ods. 3 prvá a druhá veta zákona o pozemkových spoločenstvách: „*Výbor v oznámení a pozvánke na zasadnutie zhromaždenia (ďalej len „pozvánka“) uvedie názov a sídlo spoločenstva, miesto, dátum a hodinu zasadnutia zhromaždenia, údaj, či ide o čiastkovú schôdzu alebo mimoriadne zasadnutie zhromaždenia, program zasadnutia zhromaždenia a poučenie o možnosti zúčastniť sa zasadnutia prostredníctvom zástupcu na základe splnomocnenia. Výbor môže v pozvánke uviesť, že ak na zasadnutí zhromaždenia nebude dostatočná účasť na to, aby sa dosiahlo rozhodnutie podľa § 15 ods. 2, považuje sa toto zasadnutie za prvú čiastkovú schôdzu; zároveň uvedie miesto, dátum a hodinu konania ďalších čiastkových schôdzí.*“

Zároveň v prípade čiastkových zasadnutí (schôdzí) by mali byť členovia spoločenstva informovaní, kedy budú ďalšie termíny čiastkových schôdzí, keďže z povahy vecí vyplýva, že ak pôjde o čiastkovú schôdzu, schôdze budú minimálne dve.

Mimoriadne zasadnutie

Ak sa na zasadnutí zhromaždenia nepodarí dosiahnuť potrebnú väčšinu hlasov, zákon počíta s mimoriadnym zasadnutím zhromaždenia, na ktorom sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou nie všetkých hlasov, ale nadpolovičnou väčšinou prítomných hlasov. Podľa pôvodného znenia zákona o pozemkových spoločenstvách platilo, že mimoriadne zasadnutie zhromaždenia bolo možné zvolať, ak sa hlasovania na zhromaždení aspoň dvakrát počas šiestich mesiacov nezúčastnili členovia spoločenstva, ktorí disponujú nadpolovičnou väčšinou hlasov potrebnou na rozhodovanie o jednotlivých otázkach patriacich do pôsobnosti zhromaždenia.^[119] Takáto prísna úprava bola v praxi ťažko realizovateľná, pričom podľa súčasného znenia zákona je mimoriadne zasadnutie možné zvolať vtedy, ak sa na zasadnutí zhromaždenia (konaného či už prezenčne, prípadne aj formou čiastkových schôdzí, alebo korešpondenčne) nepodarilo dosiahnuť potrebnú väčšinu hlasov. Zákon neuvádza, v akej časovej nadväznosti sa má zvolať mimoriadne zasadnutie zhromaždenia po riadnom zasadnutí. Každopádne, mimoriadne zasadnutie musí časovo nadväzovať na predchádzajúce neúspešné zasadnutie zhromaždenia. Program mimoriadneho zasadnutia zhromaždenia má byť nezmenený v porovnaní s predchádzajúcim zasadnutím zhromaždenia (s výnimkou bodov programu, ktoré nemožno prerokovať, resp. rozhodnúť o nich na mimoriadnom zasadnutí). Nie každá zmena však bude automaticky spôsobovať neplatnosť rozhodnutí mimoriadneho zasadnutia zhromaždenia.

V zmysle § 15 ods. 5 zákona o pozemkových spoločenstvách na mimoriadnom zasadnutí zhromaždenia nie je možné rozhodovať o schválení zmluvy o spoločenstve, prípadne stanov a ich zmien, o oddelení časti spoločnej nehnuteľnosti, o poverení spoločenstva konať vo veci nadobudnutia vlastníctva podielu na spoločnej nehnuteľnosti za členov, o vstupe a podmienkach vstupe spoločenstva do obchodnej spoločnosti alebo do družstva a o zrušení spoločenstva. O ostatných veciach patriacich do pôsobnosti zhromaždenia je možné na mimoriadnom zasadnutí rozhodovať.

Zákon nevylučuje, aby sa mimoriadne zasadnutie konalo formou korešpondenčného hlasovania (*per rollam*). V rozpore s povahou mimoriadneho zasadnutia zhromaždenia však je, aby mimoriadne zasadnutie zasadalo formou čiastkových schôdzí.

4.3 Zvolávanie zasadnutia zhromaždenia

Zasadnutie zhromaždenia zvoláva obvykle výbor, a to minimálne raz za kalendárny rok (§ 14 ods. 2 zákona o pozemkových spoločenstvách). Dodržiavanie tejto povinnosti spoločenstiev sú povinné kontrolovať okresné úrady, pozemkové a lesné odbory, v rámci dozoru nad činnosťou spoločenstiev. Spoločenstvo je povinné po zasadnutí upovedomiť okresný úrad o konaní zasadnutia (najneskôr do 30 dní). V prípade porušenia povinnosti zvolať zasadnutie zhromaždenia príslušný okresný úrad upozorní spoločenstvo na porušenie a uloží mu povinnosť odstrániť tieto nedostatky v ním určenej primeranej lehote. Ak spoločenstvo v úrade určenej lehote nezvolá zasadnutie zhromaždenia, úrad uloží spoločenstvu pokutu od 100 do 3 000 eur, pričom pri ukladaní pokuty úrad prihliada na závažnosť, spôsob, čas trvania a následky protiprávneho konania (§ 27 až § 29 zákona o pozemkových spoločenstvách).

[119] Ust. § 15 ods. 4 zákona o pozemkových spoločenstvách v znení do 30.6.2018.

Zákon ustanovuje povinnosť výboru zvolať zasadnutie zhromaždenia aj vtedy, ak ho o to písomne požiadajú členovia spoločenstva, ktorých hlasy predstavujú aspoň štvrtinu hlasov všetkých členov spoločenstva. V takomto prípade je výbor povinný zvolať zasadnutie v termíne a podľa programu, ktorý navrhnu členovia spoločenstva žiadajúci o zvolanie zasadnutia. Ak výbor nezvolá zasadnutie zhromaždenia podľa požiadavky členov, ktorí ho o zvolanie zasadnutia zhromaždenia požiadali, zasadnutie zhromaždenia je oprávnený zvolať splnomocnený zástupca členov spoločenstva alebo dozorná rada (v prípade dozornej rady ide o povinnosť, ak ju o to požiada splnomocnený zástupca členov^[120]). Preto členom, ktorí sa chystajú požiadať o zvolanie zasadnutia zhromaždenia výbor, možno odporučiť, aby spolu s písomnou žiadosťou určili aj ich splnomocneného zástupcu na zvolanie pre prípad, že výbor na ich požiadavku nebude reagovať, resp. bude reagovať nedostatočne (t. j. zvolá ho v inom termíne alebo ho zvolá s inými bodmi programu v porovnaní so žiadosťou členov).

V zmysle § 17 ods. 5 zákona o pozemkových spoločenstvách má dozorná rada nielen právo, ale aj povinnosť^[121] zvolať zasadnutie zhromaždenia (okrem vyššie uvedeného prípadu) aj vtedy, ak má podozrenie, že dochádza alebo už došlo k bezdôvodnému zníženiu majetku spoločenstva, alebo ak má podozrenie, že došlo k porušeniu všeobecne záväzných právnych predpisov (nemusí ísť len o zákon o pozemkových spoločenstvách) alebo k porušeniu zmluvy o spoločenstve, resp. stanov. V prípade, že samotný člen, resp. členovia spoločenstva majú podozrenie, že dochádza k porušovaniu zákona či vnútorných dokumentov zo strany spoločenstva a z rôznych dôvodov by dodržanie postupu zvolávania zasadnutia zhromaždenia na základe ich žiadosti bolo ťažko dosiahnuteľné, resp. zdĺhavé (t. j. dosiahnutie jednej štvrtiny hlasov), môžu dať podnet dozornej rade, aby zvolala zasadnutie zhromaždenia a aby využila svoje oprávnenie zvolať zasadnutie zhromaždenia. Tá v tomto prípade však nie je povinná vyhovieť takémuto podnetu, to ju však nezaväzuje povinnosti riadne podnet člena, resp. členov prešetriť a zaoberať sa ním.

Podľa súčasného znenia zákona už nemá právomoc zvolať zasadnutie zhromaždenia okresný úrad, pozemkový a lesný odbor, ako tomu bolo počas účinnosti pôvodného znenia zákona o pozemkových spoločenstvách.

Zasadnutie zhromaždenia sa zvoláva pozvánkou, v ktorej zákon vyžaduje uvedenie názvu a sídla spoločenstva; miesta, dátumu a hodiny zasadnutia; program zasadnutia zhromaždenia a poučenie o možnosti zúčastniť sa zasadnutia prostredníctvom zástupcu na základe splnomocnenia. Obsahom pozvánky môže byť aj údaj o tom, že ide o čiastkovú schôdzu, prípadne o tom, že pôjde o čiastkovú schôdzu len v prípade, že zasadnutie nebude uznášaniaschopné, alebo údaj o tom, že ide o mimoriadne zasadnutie zhromaždenia (§ 14 ods. 3 zákona o pozemkových spoločenstvách). Prostredníctvom pozvánky sú členovia spoločenstva informovaní o zasadnutí zhromaždenia, na základe čoho sa ho môžu zúčastniť a ovplyvňovať fungovanie a činnosť spoločenstva. Žaloba o určenie neplatnosti pozvánky je neprípustná, žalovať možno o neplatnosť rozhodnutí prijatých na zasadnutí zhromaždenia, ktorá môže byť podložená aj chýbajúcimi náležitosťami pozvánky či inými organizačnými nedostatkami zvolania zasadnutia.^[122]

[120] Podľa § 17 ods. 5 posledná veta zákona o pozemkových spoločenstvách: „Dozorná rada zvolá zasadnutie zhromaždenia, ak ju o to požiada splnomocnený zástupca členov spoločenstva podľa § 14 ods. 5.“

[121] Čo vyplýva z jej úlohy riadne kontrolovať činnosť spoločenstva.

[122] V tomto si možno vypomôcť literatúrou z oblasti práva obchodných spoločností. Pozri Pala, R., Pavlová, I., Žitňanská, L. In Ovečková, O. a kol. *Obchodný zákonník. Veľký komentár. Zväzok I.* Bratislava: Wolters Kluwer, 2017, s. 1215. V tejto súvislosti možno poukázať aj na rozsudok Krajského súdu v Žiline z 22. 3. 2017, sp. zn. 7 Co 378/2016: „Zákonom ustanovený spôsob, akým sa zvoláva zhromaždenie, je potrebné dodržať v záujme ochrany práv jednotlivých členov spoločenstva tak,

Čo sa týka zasielania pozvánky, tie je potrebné zasielať všetkým členom, zákon neustanovuje spôsob zasielania. Preto nemusí ísť o zaslanie doporučené, prípadne s použitím doručky.^[123] Pozvánky sa obvykle zasielajú na trvalé pobyty, resp. sídla členov (prípadne korešpondenčné adresy), ktoré spoločenstvo vedie v zozname členov.

Zákon v § 14 ods. 2 určuje lehotu na zaslanie pozvánky v trvaní 30 kalendárnych dní pred zasadnutím zhromaždenia. Rovnako je zvolávateľ povinný najmenej 25 dní pred termínom zasadnutia zhromaždenia uverejniť oznámenie o zasadnutí zhromaždenia, a to na obvyklom mieste uverejnenia ustanovenom vo vnútorných dokumentoch spoločenstva (zväčša ide o úradnú tabuľu obce), na svojom webovom sídle alebo v médiu s celoštátnou pôsobnosťou. Zároveň však zákon v § 14 ods. 8 ustanovuje, že nedodržaním lehoty na zaslanie pozvánky alebo na uverejnenie oznámenia nie je dotknutá platnosť rozhodnutia zhromaždenia, ak sa podarilo dosiahnuť zákonom vyžadovanú väčšinu na jeho prijatie. Vo všeobecnosti je ale možné uviesť, že otázku platnosti rozhodnutí prijatých na zasadnutí zhromaždenia je potrebné posudzovať podľa toho, či formálne nedostatky zvolávania zasadnutia mali výrazný (nespochybniteľný) vplyv na výsledok hlasovania o konkrétnych otázkach.

4.4 Priebeh zasadnutia zhromaždenia

Zákon o pozemkových spoločenstvách neobsahuje žiadne ustanovenia, ktoré by upravovali priebeh zasadnutia zhromaždenia spoločenstva, osvedčenie jeho priebehu a pod. Preto by spoločenstvá mali tieto otázky upraviť vo svojich vnútorných dokumentoch (t. j. kto je oprávnený viesť zasadnutie zhromaždenia, aké pracovné komisie zhromaždenia sa vytvárajú, aké náležitosti má mať zápisnica zo zasadnutia, možnosť doplnenia, resp. úpravy programu a pod.). Zároveň nie je vylúčené, že o konkrétnom spôsobe priebehu zasadnutia, resp. jeho časti, rozhodne zhromaždenie *ad hoc* na zasadnutí. V tejto súvislosti možno poukázať na rozhodnutie Krajského súdu v Banskej Bystrici: „*Treba uviesť, že určenie spôsobu, akým sa o stanovách rozhoduje, je v kompetencii zhromaždenia. Zmeny stanov súviseli so zmenou právnej úpravy pozemkových spoločenstiev, a pokiaľ zhromaždenie vzhľadom na predmet zmien (ktoré bolo nevyhnutné prijať v dôsledku zmien právnej úpravy) prejavilo vôľu, že stačí, ak sa oboznámi s konkrétnymi zmenami, a netrvalo na tom, že si musí vypočuť desať strán úplného znenia stanov, je to vôľa zhromaždenia, ktorú je nutné rešpektovať, a takýto spôsob prerokovania prijatých zmien nie je v rozpore s platnou právnou úpravou.*“^[124]

Bližšie podrobnosti o organizácii zasadnutia zhromaždenia vyžaduje uviesť vo vnútorných dokumentoch spoločenstva § 5 ods. 2 zákona o pozemkových spoločenstvách. Spravidla majú spoločenstvá v zmluve o spoločenstve, resp. stanovách upravené pracovné orgány zasadnutia ako:

- mandátová komisia, ktorá zodpovedá za sčítanie hlasov prítomných členov na zasadnutí (zabezpečuje prezenciu členov),

... aby každý z nich mal možnosť zúčastniť sa na zhromaždení, a tak, aby zhromaždenie zvolávali len tí, ktorí sú na to oprávnení. Odvolací súd má za to, že už porušenie povinnosti pri zvolávaní valného zhromaždenia, ktoré bolo zvolané nefunkčným výborom, malo za následok neplatnosť uznesenia, ktoré bolo na zhromaždení prijaté. ... Nie je možné konštatovať, z akých dôvodov sa zhromaždenia nezúčastnili všetci členovia spoločenstva a či to nebol práve dôvod, že zhromaždenie nebolo zvolané zákonným spôsobom.“

[123] Na druhej strane sa spoločenstvo môže týmto spôsobom dostať do dôkaznej núdze v prípadnom súdnom konaní, v ktorom budú členovia spochybňovať doručovanie pozvánok.

[124] Rozsudok Krajského súdu v Banskej Bystrici z 19.4.2018, sp. zn. 43 Cob 1/2018.

4. | Valné zhromaždenie ako najvyšší orgán pozemkového spoločenstva

- návrhová komisia, ktorá prednáša zasadnutiu zhromaždenia uznesenia, o ktorých sa má hlasovať, resp. uvádza znenie prijatých a neprijatých uznesení,
- volebná komisia (skrutátori), ktorá zodpovedá za sčítanie hlasov pri voľbách členov volených orgánov,
- zapisovateľ zápisnice, ktorý vyhotovuje zápisnicu zo zasadnutia,
- overovatelia zápisnice, ktorý overujú, či je obsah spísanej zápisnice v súlade so skutočným priebehom zasadnutia.^[125]

Pokiaľ ide o možnosť doplnenia programu priamo na zasadnutí, zákon v § 14 ods. 4 ustanovuje, že ak v pozvánke a v oznámení nie je uvedený bod programu zasadnutia zhromaždenia o vstupe a podmienkach vstupe spoločenstva do obchodnej spoločnosti alebo do družstva alebo o zrušení spoločenstva, nemožno taký bod programu doplniť na zasadnutí zhromaždenia. Z toho *a contrario* vyplýva, že rozhodovanie o iných otázkach možno na zasadnutí zhromaždenia do programu doplniť a rozhodovať o nich, aj keď neboli uvedené v pozvánke. Rozhodujúce je dosiahnutie potrebnej väčšiny hlasov. Práve na zasadnutí zhromaždenia majú členovia právo podávať pripomienky, návrhy na hlasovanie, informovať sa o činnosti spoločenstva, diskutovať. Preto nie je dôvod členov obmedzovať, aby hlasovali výlučne o otázkach, ktoré sú uvedené v pozvánke.

Zároveň je však potrebné upozorniť na to, aby sa v rámci jedného hlasovania nehlasovalo o viacerých navzájom nesúvisiacich otázkach, čo by mohlo znamenať neplatnosť rozhodnutia spoločenstva (z hľadiska otázky zabezpečenia slobodnej vôle členov).^[126]

V súvislosti so zastupovaním zákon o pozemkových spoločenstvách v § 14 ods. 3 zakotvuje len potrebu uviesť v pozvánke na zasadnutie poučenie o možnosti zúčastniť sa zasadnutia prostredníctvom zástupcu na základe splnomocnenia, avšak neustanovuje bližšie podrobnosti o zastupovaní člena spoločenstva na zasadnutí zhromaždenia. Preto sa na právne vzťahy súvisiace so zastupovaním člena na zasadnutí zhromaždenia budú primerane aplikovať ustanovenia Občianskeho zákonníka o zastúpení. Zákon nevyžaduje, aby bol podpis na plnomocenstve úradne osvedčený. Člen spoločenstva môže splnomocniť tak fyzickú, ako aj právnickú osobu. Pritom splnomocniť možno tak iného člena spoločenstva, ako aj osobu mimo spoločenstva. Zákon dokonca nevylučuje ani splnomocnenie člena výboru či dozornej rady (vrátane ich predsedov). Bližšie je možné tieto otázky upraviť v zmluve o spoločenstve alebo stanovách. Vždy však platí, že záujmy zástupcu nemôžu byť v rozpore so záujmami zastúpeného (§ 22 ods. 2 Občianskeho zákonníka).

[125] Nie je vylúčené, že priebeh zasadnutia zhromaždenia bude osvedčený aj notárskou zápisnicou o priebehu valných zhromaždení a zasadaní právnických osôb v zmysle § 61 Notárskeho poriadku. V takom prípade nie je dôvod voľiť zapisovateľa a overovateľov zápisnice, keďže zápisnica bude vyhotovená notárom, ktorý zodpovedá za obsah zápisnice, v ktorej uvedie miesto a čas zasadania, podrobne zaznamenaná prijaté uznesenia a uvedie všetko podstatné, čo sa za jeho prítomnosti na zasadaní udialo a bolo prednesené, ak je to dôležité na posúdenie riadneho postupu rokovania. Zároveň však treba uviesť, že notár neosvedčuje zákonnosť 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.

[126] Podľa rozsudku Okresného súdu Žilina z 12.10.2021, sp. zn. 42C/7/2021: „Podľa názoru súdu nie je možné hlasovať súčasne o viacerých navzájom nesúvisiacich návrhoch, teda hlasovať *en bloc* buď súhlasím, alebo nesúhlasím so všetkými návrhmi, ktoré sú prednesené, alebo ani s jedným. Aj z pozvánky k predmetnému zasadnutiu valného zhromaždenia vyplýva, že štatutárny orgán žalovaného uviedol, že je potrebné odsúhlasiť tieto uznesenia na to, aby bol schválený podiel na nájomnom, a teda členovia boli takpovediac nútení, aby odsúhlasili všetky uznesenia, ktoré boli žalovaným predložené na to, aby získali podiel na nájomnom. Z uvedených dôvodov došlo k hrubému porušeniu hlasovacích práv členov.“

4.5 Neplatnosť rozhodnutí zhromaždenia

Podľa § 15 ods. 2 posledná veta zákona o pozemkových spoločenstvách majú prehlasovaní členovia spoločenstva právo obrátiť sa na súd, aby rozhodol o neplatnosti rozhodnutia zhromaždenia. Dôvodom neplatnosti rozhodnutia prijatého na zhromaždení spoločenstva môže byť tak porušenie zákona, ako aj porušenie zmluvy o spoločenstve, resp. stanov spoločenstva. Žaloba o určenie neplatnosti rozhodnutia zhromaždenia spoločenstva je svojou povahou príbuzná žalobám o určenie neplatnosti uznesenia obchodných spoločností, resp. družstva, preto možno vychádzať z analogického výkladu v spojitosti s ustanoveniami Obchodného zákonníka. Treba tiež poukázať na to, že ide o žalobu o určenie neplatnosti samotného rozhodnutia zhromaždenia a nie o určenie neplatnosti zápisnice, ktorou bol osvedčený priebeh zasadnutia zhromaždenia.

Rozhodovanie o žalobe o neplatnosti rozhodnutia zhromaždenia spoločenstva patrí do právomoci civilných súdov podľa Civilného sporového poriadku a nie do právomoci správnych súdov podľa Správneho súdneho poriadku. V minulosti sa vyskytli argumenty v prospech toho, že o žalobe o určenie neplatnosti rozhodnutia zhromaždenia spoločenstva majú rozhodovať súdy v správnom súdnictve, pričom sa opierali o § 30 zákona o pozemkových spoločenstvách v znení do 30. júna 2018, podľa ktorého platilo, že na konanie podľa tohto zákona sa vzťahuje všeobecný predpis o správnom konaní. V súčasnosti platný a účinný § 30 zákona ustanovuje, že správny poriadok sa použije len v prípadoch zápisu spoločenstva do registra spoločností a zápisu zrušenia spoločenstva do tohto registra, ako aj v prípadoch štátneho dozoru, ak zákon o pozemkových spoločenstvách v týchto osobitných prípadoch neustanovuje inak. K tomuto záveru však bolo možné dospieť aj pred novelizáciou § 30 zákona. Z povahy veci vyplýva, že na rozhodovanie zhromaždenia spoločenstva sa nevzťahuje správny poriadok, keďže spoločenstvá nie sú správnymi orgánmi, pričom rozhodnutia na zhromaždení prijímajú samotní urbárnici, a teda spoločenstvo tu nerozhoduje o právach, právom chránených záujmoch alebo povinnostiach urbárnikov. To potvrdzuje aj uznesenie Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 1 KO 56/2017 (ZSP 41/2018), podľa ktorého: „*V danej veci z obsahu žaloby nevyplýva, že by sa žalobca domáhal preskúmania zákonnosti rozhodnutia vydaného orgánom verejnej správy, prípadne, že by sa domáhal ochrany pred nečinnosťou správneho orgánu. Ako už bolo spomenuté, žalovaný – spoločenstvo, je v zmysle zákona č. 97/2013 Z. z. právnickou osobou, ktorá bola založená zmluvou o pozemkovom spoločenstve uzavretou medzi vlastníckmi spoločnej nehnuteľnosti alebo vlastníckmi spoločne obhospodarovaných nehnuteľností. Vo všeobecnosti takéto spoločenstvo vzniká s cieľom zabezpečiť správu spoločnej nehnuteľnosti a pri výkone svojich právomocí, ktoré sú zverené jeho jednotlivým orgánom, nejde o výkon verejnej správy.*“^[127]

V prípade žaloby o určenie neplatnosti rozhodnutia zhromaždenia spoločenstva ide o žalobu podľa § 137 písm. d) Civilného sporového poriadku, teda o žalobu o určenie právnej skutočnosti. Zo strany súdu teda nie je potrebné skúmať naliehavý právny záujem na jej podaní [t. j. nejde o všeobecnú určovaciu žalobu v zmysle § 137 písm. c) Civilného sporového poriadku]. Žaloba o určenie neplatnosti rozhodnutia zhromaždenia je založená na princípe relatívnej neplatnosti, kedy je možné skúmať neplatnosť rozhodnutia zhromaždenia len v konaní, v ktorom sa prehlasovaní členovia neplatnosti dovolávajú (meritum veci).^[128]

[127] Rovnako uznesenie Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 1 KO/20/2018.

[128] K tomu pozri primerane R 87/2018, podľa ktorého: „*Rozhodnutie valného zhromaždenia sa považuje za platné, pokiaľ súd nevysloví jeho neplatnosť. Doposiaľ nebola judikovaná výnimka z takejto právnej úvahy. Z dodnes nemodifikovaného právneho názoru, vysloveného Najvyšším súdom Slovenskej republiky v rozhodnutí sp. zn. 4Obdo/22/98, vyplýva, že uznesenie valného zhromaždenia nemá povahu právneho úkonu, ale povahu inej právnej skutočnosti, nakoľko valné ...*

Zákon o pozemkových spoločenstvách je pomerne benevolentný v prípustnosti tejto žaloby o určenie neplatnosti rozhodnutia zhromaždenia. Jednak neustanovuje žiadny percentuálny podiel hlasov podielnikov ako žalobcov na jej prípustnosť^[129] a rovnako neustanovuje prekluzívnu lehotu na jej podanie.

Pokiaľ ide o lehotu na podanie žaloby o určenie neplatnosti, treba vychádzať z toho, že táto žaloba bude včas podaná, ak bude podaná v trojročnej premlčacej lehote, ktorá sa bude počítať odo dňa prijatia rozhodnutia zhromaždenia.^[130] To potvrdil aj Najvyšší súd SR v uznesení, sp. zn. 4Obdo/19/2018 (R 33/2022), keď v tejto súvislosti správne odmietol aplikáciu prekluzívnej lehoty ustanovenej v zákone č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov aj na žaloby o určenie neplatnosti rozhodnutí zhromaždení pozemkových spoločenstiev. V tomto prípade má prednosť subsidiarita Občianskeho zákonníka pred analógiou zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Hoci zastávame názor, že trojročná lehota na podanie žaloby o určenie neplatnosti rozhodnutia zhromaždenia neprispieva k právnej istote vo vzťahu k fungovaniu spoločenstiev a *de lege ferenda* by mohol zákonodarca v zákone o pozemkových spoločenstvách ustanoviť osobitnú prekluzívnu lehotu.

Avšak sankcia v podobe určenia neplatnosti rozhodnutia zhromaždenia ako najvyššieho orgánu spoločenstva je krajným riešením, ktoré sa nemá uplatniť pri každom, aj marginálnom porušení zákona alebo vnútorných dokumentov spoločenstva, ale vždy je potrebné skúmať, aký vplyv mali tieto porušenia zákona na výsledok hlasovania o tej-ktorej otázke. Žaloba o určenie neplatnosti rozhodnutia zhromaždenia nesleduje cieľ, aby bolo o neplatnosti rozhodnuté pri akomkoľvek porušení zákona, ale len pri takom porušení, ktoré neoprávnené zasiahne do práv žalobcu.^[131] Primárne je potrebné rešpektovať vôľu členov, ak bola slobodná. Rozhodujúce je dosiahnutie potrebnej zákonom ustanovenej nadpolovičnej väčšiny hlasov, o to viac v prípade spoločenstiev, ktoré majú obvykle stovky členov s malými spoluvlastníckymi podielmi na spoločnej nehnuteľnosti, a dosiahnutie potrebnej väčšiny hlasov nie je vôbec jednoduchá záležitosť. Pri rozhodovaní o (ne)platnosti rozhodnutí zhromaždenia spoločenstva je potrebné zvažovať medzi mierou porušenia právnych predpisov alebo vnútorných dokumentov spoločenstva a výsledkom tohto porušenia (princíp

... zhromaždenie ako najvyšší orgán spoločnosti je miestom tvorby vôle, ktorú navonok prejavuje štatutárny orgán. Vychádzajúc z tejto konštrukcie Najvyšší súd SR v uznesení sp. zn. 5Obdo/109/2008 uzavrel, že pokiaľ žalobca nepodal žalobu na určenie neplatnosti uznesenia valného zhromaždenia žalovaného za podmienok podľa § 131 ods. 1 ObZ, a teda toto rozhodnutie je platné a bolo základom na zápis zmeny v obchodnom registri, nemôže sa všeobecnou určovacou žalobou podľa § 80 písm. c/ OSP úspešne domáhať určenia neplatnosti jeho odvolania z funkcie konateľa.“ V tejto súvislosti možno primerane aplikovať tiež rozhodnutie zverejnené v Zbierke stanovísk Najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov SR pod R 80/2021, v ktorom Najvyšší súd uviedol, že otázku platnosti rozhodnutí prijatých zhromaždením vlastníkov bytov a nebytových priestorov nemôže súd posudzovať v inom konaní než v konaní podľa § 14 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení do 30.9.2014, a to ani ako otázku predbežnú.

[129] Pôvodne sa v návrhu zákona o pozemkových spoločenstvách navrhovalo, že členovia spoločenstva, ktorí boli prehlasovaní, sa môžu na súde domáhať vyslovenia neplatnosti rozhodnutia zhromaždenia za podmienky, že ich hlasy tvoria najmenej jednu desatinu hlasov členov spoločenstva. Pritom ako cieľ sa uvádzalo zabránenie napádaniu rozhodnutí zhromaždenia na súde členmi spoločenstva, ktorí disponujú len minimálnym podielom. Pozri dôvodová správa k zákonu o pozemkových spoločenstvách, k § 15.

[130] V dôvodovej správe k zákonu č. 110/2018 Z. z., čl. I, bod 36, sa uvádza: „Ponecháva sa ustanovenie o práve prehlasovaných členov spoločenstva obrátiť sa na súd s určovacou žalobou o vyslovenie neplatnosti rozhodnutia zhromaždenia. Na toto oprávnenie sa vzťahujú všetky všeobecné ustanovenia vrátane ustanovení o premlčaní, ktoré sa vzťahujú na analogické oprávnenie podľa § 139 ods. 2 a 3 OZ.“

[131] Rozsudok Krajského súdu v Banskej Bystrici z 19.4.2018, sp. zn. 43 Cob 1/2018.

proporcionality). Je potrebné preferovať výklad, ktorý uprednostní platnosť pred neplatnosťou.^[132]

Právo členov spoločenstiev podať žalobu o určenie neplatnosti rozhodnutia zhromaždenia nie je osobným právom, ale v prípade smrti prechádza na ich dedičov.^[133] Takisto v prípade, ak počas konania žalujúci člen spoločenstva prevedie svoj podiel na inú osobu, táto osoba (ktorá nadobudla podiel a stala sa členom spoločenstva) môže v konaní pokračovať ako žalobca z titulu členstva v spoločenstve.

Pasívne legitimovaným v konaní o určenie neplatnosti rozhodnutia zhromaždenia je spoločenstvo, nie zhromaždenie, ktoré rozhodnutie prijalo, keďže zhromaždenie ako orgán spoločenstva nemá právnu ani procesnú subjektivitu. Takisto pasívne legitimovanými nie sú osoby, ktoré na zhromaždení hlasovali za prijatie rozhodnutia.



[132] Rozsudok Okresného súdu Žilina z 12.10.2021, sp. zn. 42C/7/2021. Primerane tu možno poukázať na nález Ústavného SR z 1.4.2015, sp. zn. I. ÚS 640/2014, podľa ktorého: „*Prehnané formalistické požiadavky všeobecného súdu na formuláciu predmetu zmluvy sú ústavne neakceptovateľné. Úloha všeobecného súdu pri hľadaní riešenia súdnej právnej veci a interpretácii relevantných právnych úkonov totiž nespočíva vo „vyhľadávaní“ dôvodov neurčitosti predmetu zmluvy (príp. iných dôvodov jeho neplatnosti), ale v poskytnutí súdnej ochrany účastníkom občianskeho súdneho konania. Táto má byť založená, okrem iného, aj na zohľadnení a plnej aplikácii všetkých zákonných kritérií platných pre výklad právnych úkonov, a súčasnej preferencii výkladu v prospech platnosti, a nie neplatnosti právneho úkonu.*“

[133] To potvrdzuje uznesenie Najvyššieho súdu SR z 30.11.2011, sp. zn. 3 Obdo 7/2011: „*Na odvolateľku dedením prešlo členstvo v pozemkovom spoločenstve a tým aj práva a povinnosti v rozsahu v akom z členstva patrilo v deň smrti žalobcovi 1). Uvedené práva majú majetkovú povahu. Treba prisvedčiť odvolateľke, že ako členka spoločenstva má záujem na tom, aké je zloženie výboru spoločenstva, ktoré je výkonným orgánom spoločenstva a má rozhodujúci vplyv na jeho hospodárenie. Ak žalobca z titulu členstva (aj) v spoločenstve viedol súdne konanie, ktoré sa týka majetkovej veci, má odvolateľka, ako jeho právna nástupníčka právo vstúpiť do konania ako procesná nástupníčka.*“

5.

Výbor ako štatutárny a výkonný orgán pozemkového spoločenstva

Obligatórnym štatutárnym a výkonným orgánom každého pozemkového spoločenstva je výbor. Zmluva o spoločenstve ani statovy nemôžu vylúčiť výbor ako štatutárny orgán spoločenstva. Spoločenstvo koná prostredníctvom výboru. Konanie výboru sa považuje za vlastné konanie spoločenstva. Samotný výbor je štatutárnym orgánom spoločenstva a nemá právnu ani procesnú subjektivitu.^[134] Túto právnu a procesnú subjektivitu má spoločenstvo ako právnická osoba.

Výbor rozhoduje o všetkých záležitostiach, o ktorých to ustanovuje: (1) zákon o pozemkových spoločenstvách, (2) zmluva o pozemkovom spoločenstve, (3) statovy alebo (4) o ktorých tak rozhodne zhromaždenie, ak takéto záležitosti nie sú zákonom o pozemkových spoločenstvách zverené iným orgánom spoločenstva ako výboru.

Výbor plní uznesenia zhromaždenia, zodpovedá za vedenie účtovníctva, za vedenie zoznamu členov a zoznamu pozemkov patriacich pod spoločné nehnuteľnosti, resp. spoločne obhospodarované nehnuteľnosti, zodpovedá za vedenie a správu majetku spoločenstva. Výbor koná v mene spoločenstva, uzatvára rôzne dohody a zmluvy. Výbor zvoláva zasadnutia zhromaždenia, rozhoduje o spôsobe uskutočnenia zhromaždenia (korešpondenčnou formou, čiastkové schôdze).

Členovia výboru sú volení najvyšším orgánom spoločenstva, a to valným zhromaždením. Pritom členmi výboru môžu byť len členovia pozemkového spoločenstva (čo neplatí pri ďalšom volenom orgáne spoločenstva, a to dozornej rade). Členom výboru môže byť tak fyzická, ako aj právnická osoba. Na to, aby sa mohol člen spoločenstva (spoluvlastník spoločnej nehnuteľnosti) stať členom výboru, potrebuje získať nadpolovičnú väčšinu hlasov všetkých členov spoločenstva (s výnimkou hlasov zodpovedajúcich podielom na spoločnej nehnuteľnosti, resp. spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti vo vlastníctve štátu a nezistených vlastníkov, ktorých podiely spravuje, resp. s nimi nakladá Slovenský pozemkový fond, organizácia ochrany prírody a krajiny alebo správca lesného majetku štátu – § 15 ods. 2 zákona o pozemkových spoločenstvách). O voľbe výboru však možno rozhodovať aj na mimoriadnom zasadnutí zhromaždenia, na ktorom sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou prítomných členov (§ 15 ods. 5 zákona o pozemkových spoločenstvách).

V zmysle § 16 ods. 3 zákona o pozemkových spoločenstvách platí, že ak zmluva o spoločenstve, resp. statovy neupravujú inak, predsedu výboru (a teda predsedu spoločenstva) si volia spomedzi seba zvolení členovia výboru. Spoločenstvo si teda vo svojich vnútorných dokumentoch môže ustanoviť, že predsedu bude voliť priamo valné zhromaždenie, a to napríklad tak, že predsedom bude člen, ktorý získal vo voľbách do výboru najvyšší počet hlasov.

Zákon nijako neobmedzuje počet funkčných období členov výboru, to znamená, že ak nie je v zmluve o spoločenstve alebo v stanovách ustanovené inak, členov možno voliť opakovane aj viackrát. Vždy je však po uplynutí funkčného obdobia potrebné vykonať novú voľbu.

Pokiaľ ide o periodicitu zasadnutí výboru, ako aj vyhotovovanie zápisníc zo zasadnutí, zákon v tomto smere neobsahuje bližšiu úpravu. Tieto otázky je preto vhodné upraviť v zmluve o spoločenstve, prípadne stanovách spoločenstva.

[134] Pozri uznesenie Najvyššieho súdu SR z 15. 4. 2019, sp. zn. 8 Cdo 31/2018.

Za svoju činnosť zodpovedá výbor valnému zhromaždeniu spoločenstva ako najvyššiemu orgánu spoločenstva. Čo sa týka vzťahu člena výboru a spoločenstva, ak v zmluve o spoločenstve, resp. v stanovách nie je bližšia úprava v tomto smere, na tento vzťah sa budú aplikovať ustanovenia príkaznej zmluvy podľa § 724 a nasl. Občianskeho zákonníka.^[135] Členovia výboru nevykonávajú svoju funkciu v pracovnom pomere, keďže ich funkcia nespĺňa znaky závislej práce v zmysle § 1 ods. 2 Zákonníka práce. Člen výboru nie je vo vzťahu podriadenosti k spoločenstvu, resp. k členom spoločenstva. Nie je však vylúčené, že osoba, ktorá je členom výboru, bude zároveň aj v pracovnoprávnom vzťahu so spoločenstvom – no iba v prípade takej pracovnej náplne, ktorá sa nekryje s činnosťami vyplývajúcimi z výkonu funkcie člena výboru. Čo sa týka odmeňovania členov výboru, o tom rozhoduje zhromaždenie.

Osobitná zodpovednosť členov výboru za škodu nie je v zákone o pozemkových spoločenstvách upravená, preto sa uplatnia všeobecné ustanovenia o zodpovednosti za škodu podľa Občianskeho zákonníka ako subsidiárneho predpisu k zákonu o pozemkových spoločenstvách. V prípade, že členovia spoločenstva nie sú spokojní s výkonom funkcie jednotlivých členov výboru, môžu ich odvolať.

5.1 Konanie v mene pozemkového spoločenstva

V zmysle § 3 zákona o pozemkových spoločenstvách je každé spoločenstvo právnickou osobou. Podľa § 20 ods. 1 Občianskeho zákonníka právne úkony právnickej osoby vo všetkých veciach robia štatutárne orgány. Zákon o pozemkových spoločenstvách ustanovuje, že štatutárnym orgánom spoločenstva je výbor. Spoločenstvo teda koná prostredníctvom výboru. Konanie výboru sa považuje za vlastné konanie spoločenstva, takže výbor nezastupuje spoločenstvo ako zástupca. To, že výbor je štatutárnym orgánom spoločenstva, znamená, že rozsah oprávnenia konať v mene spoločenstva voči tretím osobám nie je obmedzený, pretože podľa § 20 ods. 1 Občianskeho zákonníka štatutárne orgány právnickej osoby robia právne úkony vo všetkých veciach právnickej osoby.

V zmysle § 16 ods. 4 zákona o pozemkových spoločenstvách koná predseda spoločenstva (t. j. predsedu výboru) v rámci uzatvárania písomných právnych úkonov, či už ide o konanie spoločenstva vo vzťahu k tretím osobám vo veciach samotného spoločenstva; alebo o konanie spoločenstva ako zákonného zástupcu členov v prípadoch podľa § 16 ods. 2 zákona o pozemkových spoločenstvách. Zmluva o spoločenstve, prípadne stanovy však môžu vyžadovať podpisy viacerých členov výboru pri uzatváraní právnych úkonov spoločenstvom, čo možno len odporučiť. Spoločenstvá konajú v záujme obvykle stoviek svojich členov, zabezpečujú hospodárenie na stovkách hektárov pôdy, preto prísna centralizácia konania spoločenstva výlučne v podobe predsedu môže byť nebezpečná.^[136]

Výbor musí mať podľa § 16 ods. 3 zákona o pozemkových spoločenstvách minimálne troch členov.^[137] V zmluve o spoločenstve však možno ustanoviť aj vyšší minimálny počet členov. Ak výbor nemá aspoň troch členov, v zmysle § 16 ods. 7 zákona môže vykonávať

[135] V zmysle § 724 Občianskeho zákonníka: „Príkaznou zmluvou sa zaväzuje príkazník, že pre príkazcu obstará nejakú vec alebo vykoná inú činnosť.“

[136] V zmysle § 16 ods. 4 posledná veta zákona o pozemkových spoločenstvách v znení do 30.6.2018 platilo: „Ak je na právny úkon, ktorý robí výbor, predpísaná písomná forma, je potrebný podpis predsedu a aspoň jedného ďalšieho člena výboru.“ V danom čase teda zákon pri konaní spoločenstva vyžadoval podpis aspoň dvoch osôb (predsedu a ďalšieho člena výboru).

[137] Pôvodne, v zmysle § 16 ods. 3 zákona o pozemkových spoločenstvách v znení do 30.6.2018 bol minimálny zákonom stanovený počet členov výboru päť.

len: a) úkony smerujúce k zvolaniu zasadnutia zhromaždenia na voľbu výboru alebo člena výboru, b) náhodnú ťažbu a činnosť zameranú na ochranu lesa, c) úkony súvisiace s plnením daňovej povinnosti, d) úkony nevyhnutné na odvrátenie ohrozenia života, zdravia alebo škody na majetku. Ak teda nemá spoločenstvo výbor v minimálnom počte troch členov, prípadne výboru uplynulo funkčné obdobie a nie je zvolený nový výbor aspoň v počte troch členov, spoločenstvo napríklad nemôže vyplácať podiel na zisku svojim členom a nemôže vykonávať inú ako kalamitnú ťažbu.

Spomínané ust. § 16 ods. 7 zákona o pozemkových spoločenstvách sa nevzťahuje na prípady, keď počet členov výboru je nižší, ako ustanovuje zmluva o spoločenstve, resp. stanovy, ale stále dosahuje zákonom určené minimum troch členov. Zmluva o spoločenstve však môže v tomto smere ustanoviť aj inak.

V tejto súvislosti možno spomenúť, že v aplikačnej praxi sa vyskytli návrhy na nariadenie neodkladných opatrení, ktorým sa navrhovatelia domáhali zákazu zdržania sa úkonov zo strany spoločenstva, okrem úkonov podľa § 16 ods. 7 zákona o pozemkových spoločenstvách, z dôvodu napadnutia platnosti rozhodnutia zhromaždenia o voľbe výboru spoločenstva vo veci samej. V tejto súvislosti Krajský súd v Žiline v uznesení z 8.1.2021, sp. zn. 6Co/161/2020,^[138] uviedol, že špecifikáciu úkonov, ktorých sa má žalovaný zdržať, nemožno nahradiť odkazom na zákonné ustanovenie, a teda nepripustil takúto formuláciu návrhu. Na druhej strane, Krajský súd v Trenčíne v uznesení z 9.6.2021, sp. zn. 19Co/38/2021,^[139] návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, v ktorom sa odkazuje na zákonné ustanovenie, nepovažoval za neprípustný, pričom ale návrh zamietol z iných dôvodov (neexistencia potreby bezodkladne upraviť pomery, princíp proporcionality).

5.2 Konanie v mene členov pozemkového spoločenstva

V prípade pozemkových spoločenstiev je potrebné rozlišovať, kedy spoločenstvo koná vo svojom mene a kedy spoločenstvo koná za svojich členov (v oboch prípadoch bude konať prostredníctvom výboru ako štatutárneho orgánu spoločenstva). § 16 ods. 2 zákona o pozemkových spoločenstvách totiž zakotvuje prípady zákonného zastúpenia, kedy spoločenstvo konajúce prostredníctvom výboru zastupuje svojich členov (a to priamo zo zákona, *ex lege*, bez potreby vyžadovania plnomocenstiev).

Pozemkové spoločenstvá sú charakteristické tým, že zabezpečujú hospodárenie na spoločnej nehnuteľnosti, ktorá však vlastnícky nepatrí spoločenstvu,^[140] ale jej členom. Ide o osobitný typ podielového spoluvlastníctva členov spoločenstva s tým, že na jeho úpravu sa použije špeciálna úprava zákona o pozemkových spoločenstvách.^[141] Spoločná nehnuteľnosť je vo väčšine

[138] Podľa uznesenia Krajského súdu v Žiline z 8.1.2021, sp. zn. 6Co/161/2020: „Súd nemôže zaviazat žalovaného na istú povinnosť, ktorej zisťovanie by bolo viazané na objasňovanie obsahu právnej normy tak, ako to žiadali žalobcovia v rade 1/ a 2/. Výrok rozhodnutia súdu (či ide o rozsudok, uznesenie alebo platobný rozkaz) má vždy skutkový charakter a nemôže byť formulovaný ako všeobecne záväzná právna norma, resp. jej variácia.“

[139] Podľa uznesenia Krajského súdu v Trenčíne z 9.6.2021, sp. zn. 19Co/38/2021: „Navrhované neodkladné opatrenie odvolací súd považoval za neprimeraný zásah do práv žalovaného, vzhľadom na znenie ust. § 16 ods. 7 zák. č. 97/2013 Z. z., predmet činnosti žalovaného, ako i veľkosť podielov žalobcov a ostatných členov žalovaného, prihliadol na princíp proporcionality, keď neodkladným opatrením nemôže dôjsť k zásahu do práv ktorejkoľvek zo strán sporu nad nevyhnutnú mieru.“

[140] S výnimkou nadobudnutých podielov samotným spoločenstvom na spoločnej nehnuteľnosti, na ktorej zabezpečuje hospodárenie toto spoločenstvo (§ 9 ods. 11 zákona o pozemkových spoločenstvách).

[141] Dokonca podľa § 1 ods. 2 zákona o pozemkových spoločenstvách sa tento zákon vzťahuje aj na nakladanie so spoločnou nehnuteľnosťou vo vlastníctve spoluvlastníkov, ktorých spoločenstvo zaniklo.

prípadoch vedená na viacerých listoch vlastníctva a pozostáva z desiatok až stoviek pozemkov, pričom jej spoluvlastníkmi sú stovky osôb. Za stavu takejto rozdrobenosti je zastrešenie hospodárenia na spoločnej nehnuteľnosti v podobe pozemkového spoločenstva odrazom efektívnosti vykonávania vlastníckeho práva spoluvlastníkov.^[142]

S cieľom efektívneho výkonu vlastníckeho práva spoluvlastníkov ako členov spoločenstva je spoločenstvo konajúce prostredníctvom výboru oprávnené zo zákona konať (zastupovať) členov pri určitých právnych a procesných úkonoch, ktoré sú vymenované v § 16 ods. 2 zákona o pozemkových spoločenstvách. Zákon tak predpokladá efektívne uplatňovanie práv spoločenstvom na prospech vlastníkov spoločnej nehnuteľnosti, resp. spoločne obhospodarovovaných nehnuteľností.

Spoločenstvo tak môže konať za svojich členov v nasledujúcich veciach:

- a) vo veciach podnikania na spoločnej nehnuteľnosti alebo na spoločne obhospodarovovaných nehnuteľnostiach, ich spoločného užívania a obstarávania spoločných vecí vyplývajúcich z ich vlastníctva pred súdmi a orgánmi verejnej správy,
- b) vo veciach nájomných zmlúv alebo iných obdobných zmlúv (napr. zmluvy o užívaní poľovného revíru), ktorých predmetom je spoločná nehnuteľnosť, spoločne obhospodarovaná nehnuteľnosť alebo ich časť,
- c) vo veciach určenia vlastníckeho práva k spoločnej nehnuteľnosti, ktorej vlastníctvo je sporné (môže tu ísť o žaloby o určenie vlastníckeho práva alebo aj o žaloby na vypratanie, kedy súd posudzuje otázku vlastníckeho práva prejudiciálne),
- d) vo veciach zmlúv o prevode vlastníctva podielu na spoločnej nehnuteľnosti v prípade, že nadobúdateľom podielu sa stávajú všetci vlastníci spoločnej nehnuteľnosti pomerne podľa veľkosti podielov a cenu platí spoločenstvo.

Vo všetkých týchto prípadoch ide o oprávnenie konať, ktoré je dané priamo zákonom, a preto nemožno od spoločenstva vyžadovať udelenie plnomocenstiev členmi, čo pri stovkách členov ani nie je reálne dosť dobre možné.^[143]

K písm. a) – zastupovanie vo veciach užívania spoločnej nehnuteľnosti a spoločne obhospodarovovaných nehnuteľností pred orgánmi verejnej moci

Spoločenstvá sú podnikajúcimi právnickými osobami, ktoré či už samostatne, alebo prostredníctvom tretej osoby zabezpečujú hospodárenie na spoločnej nehnuteľnosti, resp. spoločne obhospodarovovaných nehnuteľností (§ 19 ods. 1 zákona o pozemkových spoločenstvách). Ako uvádza Tekeliová: „Možno konštatovať, že pozemkové spoločenstvá sú právnickými osobami zriadenými na výkon podnikateľskej činnosti, a to minimálne v zákonom im zverenom rozsahu, a to poľnohospodárskej prvovýroby, hospodárenia v lesoch a na vodných plochách.“^[144]

[142] Ako sa uvádza v náleze Ústavného súdu SR z 3.4.1996, sp. zn. PL. ÚS 36/95: „Početná rozdrobenosť pozemkového vlastníctva často dosahujúca extrémne zlomkové vyjadrenia vyvoláva stav, keď predmet vlastníctva – pozemok sa dá len ťažko alebo sa nedá vôbec technicky evidovať (čo je základná podmienka pre právne nakladanie s pozemkom), pričom sa v jednotlivých prípadoch stáva nepatrnou hospodárskou hodnotou bez reálneho motivačného pôsobenia.“ Právna forma pozemkových spoločenstiev je výborným príkladom toho, ako sa dá efektívne hospodáriť na poľnohospodárskych a lesných pozemkoch aj pri takejto rozdrobenosti.

[143] V rozhodovacej praxi súdov sa však niekedy názor o potrebe disponovať plnomocenstvom od členov vyskytuje (uznesenie Okresného súdu Trenčín zo 6.9.2017, sp. zn. 17 C 21/2017). Tento názor je však nesprávny, keďže takto by sa § 16 ods. 2 zákona stal obsolentným.

[144] TEKELIOVÁ, M. Podnikanie starostu obce v orgánoch pozemkových spoločenstiev. In *Právo pre ROPO a obce v praxi*. 2015, č. 7-8, s. 16 – 23.

Možnosť takéhoto hospodárenia vyplýva priamo zo zákona, veď to je napokon účelom osobitnej právnej formy pozemkového spoločenstva. To znamená, že spoločenstvo nepotrebuje na účely užívania (hospodárenia) na spoločnej nehnuteľnosti, resp. spoločne obhospodarovaných nehnuteľností uzatvárať nájomné zmluvy so svojimi členmi ako vlastníkami pôdy.

V prípade, ak v súvislosti s hospodárením spoločenstva (hospodárením na majetku jeho členov, podielnikov) bude potreba konať pred súdom či orgánom verejnej správy, v záujme efektívnosti týchto konaní všetkých podielnikov zo zákona zastupuje spoločenstvo, t. j. bez potreby osobitného poverenia zo strany podielnikov.

V tomto prípade (t. j. užívanie spoločnej nehnuteľnosti, resp. spoločne obhospodarovaných nehnuteľností) spoločenstvo zo zákona zastupuje aj štát a neznámych (nezistených) vlastníkov. Takáto úprava, pokiaľ ide o podiely štátu a neznámych (nezistených) vlastníkov, platí od účinnosti novely zákona o pozemkových spoločenstvách vykonanej zákonom č. 110/2018 Z. z., teda od 1. 7. 2018.

K písm. b) – zastupovanie vo veciach užívania spoločnej nehnuteľnosti a spoločne obhospodarovaných nehnuteľností pri uzatváraní nájomných a obdobných zmlúv

Ako sme uviedli, spoločenstvá sú podnikajúcimi právnickými osobami, ktoré či už samostatne, alebo prostredníctvom tretej osoby zabezpečujú hospodárenie na spoločnej nehnuteľnosti, resp. spoločne obhospodarovaných nehnuteľnostiach, pritom majú priamy zákonný titul na užívanie týchto nehnuteľností (bez potreby uzatvárania nájomných zmlúv so svojimi členmi).

Spoločenstvo však nie je povinné hospodáriť na spoločnej nehnuteľnosti, resp. spoločne obhospodarovaných nehnuteľnostiach samo, ale môže toto užívacie právo postúpiť inému subjektu. Ako správne uvádza Ústavný súd SR v uznesení z 8. 9. 2016, sp. zn. II. ÚS 673/2016: „*Účelom pozemkového spoločenstva je v súlade so zákonom o pozemkových spoločenstvách racionálne hospodáriť na spoločnej nehnuteľnosti a obstarávať spoločné veci vyplývajúce zo spoluvlastníctva k nej, ku ktorým nepochybne patrí aj uzavretie nájomnej zmluvy, predmetom ktorej je spoločná nehnuteľnosť.*“^[145]

Ak sa spoločenstvo rozhodne uzavrieť nájomnú zmluvu alebo inú obdobnú zmluvu vo veci užívania spoločnej nehnuteľnosti, resp. spoločne obhospodarovaných nehnuteľností, disponuje zákonným zastúpením svojich členov vo veci dojednaní podmienok a uzatvorenia nájomnej zmluvy alebo inej obdobnej zmluvy. Zákonné zastúpenie spoločenstvom pri uzavretí nájomnej alebo obdobnej zmluvy platí aj pri štáte a neznámych (nezistených) vlastníkoch.^[146]

[145] V tejto súvislosti však poukážeme tiež na to, že zákon o pozemkových spoločenstvách na žiadanom mieste nedáva oprávnenie spoločenstvám konať vo veciach prevodov vlastníckeho práva k spoločnej nehnuteľnosti (jej časti), resp. k spoločne obhospodarovaným nehnuteľnostiam na iné subjekty. V tomto smere pozri aj rozsudok Krajského súdu v Prešove z 9. 1. 2013, sp. zn. 6Sp/15/2012, ktorý sa síce týkal predchádzajúceho zákona č. 181/1995 Z. z. o pozemkových spoločenstvách, ale je plne použiteľný aj na súčasný zákon o pozemkových spoločenstvách.

[146] V súčasnosti od 1. 9. 2022 platí aj v prípade spoločne obhospodarovaných nehnuteľností, že podiely štátu a nezistených (neznámych) vlastníkov spravuje spoločenstvo zo zákona bez potreby uzatvorenia nájomnej zmluvy s fondom, resp. správcom. Pred 1. 9. 2022 platila nekonšepčná výnimka v prípade spoločne obhospodarovaných nehnuteľností (t. j. nie spoločnej nehnuteľnosti). Podľa § 12 ods. 2 zákona o pozemkových spoločenstvách v znení do 31. 8. 2022 platilo, že spoločenstvá užívali podiely na spoločne obhospodarovaných nehnuteľnostiach, ktoré spravovali alebo s ktorými nakladali fond alebo správca, na základe nájomnej zmluvy uzatvorenej s fondom alebo správcom. Zároveň platilo, že ak vlastníci spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti prenajme

Spoločenstvo teda môže za svojich členov konať vo veciach uzavretia nájomnej či inej obdobnej zmluvy aj bez potreby rozhodnutia zhromaždenia spoločenstva. Táto úprava je však dispozitívna, preto môže byť vo vnútorných dokumentoch spoločenstva, prípadne v uznesení zhromaždenia spoločenstva uvedené inak. Vo vnútorných dokumentoch spoločenstva je možné upraviť, v ktorých prípadoch sa vyžaduje súhlas zhromaždenia na uzavretie zmluvy (napr. pri uzavretí nájomnej zmluvy, ktorej predmetom je určitá výmera spoločnej nehnuteľnosti, prípadne pri uzavretí zmluvy s dobou nájmu nad určitý počet rokov). Takisto je možné, aby vopred pred uzavretím takejto zmluvy si zhromaždenie vyhradilo uznieť sa na určitých podmienkach nájomnej zmluvy, za ktorých má výbor zmluvu uzavrieť. Záujemcom o nájom spoločnej nehnuteľnosti, resp. spoločne obhospodarovaných nehnuteľností možno len odporučiť, aby si pred podpisom nájomnej alebo obdobnej zmluvy vyžiadali od spoločenstva bližšie informácie o úprave v tomto smere, a aby sa v zmluve uviedlo, či je podľa vnútorných dokumentov spoločenstva, resp. rozhodnutí zhromaždenia potrebný súhlas zhromaždenia na uzavretie zmluvy.

Zmluvnou stranou v prípade zákonného zastúpenia spoločenstvom sú jednotliví členovia, nie spoločenstvo. Zároveň však z hľadiska určitosti subjektu, ktorý uzatvára zmluva, nie je podľa nášho názoru nutné, aby boli v zmluve uvedení všetci členovia spoločenstva, postačí uviesť, že spoločenstvo koná za svojich členov ako vlastníkov spoločnej nehnuteľnosti, resp. spoločne obhospodarovaných nehnuteľností (ich časti), prípadne je možné odkázať na list vlastníctva, resp. listy vlastníctva, na ktorých sú členovia vedení ako spolu-vlastníci.

K písm. c) – zastupovanie vo veciach vlastníckych žalôb

Zákonodarca v § 16 ods. 2 písm. c) zákona o pozemkových spoločenstvách ustanovil, že spoločenstvo zastupuje svojich členov „vo veciach nadobúdania časti spoločnej nehnuteľnosti, ktorej vlastníctvo je sporné“. Takéto legislatívne vyjadrenie nie je úplne šťastné, pretože pri žalobách, kedy je vlastnícke právo sporné, súd nekonštituuje vlastnícke právo, ale ho deklaruje v prospech skutočného vlastníka. Inak povedané, deklaratórnym rozsudkom súdu sa vlastnícke právo nenadobúda, skutočný vlastník ho nadobudol na základe inej právnej skutočnosti, pričom rozsudok súdu to len potvrdzuje. Vhodnejšie by bolo v predmetnom § 16 ods. 2 písm. c) zákona uviesť zastupovanie „vo veciach vlastníckeho práva k spoločnej nehnuteľnosti, prípadne jej časti, ktorej vlastníctvo je sporné“. Avšak k záveru o tom, že účinné znenie § 16 ods. 2 písm. c) zákona o pozemkových spoločenstvách sa vzťahuje na zákonné zastupovanie spoločenstva v prípade určovacích žalôb (t. j. žaloby o určenie vlastníckeho práva k spoločnej nehnuteľnosti, resp. jej časti; žaloby o určenie, že vec patrí do dedičstva po vlastníkoch spoločnej nehnuteľnosti, resp. jej časti; žaloby o vypratanie, resp. vydanie spoločnej nehnuteľnosti, resp. jej časti), však možno dospieť teleologickým výkladom.^[147] Dokonca možno logickým argumentom *a maiori ad minus* dospieť

... spoločne obhospodarovanú nehnuteľnosť, príslušný správca podielov štátu a neznámych (nezistených) vlastníkov prenajíma podiely na spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti, ktoré spravuje alebo s ktorými nakladá, za rovnakých podmienok nájomcovi, ktorému vlastník prenajal spoločne obhospodarovanú nehnuteľnosť. Z tejto úpravy vyplývalo, že v prípade, ak spoločenstvo za svojich členov uzavrelo s treťou osobou nájomnú zmluvu alebo zmluvu obdobnú nájomnej zmluve, vyžadovalo sa, aby túto zmluvu uzavrel aj príslušný správca za podiely štátu či neznámych (nezistených) vlastníkov v prípade spoločne obhospodarovaných nehnuteľností.

[147] Možno tu poukázať na uznesenie Okresného súdu Trenčín zo 6.9.2017, sp. zn. 17 C 21/2017: „Podľa osobitnej výkladovej metódy, a to teleologického výkladu použitého slovného spojenia, alebo ich môže zastupovať vo veciach nadobúdania vlastníctva k sporným nehnuteľnostiam, ktoré sa majú stať súčasťou spoločnej nehnuteľnosti, berúc do úvahy zmysel a účel tohto ustanovenia, by mohol byť prijatý záver, že výbor pozemkového spoločenstva môže zastupovať jeho členov aj ...

k záveru, že spoločenstvo je oprávnené zastupovať svojich členov aj v iných ako súdnych konaniach týkajúcich sa vlastníckeho práva k spoločnej nehnuteľnosti (napr. pred orgánom katastra v konaní o oprave chyby v katastrálnom operáte).

Na podanie žaloby vo veci spornosti vlastníckeho práva k spoločnej nehnuteľnosti zákon o pozemkových spoločenstvách nevyžaduje rozhodnutie zhromaždenia. Takéto rozhodnutie však možno odporučiť, keďže súdne konania o vlastníckych žalobách sú náročné s hrozbou vysokej náhrady trov konania (prítom stranou konania sú jednotliví podielníci, a preto v prípade neúspechu v spore budú znášať náhradu trov konania oni, keďže zákon neobsahuje osobitnú úpravu náhrady trov konania v tomto smere). V tak dôležitých veciach, ako je otázka podania žaloby o určenie vlastníckeho práva, by o tom mali byť jednotliví podielníci na zhromaždení informovaní a mali by mať možnosť rozhodnúť, či budú konanie viesť alebo nie.

Spoločenstvo má teda zákonné oprávnenie konať aj vo vlastníckych veciach svojich členov, pokiaľ je ich vlastnícke právo sporné (bez ohľadu na to, či sú členovia v postavení žalobcu alebo žalovaného). V tomto prípade však treba upozorniť, že zákonné zastúpenie spoločenstva platí výlučne pre prípady spornosti vlastníckeho práva k spoločnej nehnuteľnosti (nie aj spoločne obhospodarovaných nehnuteľností).

Ako sme uviedli, v prípade spornosti vlastníckeho práva k spoločnej nehnuteľnosti vystupujú ako strana (účastníci) konania jednotliví členovia, pričom spoločenstvo je ich zákonným zástupcom. V prípade takýchto sporov o určenie vlastníckeho práva, resp. obdobných sporov (napr. žaloba na vypratanie) nevystupuje spoločenstvo samo za seba, ale za svojich členov. Z dôvodu obvykle veľkého počtu členov, resp. spoluvlastníkov v prípade vlastníckych žalôb týkajúcich sa spoločnej nehnuteľnosti, resp. jej časti nie je namieste postupovať formalisticky. Ak je zo žaloby zrejmé, že sa spoločenstvo domáha vlastníckeho práva v prospech svojich jednotlivých členov, resp. je z nej zrejmé, že vlastníckmi majú byť členovia toho-ktorého spoločenstva, môže dôjsť k viacerým situáciám. Môže ísť o prípad, kedy označenie strany nie je správne, a teda je rozpor medzi skutkovými tvrdeniami v žalobe a žalobným návrhom, resp. označením strany konania. V takom prípade možno uvažovať o nezrozumiteľnom podaní, kedy má súd využiť postup podľa § 129 Civilného sporového poriadku, a teda strane konania ozrejmiť, v čom je podanie nezrozumiteľné a ako ho treba opraviť. Zároveň striktné vyžadovanie náležitostí žaloby v podobe vyžadovania uvedenia identifikačných znakov každého subjektu konania môže v týchto prípadoch znamenať porušenie princípu zákazu odopretia spravodlivosti (*denegatio iustitiae*), a teda porušenie ústavného práva na súdnu ochranu. Na to upozorňuje aj Najvyšší súd SR, keď uvádza:

... v súdnom konaní o určenie vlastníckeho práva. Účel a zmysel tohto zákonného ustanovenia je možné vyvodiť z legislatívneho procesu, v rámci ktorého táto podoba zákonného ustanovenia bola schválená Národnou radou SR. Súd z verejne dostupných zdrojov zistil, že Výbor Národnej rady SR pre pôdohospodárstvo a životné prostredie v rámci 1. čítania doplnil navrhované ustanovenie § 16 ods. 2 vládneho návrhu zákona (zákona o pozemkových spoločenstvách) aj o citované predmetné spojenie „alebo ich môže zastupovať vo veciach nadobúdania vlastníctva k sporným nehnuteľnostiam, ktoré sa majú stať súčasťou spoločnej nehnuteľnosti“. Urobil tak s odôvodnením, že „ide o spresnenie predmetného ustanovenia v intenciách, aby výbor spoločenstva mohol svojich členov spoločenstva zastupovať pred súdmi a orgánmi verejnej správy vo veciach nadobúdania vlastníctva k sporným nehnuteľnostiam, ktoré sa majú stať súčasťou spoločnej nehnuteľnosti, keďže doteraz v takýchto prípadoch nemal výbor aktívnu legitímáciu na podanie určovacích žalôb v prospech členov jeho spoločenstva“. Z uvedeného je teda zrejmé, že účelom tohto ustanovenia malo byť oprávnenie výboru zastupovať členov pozemkového spoločenstva aj v súdnych konaniach o určovacích žalobách.“ Navyše dodajme, že aj v samotnej dikcii § 16 ods. 2 písm. c) zákona sa poukazuje na spornosť vlastníckeho práva.

„Dovolací súd zároveň dodáva, že ak by stranou konania boli jednotliví členovia spoločenstva a spoločenstvo ich zastupovalo ako zákonný zástupca ... v žalobe nebolo potrebné osobitne uvádzať údaje každého jedného člena spoločenstva, stačilo poukázať, že stranou sú jednotliví spoluvlastníci žalovanej spoločnej nehnuteľnosti zapísaní na príslušnom liste vlastníctva zastúpení spoločenstvom ... V niektorých prípadoch by totiž striktné vyžadovanie náležitostí žaloby v podobe uvedenia identifikačných znakov každého subjektu konania (t. j. každého podielníka na spoločnej nehnuteľnosti) mohlo znamenať porušenie princípu zákazu odopretia spravodlivosti (*denegatio iustitiae*) ... Súd by mali vždy zohľadňovať okolnosti konkrétneho prípadu a prihliadať na počet členov spoločenstva, t. j. na počet osôb na strane žalobcu, resp. žalovaného.“^[148]

Zároveň, pokiaľ ide o vlastnícke žaloby vo vzťahu k spoločnej nehnuteľnosti, v zmysle znenia § 16 ods. 2 písm. c) zákona o pozemkových spoločenstvách spoločenstvo nie je v týchto otázkach oprávnené zastupovať neznámych (nezistených) vlastníkov a štát ako vlastníkov podielov na spoločnej nehnuteľnosti.^[149] Pokiaľ ide o konanie vo veciach vlastníckych žalôb týkajúcich sa jednotlivých podielníkov, spoločenstvo nemôže konať za štát a neznámych (nezistených) vlastníkov, ktorí vlastnia podiely na spoločnej nehnuteľnosti, za nich koná v súdnom konaní Slovenský pozemkový fond, a to bez ohľadu na to, či ide o poľnohospodársku alebo lesnú pôdu, keďže na spoločnej nehnuteľnosti v oboch prípadoch spravuje podiely štátu a nakladá s podielmi neznámych (nezistených) vlastníkov Slovenský pozemkový fond.^[150] Nie je nutné, aby takíto vlastníci zastúpení Slovenským pozemkovým fondom vystupovali na strane žalobcu, môžu vystupovať aj na strane žalovaného v prípade nezáujmu fondu žalovať.

Podľa § 13 v spojitosti s § 8 ods. 1 písm. c) a d) zákona č. 180/1995 Z. z. sa za neznámeho (nezisteného) považuje vlastník, ktorého miesto trvalého pobytu alebo sídlo nie je známe alebo ktorý nie je vôbec známy. To znamená, že pri definícii neznámeho (nezisteného) vlastníka je relevantné to, či je známe jeho miesto trvalého pobytu, prípadne iné údaje podľa evidencie v katastri nehnuteľností tak, aby ho bolo možno s určitosťou identifikovať (viac k pojmu neznámy, resp. nezistený vlastník pozri v podkapitole 3.1 tejto monografie).

Slovenský pozemkový fond koná za neznámych (nezistených) vlastníkov a štát pred súdom v zmysle § 16 ods. 2 písm. c) v spojitosti s § 10 ods. 5^[151] zákona o pozemkových spoločenstvách, čo podporuje znenie § 34 ods. 14 zákona o pozemkových úpravách^[152] v spojitosti § 16 ods. 2 zákona č. 180/1995 Z. z.^[153]

Ak sa teda pozemkové spoločenstvo konajúce prostredníctvom výboru za svojich členov rozhodne žalovať o určenie vlastníckeho práva k časti spoločnej nehnuteľnosti,

[148] Uznesenie Najvyššieho súdu SR z 15.4.2019, sp. zn. 8 Cdo 31/2018.

[149] Teda vo veciach užívania spoločnej nehnuteľnosti je spoločenstvo oprávnené zastupovať aj štát a neznámych (nezistených) vlastníkov, no vo veciach vlastníckeho práva k spoločnej nehnuteľnosti, pokiaľ ide o zastupovanie pred súdom, nie je spoločenstvo oprávnené zastupovať týchto vlastníkov.

[150] Ust. § 10 ods. 1 a 2 zákona, ako aj § 34 ods. 3 zákona o pozemkových úpravách.

[151] „Fond v konaní pred súdom alebo pred orgánom verejnej správy koná v mene vlastníkov podielov spoločnej nehnuteľnosti podľa odsekov 1 a 2 vo veciach vlastníctva podielov spoločnej nehnuteľnosti, a to aj vtedy, ak vlastnícke právo týchto vlastníkov je sporné.“

[152] „Pozemkový fond za štát a neznámych vlastníkov koná pred súdom vo veciach nehnuteľností uvedených v osobitnom predpise, podielov spoločnej nehnuteľnosti uvedených v osobitnom predpise, a pozemkov, ktorých vlastník nie je známy, a to aj vtedy, ak vlastnícke právo štátu a neznámych vlastníkov je sporné.“

[153] „Ak je potrebné, fond v konaní pred súdom alebo pred orgánmi verejnej správy zastupuje vlastníkov pozemkov uvedených v odseku 1 písm. b) a c); obdobne postupuje správca.“

v zmysle § 16 ods. 2 písm. c) zákona o pozemkových spoločenstvách nemôže konať za neznámych (nezistených) vlastníkov a štát; za týchto koná Slovenský pozemkový fond. V súdnej praxi sa vyskytujú názory, že závisí od vlastného posúdenia Slovenského pozemkového fondu, či v týchto prípadoch bude konať alebo nie (v závislosti od toho, či to považuje za potrebné).^[154] Tiež v tejto súvislosti možno konštatovať, že procesné právo nepozná mechanizmus, ako niekoho prinútiť, aby bol žalobcom. V tejto súvislosti však treba uviesť, že podľa nášho názoru nič nebráni tomu, aby štát a neznámi (nezistení) vlastníci vystupovali na strane žalovaného, ak sa Slovenský pozemkový fond nepripojí k žalobe. V takom prípade pôjde sčasti o žalobu v prospech niektorých zo žalovaných, keďže spoločenstvo konajúce za svojich členov bude žalovať aj v prospech vlastníckeho práva štátu a neznámych (nezistených) vlastníkov.^[155] Prípadne aj za súčasného právneho stavu je možné uvažovať o žalobách o určenie vlastníckeho práva k spoločnej nehnuteľnosti (jej časti), kedy by spoločenstvo konalo výlučne na prospech nezistených vlastníkov zastúpených príslušným správcom, v čoho dôsledku by sa títo nezistení vlastníci stali členmi spoločenstva (spoločenstvo by konalo ako žalobca v mene seba samom, prípadne aj v mene známych členov, a na strane žalovaných by vystupovali nezistení vlastníci zastúpení príslušným správcom). *De lege ferenda* je vhodné zakotviť, aby spoločenstvo konalo vo veciach vlastníckych žalôb aj za neznámych (nezistených) vlastníkov.

V súvislosti s účasťou neznámych (nezistených) vlastníkov v súdnych konaniach vo veciach vlastníckych žalôb Najvyšší súd SR judikoval, že inštitút neznámeho (nezisteného) vlastníka je špecifický, pričom bol zákonodarcom vytvorený v záujme spriechodnenia procesu usporiadania vlastníckych vzťahov k pozemkom. Podľa Najvyššieho súdu SR neznámi (nezistení) vlastníci, zo zákona zastúpení Slovenským pozemkovým fondom, majú právu, ako aj procesnoprávnu subjektivitu a môžu byť sporovou stranou v sporoch vyplývajúcich z vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam.^[156]

K písm. d) – zastupovanie pri nadobúdaní podielu na spoločnej nehnuteľnosti

Ďalším prípadom zákonného zastúpenia spoločenstvom za svojich členov je prípad uzavretia zmluvy o prevode vlastníctva podielu na spoločnej nehnuteľnosti (t. j. nie aj na spoločne obhospodarovaných nehnuteľnostiach). Ide o prípad, kedy spoločenstvo koná za svojich členov, ktorí majú pomerne (vzhľadom na veľkosť svojich doterajších spoluvlastníckych podielov, ktoré vyjadrujú mieru účasti člena na členských právach a povinnostiach v spoločenstve, so zohľadnením § 9 ods. 5 a 6 zákona o pozemkových spoločenstvách^[157]) nadobudnúť podiel na spoločnej nehnuteľnosti od spoluvlastníka, ktorý má záujem ho previesť. V tomto prípade, ak pôjde o kúpnu zmluvu, platí kúpnu cenu spoločenstvo (§ 9

[154] Rozsudok Okresného súdu Martin z 28.11.2014, sp. zn. 21C/139/2011.

[155] Žalobu v prospech tretieho, resp. v prospech niektorých zo žalovaných procesné právo nezakazuje. Tak judikoval aj Najvyšší súd SR v rozhodnutí z 29. novembra 2018, sp. zn. 8 Cdo 100/2017, zverejnenom v Zbierke stanovísk a rozhodnutí Najvyššieho súdu SR pod zn. R 30/2019, ktorým priznal možnosť dlžníka žalovať zo zmluvy o úvere poisťovňu a lízingovú spoločnosť tak, že sa domáhal toho, aby poisťovňa zaplatila poistné plnenie lízingovej spoločnosti (žaloba v prospech tretieho), čím v rozsahu poskytnutého plnenia zanikla jeho povinnosť vrátiť lízingovej spoločnosti nezaplatenú časť úveru.

[156] Uznesenie Najvyššieho súdu SR z 15.4.2019, sp. zn. 8 Cdo 31/2018.

[157] Podľa § 9 ods. 5 zákona: „Ak je spoločná nehnuteľnosť zapísaná v katastri nehnuteľností na viacerých listoch vlastníctva a pomer účasti členov spoločenstva na výkone práv a povinností vyplývajúcich z členstva v spoločenstve nemožno určiť podľa odseku 4, možno ho určiť dohodou členov spoločenstva alebo rozhodnutím zhromaždenia.“ Podľa § 9 ods. 6 zákona: „Ak nemožno preukázať veľkosť podielov vlastníkov spoločnej nehnuteľnosti v spoločenstve podľa § 2 ods. 1 písm. a), považujú sa ich podiely za rovnaké.“

ods. 10 zákona o pozemkových spoločenstvách). Spoločenstvo má však takéto zákonné zmocnenie konať za členov len vtedy, ak je to ustanovené vo vnútorných dokumentoch spoločenstva, prípadne je to uvedené v uznesení valného zhromaždenia.

Treba však uviesť, že takéto oprávnenia nevyužívajú spoločenstvá často, pretože vo väčšine prípadov sú členmi stovky osôb a spoločná nehnuteľnosť sa skladá z viacerých listov vlastníctva aj s rozdielnymi podielmi spoluvlastníkov. V takýchto situáciách je časovo náročné rozpočítať prevádzaný podiel na ostatných spoluvlastníkov pomerne podľa ich podielov.

Spoločenstvo má možnosť nadobudnúť podiel aj priamo na seba ako na právnickú osobu, čo je potrebné odlišovať od predchádzajúceho prípadu. Podľa § 9 ods. 11 zákona môže spoločenstvo nadobúdať na spoločnej nehnuteľnosti, ako aj na spoločne obhospodarovných nehnuteľnostiach, na ktorých hospodári, resp. zabezpečuje hospodárenie, a to až do celkovej výšky 49 % všetkých podielov. V tomto prípade môže konať aj bez poverenia zhromaždenia, ak nie je inak ustanovené vo vnútorných dokumentoch spoločenstva.

V tejto súvislosti je ešte potrebné dodať, že na prevody podielov medzi spoluvlastníkmi spoločnej nehnuteľnosti sa nevzťahuje predkupné právo (§ 9 ods. 7 zákona o pozemkových spoločenstvách), ak nie je vo vnútorných dokumentoch spoločenstva uvedené inak.



6. Dozorná rada ako kontrolný orgán pozemkového spoločenstva

Ďalším povinným orgánom spoločenstva, ktorý nemôžu vnútorné dokumenty spoločenstva vylúčiť, je dozorná rada. Ide o kontrolný orgán, ktorého poslaním je v zmysle § 17 ods. 1 zákona o pozemkových spoločenstvách kontrolovať činnosť spoločenstva a prerokúvať sťažnosti jeho členov. Dozorná rada je akousi protiváhou výboru, keďže táto primárne kontroluje činnosť výboru, a teda hospodárenie spoločenstva (či je hospodárenie v súlade so záujmami členov a či nie sú porušované práva členov). Úlohou dozornej rady je dohliadať na činnosť výboru, upozorňovať ho na nedostatky. Dozorná rada má mať prístup k všetkým dokumentom týkajúcim sa hospodárenia spoločenstva, aby mohla plniť svoje funkcie. Dozorná rada má byť predĺženou rukou členov pri kontrole činnosti spoločenstva, preto sa musí náležite zaoberať každou sťažnosťou (či už písomnou, alebo ústnou) člena spoločenstva, a to bez ohľadu na výšku jeho spoluvlastníckeho podielu.

Vyššie uvedené oprávnenia má aj dozorná rada, ktorej uplynulo funkčné obdobie. Aj takejto dozornej rady v zmysle § 17 ods. 6 zákona o pozemkových spoločenstvách prislúcha prerokúvať sťažnosti členov, nahliadať do zmlúv, účtovných dokumentov, upozorňovať výbor na nedostatky, keďže tieto záležitosti nevyhnutne súvisia so zisťovaním, či nedochádza ku skutočnostiam, pri ktorých dozornej rade vzniká povinnosť zvolať zasadnutie zhromaždenia.

Významným oprávnením dozornej rady je zvolať zasadnutie zhromaždenia spoločenstva. Podľa § 17 ods. 5 zákona o pozemkových spoločenstvách má dozorná rada právo zvolať zasadnutie zhromaždenia spoločenstva vtedy:

- a) ak dochádza alebo už došlo k bezdôvodnému zníženiu majetku spoločenstva,
- b) ak je podozrenie, že došlo k porušeniu zákona o pozemkových spoločenstvách alebo iných všeobecne záväzných právnych predpisov alebo k porušeniu zmluvy o spoločenstve alebo stanov,
- c) ak ju o to požiada splnomocnený zástupca najmenej jednej štvrtiny členov spoločenstva po tom, čo výbor nereagoval v súlade so žiadosťou tejto jednej štvrtiny na zvolanie zasadnutia zhromaždenia.

V prípade, že dozorná rada v rámci svojej pôsobnosti zistí nesprávne hospodárenie spoločenstva (resp. výboru), v dôsledku ktorého sa spoločenstvo dostáva do zlej ekonomickej situácie, a teda v konečnom dôsledku sú jeho jednotliví členovia ukracovaní na svojich majetkových právach, mala by tieto svoje zistenia oznámiť členom spoločenstva na zhromaždení. Z tohto dôvodu sa zakotvuje právo, ale aj povinnosť dozornej rady na zvolanie zasadnutia zhromaždenia, pričom bude stačiť podozrenie dozornej rady, že dochádza, resp. došlo k bezdôvodnému zníženiu majetku spoločenstva. To isté platí v prípade, ak dozorná rada predpokladá, že došlo, resp. dochádza k porušovaniu či už zákonov, alebo vnútorných predpisov spoločenstva. V takýchto prípadoch má dozorná rada pri zvolávaní zasadnutia zhromaždenia rovnaké oprávnenia a povinnosti ako výbor.

V prípade, ak dozorná rada zvoláva zasadnutie na základe žiadosti členov spoločenstva, ktorých hlasy predstavujú aspoň štvrtinu hlasov všetkých členov spoločenstva, resp. na základe žiadosti ich splnomocneného zástupcu (§ 17 ods. 5 v spojitosti s § 14 ods. 5 zákona), je povinná ho zvolať v termíne a s bodmi programu, ktorí navrhnú členovia spoločenstva, ak títo predtým požiadali o zvolanie zasadnutia výboru, no neúspešne.

Zákon v § 27 až 29 upravuje aj štátny dozor nad činnosťou spoločenstiev vykonávaný zo strany príslušných okresných úradov, pozemkových a lesných odborov. Ten je však výrazne oklieštený a nemá taký veľký dosah ako kontrolná činnosť dozornej rady, keďže štátny dozor sa nevzťahuje na kontrolu hospodárenia spoločenstva a „vnútorný život“ spoločenstva. Uvedené je v súlade so súkromnoprávnym charakterom pozemkových spoločenstiev.

Členovia dozornej rady sú volení valným zhromaždením, pričom musia získať nadpolovičnú väčšinu všetkých hlasov (s výnimkou hlasov podielov na spoločnej nehnuteľnosti, resp. spoločne obhospodarovaných nehnuteľností vo vlastníctve štátu a nezistených vlastníkov, ktorých podiely spravuje, resp. s nimi nakladá Slovenský pozemkový fond, organizácia ochrany prírody a krajiny alebo správca lesného majetku štátu – § 15 ods. 2 zákona o pozemkových spoločenstvách). V zmysle § 15 ods. 5 zákona možno o voľbe dozornej rady rozhodovať aj na mimoriadnom zasadnutí zhromaždenia, na ktorom sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou prítomných členov. Sme toho názoru, že voliť členov dozornej rady možno aj na zasadnutí zhromaždenia zvolaného nelegitímnym výborom, hoci to § 16 ods. 7 písm. a) zákona o pozemkových spoločenstvách^[158] výslovne neuvádza (treba však vychádzať z účelu tohto ustanovenia, ktorým je čo najrýchlejšie sfunkčniť činnosť spoločenstva).^[159]

Dozorná rada zodpovedá za svoju činnosť zhromaždeniu. Ak nie sú členovia zhromaždenia spokojní s prácou dozornej rady, resp. s niektorými jej členmi, možno ich odvolať na zasadnutí zhromaždenia. Každý člen dozornej rady je v rámci svojej funkcie povinný konať podľa svojich schopností a znalostí, pričom nie je vylúčená ani jeho zodpovednosť za škodu voči spoločenstvu, resp. členom spoločenstva pri splnení predpokladov zodpovednosti za škodu podľa Občianskeho zákonníka. Zákon o pozemkových spoločenstvách osobitný druh zodpovednosti členov dozornej rady za škodu neupravuje.

Dozorná rada musí pozostávať minimálne z troch členov (zmluva o spoločenstve, resp. stanovy môžu určiť vyšší počet členov). V zmysle § 13 ods. 2 v spojitosti s § 17 ods. 2 zákona o pozemkových spoločenstvách členmi dozornej rady môžu byť aj nečlenovia spoločenstva (t. j. nevlastníci spoločnej nehnuteľnosti, resp. spoločne obhospodarovaných nehnuteľností), no pod podmienkou, podľa ktorej počet členov dozornej rady, ktorí nie sú členmi

[158] „Výbor, ktorému uplynulo funkčné obdobie a nie je zvolený nový výbor, alebo ktorý nemá aspoň troch členov podľa odseku 3 a na uvoľnené miesto nenastúpil náhradník, až do zvolenia nového výboru alebo člena výboru môže vykonávať len úkony smerujúce k zvolaniu zasadnutia zhromaždenia na voľbu výboru alebo člena výboru.“

[159] Podľa osobitnej časti, čl. I bod 40 dôvodovej správy k zákonu č. 110/2018 Z. z., ktorým bol novelizovaný zákon o pozemkových spoločenstvách s účinnosťou od 1.7.2018, pritom zaviedol aj spomínaný § 16 ods. 7 zákona o pozemkových spoločenstvách: „§ 16 sa dopĺňa odsek 7, ktorý upravuje konanie takého spoločenstva, v ktorom jeho štatutárny orgán – výbor – nie je legítimným výborom z dôvodu skončenia funkčného obdobia alebo pre nedostatok počtu členov. Takýto výbor nespĺňa podmienky štatutárneho orgánu ustanovené zákonom, nemožno ho preto považovať naďalej za legítimný výbor a nemôže plniť svoje oprávnenia a povinnosti v plnom rozsahu. Keďže je však záujem na voľbe nového výboru, resp. doplnení jeho členov, keďže je nevyhnutné vytvoriť tlak na členov spoločenstva, aby konali aktívne pri obnove legitimity výboru, a keďže je potrebné zabezpečiť výkon najzákladnejších úloh v starostlivosti o obhospodarované nehnuteľnosti, ustanovujú sa obmedzenia v konaní nelegitímneho výboru len na nevyhnutné úkony: úkony smerujúce k voľbe výboru, resp. jeho členov, úkony pri náhodnej ťažbe a ochrane lesa a úkony súvisiace s daňovou povinnosťou. Toto ustanovenie vylučuje, aby spoločenstvo (t. j. ktorýkoľvek orgán spoločenstva) robilo akékoľvek iné úkony, napríklad to vylučuje vyplácanie podielov na zisku a na majetku spoločenstva jeho členom, kým nedôjde k odstráneniu nedostatku v legitimitě výboru. Všetky úkony okrem tých, ktoré sú tu explicitne uvedené, budú teda neplatné. Toto obmedzenie má prinútiť členov spoločenstva k aktivite a k odstráneniu príčin nefunkčnosti výboru.“

spoločenstva, musí byť menší ako počet členov dozornej rady, ktorí sú členmi spoločenstva.^[160] Členom dozornej rady nemôže byť člen výboru a naopak. Uvedené vyplýva z podstaty činnosti dozornej rady, ktorou je najmä dohliadať na činnosť výboru ako štatutárneho a výkonného orgánu spoločenstva.

V zmysle § 17 ods. 3 zákona o pozemkových spoločenstvách platí, že predsedom dozornej rady je ten, koho si spomedzi seba zvolia členovia dozornej rady. Vzhľadom na pomerne rozsiahlu možnosť úpravy v zmluve o spoločenstve, resp. stanovách v zmysle § 5 ods. 1 a 2 zákona sme toho názoru, že nie je neprípustná taká úprava vo vnútorných dokumentoch spoločenstva, podľa ktorej bude predsedu voliť priamo zhromaždenie (prípadne bude ustanovené, že predsedom sa stane ten, kto získa najvyšší počet hlasov z kandidátov do dozornej rady).

Rovnako ako v prípade členov výboru, aj členom dozornej rady možno za výkon ich funkcií priznať odmenu. O priznaní tejto odmeny a jej výške rozhoduje zhromaždenie ako najvyšší orgán spoločenstva, čo priamo ustanovuje § 17 ods. 4 zákona o pozemkových spoločenstvách. Nie je vylúčené, že ustanovenia o odmeňovaní členov dozornej rady a výboru budú priamo v zmluve o spoločenstve, prípadne v osobitnom vnútornom dokumente spoločenstva (odmeňovací poriadok) schváleného zhromaždením (t. j. nemusí ísť len o *ad hoc* uznesenie zhromaždenia).

Pokiaľ ide o periodicitu zasadnutí dozornej rady a vyhotovovanie zápisníc z nich, zákon v tomto smere neustanovuje žiadnu úpravu, preto možno len odporučiť upraviť tieto záležitosti v zmluve o spoločenstve, prípadne stanovách.



[160] Podľa § 13 ods. 2 zákona však môže byť členom dozornej rady nečlen spoločenstva len v prípade, ak ide o fyzickú osobu. Je otáznne, prečo zákonodarcu zvolil takúto úpravu a v tomto smere rozlišuje medzi fyzickými a právnickými osobami.

7.

Verejná správa na úseku pozemkových spoločenstiev

Spoločenstvá sa zapisujú do registra pozemkových spoločenstiev. V zmysle § 22 ods. 1 zákona o pozemkových spoločenstvách je register pozemkových spoločenstiev vedený prostredníctvom informačného systému lesného hospodárstva, pričom tento je verejne prístupný.^[161] Informačný systém lesného hospodárstva je upravený v § 45 zákona o lesoch, podľa ktorého tento systém slúži na zber, spracovanie a archiváciu údajov o stave a vývoji lesov, o vykonaných hospodárskych opatreniach v lesoch, o vlastníctve, správe a nájme lesov a na zostavenie integrovaných environmentálnych a ekonomických účtov pre lesy. Tento informačný systém s účinnosťou od 1. októbra 2018, kedy v tomto smere nadobudla účinnosť novela zákona o pozemkových spoločenstvách – zákon č. 110/2018 Z. z., slúži aj na vedenie registra spoločenstiev.

Do registra pozemkových spoločenstiev zapisujú údaje príslušné okresné úrady, pozemkové a lesné odbory, pričom príslušnosť sa posudzuje podľa toho, kde sa nachádza spoločná nehnuteľnosť, resp. spoločne obhospodarované nehnuteľnosti – prípadne jej najväčšia časť (§ 22 ods. 1 a 2 zákona o pozemkových spoločenstvách). O výpis z registra pozemkových spoločenstiev však možno požiadať ktorýkoľvek okresný úrad, pozemkový a lesný odbor, bez ohľadu na miestnu príslušnosť (§ 23 ods. 3 zákona o pozemkových spoločenstvách).^[162]

Do registra sa v zmysle § 23 ods. 1 a 2 zákona o pozemkových spoločenstvách zapisujú nasledujúce údaje vrátane ich zmien:

- identifikačné údaje spoločenstva (názov, sídlo, IČO^[163]),
- listy vlastníctva, na ktorých sú zapísané pozemky tvoriace spoločnú nehnuteľnosť, resp. spoločne obhospodarované nehnuteľnosti (tento údaj je informatívny, vychádza sa zo zoznamu nehnuteľností, ktorý vedie spoločenstvo),
- identifikačné údaje volených členov orgánov spoločenstva vrátane osôb oprávnených konať v mene spoločenstva a rozsahu tohto konania (v prípade fyzickej osoby meno, priezvisko, trvalý pobyt, rodné číslo a dátum narodenia; v prípade právnickej osoby názov, sídlo a identifikačné číslo), osobitne sa uvedie fyzická osoba oprávnená na prístup a disponovanie s elektronickou schránkou spoločenstva,
- údaj, či spoločenstvo vykonáva aj inú podnikateľskú činnosť ako podľa zákona o pozemkových spoločenstvách,
- údaj, či ide o spoločenstvo vlastníkov spoločne obhospodarovaných nehnuteľností,^[164]
- dátum zápisu spoločenstva do registra,

[161] Dostupný na: gis.nlc.sk.org/registre/Zoznamy/ZoznamPS.

[162] V zmysle Položky 34 písm. l) Prílohy zákona o správnych poplatkoch je správny poplatok za vyhotovenie výpisu z registra pozemkových spoločenstiev 5 eur. Ak je návrh podaný autorizovane elektronicky, v zmysle § 6 ods. 2 zákona o správnych poplatkoch bude poplatok 50 % z uvedenej sadzby (t. j. 2,50 eura).

[163] Každé spoločenstvo má svoje IČO, ktoré mu prideli Štatistický úrad SR na požiadanie okresného úradu, pozemkového a lesného odboru, pred zápisom spoločenstva do registra.

[164] Ak sa v registri neuvádza údaj, že ide o spoločenstvo vlastníkov spoločne obhospodarovaných nehnuteľností, ide o spoločenstvo vlastníkov spoločnej nehnuteľnosti.

- zrušenie spolodenstva a dôvod jeho zrušenia,
- údaj o likvidácii spolodenstva, ak sa spolodenstvo zrušuje s likvidáciou,
- dátum výmazu spolodenstva z registra.

Vychádzajúc z § 30 zákona o pozemkových spolodenstvách, zatiaľ čo konanie o návrhu na zápis spolodenstva do registra, ako aj konanie o návrhu na dobrovoľné zrušenie spolodenstva je konaním, na ktoré sa vzťahuje správny poriadok, na zmenu údajov zapísaných do registra pozemkových spolodenstiev sa správny poriadok nevzťahuje. V zmysle § 25 zákona o pozemkových spolodenstvách zmeny oznamuje príslušnému okresnému úradu predseda, prípadne v čase jeho neprítomnosti poverený člen výboru^[165] (s výnimkou oznamu o skončení likvidácie, ktorý podáva likvidátor), a to v lehote 30 dní, odkedy nastala zmena. Vo všeobecnosti je možné povedať, že k oznamu o zmene údajov zapísaných v registri sa prikladá taká listina, ktorá preukazuje (osvedčuje), resp. zakladá to, že v registri má okresný úrad zapísať zmenu (t. j. vymazať niektorý zapísaný údaj a nahradiť ho novým, aktuálnym údajom). V zmysle Položky 34 písm. d) Prílohy zákona o správnych poplatkoch je správny poplatok za podanie návrhu na zápis zmien údajov zapísaných do registra pozemkových spolodenstiev 16,50 eura. Ak je návrh podaný autorizovane elektronicky, v zmysle § 6 ods. 2 zákona o správnych poplatkoch bude poplatok 50 % z uvedenej sadzby (t. j. 8 eur s prihliadnutím na zaokrúhľovanie poplatku v zmysle § 6a zákona o správnych poplatkoch).

Zápis zmien v registri má výlučne evidenčný charakter. Príslušné okresné úrady, pozemkové a lesné odbory, v rámci zapisovania zmien údajov zapisovaných v registri neskúmajú, či podanie vrátane príloh je v súlade so zákonom o pozemkových spolodenstvách, ako tomu bolo pred novelou zákona o pozemkových spolodenstvách vykonanou zákonom č. 110/2018 Z. z. Podľa § 26a ods. 1 zákona o pozemkových spolodenstvách okresný úrad zapíše do registra zmeny údajov do 30 dní od doručenia oznamu o zmene údajov. Okresný úrad bude vychádzať výlučne z údajov v oznámení bez toho, aby skúmal ich vecnú správnosť. Možno si však predstaviť aj takú situáciu, že oznam o zmene údajov bude zjavne v rozpore so zákonom o pozemkových spolodenstvách a zmluvou o spolodenstve. V takom prípade je okresný úrad oprávnený nevykonať zápis zmien údajov, a to v zmysle § 25 ods. 2 zákona o pozemkových spolodenstvách, keďže k oznamu nebola priložená listina, z ktorej by vyplývala zmena údajov, pričom uvedené oznámi spolodenstvu formou neformálneho oznámenia (uvedené však platí vo výnimočných prípadoch, keďže okresný úrad nie je oprávnený rozhodovať o neplatnosti rozhodnutí zhromaždení, to patrí výlučne do právomoci súdu).

Príslušné okresné úrady, pozemkové a lesné odbory, vecne neskúmajú ani návrh na zápis spolodenstva, ako ani návrh na zrušenie spolodenstva, t. j. neskúmajú, či podanie vrátane príloh je v súlade so zákonom o pozemkových spolodenstvách, hoci aj v týchto prípadoch si je možné výnimočne predstaviť nevykonanie zápisu na základe návrhu pre zjavný rozpor so zákonom o pozemkových spolodenstvách, prípadne so zmluvou o spolodenstve. V zmysle § 26 ods. 2 zákona o pozemkových spolodenstvách okresný úrad v tomto prípade 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. V zmysle Položky 34 písm. a) bod 5 Prílohy zákona o správnych poplatkoch je správny poplatok za podanie návrhu na zápis spolodenstva do registra 65 eur. Ak je návrh podaný

[165] Podľa § 16 ods. 5 zákona o pozemkových spolodenstvách: „Predsedu spolodenstva v čase jeho neprítomnosti zastupuje poverený člen výboru zapísaný v registri.“

autorizovane elektronicky, v zmysle § 6 ods. 2 zákona o správnych poplatkoch bude poplatok 50 % z uvedenej sadzby (t. j. 32,50 eura).

Dňom zápisu do registra pozemkových spoločenstiev spoločenstvo v zmysle § 4 ods. 2 zákona vzniká (v tomto prípade teda ide o konštitutívny zápis). Zákon o pozemkových spoločenstvách neustanovuje lehotu, dokedy je od založenia spoločenstva potrebné podať návrh na zápis spoločenstva do registra pozemkových spoločenstiev.

V prípade konania o zápise spoločenstva do registra a konania o zápise zrušenia spoločenstva na základe rozhodnutia zhromaždenia sú účastníkmi konania spoločenstvo a členovia spoločenstva (§ 26 ods. 1 zákona o pozemkových spoločenstvách). V zmysle § 26 ods. 5 zákona o pozemkových spoločenstvách však platí, že okresný úrad použije doručenie verejnou vyhláškou, ak je v týchto konaniach viac ako 20 účastníkov, čo bude pravidlom. O zápise spoločenstva do registra a zápise zrušenia spoločenstva do registra okresný úrad nevyhotovuje písomné rozhodnutie. Okresný úrad vyznačí zápis v spise a navrhovateľovi vydá potvrdenie.

Zákon ustanovuje aj štátny dozor nad spoločenstvami zo strany príslušných okresných úradov, pozemkových a lesných odborov, hoci v minimálnom rozsahu. Zákon skôr vychádza z toho, že v prípade rozporu so zákonom je na iniciatíve členov spoločenstva, aby sa domáhali svojich práv súdnou cestou.

Okresné úrady, pozemkové a lesné odbory, sú v zmysle § 27 ods. 1 zákona o pozemkových spoločenstvách oprávnené v rámci výkonu štátneho dozoru nad spoločenstvami zisťovať, či spoločenstvo:

- dodržiava volebné obdobie volených orgánov (výboru, dozornej rady, prípadne aj ďalších ustanovených zmluvou o spoločenstve, resp. stanovami),
- každoročne uskutočňuje zasadnutia zhromaždenia,
- vedie zoznam členov a zoznam nehnuteľností,
- oznamuje Slovenskému pozemkovému fondu, resp. príslušnému správcovi majetku štátu a nezistených (neznámych) vlastníkov rozhodnutie zhromaždenia o rozdelení zisku a majetku spoločenstva určenom na rozdelenie medzi členov spoločenstva a spôsobe úhrady straty do 30 dní odo dňa tohto rozhodnutia,^[166]
- dodržiava lehoty na oznamovanie údajov zapisovaných do registra spoločenstiev.

V zmysle § 28 a § 29 zákona o pozemkových spoločenstvách platí, že v prípade, ak spoločenstvo vykazuje nedostatky, pokiaľ ide o prvé štyri vyššie uvedené odrážky, okresný úrad upozorní spoločenstvo na porušenie povinnosti a uloží mu povinnosť odstrániť tieto nedostatky v primeranej lehote. Ak v takejto primeranej lehote ustanovenej úradom spoločenstvo nesplní svoju povinnosť, okresný úrad uloží spoločenstvu pokutu od 100 eur do 3 000 eur, pričom pri ukladaní pokuty prihliada na závažnosť, spôsob, čas trvania a následky protiprávneho konania.

Rovnako okresný úrad uloží spoločenstvu pokutu od 100 eur do 3 000 eur vzhľadom na závažnosť, spôsob, čas trvania a následky protiprávneho konania vtedy, keď spoločenstvo nedodrží lehotu na oznámenie údajov, ktoré sa majú v zmysle zákona o pozemkových spoločenstvách zapísať do registra spoločenstiev.

V zmysle § 29 ods. 2 zákona konanie o uložení pokuty možno začať do dvoch rokov odo dňa, keď sa okresný úrad o porušení povinnosti dozvedel, najneskôr však do troch rokov

[166] Dozor nad dodržiavaním tejto povinnosti platí od 1. 9. 2022.

odo dňa, keď k porušeniu povinnosti došlo. Konanie o uloženie pokuty môže okresný úrad, pozemkový a lesný odbor začať z vlastného podnetu alebo z podnetu inej osoby.

Okresné úrady, pozemkové a lesné odbory, nemajú v rámci výkonu štátneho dozoru oprávnenie skúmať platnosť vnútorných dokumentov spoločenstva, ako ani rozhodnutí zhromaždení spoločenstva, to patrí do kompetencie súdu.



Rozhodnutia súdov k pozemkovým spoločenstvám a súvisiacim otázkam

K potrebe skúmať historické súvislosti pri právnom postavení spoločenstiev

☞ **Podľa uznesenia Ústavného súdu SR z 15. 10. 2019, sp. zn. I. ÚS 416/2019:** „Dovolací súd považoval za potrebné poznamenať, že odvolací súd správne poukázal na vymedzenie pojmu spoločná nehnuteľnosť na účely pozemkového spoločenstva v platnej právnej úprave a jasne a zrozumiteľne vysvetlil rozdiel medzi spoločenstvom podľa § 12 ods. 2 písm. a) až c) zákona č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 97/2013“), ktorého členmi sú vlastníci podielov spoločnej nehnuteľnosti, a spoločenstvom podľa § 12 ods. 2 písm. d) tohto právneho predpisu, ktorého členmi sú vlastníci spoločne obhospodarovaných nehnuteľností. Správne konštatoval, že len samotná okolnosť, že časť pozemkov žalobkyne je v užívaní žalovaného, neumožňuje záver o jej členstve u žalovaného, pretože platná právna úprava nespája s touto okolnosťou bez ďalšieho právne účinky vzniku členstva v pozemkovom spoločenstve, a to či už jedného alebo druhého typu. Dovolací súd ďalej dodal, že bližšie objasnenie pojmu spoločná nehnuteľnosť na účely zákona č. 97/2013 Z. z. vyžaduje vychádzať z histórie vývoja pozemkového vlastníctva na Slovensku. V tomto vývoji vznikla osobitná skupina právnych pomerov, ktoré reprezentovali útvary organizované a právne fixované ako pozemkové spoločenstvá. Z nich najvýznamnejšie a najpočetnejšie boli urbáre. Urbárnikmi boli pôvodní roľníci – bývalí poddaní, ktorí v procese usporiadania pozemkového vlastníctva (po zrušení poddanstva), okrem priameho individuálneho vlastníctva k pozemkom, nadobudli aj spoluvlastníctvo k tým častiam extravilánu obce, ktoré sa nedali prakticky s užitočným a efektným využitím rozdeľovať. Boli to lesy a pasienky. Na organizovanie spoločného užívacieho režimu lesov a pasienkov si v súlade s pravidlami tej doby zakladali spoločenstvá. Spoločné užívanie lesov a pasienkov bolo výsledkom najefektnejšieho a najracionálnejšieho usporiadania pozemkovej držby v daných pomeroch a vzniklo ako náhrada za oprávnenie urbárnikov voči zemepánovi, čo sa týka pôvodného práva pasenia, zbierania dreva a pod. Lesy a pasienky ako spoločné vlastníctvo bývalých urbárnikov boli nedeliteľné a spoluvlastníctvo k nim nezrušiteľné. V pozemkovej knihe bol zaknihovaný jediný spoločný lán a k nemu bol pripojený zoznam vlastníkov v pozemknoknižnom protokole, pričom týmto vlastníkom (oprávneným urbárnikom) sa zapísal aj príslušný podiel spoluvlastníctva. V dnešnej evidencii sú v pozemkových knihách pozemky tvoriace spoločne užívané lesy a pasienky zapísané pod spoločným označením – urbárske. V zmysle uvedeného treba preto pod spoločnou nehnuteľnosťou rozumieť lesy a pasienky nadobudnuté do nedielného a nezrušiteľného spoluvlastníctva bývalých urbárnikov (urbarialistov) na účel ich spoločného užívania (obhospodarovania), a tento účel zostal zachovaný aj pre súčasných vlastníkov podielov takejto nehnuteľnosti ... Ústavný súd po oboznámení sa s odôvodnením napadnutého uznesenia najvyššieho súdu dospel k záveru, že z hľadiska ústavnoprávnej konformity je sťažnosťou napadnuté uznesenie udržateľné a akceptovateľné.“

☞ **Podľa nálezu Ústavného súdu SR z 2. 7. 2013, sp. zn. III. ÚS 194/2012:** „Medzi prirodzené požiadavky kladené na všeobecné súdy, ktoré rozhodujú o otázkach spojených s reštitučnými nárokmi, patrí, aby k veci pristupovali majúci na pamäti zásadu materiálneho právneho štátu a aby relevantné právne normy interpretovali s určitou dávkou veľkorysosti, pretože len takýmto spôsobom možno preklenúť nedostatky vtedajšej legislatívy a svojvoľu vtedajších štátnych orgánov. Takýmto spôsobom možno zároveň na základe historických súvislostí a právnych noriem prijatých na ich pozadí pochopiť zmysel a podstatu snaženia s cieľom

obnoviť, resp. navrátiť vlastníctvo tým, ktorým svedčí právny dôvod. Je nepochybné, že v takýchto zložitých prípadoch je potrebné vykonať aj historický výklad, pretože pri urbárskom práve nejde o uplatňovanie súčasných predpisov, ale je nevyhnutné pochopenie daných inštitútov v historických súvislostiach. Tu sa žiada pochopiť podstatu urbárov a podobných právnych útvarov na základe pomerov, ktoré vládli od ich vzniku ... Ústavný súd uvádza, že pokiaľ išlo o otázku spravovania spoločných lesov, túto upravoval zákonný článok XIX/1898 o štátnom spravovaní obecných a niektorých iných lesov a holín, ďalej o upravení hospodárskej správy spoločne užívaných lesov a holín, ktoré sú nedielnym vlastníctvom komposesorátov a bývalých urbáristov. Spravovanie spoločných pasienkov bolo upravené zákonným článkom X/1913 o nedielných spoločných pasienkoch. Na základe uvedeného vznikali združovaním vlastníkov niekdajších urbárskych pozemkov urbárske spoločenstvá (lesné, pasienkové), ktorých základným znakom bolo nedielne spoluvlastníctvo, t. j. nemožnosť vyčlenenia reálnej parcely zo spoločne „spravovaného“ majetku ... Pozemkové spoločenstvá (urbáre) spravujúce pasienkové pozemky podľa zákonného článku X/1913 boli zrušené zákonom Slovenskej národnej rady č. 81/1949 Zb. n. SNR o úprave právnych pomerov pasienkového majetku bývalých urbáristov, komposesorátov a podobných právnych útvarov. Vlastnícke právo k týmto pozemkom tak na základe zákona prešlo na jednotné roľnícke družstvá, ktoré boli zriadené zákonom č. 69/1949 Zb. o jednotných pôdohospodárskych družstvách. Zákonom č. 49/1959 Zb. o jednotných roľníckych družstvách došlo k zrušeniu zákona č. 69/1949 Zb., pričom podľa § 24 ods. 1 citovaného zákona vlastníctvo k pozemkom združeným k spoločnému družstevnému hospodáreniu zostáva zachované. Problematiku obhospodarovania spoločného lesa, ako aj pasienkov, ktoré boli súčasťou lesa, upravoval zákon Slovenskej národnej rady č. 2/1958 Zb. n. SNR o úprave pomerov a obhospodarovaní spoločne užívaných lesov bývalých urbáristov, komposesorátov a podobných útvarov. Týmto zákonom boli zrušené urbárske spoločenstvá „spravujúce“ spoločné lesné pozemky a tieto nehnuteľnosti boli odovzdané obhospodarovateľom (nie vlastníkom), ktorými mohli byť krajské správy lesov, družstvá alebo užívatelia spoločných pasienkov.“

Podľa nálezu Ústavného súdu SR zo 6. 10. 2010, sp. zn. II. ÚS 348/08: „Pre objasnenie problematiky vzniku, účelu a podstaty urbárskych spoločenstiev je nevyhnutné stručne poukázať a zohľadniť aj historické aspekty tohto inštitútu. V minulosti sa šľachtická pôda rozdeľovala na dva druhy, a to na pôdu panskú (dominikál), ktorú obhospodaroval vo vlastnej réžii sám zemepán, a na pôdu urbársku (rustikál), ktorá síce patrila zemepánovi, ale bola prenechaná do užívania poddaným označovaným ako urbáristi, pretože povinnosti poddaných voči zemepánovi boli upravené v Urbáre. V roku 1767 bolo vydané nariadenie Márie Terézie s názvom „Milostivý urbár“, ktorým boli určené povinnosti poddaného voči zemepánovi v súvislosti s pôdou, ktorú poddaný užíval. Urbár bola kniha, v ktorej boli zapísané poddaní pracujúci na poliach a lesoch zemepánov. Zásadná zmena v urbárskych pomeroch nastala v roku 1848, keď v dôsledku zrušenia poddanstva boli zrušené všetky povinnosti bývalých poddaných voči zemepánovi založené na Urbáre, takže poddaný sa z urbárskeho poddaného stal voči pozemkom v jeho užívaní ich faktickým vlastníkom, pričom po tom, ako cisár František Jozef I. vydal 2. marca 1853 tzv. Urbársky patent, ktorým bol úplne zrušený dovtedajší urbársky pomer voči zemepánovi, sa niekdajší urbáristi stali aj právnyimi vlastníkmi poddanskej pôdy. Vlastníci bývalého urbárskeho majetku tento „spravovali“ ako spoločný majetok [napr. v záujme zachovania jednotného hospodárenia a spravovania lesov bol vydaný zákonný článok XXXI/1879 (lesný zákon), pričom napríklad už podľa zákonného článku LIII z roku 1871 lesy bývalých urbáristov mali byť „spravované“ (nie vlastnené) ako spoločné lesy a hospodárenie s nimi sa malo vykonávať pod dozorom administratívnych vrchností]. Problematiku spravovania spoločných lesov upravoval zákonný článok XIX/1898 o štátnom spravovaní obecných a niektorých iných lesov a holín, ďalej o upravení hospodárskej správy spoločne užívaných lesov a holín, ktoré sú nedielnym vlastníctvom

komposesorátov a bývalých urbáristov, a problematika spravovania spoločných pasienkov bola upravená zákonným článkom X/1913 o nedielných spoločných pasienkoch ... Pozemkové spoločenstvá (urbáre) spravujúce pasienkové pozemky podľa zákonného článku X/1913 boli zrušené zákonom Slovenskej národnej rady č. 81/1949 Zb. n. SNR o úprave právnych pomerov pasienkového majetku bývalých urbáristov, komposesorátov a podobných právnych útvarov, pričom vlastnícke právo k týmto pozemkom prešlo ex lege z členov týchto pozemkových spoločenstiev na jednotné roľnícke, ktoré boli zriadené zákonom č. 69/1949 Zb. o jednotných roľníckych družstvách a členovia (spoluvlastníci) pasienkových urbárov sa tak stali iba členmi družstiev. Po zrušení zákona č. 69/1949 Zb., a to zákonom č. 49/1959 Zb. o jednotných roľníckych družstvách došlo ex lege k obnove individuálneho vlastníctva niekdajších urbáristov (alebo ich právnych nástupcov) k pozemkom združeným v družstve, ktoré ich iba obhospodarovalo. Podľa § 24 ods. 1 zákona č. 49/1959 Zb. vlastníctvo k pozemkom združeným k spoločnému družstevnému hospodáreniu zostáva zachované.“

K reštitúciám (so zameraním na súbeh reštitučného nároku a žaloby o určenie vlastníckeho práva)

 **Podľa uznesenia Ústavného súdu SR z 24. 4. 2013, sp. zn. III. ÚS 177/2013:** „Krajský súd v napadnutom rozsudku zaujal stanovisko k námietkam sťažovateľa, najmä pokiaľ ide o riešenie otázky, že žalobou o určenie vlastníckeho práva nemožno obchádzať účel a zmysel reštitučného zákonodarstva. Ak oprávnená osoba, prípadne jej právny nástupca mohol žiadať o vydanie veci podľa reštitučného predpisu, nemôže sa domáhať ochrany svojho vlastníckeho práva podľa všeobecných predpisov. Existencia špeciálnej úpravy v reštitučných predpisoch vylučuje naliehavý právny záujem na určení vlastníctva tam, kde podľa týchto predpisov bolo možné uplatniť nárok na vrátenie veci a nárok uplatnený nebol alebo z nejakých dôvodov tejto požiadavke nebolo vyhovené ... Ústavný súd sa stotožňuje s názorom krajského súdu a dodáva, že po uplynutí reštitučných lehôt už nie je možné uplatniť si všeobecnou vlastníckou žalobou určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti. Reštitučné predpisy majú povahu *lex specialis* vo vzťahu k Občianskemu zákonníku, ktorý predstavuje *lex generalis*. Ak oprávnená osoba zmeškala lehotu na uplatnenie reštitučného nároku, nemôže sa brániť žalobou o vydanie veci (vypratanie nehnuteľnosti), resp. určenie vlastníckeho práva podľa § 126 Občianskeho zákonníka s odvolaním sa na nepremlčateľnosť vlastníckeho práva (§ 100 ods. 2 Občianskeho zákonníka) a na to, že ak niečo nie je upravené v reštitučnom predpise (špeciálny predpis), potom je možné subsidiárne použiť ustanovenia Občianskeho zákonníka, ktoré vo všeobecnosti upravujú ochranu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam. Z povahy reštitučných zákonov ako predpisov špeciálnych vyplýva, že nároky nimi upravené nie je možné riešiť inak než podľa ich ustanovení v zmysle všeobecnej zásady o zákone všeobecnom a osobitnom (*lex specialis derogat legi generali*). Ak stanoví reštitučný predpis určité podmienky na uplatnenie reštitučného nároku, nie je možné ten istý nárok uplatňovať podľa iného predpisu. Pokiaľ by i naďalej bolo možné domáhať sa vydania veci (vypratania nehnuteľnosti) podľa § 126 Občianskeho zákonníka, ktoré bolo možné uplatniť si podľa reštitučného predpisu, prípadne požadovať určenie vlastníctva k tejto veci, bola by hromadne narušená právna istota osôb, ktoré až potom, ako bolo zrejmé, že k vydaniu nehnuteľnosti podľa reštitučného predpisu už nedôjde, na základe riadnych právnych skutočností túto nehnuteľnosť získali od povinnej osoby (od štátu alebo jeho právnych nástupcov), ako aj právna istota budúcich nadobúdateľov tohto majetku. Vzhľadom na rozsah socializácie majetku v rokoch 1948 – 1989 by išlo už o neistotu v značnom rozsahu a takýto stav by bol v rozpore s požiadavkou právneho štátu.“

 **Podľa nálezu Ústavného súdu SR zo 14. 2. 2013, sp. zn. II. ÚS 468/2012:** „Krajský súd pri argumentácii nevzal 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 vyvodiť, 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 predto dňom zápisu vlastníckeho práva štátu, hoci zápis v evidencii nehnuteľností tomu nezodpovedá ... Názor okresného súdu, s ktorým sa krajský súd stotožnil, podľa ktorého zánik práva oprávnenej osoby postupovať podľa zákona o pôde márnym uplynutím lehoty ustanovenej v § 13 zákona o pôde znamená aj zánik jej vlastníckeho práva, toľž v situácii, keď povinnej osobe (na rozdiel od oprávnenej osoby) nesvedčí žiaden nadobúdací titul k nehnuteľnosti, zásadne popiera základné právo na vlastníctvo, tak ako to je garantované v čl. 20 ods. 1 ústavy a čl. 11 ods. 1 listiny, či právo na majetok podľa čl. 1 dodatkového protokolu, pretože jeho aplikácia by znamenala vytvorenie dosiaľ v právnom poriadku neznámeho spôsobu straty vlastníckeho práva fyzických osôb v prospech štátu. Takýto záver nemožno vyvodiť ani z tretej vety ustanovenia § 13 ods. 1 zákona o pôde (neuplatnením práva v lehote právo zanikne), ktorá sa už len z hľadiska systematického a gramatického výkladu môže vzťahovať iba na zánik reštitučného nároku ustanoveného zákonom o pôde, avšak nie na zánik práva vlastníckeho garantovaného Občianskym zákonníkom, ústavou, listinou a dodatkovým protokolom. Účelom reštitučných ustanovení zákona o pôde nebolo teda ustanoviť zákaz dosiahnutia revízie krokov štátu urobených v rozhodnom období márnym uplynutím lehoty na uplatnenie reštitučného nároku, ako to vyplýva z napadnutého rozhodnutia krajského súdu. Rovnako tak systematickým a logickým výkladom zákona o pôde nemožno dospieť k inému záveru než takému, že reštitučné predpisy nevychádzali z domnienky, že vlastnícke právo prešlo na štát v rozhodnom období aj v prípade neexistencie titulu jeho nadobudnutia, ale iba z toho, že v tomto zmysle bol vykonaný zápis vlastníctva v prospech štátu v evidencii nehnuteľností. Ustanovenie § 6 zákona o pôde nerieši (spätne) vlastnícky režim nehnuteľností, zámerne hovorí v ustanovení § 6 ods. 1 písm. p) zákona o pôde o tom, že nehnuteľnosť bola „prevzatá“ štátom. Z rovnakých dôvodov neobstojí ani argumentácia krajského súdu, podľa ktorej s ohľadom na princíp, že tam, kde existuje špeciálna právna úprava, nemožno použiť úpravu všeobecnú, a preto žalobou o určenie vlastníckeho práva nemožno obchádzať účel a zmysel reštitučného zákonodarstva. Sťažovateľka (spolu s ďalšími žalobcami) sa podaním určovacej žaloby nepokúsila obchádzať reštitučné zákonodarstvo, ale iba využila zákonom ponúkanú možnosť domáhať sa ochrany nimi tvrdeného (existujúceho) vlastníckeho práva procesne akceptovateľným spôsobom.“

☞ Podľa nálezu Ústavného súdu SR z 22. 6. 2010, sp. zn. III. ÚS 127/2010: „Ústavný súd však popri už citovaných požiadavkách na citlivý prístup k uplatňovaným reštitučným nárokom dáva do pozornosti aj zákon č. 480/1991 Zb. o dobe neslobody, ktorý je súčasťou nášho právneho poriadku a ktorý v § 1 ustanovil, že v rokoch 1948 až 1989 komunistický režim porušoval ľudské práva i svoje vlastné zákony. Z uvedeného pohľadu je podľa názoru ústavného súdu prirodzenou požiadavkou kladenou na všeobecné súdy a iné orgány verejnej moci, ktoré rozhodujú o reštitučných nárokoch oprávnených osôb, aby riadiac sa zásadami materiálneho právneho štátu pristupovali k interpretácii reštitučných zákonov s určitou veľkorysťou, a naopak, brali do úvahy pre minulý režim príznačné nedostatky vtedajšej legislatívy, najmä však často sa vyskytujúcu svojvôľu vtedajších štátnych a iných orgánov pri uplatňovaní moci. Rozhodne však pri dôslednej individualizácii každého prípadu nemožno uvedené nedostatky pričítať na vrub oprávnenej osoby ... V rozpore s uvedenými postulátmi, ktoré podľa názoru ústavného súdu musia byť pri rozhodovaní v reštitučných veciach

uplatňované, závery najvyššieho súdu, v ktorých celkom prevážil názor o nespochybniteľnosti rozhodnutí orgánov štátu v dobe neslobody, svedčia o jeho neústretnom formalistickom prístupe, ktorý protirečí materiálnemu chápaniu právneho štátu, je v rozpore s požiadavkou materiálnej ochrany práv zo strany súdnej moci a v konečnom dôsledku hrozí prípadnou ďalšou krivdou.“

Podľa uznesenia Ústavného súdu SR z 20. 6. 2006, sp. zn. III. ÚS 178/06: „Reštitučné predpisy neboli vydané za tým účelom, aby spôsobili zánik vlastníckeho práva oprávnených osôb, ale aby im uľahčili obnovenie tohto vlastníckeho práva. Preto ak došlo k zabratiu majetku štátom bez právneho dôvodu, osoba nestratila svoj vlastnícky vzťah k tomuto majetku a nič nebráni tomu, aby sa svojho nároku, resp. finančnej náhrady domáhala žalobou opierajúcou sa o všeobecné predpisy občianskeho práva [podľa nástrojov ochrany vlastníckeho práva – žalôb určovacích, vindikačných (na vydanie veci), negatívnych a pod.].“

Podľa rozsudku Najvyššieho súdu SR z 24. 2. 2010, sp. zn. 5 M Cdo 4/2009: „Argumentácia generálneho prokurátora (prevzatá bez zmien z odôvodnenia stanoviska pléna Ústavného súdu Českej republiky z 1. novembra 2005 sp. zn. Pl.ÚS-st 21/05), vyúsťujúca do záveru, že oprávnená osoba, ktorej nehnuteľnosti prevzal štát v rozhodnej dobe bez právneho dôvodu a ktorá si neuplatnila v zákonnej dobe svoj reštitučný nárok proti povinnej osobe (alebo tak urobila neúspešne), sa nemôže domáhať ochrany svojho vlastníctva využitím inštitútov podľa všeobecných predpisov, a teda do záveru, že žalobou o určenie vlastníckeho práva nemožno obchádzať zmysel a účel reštitučného zákonodarstva (ktoré závery naostatok nie sú cudzie ani Najvyššiemu súdu Slovenskej republiky – porovnaj napr. jeho rozsudok z 25. februára 2009 sp. zn. 4 Cdo 130/2007), ale v ničom nespochybňujú správnosť mimoriadnym dovolaním napadnutých rozhodnutí súdu prvého stupňa a odvolacieho súdu o veci samej. Argumentácia obsiahnutá v mimoriadnom dovolaní totiž opomína individuálne rozmery predmetnej právnej veci, ktoré sú založené na zistených skutkových okolnostiach, ktoré generálny prokurátor ničím nespochybňuje ... Pri zápise v pozemnoknižnej zápisnici č. X. nebola uvedená ani poznámka, že na parcelu mpč. X. sa výkup nevzťahuje, ako to bolo urobené pri iných parcelách, ktoré výkupu nepodliehali. Parcela mpč. X., na ktorý sa výkon evidentne nevzťahoval, mala preto ostať zapísaná v zápisnici č. X. v prospech tam uvedeného vlastníka R.. Z uvedeného i podľa dovolacieho súdu vyplýva, že k zápisu vlastníckeho práva štátu k predmetným pozemkom došlo omylom. Z obsahu spisu nevyplýva, že by k takému zápisu vlastníckych vzťahov k sporným nehnuteľnostiam došlo z iného dôvodu než z dôvodu zlyhania ľudského faktora, teda z dôvodu zrejmej nesprávnosti pri jeho vykonaní, a teda, že by zápis vlastníctva štátu mal svoj pôvod v konaní, ktoré by malo znaky konania nerešpektujúceho práva na majetok alebo politickej perzekúcie alebo postupu porušujúceho všeobecne uznávané ľudské práva a slobody. V časove nadväzujúcom období neboli zo strany štátu ohľadne tejto nehnuteľnosti vyvíjané žiadne aktivity, ktoré by mali znaky konania majúceho za cieľ zmocniť sa veci žalobkyne a nakladať s ňou. Samotný zápis v pozemkovej knihe nemožno bez ďalšieho považovať za „prevzatie“ nehnuteľnosti v zmysle ustanovenia § 4 ods. 2 písm. h/ zákona č. 282/1993 Z.z., teda za „ďalšie majetkové opatrenie“ majúce za následok prevzatie veci iného štátom bez právneho dôvodu. K chybám pri zápise vlastníckych práv dochádzalo a dochádza i v obdobiach, ktoré neboli, resp. nie sú poznačené perzekúciou cirkvi a náboženských spoločností a postupmi porušujúcimi všeobecne uznávané ľudské práva a slobody. Ich náprava bola a je možná podľa príslušných predpisov alebo pravidiel upravujúcich postup pri zápise vlastníckych práv do príslušnej evidencie. Z týchto dôvodov dovolací súd dospel k záveru, že na danú vec nebolo možné aplikovať zákon č. 282/1993 Z.z. o zmiernení niektorých majetkových krívd spôsobených cirkvami a náboženským spoločenstvami v znení neskorších predpisov a nebolo teda možné vylúčiť, aby sa žalobkyňa svojho nároku domáhala žalobou opierajúcou sa o všeobecné predpisy občianskeho práva.“

☞ **Podľa rozsudku Najvyššieho súdu SR z 25. 2. 2009, sp. zn. 4 Cdo 130/2007:** „*Pokiaľ štát v rozhodnej dobe prevzal vec bez toho, aby sa tak stalo na základe akéhokoľvek právneho titulu, išlo o prevzatie bez právneho dôvodu, čo je jeden s reštitučnými zákonmi typizovaných dôvodov pre vydanie veci oprávneným osobám (napr. § 6 ods. 2 zák. č. 87/1991 Zb. alebo § 6 ods. 1 písm.p/ zák. č. 229/1991 Zb.). Reštitučné predpisy sú k všeobecným predpisom (akým je najmä Obč. zákonník) vo vzťahu špeciality. Tento vzťah sa rieši podľa zásady lex specialis derogat legi generali, to znamená, že tam, kde existuje špeciálna úprava, nemožno použiť úpravu všeobecnú. Ak sa možno domáhať ochrany práva postupom podľa reštitučného predpisu ako špeciálneho, teda ak je daný reštitučný nárok, nemožno uplatniť nárok na ochranu vlastníctva podľa všeobecných právnych predpisov. Oprávnená osoba, prípadne jej právny nástupca, sa preto nemôže domáhať ochrany svojho vlastníckeho práva podľa všeobecných predpisov, najmä podľa § 126 ods. 1 Obč. zákonníka a to ani formou určenia vlastníckeho práva či už svojho alebo svojho predchodcu ku dňu jeho smrti podľa § 80 O.s.p., ak mohla žiadať o vydanie veci podľa reštitučného predpisu. Žalobou o určenie vlastníckeho práva nemožno totiž obchádzať účel a zmysel reštitučného zákonodarstva ... Aj keď v prípadoch žalôb o určenie vlastníckeho práva sa naliehavý právny záujem spravidla odôvodňuje potrebou získať rozhodnutie súdu ako podklad pre zápis vlastníctva do katastra nehnuteľností, nemožno (vzhľadom na účel určovacej žaloby) bez ďalšieho len z tohto faktu vyvodzovať naliehavý právny záujem žalobcu. To platí práve tam, kde právne vzťahy žalobcu k veci boli s istými následkami dotknuté dávno v minulosti a nie dnes, a nestali sa neistými teraz, ale práve prostredníctvom žaloby o určenie vlastníckeho práva je uvádzané do neistoty právo súčasného vlastníka veci. Určovacia žaloba tu nie je nástrojom prevencie a nemieri k nastoleniu právnej istoty na strane žalobcu, ale k jej narušeniu na strane terajšieho vlastníka veci. Je preto potrebné rozlišovať medzi ochranou vlastníckeho práva v situáciách jeho bezprostredného a aktuálneho ohrozenia pred uvedením do neistoty v existujúcich a spravidla aj vykonávaných vlastníckych vzťahoch a zneužitím procesného prostriedku určeného k takejto ochrane na to, aby bolo dosiahnuté obnovenie vlastníckeho práva už zaniknutého spochybnením skutočností, za ktorých k zániku došlo. Ďalej to platí i tam, kde ochranu práva bolo možné dosiahnuť postupom podľa reštitučných predpisov. Existencia špeciálnej úpravy v reštitučných predpisoch vylučuje naliehavý právny záujem na určení vlastníctva tam, kde podľa týchto predpisov bolo možné uplatniť nárok na vrátenie veci a nárok uplatnený nebol alebo z nejakých dôvodov takejto požiadavke nebolo vyhovené. Naliehavosť právneho záujmu na určovacom výroku je totiž daná až vtedy, ak je v spore o určenie vlastníckeho práva toto právo preukázané. Reštitučné predpisy vychádzali z domnienky, že vec prešla v rozhodnom období na štát a to aj v prípadoch jej prevzatia bez právneho dôvodu, pričom oprávnené osoby, ktoré si uplatnili nárok podľa týchto predpisov, sa stali vlastníckmi veci až jej vydaním. Bez ohľadu na to, akým spôsobom prešla vec na štát, len v prípadoch, ktoré sú v reštitučných predpisoch výslovne stanovené a za splnenia aj ďalších v nich uvedených podmienok, bol daný dôvod na vrátenie veci. Tým bola súčasne vylúčená možnosť uplatniť toto právo inak, teda podľa všeobecných predpisov, lebo ako už bolo uvedené reštitučná úprava je vo vzťahu k všeobecným predpisom úpravou špeciálnou. V prípadoch prevzatia veci štátom v rozhodnom období bez právneho dôvodu neuplatnenie ochrany podľa reštitučných predpisov malo za následok stratu možnosti domáhať sa tejto hmotnoprávnej i procesnoprávnej ochrany podľa všeobecných predpisov, teda aj ochrany prostredníctvom žaloby o určenie vlastníckeho práva. Aj keď zák. č. 141/1950 Zb. ani zák. č. 40/1964 Zb. (teraz platný Obč. zákonník) okupáciu, t.j. prevzatie veci štátom bez právneho dôvodu ako právny titul nadobudnutia vlastníckeho práva štátom nepoznali, nepochybne k faktickej okupácii za účinnosti oboch menovaných noriem dochádzalo. Štát v takýchto prípadoch právny titul k prevzatíu veci ani nepredstieral. Prostredníctvom prijatia reštitučných predpisov však zákonodarca akceptoval, že k takýmto situáciám skutočne, a nie výnimočne, dochádzalo.*

Na základe jeho vôle vyjadrenej v reštitučných predpisoch sa potom z okupácie (prevzatia veci štátom bez právneho dôvodu) stal formálne právny titul nie pre nadobudnutie veci zo strany štátu, ale pre vznik nároku na vydanie veci a teda obnovu formálneho vlastníckeho práva, pričom nevyužitím možnosti domáhať sa takéhoto nároku v zákonnej lehote došlo k nezvratnému zániku (preklúzii) práva, a tým aj k nemožnosti dosiahnuť revíziu krokov štátu urobených v rozhodnom období.“

K právnenému postaveniu spoločností

Podľa uznesenia Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 1KO/20/2018: „Spoločnosť je v zmysle zákona č. 97/2013 Z. z. právnickou osobou, ktorá bola založená zmluvou o pozemkovom spoločenstve uzavretou medzi vlastníckmi spoločnej nehnuteľnosti alebo vlastníckmi spoločne obhospodarovaných nehnuteľností. Vo všeobecnosti takéto spoločenstvo vzniká s cieľom zabezpečiť správu spoločnej nehnuteľnosti a pri výkone svojich právomocí, ktoré sú zverené jeho jednotlivým orgánom nejde o výkon verejnej správy, ale o správu veci jeho členov, ktorí sú vlastníckmi spoločnej nehnuteľnosti alebo vlastníckmi spoločne obhospodarovaných nehnuteľností, o ktorých rozhoduje v zmysle právnej úpravy zhromaždenie (§ 14 ods. 4) ako najvyšší orgán spoločnosti.“

Podľa uznesenia Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 1KO/56/2017 (ZSP 41/2018): „V danej veci z obsahu žaloby nevyplyva, že by sa žalobca domáhal preskúmania zákonnosti rozhodnutia vydaného orgánom verejnej správy, prípadne, že by sa domáhal ochrany pred nečinnosťou správneho orgánu. Ako už bolo spomenuté žalovaný – spoločenstvo, je v zmysle zákona č. 97/2013 Z. z. právnickou osobou, ktorá bola založená zmluvou o pozemkovom spoločenstve uzavretou medzi vlastníckmi spoločnej nehnuteľnosti alebo vlastníckmi spoločne obhospodarovaných nehnuteľností. Vo všeobecnosti takéto spoločenstvo vzniká s cieľom zabezpečiť správu spoločnej nehnuteľnosti a pri výkone svojich právomocí, ktoré sú zverené jeho jednotlivým orgánom nejde o výkon verejnej správy.“

K povinnosti prispôsobenia pomerov podľa všeobecne záväzných právnych predpisov a k vadám pri založení spoločnosti

Podľa rozsudku Okresného súdu Dolný Kubín z 25. 3. 2015, sp. zn. 6C/154/2014: „Podľa názoru súdu, sankcia v podobe zrušenia spoločnosti sa vzťahuje na spoločnosti, ktoré úplne odignorovali svoju povinnosť podať návrh na zápis, resp. na zápis zmien podľa § 24, resp. § 25 zákona. Podľa názoru súdu, nebolo úmyslom zákonodarcu takúto sankciu uplatniť aj v prípade návrhu na zápis, ktorý trpí nejakým nedostatkom.“

Podľa rozsudku Okresného súdu Rožňava z 9. 3. 2015, sp. zn. 12Cb/27/2013: „V čase podania žaloby žalobca disponoval aktívnou vecnou legitímáciou. V dôsledku nadobudnutia účinnosti zákona o pozemkových spoločnostiach od 1. mája 2013 pre žalobcu vyplynuli povinnosti ... podľa ktorých spoločnosti založené podľa doterajších predpisov boli povinné prispôbiť svoje právne pomery ustanoveniam tohto zákona do 30. júna 2014 a podať návrh na zápis spoločnosti do registra spoločností. Z vyjadrenia žalobcu, ale aj skôr uvedených listinných dôkazov je zjavné, že žalobca si uvedenú zákonnú povinnosť nesplnil. V dôsledku uvedeného stavu v zmysle § 31 ods. 9 zákona zmluva o spoločnosti stráca platnosť a spoločnosť sa zrušuje. Spoločnosť môže vykonávať len úkony smerujúce k svojmu zániku. Z toho vyplýva, že po uplynutí prekluzívnej lehoty, t. j. 30. júna 2014, žalobca ako spoločnosť zanikol, čím stratil aktívnu legitímáciu v konaní.“

Podľa uznesenia Najvyššieho súdu SR z 5. 8. 2009, sp. zn. 2 Sžo 247/2008: „Odvolací súd, zhodne s názorom krajského súdu konštatuje, že účastníkom konania je právnická osoba M. U. S. K., ktorého stanovky boli registrované na Ministerstve vnútra SR 16. novembra 1992 v súlade s právnym predpisom platným v tom čase, t. j. zákonom č. 83/1990 Zb.

o združovaní občanov v znení neskorších predpisov. Ako správne uviedol krajský súd, takto vzniknuté spoločenstvo bolo povinné prispôbiť svoje právne pomery ustanoveniam zákona o pozemkových spoločenstvách z roku 1995, ktorý nadobudol účinnosť 1. septembra 1995 a do 6 mesiacov odo dňa účinnosti tohto zákona podať návrh na zápis do registra pozemkových spoločenstiev. V tejto súvislosti odvolací súd zhodne s názorom krajského súdu uvádza, že M. U. S. K. nie je zaregistrovaný a nebol podaný ani návrh na zápis do registra pozemkových spoločenstiev, ktorý vedie Obvodný lesný úrad v Nových Zámkoch ... Vychádzajúc z uvedeného odvolací súd uznesenie krajského súdu (o zastavení konania – pozn. autora) podľa § 219 ods. 1 a 2 OSP ako vecne správne potvrdil, pričom sa stotožnil s právnym posúdením veci, ktoré krajský súd náležite odôvodnil.“

☞ Podľa rozsudku Okresného súdu Rožňava z 22. 9. 2015, sp. zn. 9 C 121/2014: „Z obsahu žaloby nevyplýva ani výsluchom žalobcov nebola preukázaná existencia naliehavého právneho záujmu na strane žalobcov na určení neplatnosti zmluvy o pozemkovom spoločenstve a stanov pozemkového spoločenstva; nebolo preukázané, že by ich právo ako členov pozemkového spoločenstva bolo ohrozené alebo že by ich postavenie sa stalo neistým, preto súd dospel k záveru, že žalobcovia nepreukázali existenciu naliehavého právneho záujmu na určení neplatnosti zmluvy o pozemkovom spoločenstve a stanov pozemkového spoločenstva. Súd sa prikláňa k právnemu názoru vysloveného žalovaným, že úspešnosť takejto žaloby by nebola v záujme ani žalobcov ako členov pozemkového spoločenstva, pretože určenie neplatnosti zmluvy o pozemkovom spoločenstve ako celku a neplatnosti stanov pozemkového spoločenstva ako celku by znamenal zánik pozemkového spoločenstva. Vzhľadom na to, že súd žalobu o určenie neplatnosti zmluvy o pozemkovom spoločenstve a určenie neplatnosti stanov pozemkového spoločenstva zamietol z dôvodu nepreukázania existencie naliehavého právneho záujmu na strane žalobcov, ďalej dokazovanie nevykonal, teda žalobu neskúmal z vecnej stránky.“

K spoločnej nehnuteľnosti

☞ Podľa rozsudku Najvyššieho súdu SR zo 16. 1. 2018, sp. zn. 4Sžr/8/2017: „Podľa § 8 ods. 1 zákona č. 97/2013 Z. z. sa spoločnou nehnuteľnosťou rozumie jedna nehnuteľná vec, ktorá pozostáva z viacerých samostatných pozemkov, pričom spoločná nehnuteľnosť je nedeliteľná okrem prípadov ustanovených zákonom. Možnosť zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva spoločnej nehnuteľnosti podľa všeobecných ustanovení o zrušení a vyporiadaní spoluvlastníctva je zo zákona vylúčená. Spoločnú nehnuteľnosť môžu tvoriť pozemky, ktoré nemajú spoločné hranice a, dokonca, sa môžu nachádzať v rôznych katastrálnych územiach. Pri pozemkoch tvoriacich spoločnú nehnuteľnosť má byť na liste vlastníctva vyznačený príslušný kód podľa § 9 ods. 1 a prílohy č. 6 vyhlášky, a to kód „1“ – pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou a kód „2“ – pozemok je spoločnou nehnuteľnosťou. V katastri nehnuteľností sú pozemky tvoriace spoločnú nehnuteľnosť väčšinou evidované na viacerých listoch vlastníctva a majú spoločný právny režim, t. j. na každom liste vlastníctva by mali byť rovnakí spoluvlastníci a rovnaké spoluvlastnícke podiely. Zadefinovanie pojmu spoločná nehnuteľnosť ako jednej nehnuteľnej veci pozostávajúcej z viacerých samostatných pozemkov predstavuje výnimku z § 119 ods. 2 OZ, podľa ktorého je nehnuteľnosťou vždy samostatný pozemok. Spoločná nehnuteľnosť síce fyzicky pozostáva z viacerých, miestami mnohých samostatných pozemkov s rôznymi druhmi pozemkov, ale jej právny režim je jasný, a to taký, že ide o jednu nehnuteľnú vec, ktorú nie je možné rozdeliť na viac nehnuteľných vecí.“

☞ Podľa rozsudku Najvyššieho súdu SR z 28. 4. 2016, sp. zn. 7Sžo/84/2014: „Pozemkové spoločenstvo spoločnú nehnuteľnosť len spravuje. Pod pojmom ‚spravovať‘ treba rozumieť predovšetkým činnosť spočívajúcu v riadení, resp. vedení riadneho chodu spoločenstva. Ide

preto o širší pojem, akým je ‚nakladanie s majetkom‘, a zahŕňa v sebe užívanie a požívanie úžitkov zo spoločnej nehnuteľnosti, nakladanie s majetkom v najširšom slova zmysle s výnimkou scudzenia.“

☞ **Podľa nálezu Ústavného súdu SR zo 6. 10. 2010, sp. zn. II. ÚS 348/08:** „Je potrebné diferencovať slovné spojenie ‚majetok spoločenstva‘, ktorého nadobudnutie je závislé od nakladania alebo od hospodárenia so spoločnou nehnuteľnosťou (výnosy), pričom len tento majetok je vo vlastníctve spoločenstva, no ‚spoločná nehnuteľnosť pozemkového spoločenstva‘ ako taká nie je vlastníctvom spoločenstva, ale ostáva vo vlastníctve jednotlivých členov pozemkového spoločenstva, ktorí ju majú v nedeliteľnom podielovom spoluvlastníctve.“

☞ **Podľa nálezu Ústavného súdu SR z 5. 10. 2010, sp. zn. III. ÚS 154/2010:** „Pojem ‚spoločná nehnuteľnosť‘ nie je explicitne definovaný v právnom poriadku SR, avšak z účelu a zmyslu zákona o pozemkových spoločenstvách možno vyvodiť, že zákonodarcu pri kreovaní a používaní tohto pojmu v samotnom texte zákona mal na mysli majetkový substrát pozemkového spoločenstva a nie každý jednotlivý pozemok identifikovaný parcelným číslom.“

☞ **Podľa rozsudku Krajského súdu v Žiline z 11. 10. 2005, sp. zn. 5Co/58/2005:** „Spoločným znakom urbárskej pôdy je prísna ochrana jej spoločného užívania so zákazom zrušenia spoluvlastníctva.“

K prevodu oddelenej časti spoločnej nehnuteľnosti

☞ **Podľa rozsudku Krajského súdu v Trenčíne z 19. 1. 2016, sp. zn. 14Sp/30/2015:** „Zákon č. 97/2013 Z. z. v § 8 ods. 2 umožnil za zákonom stanovených podmienok a zákonom stanoveným postupom oddeliť od spoločnej nehnuteľnosti pozemok, ktorý potom môže byť predmetom ďalšieho prevodu tretej osobe, ktorá nie je členom spoločenstva. Ak ide o prevod takto oddeleného pozemku, zákon č. 97/2013 Z. z. obsahuje osobitnú právnu úpravu voči § 46 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ktorý stanovuje formu zmluvy o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti. Uvedený § 46 ods. 2 Občianskeho zákonníka vyžaduje, aby podpisy všetkých účastníkov zmluvy boli na jednej listine. Podľa právnej úpravy stanovenej zákonom č. 97/2013 Z. z. je možné uzavrieť zmluvu o prevode vlastníctva k časti spoločnej nehnuteľnosti za spoločných podmienok s jednotlivými spoluvlastníkmi osobitne na viacerých listinách. Nie je potrebné teda uzatvárať jednu zmluvu so všetkými naraz, ale zmluva môže byť uzavretá s jedným spoluvlastníkom alebo skupinou spoluvlastníkov. Na vklad môže byť predložená jedna samostatná zmluva alebo súbor zmlúv pevne spojených do jedného celku s jedným návrhom na vklad. Pri zápise rozhodnutia o povolení vkladu správny orgán potom zapíše k oddelenej časti ako vlastníkov tých členov spoločenstva, ktorí neboli účastníkmi zmluvy. Zmluvu o prevode časti spoločnej nehnuteľnosti teda nemusia nevyhnutne uzavrieť všetci jej vlastníci. Vlastníci, ktorí nesúhlasia s prevodom zostanú naďalej vlastníkami svojich podielov na oddelenej časti nehnuteľnosti. V každom prípade však nie je účastníkom takejto zmluvy spoločenstvo, ale jednotliví členovia – spoluvlastníci.“

K prevodu podielov na spoločnej nehnuteľnosti

☞ **Podľa rozsudku Krajského súdu v Trenčíne z 21. 2. 2019, sp. zn. 4 Co 27/2018:** „Pre úplnosť odvolací súd považuje za potrebné uviesť, že ak ide o výklad § 9 ods. 7 veta druhá zákona o pozemkových spoločenstvách v znení účinnom v čase uzavretia darovacej zmluvy,^[167] odvolací súd zdieľa názor súdu prvej inštancie, že pri prevode podielu vlastníka spoločnej nehnuteľnosti sa uplatňuje zákonné predkupné právo ostatných vlastníkov podielov podľa

[167] „Ak vlastníck podielu spoločnej nehnuteľnosti prevádza svoj spoluvlastnícky podiel, môže ho ponúknuť na predaj ostatným vlastníkom podielov spoločnej nehnuteľnosti prostredníctvom výboru; ak o podiel neprejavia záujem ostatní vlastníci podielov, môže ho predaj tretej osobe.“

§ 140 OZ v prípade, že prevodca prevádza podiel na osobu stojacu mimo pozemkového spoločenstva. Zo znenia § 9 ods. 7 vyplývala iba možnosť, či prevodca ponuku na výkon predkupného práva zrealizuje sám vo vlastnej réžii alebo prostredníctvom výboru ako štatutárneho orgánu pozemkového spoločenstva. Predkupné právo ostatných spoluvlastníkov bolo však potrebné rešpektovať.“

Podľa rozsudku Krajského súdu v Žiline z 21. 9. 2017, sp. zn. 9Co/182/2017: „Súd prvej inštancie vo svojom odôvodnení rozsudku poukázal aj na súčasné znenie zákona o pozemkových spoločnostiach – zákon č. 97/2013 Z. z., ktorý zrealizoval pohľad na ponukovú možnosť podielových spoluvlastníkov v spoločnej nehnuteľnosti a s účinnosťou od 01. 05. 2013 spoluvlastník už nemusí ponúknuť svoj spoluvlastnícky podiel k spoločnej nehnuteľnosti na predaj všetkým ostatným spoluvlastníkom, ale urobí túto ponuku voči ostatným spoluvlastníkom prostredníctvom výboru pozemkového spoločenstva.“

Podľa rozsudku Krajského súdu v Prešove z 24. 8. 2017, sp. zn. 7Co/4/2017: „Z vykonaného dokazovania je zrejmé, že žalovaná v 1. rade ako podielová spoluvlastníčka existenciu predkupného práva nerešpektovala. Bez toho, aby oprávneným osobám ponúkla svoje podiely na spoločných nehnuteľnostiach uzatvorila so žalovaným v 2. rade kúpne zmluvy, predmetom ktorých boli okrem iného aj spoluvlastnícke podiely na spoločných nehnuteľnostiach. Je teda dané právo oprávnených spoluvlastníkov domáhať sa vyslovenia relatívnej neplatnosti zmlúv o prevode podielov so spoluvlastníka na tretiu osobu. Žalobcovia ako osoby oprávnené z predkupného práva sa neplatnosti právneho úkonu úspešne dovolali podaním žaloby na určenie neplatnosti dvoch kúpnych zmlúv tvoriacich predmet tohto konania.“ (v tomto prípade išlo o prevod na spoločnej nehnuteľnosti ešte za účinnosti zákona č. 181/1995 Z. z. – pozn. autora).

K spoločne obhospodarovaných nehnuteľnostiam

Podľa rozsudku Najvyššieho súdu SR zo 16. 1. 2018, sp. zn. 4 Sžr 8/2017: „V odseku 1 písm. d) sa za pozemkové spoločenstvo označuje aj pozemkové spoločenstvo, ktoré založili individuálni vlastníci poľnohospodárskych alebo lesných nehnuteľností s cieľom ich spoločného obhospodarovania bez toho, aby vznikala spoločná nehnuteľnosť. Cieľom tohto pozemkového spoločenstva je predovšetkým spoločné obhospodarovanie jednotlivých poľnohospodárskych alebo lesných nehnuteľností, ktoré ostávajú vo vlastníctve jednotlivých členov pozemkového spoločenstva ... 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 rozsudku Najvyššieho súdu SR z 13. 12. 2017, sp. zn. 10 Sžr 164/2016: „Prevod podielov k jednotlivým spoločne obhospodarovaným nehnuteľnostiam zákon o pozemkových spoločnostiach nezakazuje ani neobmedzuje, naopak § 12 ods. 3 takýto prevod implicitne predpokladá. Z uvedeného rovnako vyplýva, že neplatí (a nemôže platiť) ani § 2 ods. 3 predmetného zákona.“

K drobeniu podielov

Podľa rozsudku Krajského súdu v Košiciach zo 16. 5. 2014, sp. zn. 1Sp/16/2014: „Podľa právneho názoru súdu pri posudzovaní v danej veci má právna úprava zákona o pozemkových spoločnostiach ako *lex specialis* prednosť pred právnou úpravou v zákone č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom, ktorý má vo vzťahu k otázke posúdenia zákazu drobenia charakter právnej úpravy *lex generalis*, pričom *lex specialis* má pri aplikácii práva vždy prednosť pred *lex generalis*.“

Podľa nálezu Ústavného súdu SR z 5. 10. 2010, sp. zn. III. ÚS 154/2010: „Pojem spoločná nehnuteľnosť sa vzťahuje na celý majetkový substrát pozemkového spoločenstva, keď že 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.“

Podľa nálezu Ústavného súdu SR z 3. 4. 1996, sp. zn. PL. ÚS 36/95: „Pri posudzovaní súladu, resp. nesúladu navrhovateľom namietaných ustanovení zákona č. 180/1995 Z. z. (jeho tretej časti) s ústavou a s Listinou základných práv a slobôd, zameral ústavný súd svoju pozornosť aj na posúdenie toho, či opatrenia proti drobeniu pozemkov (ich realizácia v praxi), ktoré nepopierateľne určujú väčší rozsah povinností, prípadne v určitej miere obmedzujú niektorých vlastníkov pozemkov, sú opodstatnené z hľadiska verejného záujmu. Zákon č. 180/1995 Z. z. v 21 ods. 1 deklaruje záujem zamedziť drobeniu poľnohospodárskych a lesných pozemkov, i keď tento záujem nie je výslovne *expresis verbis* deklarovaný ako verejný záujem. V citovanom ustanovení, resp. ani v inom ustanovení, síce citovaný zákon nevyjadril takýto verejný záujem, avšak existenciu záujmu, ktorý možno považovať za verejný na vykonávaní opatrení zamedzujúcich drobenie poľnohospodárskych a lesných pozemkov v Slovenskej republike, možno odvodiť z cieľov a celkového zmyslu a podstaty zákona č. 180/1995 Z. z. Ústavný súd preto považuje záujem na zamedzení drobenia určitých druhov pozemkov, nachádzajúcich sa mimo zastavaného územia obce uvedený v tretej časti citovaného zákona za verejný záujem, i napriek tomu, že nie je, ako už bolo zdôraznené, takto jednoznačne a explicitne deklarovaný ... Početná rozdrobenosť pozemkového vlastníctva často dosahujúca extrémne zlomkové vyjadrenia vyvoláva stav, keď predmet vlastníctva pozemok sa dá len obtiažne alebo sa nedá vôbec technicky evidovať (čo je základná podmienka pre právne nakladanie s pozemkom) a stáva sa v jednotlivých prípadoch nepatrnou hospodárskou hodnotou bez reálneho motivačného pôsobenia alebo znemožňujúcou prijatie potrebného rozhodnutia spoluvlastníkov, čo vo svojom súhrne oslabuje právne záruky vlastníctva a možnosť výkonu vlastníckych oprávnení. Okrem toho stavia vlastníkov poľnohospodárskych a lesných pozemkov do nerovnoprávneho postavenia v porovnaní s vlastníkmi iných vecí, znevýhodňuje podnikanie v poľnohospodárstve a lesníctve oproti iným odvetviam podnikania.“

K zmluve o spoločenstve

Podľa uznesenia Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 1KO/56/2017 (ZSP 41/2018): „Hlavným podkladom pre fungovanie spoločenstva je zmluva o spoločenstve uzatvorená v zákonom ustanovenej písomnej forme. Zákon o pozemkových spoločenstvách v § 5 ods. 1 určuje obligatórne náležitosti tejto zmluvy a nepriamo poukazuje na jej funkcie. Prvou funkciou je úprava princípov a fungovanie spoločenstiev. Druhou je hmotný základ hospodárenia spoločenstva vo forme majetkovej podstaty.“

K právu člena spoločenstva nahliadať do dokladov týkajúcich sa hospodárenia spoločenstva

Podľa uznesenia Krajského súdu v Trenčíne z 29. 12. 2021, sp. zn. 27Co/93/2021: „Navrhovateľ ako člen pozemkového spoločenstva sa podaným návrhom domáha voči urbáru nariadenia neodkladného opatrenia umožňujúceho mu nahliadnuť do dokumentov

urbáru a ukladajúceho urbáru odovzdať mu kópie dokumentov. Neodkladnosť požadované-
ho uloženia povinnosti odôvodňuje tým, že urbár podľa neho nevykonáva svoju činnosť
v zhode so zákonom, dopúšťa sa viacerých pochybení a že iba na základe predložených listín
je spôsobilý riadne realizovať svoje právo dohľadu, ktoré mu patrí ako podielníkovi, a zabrá-
niť tak vytvoreniu priestoru pre ďalšie porušovanie zákona a ohrozovanie, poškodzovanie
spoločného majetku podielnikov konaním urbáru ... Odvolací súd nesúhlasí s názorom na-
vrhovateľa vo vyjadrení k odvolaniu, že neodkladné otrenie je jediným možným a dostup-
ným prostriedkom, ktoré mu aj proti vôli urbáru umožní realizáciu jeho práva nahliadať do
dokumentov týkajúcich sa hospodárenia urbáru. Existuje totiž aj iný a to základný procesný
prostriedok súdnej ochrany práva, a tým je rozsudok vo veci samej. Navrhovateľ však žalo-
bu, ktorou by sa domáhal uloženia takejto povinnosti urbáru rozsudkom súdu, nepodal ...
Odvolací súd je toho názoru, vychádzajúc aj z doslovného vyjadrenia navrhovateľa, že motí-
vom navrhovateľa pre požadovanie nariadenia daného neodkladného opatrenia bolo oka-
mžité získanie dôkazov pre jeho podozrenia o protiprávnom správaní sa urbáru, ktorého je
členom a navyše zároveň zvoleným členom jeho orgánu (členom výboru) pozvaným na jeho
zasadnutia. Takémuto účelu však neodkladné opatrenie ako forma procesnej ochrany práv
neslúži. Získavanie dôkazov je vecou procesnej aktivity strán v priebehu konania na súde
dovolennej a dokonca vyžadovanej procesným poriadkom ... Odvolací súd tiež súhlasí s argu-
mentom odvolateľa, že navrhovateľ v návrhu ani neosvedčil ani netvrdil konkrétne správa-
nie urbáru, ktoré by viedlo k ním všeobecne tvrdenému ohrozovaniu a poškodzovaniu spo-
ločného majetku podielnikov a súd prvej inštancie sa s uvedeným nedostatkom návrhu
z hľadiska splnenia podmienky existencie potreby bezodkladnej úpravy pomerov strán spo-
ru nevysporiadal ... Odvolací súd z predložených dôkazov a z tvrdení navrhovateľa nezistil
existenciu bezodkladnej potreby úpravy pomerov strán, nezistil dôvody, pre ktoré by sa ne-
mohol navrhovateľ domáhať splnenia požadovanej povinnosti urbáru formou rozsudku vo
veci samej, ktorému predchádza dôslednejšie vykonané dokazovanie a komplexné právne
posúdenie širšie zisteného skutkového stavu (pozri napr. aj odvolateľom spomínaný judikát
R 44/2019).“

☞ Podľa uznesenia Najvyššieho súdu SR z 29. 5. 2019, sp. zn. 3Obdo/21/2019 (R 44/2019):
„Právo spoločníka na informácie a na nahliadanie do dokladov spoločnosti v zmysle ustano-
venia § 122 ods. 2 Obchodného zákonníka podlieha určitým limitom. V prvom rade sa jedná
o rozsah informácií, ktoré môže spoločník žiadať, a dokladov, do ktorých je oprávnený na-
hliadať. Tento rozsah je daný najvýznamnejšími úkonmi a záležitosťami spoločnosti týkajú-
cimi sa hospodárenia a významnejšieho majetku spoločnosti, a ktoré môžu mať napr. vplyv
na likviditu spoločnosti a v konečnom dôsledku aj na hodnotu obchodného podielu spoloční-
ka, resp. na výšku podielu spoločníka na zisku spoločnosti. Uvedené znamená, že do obsa-
hu práv spoločníka vymedzených v ustanovení § 122 ods. 2 Obchodného zákonníka nepatrí
právo dožadovať informácií (alebo sprístupnenia dokladov), ktoré sa týkajú bežného chodu
spoločnosti. Pod bežným chodom spoločnosti treba rozumieť tak nielen obstarávanie bežné-
ho spotrebného materiálu, resp. bežné, každodenné úkony, ku ktorým dochádza v rámci
činnosti spoločnosti, ale aj personálne zabezpečenie spoločnosti, aby mohla vôbec vykoná-
vať činnosť (t. j. uzatváranie pracovných zmlúv so zamestnancami spoločnosti, prípadne
udeľovanie splnomocnení splnomocnencom, na podklade ktorých sú oprávnení konať
v mene spoločnosti). Ďalším obmedzením pre výkon práv spoločníka upravených v ustano-
vení § 122 ods. 2 Obchodného zákonníka je, že ich uplatňovanie nesmie byť uskutočňované
šikanóznym spôsobom. Z uvedeného vyplýva, že spoločník nesmie uplatňovať svoje práva
predovšetkým spôsobom, ktorý by obmedzoval spoločnosť pri výkone svojej činnosti, alebo
ktorý by ukladal spoločnosti neprimerané povinnosti.“

K právomoci súdu rozhodovať o neplatnosti rozhodnutia zhromaždenia spoločenstva

Podľa uznesenia Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 1KO/20/2018: „Spoločenstvo je v zmysle zákona č. 97/2013 Z. z. právnickou osobou, ktorá bola založená zmluvou o pozemkovom spoločenstve uzavretou medzi vlastníckmi spoločnej nehnuteľnosti alebo vlastníckmi spoločne obhospodarovaných nehnuteľností. Vo všeobecnosti takéto spoločenstvo vzniká s cieľom zabezpečiť správu spoločnej nehnuteľnosti a pri výkone svojich právomocí, ktoré sú zverené jeho jednotlivým orgánom nejde o výkon verejnej správy, ale o správu vecí jeho členov, ktorí sú vlastníckmi spoločnej nehnuteľnosti alebo vlastníckmi spoločne obhospodarovaných nehnuteľností, o ktorých rozhoduje v zmysle právnej úpravy zhromaždenie (§ 14 ods. 4) ako najvyšší orgán spoločenstva. Rozhodovanie o vyslovení neplatnosti rozhodnutia zhromaždenia zákon č. 97/2013 Z.z. zveruje do právomoci súdu (§ 15 ods. 2).“

Podľa uznesenia Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 1KO/56/2017 (ZSP 41/2018): „Rozhodovanie o vyslovení neplatnosti rozhodnutia zhromaždenia zákon č. 97/2013 Z. z. zveruje do právomoci súdu (§ 15 ods. 2). V tejto súvislosti najvyšší súd poukazuje na skutočnosť, že ustanovenie § 30, na ktoré poukázal okresný súd v upovedomení o postúpení spisu zo dňa 31.10.2017 č. k. 12C/40/2017-5, ustanovuje subsidiárnu pôsobnosť správneho poriadku iba na konanie o registrácii spoločenstva v registri pozemkových spoločenstiev a konanie o zápis zmeny údajov do registra pozemkových spoločenstiev a konanie o uložení pokuty.“

K otázke neplatnosti rozhodnutia zhromaždenia spoločenstva

Podľa uznesenia Najvyššieho súdu SR z 30.12.2019, sp. zn. 40Bdo/19/2018: Sumarizujúc vyššie uvedené, je možné vyvodiť záver, že analógia Obchodného zákonníka na vnútorné veci pozemkového spoločenstva (viď „...procesné postupy okolo vnútro-spoločenského života takýchto spoločenstiev...“ v rozsudku sp. zn. 2 Sžo 11/2009 zo dňa 18. 11. 2009), je vylúčená. Rovnako je minimálne sporná analógia spoločenstva vlastníkov bytov, a teda právna úprava zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (zákon č. 182/1993 Z. z.), a to vzhľadom na špecifickosť a osobitosť pozemkových spoločenstiev. Berúc do úvahy historický vývoj pozemkových spoločenstiev v kontexte meniacich sa právnych úprav, v znení nových zákonov (č. 181/1995 Z. z. a č. 97/2013 Z. z.), dôvodových správ, ako aj odbornej literatúry, dovolací súd konštatuje, že žaloba proti rozhodnutiu zhromaždenia pozemkového spoločenstva bude podaná včas, ak bude podaná v trojročnej premlčacej lehote, ktorá sa bude počítať odo dňa prijatia rozhodnutia zhromaždenia.

Podľa rozsudku Okresného súdu Žilina z 12. 10. 2021, sp. zn. 42C/7/2021: „Zákon o pozemkových spoločenstvách dôvody neplatnosti bližšie nevymedzuje. Žaloba o neplatnosť rozhodnutia pozemkového spoločenstva však nepochybne nesleduje cieľ, aby o neplatnosti bolo rozhodnuté pri akejkoľvek porušení zákona alebo vnútorného dokumentu spoločenstva, ale len pri takom porušení, ktoré neoprávnene zasiahne do práva člena spoločenstva. Súd je preto povinný vždy citlivo zvažovať mieru porušenia zákona alebo vnútorných dokumentov spoločenstva a výsledok tohto porušenia (tzv. princíp proporcionality). Súčasne aj tu je potrebné uprednostniť princíp prednosti platnosti rozhodnutia pred jeho neplatnosťou ... Podľa názoru súdu, nie je možné hlasovať súčasne o viacerých navzájom nesúvisiacich návrhoch, teda hlasovať en bloc buď súhlasím alebo nesúhlasím so všetkými návrhmi, ktoré sú prednesené alebo ani s jedným. Aj z pozvánky k predmetnému zasadnutiu valného zhromaždenia vyplýva, že štatutárny orgán žalovaného uviedol, že je potrebné odsúhlasiť tieto uznesenia na to, aby bol schválený podiel na nájomnom a teda členovia boli takpovediac nútení, aby odsúhlasili všetky uznesenia, ktoré boli žalovaným predložené na to, aby získali podiel na nájomnom. Z uvedených dôvodov došlo k hrubému porušeniu hlasovacích práv členov. Pokiaľ ide o uznesenie, kde sa malo schváliť zastupovanie predsedu

a podpredsedu žalovaného na zhromaždení vlastníkov poľovných pozemkov v roku 2020, tak k tomu neboli pripojené žiadne materiály, tak ako vyžaduje § 14 ods. 6 Zákona o pozemkových spoločenstvách, teda členovia nemali informáciu, akým spôsobom bolo hlasované na zhromaždení vlastníkov poľovných pozemkov a aká zmluva o užívaní poľovných pozemkov a s kým mala byť uzatvorená.“

Podľa rozsudku Krajského súdu v Banskej Bystrici z 19. 4. 2018, sp. zn. 43 Cob 1/2018: „Zároveň z výpovedí svedkov vyplýva ... že sa hlasovalo o jednotlivých bodoch programu osobitne ... Pokiaľ okresný súd vyjadril nesúhlas so spôsobom, akým valné zhromaždenie rozhodovalo o prijatí stanov, pokiaľ rozhodovali iba o navrhovaných prečítaných zmenách, treba uviesť, že určenie spôsobu, akým sa o stanovách rozhoduje, je v kompetencii zhromaždenia. Zmeny stanov súviseli so zmenou právnej úpravy pozemkových spoločenstiev, a pokiaľ zhromaždenie vzhľadom na predmet zmien (ktoré bolo nevyhnutné prijať v dôsledku zmien právnej úpravy) prejavilo vôľu, že stačí, ak sa oboznámi s konkrétnymi zmenami, a netrvalo na tom, že si musí vypočúť desať strán úplného znenia stanov, je to vôľa zhromaždenia, ktorú je nutné rešpektovať, a takýto spôsob prerokovania prijatých zmien nie je v rozpore s platnou právnou úpravou. Predmetom hlasovania boli len zmeny stanov, s ich nezmenenou časťou boli prítomní oboznámení, keďže tá platila aj pred zasadnutím zhromaždenia. Nebol preto dôvod, aby sa čítali stanovy celé, ak takúto vôľu zhromaždenie neprejavilo ... Sankcia určenia neplatnosti rozhodnutia valného zhromaždenia ako kolektívneho orgánu je krajným riešením, ktoré je možné aplikovať v prípadoch, keď by spôsob, akým bolo valné zhromaždenie vedené, alebo akým bolo jeho rozhodnutie prijaté, porušoval právo niektorého z členov valného zhromaždenia tým, že by ho ukrátil na jeho právach.“

Podľa rozsudku Krajského súdu Žilina z 29. 5. 2018, sp. zn. 11 Co 237/2017: „Súd prvej inštancie konštatoval, že medzi členmi spoločenstva prebiehali po uplynutí volebného obdobia orgánov spoločenstva spory o tom, kto je oprávneným členom na konanie toho-ktorého orgánu žalovaného, čo malo nepochybne vplyv na činnosť žalovaného ... Ďalej súd prvej inštancie dôvodil, že ak preto členovia spoločenstva uplatňovali svoje základné práva – ochranu svojho majetku (v danom prípade formou podielu na spoločnej nehnuteľnosti), vo vzťahu ku ktorému dochádzalo medzi členmi žalovaného k nezhodám o tom, kto je oprávnený konať ... a v dôsledku toho zvolali zhromaždenie, o čom upovedomili dlhodobo nečinné príslušné orgány oprávnené na zvolanie zhromaždenia a oznámili to v denníku s celoslovenskou pôsobnosťou, nemožno podľa názoru súdu uzavrieť, že konali bezprávne alebo že by sa ich konanie priecilo dobrým mravom.“

Podľa rozsudku Krajského súdu v Žiline z 22. 3. 2017, sp. zn. 7 Co 378/2016: „Zákonom ustanovený spôsob, akým sa zvoláva zhromaždenie, je potrebné dodržať v záujme ochrany práv jednotlivých členov spoločenstva tak, aby každý z nich mal možnosť zúčastniť sa na zhromaždení, a tak, aby zhromaždenie zvolávali len tí, ktorí sú na to oprávnení. Odvolací súd má za to, že už porušenie povinnosti pri zvolávaní valného zhromaždenia, ktoré bolo zvolané nefunkčným výborom, malo za následok neplatnosť uznesenia, ktoré bolo na zhromaždení prijaté. ... Nie je možné konštatovať, z akých dôvodov sa zhromaždenia nezúčastnili všetci členovia spoločenstva, a či to nebol práve dôvod, že zhromaždenie nebolo zvolané zákonným spôsobom.“

Podľa uznesenia Najvyššieho súdu SR z 30. 11. 2011, sp. zn. 3 Obdo 7/2011: „Dovolať súd sa nestotožňuje s názorom nižších súdov, že dedičia (dedič) zomrelého žalobcu 1) nie sú jeho procesnými nástupcami. Oba konajúce súdy si zrejme neuvedomili, že predmetom konania nie je určenie, že žalobcovia sú členmi výboru žalovaného. Predmetom konania je určenie neplatnosti uznesenia prijatého mimoriadnym valným zhromaždením žalovaného, ktoré obsahuje nielen odvolanie dovtedajších členov výboru, ale aj voľbu nového výboru.“

Rovnako je nesprávne východisko oboch súdov, že žalobcovia uplatňujú svoje práva len z titulu odvolaných členov výboru žalobcu. Okrem iného v bode III. žaloby výslovne uvádzajú, že žalobu podávajú ako členovia výboru i ako podielníci žalovaného. Zo žiadneho právneho predpisu, vrátane zák. č. 181/1995 Z. z. o pozemkových spoločenstvách (ďalej len zákon) nevyplýva, že dovolávať sa neplatnosti uznesenia valného zhromaždenia môžu len členovia výboru (resp. odvolaný členovia výboru). Ak existuje právny prostriedok, ktorým sa možno dovolať neplatnosti uznesenia valného zhromaždenia, nepochybne patrí predovšetkým členom spoločenstva, ktorí majú právo zúčastňovať sa valného zhromaždenia, ktoré formou uznesení vytvára kolektívnu vôľu spoločenstva, do kompetencie ktorého okrem iného patrí aj voľba orgánov spoločenstva (§ 18 ods. 2, písm. c), § 19 zákona). Žalobcovia neuplatňujú svoju legitimitáciu len z titulu členov výboru ale nepochybne i z titulu členov spoločnosti. Na uvedenom nič nemení ani skutočnosť, že napádaným uznesením boli žalobcovia odvolaní z funkcií vo výbore. Tým, že sa dovolávajú neplatnosti celého uznesenia každý zo žalobcov, neodporuje len proti svojmu odvolaniu z funkcie, ale i proti odvolaniu ostatných členov výboru i proti voľbe nových členov výboru. Treba prisvedčiť názoru súdov, že právo, ktoré mal zomrelý žalobca, teda právo člena výboru, ktoré mu vzniklo voľbou, je právom osobným, ktoré neprechádza dedením na dedičov. Prechádzajú však práva, ktoré vyplývajú z ich členstva v spoločenstve. Na odvolateľku dedením prešlo členstvo v pozemkovom spoločenstve a tým aj práva a povinnosti v rozsahu v akom z členstva patrilo v deň smrti žalobcovi 1). Uvedené práva majú majetkovú povahu. Treba prisvedčiť odvolateľke, že ako členka spoločenstva má záujem na tom, aké je zloženie výboru spoločenstva, ktoré je výkonným orgánom spoločenstva a má rozhodujúci vplyv na jeho hospodárenie. Ak žalobca z titulu členstva (aj) v spoločenstve viedol súdne konanie, ktoré sa týka majetkovej veci, má odvolateľka, ako jeho právna nástupníčka právo vstúpiť do konania ako procesná nástupníčka podľa § 107 ods. 3 O. s. p. Oba sudy jej toto právo upreli.“

Podľa rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 29. 6. 2021, sp. zn. 1 Cdo 60/2019 (R 80/2021): „Otázku platnosti rozhodnutí prijatých zhromaždením vlastníkov nemôže súd posudzovať v inom konaní než v konaní podľa § 14 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení do 30.9.2014, a to ani ako otázku predbežnú.“ (uvedené možno primerane aplikovať aj na konanie o žalobe o neplatnosť rozhodnutia zhromaždenia spoločenstva – pozn. autora).

Podľa uznesenia Najvyššieho súdu SR z 30. 1. 2018, sp. zn. 50bdo/2/2017 (R 87/2018): „Rozhodnutie valného zhromaždenia sa považuje za platné, pokiaľ súd nevysloví jeho neplatnosť. Doposiaľ nebola judikovaná výnimka z takejto právnej úvahy. Z dodnes nemodifikovaného právneho názoru, vysloveného Najvyšším súdom Slovenskej republiky v rozhodnutí sp. zn. 40bdo/22/98, vyplýva, že uznesenie valného zhromaždenia nemá povahu právneho úkonu, ale povahu inej právnej skutočnosti, nakoľko valné zhromaždenie ako najvyšší orgán spoločnosti je miestom tvorby vôle, ktorú navonok prejavuje štatutárny orgán. Vychádzajúc z tejto konštrukcie Najvyšší súd SR v uznesení sp. zn. 50bo/109/2008 uzavrel, že pokiaľ žalobca nepodal žalobu na určenie neplatnosti uznesenia valného zhromaždenia žalovaného za podmienok podľa § 131 ods. 1 ObZ, a teda toto rozhodnutie je platné a bolo podkladom na zápis zmeny v obchodnom registri, nemôže sa všeobecnou určovacou žalobou podľa § 80 písm. c/ OSP úspešne domáhať určenia neplatnosti jeho odvolania z funkcie konateľa.“ (uvedené možno primerane aplikovať aj na konanie o žalobe o neplatnosť rozhodnutia zhromaždenia spoločenstva – pozn. autora).

Podľa uznesenia Ústavného súdu SR zo 14. 1. 2016, sp. zn. II. ÚS 23/2016: „Pre úplnosť považuje ústavný súd za potrebné uviesť aj to, že pri prieskume rozhodnutí občianskych združení by mali postupovať všeobecné sudy zdržanlivo ... Súčasťou demokratických princípov, ktorými sú združenia ovládané, je aj princíp podrobenia sa rozhodnutiu orgánu

združenia. “ (uvedené možno primerane aplikovať aj na konanie o žalobe o neplatnosť rozhodnutia zhromaždenia spoločenstva – pozn. autora).

K otázke lehoty na podanie žaloby o určenie neplatnosti rozhodnutia valného zhromaždenia pozemkového spoločenstva

☞ Podľa uznesenia Najvyššieho súdu SR z 30. 12. 2019, sp. zn. 4Obdo/19/2018 (R 33/2022) – **právna veta:** „Premlčacia doba na podanie žaloby proti rozhodnutiu zhromaždenia pozemkového spoločenstva podľa § 15 ods. 2 zákona č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločenstvách je trojročná a začína plynúť odo dňa prijatia rozhodnutia zhromaždenia pozemkového spoločenstva.“

K otázke prehlasovania člena pri žalobe o neplatnosti rozhodnutia valného zhromaždenia pozemkového spoločenstva

☞ Podľa rozsudku Okresného súdu Žilina z 12. 10. 2021, sp. zn. 42C/7/2021: „Podľa § 15 ods. 2 Zákona o pozemkových spoločenstvách na podanie predmetnej žaloby sa vyžaduje, aby člen bol prehlasovaný pri hlasovaní.“

☞ Podľa rozsudku Krajského súdu v Žiline z 22. 3. 2017, sp. zn. 7Co/378/2016: „V danom prípade práve z osobitného predpisu, ktorým je § 15 ods. 2 zákona, vyplýva, že určenia právnej skutočnosti sa môže domáhať iba prehlasovaný člen spoločenstva. Z tohto dôvodu je odvolacia námietka žalobcu ohľadom skúmania naliehavého právneho záujmu irelevantná.“

K zastupovaniu pozemkovým spoločenstvom v súdnom konaní

☞ Podľa uznesenia Najvyššieho súdu SR z 15. 4. 2019, sp. zn. 8 Cdo 31/2018: „V danej veci sa žalobca (označený ako „Lesné spoločenstvo, pozemkové spoločenstvo W.“) podanou žalobou, po pripustení jej zmien, naposledy uznesením zo 4. marca 2015 – č. l. 1012, domáhal určenia (spolu)vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXX pre k. ú.: W. v prospech ním (v žalobnom návrhu) označených fyzických osôb (svojich členov), ktorých označil menom, dátumom narodenia a adresou. Z takto vymedzeného okruhu subjektov nebolo jednoznačné zrejmé, či treba za žalobcu považovať iba „Lesné spoločenstvo, pozemkové spoločenstvo W.“, alebo všetkých jeho členov, najmä keď obsah žaloby (vrátane žalobného návrhu) smeroval k určeniu (spolu)vlastníckeho práva k žalovaným nehnuteľnostiam v prospech jednotlivých členov Lesného spoločenstva W. (nie samotného spoločenstva). Označenie žalobcu potom nekorešpondovalo s obsahom a návrhom samotnej žaloby, čo spôsobovalo, že žalobu bolo potrebné v tomto smere považovať za vadnú a preto bolo povinnosťou súdu prvej inštancie odstraňovať tieto vady postupom podľa § 43 a nasl. O.s.p. účinného do 30. júna 2016. ... Ak potom súd prvej inštancie neodstraňoval vady žaloby naznačeným postupom, a bez ďalšieho za žalobcu považoval samotné Lesné spoločenstvo, pozemkové spoločenstvo W. (a nie jeho jednotlivých členov, v prospech ktorých určenia vlastníckeho práva vyznieval žalobný návrh) a preto žalobu z dôvodu nedostatku jeho aktívnej vecnej legitímácie (bez ďalšieho) zamietol, postupoval v konaní formalisticky ... Dovolací súd zároveň dodáva, že ak by stranou konania boli jednotliví členovia spoločenstva a spoločenstvo ich zastupovalo ako zákonný zástupca ... v žalobe nebolo potrebné osobitne uvádzať údaje každého jedného člena spoločenstva, stačilo poukázať, že stranou sú jednotliví spoluvlastníci žalovanej spoločnej nehnuteľnosti zapísaní na príslušnom liste vlastníctva zastúpení spoločenstvom v zmysle § 16 ods. 2 písm. a/ zák. č. 97/2013 Z.z., resp. § 16 ods. 2 písm. c/ zák. č. 97/2013 Z.z. V niektorých prípadoch by totiž striktné vyžadovanie náležitostí žaloby v podobe uvedenia identifikačných znakov každého subjektu konania (t. j. každého podielníka na spoločnej nehnuteľnosti) mohlo znamenať porušenie princípu zákazu odopretia spravodlivosti (*denegatio iustitiae*), a teda porušenie ústavného práva na súdnu

ochranu, resp. práva na spravodlivý proces. V prípade stoviek členov spoločenstiev nie je možné spravodlivo požadovať, aby boli títo v žalobe označení v zmysle § 79 ods. 1 O.s.p., resp. § 133 C.s.p. (resp. § 134 a § 135 C.s.p.). Súdby by mali vždy zohľadňovať okolnosti konkrétneho prípadu a prihliadať na počet členov spoločenstva, t. j. na počet osôb na strane žalobcu, resp. žalovaného. ... K otázke výkladu (interpretácie) ustanovenia § 16 ods. 2 zák. č. 97/2013 Z.z., podľa ktorého výbor môže zastupovať členov spoločenstva pred súdmi a orgánmi verejnej správy vo veciach nadobúdania vlastníctva k sporným nehnuteľnostiam, ktoré sa majú stať súčasťou spoločnej nehnuteľnosti, čím má byť podľa žalobcu daná jeho aktívna vecná legitímácia v spore (viď dôvodová správa k cit. Ustanoveniu zák. č. 97/2013 Z.z.), dovolací súd uvádza, že výbor je predovšetkým výkonným a štatutárnym orgánom spoločenstva (§ 16 ods. 1). Ide o obligatórny orgán spoločenstva, prostredníctvom ktorého spoločenstvo koná navonok. Samotný výbor však nemá právnu subjektivitu, právnickou osobou nie je výbor, ale spoločenstvo ako také. Hoci Civilný sporový poriadok explicitne nevylučuje prípad, že zástupcom strany konania by bola entita bez právnej subjektivity (ak by takéto postavenie entite priznával osobitný zákon), dovolací súd má za to, že cit. ustanovenie § 16 ods. 2 je potrebné interpretovať tak, že zástupcom je v tam uvedených prípadoch spoločenstvo, ktoré koná prostredníctvom svojho štatutárneho orgánu, a to výboru. Tak sa to napokon uvádza aj v dôvodovej správe k zákonu č. 110/2018 Z.z. (osobitná časť, čl. I, bod 37) ... Veci uvedené v § 16 ods. 2 zák. č. 97/2013 Z.z. sú vecami jednotlivých podielnikov. Avšak v záujme zrealizovania vykonávania ich vlastníckeho práva, prípadne jeho určenia zákon konštruuje zastúpenie členov spoločenstvom (ktoré koná prostredníctvom výboru). V týchto veciach teda nejde o veci spoločenstva, ale o veci jeho jednotlivých podielnikov.“

Podľa uznesenia Krajského súdu v Banskej Bystrici z 21. 11. 2018, sp. zn. 16Co/208/2018: „Rozhodnutie okresného súdu, ktorým zastavil konanie vo vzťahu k fyzickým osobám, ktoré pred podaním žaloby zomreli, nemalo byť vydané, lebo nerespektuje skutočnosť, že členovia pozemkového spoločenstva v spore, ktorý sa týka spoločnej nehnuteľnosti, nemôžu samostatne procesne konať, lebo členovia pozemkového spoločenstva nie sú oprávnení žalovať jednotlivo, v konaní vystupovať sami za seba alebo za pozemkové spoločenstvo. Pokiaľ boli na strane žalobcov uvedené aj fyzické osoby, ktoré pred podaním žaloby zomreli, uvedená skutočnosť nemá vplyv na procesnú spôsobilosť pozemkového spoločenstva konať za svojich členov pred súdom ... Z uvedeného vyplýva, že pokiaľ člen pozemkového spoločenstva zomrel pred podaním žaloby, nemožno to posúdiť ako neodstrániteľnú vadu konania, ktorá nezaťažuje od začiatku celé konanie už len z toho dôvodu, že v posudzovanej veci nemôže člen pozemkového spoločenstva konať samostatne.“

Podľa uznesenia Krajského súdu v Banskej Bystrici z 26. 5. 2021, sp. zn. 16Co/15/2020: „Pri posudzovaní procesnej spôsobilosti treba vychádzať zo zákona o pozemkových spoločenstvách, ktorý upravuje, kto je oprávnený konať za vlastníkov spoločnej nehnuteľnosti. V zmysle právnej úpravy § 16 ods. 2 písm. a), písm. c) zákona o pozemkových spoločenstvách, za všetkých členov koná pozemkové spoločenstvo, ktoré má vlastnú právnu subjektivitu, a to prostredníctvom výboru, s výnimkou práv nezistených vlastníkov a vlastníckych práv, ktoré neboli preukázané ... Dôsledky z toho vyplývajúce sa musia prejavíť u všetkých členov pozemkového spoločenstva, ktorých podiely pozemkové spoločenstvo spravuje ... Procesnú subjektivitu majú žijúce fyzické osoby, ktoré preukazujú, že sú členmi pozemkového spoločenstva. Za členov pozemkového spoločenstva, ktorí nežijú, resp. nie sú v evidencii obyvateľov, koná v zmysle § 10 zákona o pozemkových spoločenstvách a § 31 ods. 4 zákona č. 330/1991 Zb. Slovenský pozemkový fond. Z uvedeného dôvodu nie je postačujúce tvrdenie žalobcov, že procesnú spôsobilosť strán sporu preukazujú údaje o členoch spoluvlastníkov na spoločnej nehnuteľnosti podľa evidencie katastra nehnuteľností. Ide o odstrániteľnú vadu žaloby.“

☞ **Podľa uznesenia Najvyššieho súdu SR zo 6. 12. 2011, sp. zn. 3Cdo/68/2011:** „*Prekážka rozsúdenej veci (res iudicata) patrí k procesným podmienkam a jej existencia (zistenie) v každom štádiu konania musí viesť k zastaveniu konania. Táto prekážka nastáva vtedy, ak má byť v novom konaní prejednaná tá istá vec. O tú istú vec ide vtedy, keď v novom konaní ide o ten istý nárok alebo stav, o ktorom už bolo právoplatne rozhodnuté, a ak sa týka rovnakého predmetu konania a tých istých osôb. Dovolací súd sa stotožňuje s názorom odvolacieho súdu, ktorý zaujal v zrušujúcom uznesení, že v danom prípade nejde o ‚tú istú vec‘, a to už len z dôvodu odlišnosti okruhu účastníkov oboch konaní (v žiadnom prípade nemožno právnickú osobu zamieňať s fyzickými osobami, aj keď sú príp. jej členmi).*“

☞ **Podľa rozsudku Okresného súdu Martin z 28. 11. 2014, sp. zn. 21C/139/2011:** „*Konanie o určenie vlastníckeho práva k sporným pozemkom v tomto prípade musí prebiehať medzi všetkými vlastníckmi zapísanými v katastri nehnuteľností (alebo tými, ktorí sú preukazne právni nástupcovia zapísaných vlastníkov, zastupujú neznámych vlastníkov zo zákona alebo zastupujú štát), pretože určovací výrok rozsudku má účinnosť iba vo vzťahu k účastníkom konania a nie voči tretím osobám ... Z toho dôvodu musia byť v tomto spore účastníkmi všetci nerozluční spoločníci, teda aj tí, ktorí boli v pôvodnom návrhu na začatie konania uvedení (k návrhu sa nepripojili), pretože predmetom sporu je konanie o určenie, že geometrickým plánom vyčlenená časť pozemkov je v nedielnom vlastníctve členov pozemkového spoločenstva, teda nielen tých, ktorých v konaní zastupuje výbor spoločenstva (účastníci na strane navrhovateľov v 2. až 24. rade), ale aj tých, ktorých zastupuje Slovenský pozemkový fond (v pôvodnom návrhu označení ako navrhovateľ v 1. rade, 25. až 30. rade). Rozhodnutie súdu o určení vlastníckeho práva k sporným pozemkom vzťahujúce sa len na niektorých členov pozemkového spoločenstva by nemalo praktický význam a stav právnej neistoty medzi účastníkmi by neodstránilo, pretože vlastnícke právo na základe takého rozhodnutia by Okresný úrad, odbor správy katastra, záznamom na list vlastníctva nezapísal ... Ak by súd rozhodol, že navrhovatelia v 2. až 24. rade sú vlastníckmi sporných pozemkov vyčlenených geometrickým plánom v určených podieloch, potom vlastníkom časti sporných pozemkov, ktoré spravuje Slovenský pozemkový fond, by aj naďalej ostali odporcovia, ktorí nie sú členmi pozemkového spoločenstva. Takéto rozhodnutie súdu by bolo v rozpore so zásadou nedeliteľnosti spoločnej nehnuteľnosti ... Podľa vyjadrenia právneho zástupcu navrhovateľov 2. až 24. rade, je Slovenský pozemkový fond podľa § 10 ods. 5 zákona č. 97/2013 Z. z. povinný zastúpených členov spoločenstva v konaní pred súdmi alebo orgánmi verejnej správy zastupovať (ak zastupuje neznámych vlastníkov podielov spoločnej nehnuteľnosti alebo ak zastupuje štát). Podľa názoru súdu Slovenský pozemkový fond pred súdmi koná v mene vlastníkov podielov spoločnej nehnuteľnosti, ktorých zo zákona zastupuje vtedy, ak to považuje za potrebné a účelné. Rozhodnutie o tom, či fond v mene vlastníkov podielov spoločnej nehnuteľnosti podá návrh na súd, alebo sa k podanému návrhu pripojí, závisí od jeho vlastného posúdenia.*“

K neznámemu, resp. nezistenému vlastníckvi (členovi spoločenstva) ako účastníkovi konania

☞ **Podľa uznesenia Najvyššieho súdu SR z 15. 4. 2019, sp. zn. 8 Cdo 31/2018:** „*Za nesprávny, považoval dovolací súd i postup súdu prvej inštancie, ktorým nepripustil do konania na stranu žalovaných žalobcom označených tzv. ‚neznámych (spolu)vlastníkov‘ a nerozhodol o návrhu na vstup D. N. do konania na stranu žalovaných, všetkých zastúpených Slovenským pozemkovým fondom s odôvodnením, že išlo o mŕtve osoby. ... Dovolací súd uvádza, že v záujme spriechodnenia procesu usporiadania vlastníckych vzťahov k pozemkom a i obnovenia dostatočne hodnoverného spôsobu evidencie práv k nehnuteľnostiam, ktorý sa v tuzemských podmienkach vytratil prakticky v súvislosti s opustením intabulačného princípu a stratou niekdajšieho významu inštitútu pozemkovej knihy, bol o. i.*

ustanovený zákonný mechanizmus nakladania Slovenského pozemkového fondu 1. s pozemkami, ktorých vlastník je známy, ale ktorého miesto trvalého pobytu alebo sídlo nie je známe (podľa čl. I § 8 ods. 1 písm. c/ zákona 180) a 2. pozemkami, ktorých vlastník nie je známy (podľa písmena d/ rovnakého ustanovenia). Pre obe takéto kategórie pozemkov zákon zaviedol i legislatívnu skratku „pozemky s nezisteným vlastníkom“ (tu por. I čl. I § 13 a § 16 ods. 1 písm. b/ zákona 180); pričom pri takýchto vlastníkoch (resp. pozemkoch), ako aj pri pozemkoch, ktorých vlastníctvo nie je evidované podľa predpisov o katastri nehnuteľností v súbore geodetických informácií a v súbore popisných informácií alebo ak sa nepreukáže inak (čl. I § 16 ods. 1 písm. c/ zákona 180) zákon priznáva na to určenej právnickej osobe (ktorou je práve Slovenský pozemkový fond) oprávnenie na zastupovanie vlastníkov v konaniach pred súdmi a inými orgánmi verejnej správy (čl. I § 16 ods. 2 zákona 180). ... Dovolací súd súčasne dodáva, že hoci spôsobilosť ‚neznámeho‘, resp. ‚nezisteného‘ vlastníka byť účastníkom konania je aj pri jeho označení (druhovým pomenovaním) ako: ‚neznámy (nezistený) právny nástupca ostatného pozemkovoknižného vlastníka menom ...‘, zast. Slovenským pozemkovým fondom‘ prinajmenšom diskutabilná, keďže nie je preukázané, či vôbec nejaký právny nástupca pôvodného vlastníka existuje, t. j. či je ňou označená existujúca fyzická osoba, zákonodarca mu priznal právnu subjektivitu vytvorením osobitného subjektu ‚neznámeho‘, resp. ‚nezisteného vlastníka‘, ktorý je vybavený procesnoprávnou subjektivitou, a preto sa bolo potrebné prikloniť k potrebe žalobu prejednať vecne a meritórne rozhodnúť. Potreba zavedenia tohto inštitútu vyplynula najmä zo skutočnosti, že v evidencii vlastníctva nehnuteľností je zapísaných tisíce fyzických osôb, o ktorých možno s istotou tvrdiť, že už nežijú, resp. nie je známe a zistiteľné miesto ich trvalého pobytu, čo spôsobuje problémy pri nakladaní s takýmito nehnuteľnosťami. Zákonodarca preto vytvoril značne neštandardný subjekt ‚neznámeho‘, resp. ‚nezisteného‘ vlastníka, aby takýto subjekt, zo zákona zastúpený Slovenským pozemkovým fondom, mohol byť sporovou stranou v sporoch vyplývajúcich z vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam. Tento inštitút je opodstatnený predovšetkým vtedy, keď je v evidencii nehnuteľností zapísaný neznámy, resp. nezistený vlastník a je potrebné usporiadať vlastnícke vzťahy k predmetným nehnuteľnostiam. Zo záveru, že tento subjekt má procesnoprávnu subjektivitu, nemožno automaticky vyvodiť, že je v spore aj (v danom prípade pasívne) vecne legitimovaný.“

K zastupovaniu spoločnosti pri uzatváraní právnych úkonov

 **Podľa uznesenia Ústavného súdu SR z 8. 9. 2016, sp. zn. II. ÚS 673/2016:** „Sťažovateľka sa domáha vyslovenia porušenia svojho základného práva podľa čl. 46 ods. 1 ústavy a práva podľa čl. 6 ods. 1 dohovoru napadnutým rozsudkom krajského súdu. Kľúčová námietka sťažovateľky spočíva na spochybňovaní aktívnej vecnej legitímácie žalobcu (pozemkové spoločenstvo, pozn.), ktorá je založená na právnom názore, že prenájom nehnuteľnosti je ‚vecou vlastníka podielu, nie pozemkového spoločenstva‘. Podľa sťažovateľky pozemkové spoločenstvo ako nevlastník nebolo oprávnené uzatvoriť zmluvu o nájme nehnuteľností z 22. apríla 2005 so sťažovateľkou, a preto nebolo ani oprávnené domáhať sa v konaní pred všeobecným súdom priznania nároku vyplývajúceho z tejto zmluvy. ... Aktívnou vecnou legitímáciou sa rozumie také hmotnoprávne postavenie, z ktorého vyplýva subjektu žalobcovi procesné právo si tento hmotnoprávny nárok uplatňovať. Preskúmavanie vecnej legitímácie, či už aktívnej (existencia tvrdeného práva na strane 8 žalobcu), alebo pasívnej (existencia tvrdenej povinnosti na strane žalovaného) je imanentnou súčasťou každého súdneho konania (k tomu pozri napr. rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 2 Cdo 205/2009 z 29. júna 2010). Účelom pozemkového spoločenstva je v súlade so zákonom o pozemkových spoločnostiach racionálne hospodáriť na spoločnej nehnuteľnosti a obstarávať spoločné veci vyplývajúce zo spoluvlastníctva k nej, ku ktorým nepochybne patrí aj uzavretie nájomnej zmluvy, predmetom ktorej je spoločná nehnuteľnosť (k tomu pozri

napr. rozsudok Krajského súdu Banská Bystrica sp. zn. 24 S 16/2013 z 27. júna 2014). Z uvedeného dôvodu je záver krajského súdu vychádzajúci z výsledkov výročnej členskej schôdze, o tom, že konanie vo vzťahu k pozemkovému spoločenstvu ako žalobcovi netrpí nedostatkom aktívnej vecnej legitímácie, ústavne udržateľný. Z uvedeného zároveň vyplýva, že žalobca bol v konaní pred všeobecným súdom oprávnený uplatňovať svoj nárok z nájomnej zmluvy uzavretej so sťažovateľkou.“

Podľa rozsudku Krajského súdu v Prešove z 9. 1. 2013, sp. zn. 6Sp/15/2012: „Z citovaných ustanovení zákona (v danom prípade išlo o predchádzajúci zákon č. 181/1995 Z. z. o pozemkových spoločenstvách – pozn., ale tento názor súdu je použiteľný aj na súčasnú právnu úpravu) teda nevyplýva, že by týmto majetkom, ktoré pozemkové spoločenstvo vlastní, mala byť spoločná nehnuteľnosť. V danom prípade bola kúpna zmluva za predávajúceho podpísaná štatutárnymi zástupcami navrhovateľa (pozemkového spoločenstva) bez toho, aby bol navrhovateľ splnomocnený všetkými podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti (nielen členmi pozemkového spoločenstva) k takémuto právnomu úkonu. Vzhľadom k vyššie uvedeným skutočnostiam za právne relevantné nemožno akceptovať ako splnomocnenie ani uznesenie valného zhromaždenia navrhovateľa zo dňa 17.12.2011, ktorým bol výbor pozemkového spoločenstva poverený predajom nehnuteľností (z uznesenia pritom nevyplýva komu sa má konkrétna nehnuteľnosť predáť, za akú cenu a pod.). Kúpna zmluva je za takých okolností v rozpore so zákonom o pozemkových spoločenstvách a základnou zásadou, že nikto nemôže na iného previesť viac práv než má sám. Podľa § 31 ods. 1 Katastrálneho zákona, príslušná správa katastra preskúma zmluvu z hľadiska, či obsahuje podstatné náležitosti zmluvy, či je úkon urobený v predpísanej forme, či je prevodca oprávnený nakladať s nehnuteľnosťou, či sú prejavy vôle dostatočne určité a zrozumiteľné, či zmluvná voľnosť alebo právo nakladať s nehnuteľnosťou nie sú obmedzené, či zmluva neodporuje zákon, či zákon neobchádza a či sa neprieči dobrým mravom. Pri rozhodovaní o vklade prihliada správa katastra aj na skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu. Podľa § 32 ods. 3 Katastrálneho zákona, ak sú podmienky na vklad splnené správa katastra vklad povolí; inak návrh zamietne. Vychádzajúc z vyššie uvedených skutočností odporca správne a zákonné vec posúdil ak konštatoval, že kúpna zmluva uzavretá medzi navrhovateľom ako predávajúcim a kupujúcimi je neplatná podľa § 39 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého neplatný je právny úkon, ktorý svojim obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.“

K výroku neodkladného opatrenia zodpovedajúcemu obmedzenému konaniu výboru podľa § 16 ods. 7 zákona o pozemkových spoločenstvách

Podľa uznesenia Krajského súdu v Žiline z 8. 1. 2021, sp. zn. 6Co/161/2020: „Súd nemôže zaviazat' žalovaného na istú povinnosť, ktorej zisťovanie by bolo viazané na objasňovanie obsahu právnej normy tak, ako to žiadali žalobcovia v rade 1/ a 2 /. Výrok rozhodnutia súdu (či ide o rozsudok, uznesenie alebo platobný rozkaz) má vždy skutkový charakter a nemôže byť formulovaný ako všeobecne záväzná právna norma, resp. jej variácia ... Navrhovaná formulácia neodkladného opatrenia by navyše žalovaného stavala do pozície nevyhnutnosti neustáleho sledovania prípadných zmien legislatívy, čo súd pri ukladaní povinností nemôže pripustiť ... Vymedzenie úkonov ako všetkých iných úkonov ako tých, ktoré sú uvedené v § 16 ods. 7 zákona č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločenstvách v platnom znení, neprichádza do úvahy. Špecifikáciu úkonov, ktorých sa má žalovaný zdržať, nemožno nahradiť odkazom na zákonné ustanovenie, naviac bez jeho presného vymedzenia časovým údajom o dni účinnosti právnej normy, keďže i konkrétne zákonné ustanovenie sa môže neskôr (po vydaní rozhodnutia súdu) totiž zmeniť. Rozsah a špecifikácia úkonov, ktorých sa má žalovaný v posudzovanom prípade na základe vydaného neodkladného opatrenia zdržať musí byť zrejmy z petitu navrhovaného neodkladného opatrenia.“

⚖️ **Podľa uznesenia Krajského súdu v Trenčíne z 9. 6. 2021, sp. zn. 19Co/38/2021:** „Navrhované neodkladné opatrenie odvolací súd považoval za neprimeraný zásah do práv žalovaného, vzhľadom na znenie ust. § 16 ods. 7 zák. č. 97/2013 Z. z., predmet činnosti žalovaného ako i veľkosť podielov žalobcov a ostatných členov žalovaného, prihliadol na princíp proporcionality, keď neodkladným opatrením nemôže dôjsť k zásahu do práv ktorejkoľvek zo strán sporu nad nevyhnutnú mieru.“

K neodkladným opatreniam vo veciach týkajúcich sa spoločnej nehnuteľnosti

⚖️ **Podľa uznesenia Okresného súdu Poprad z 9. 2. 2022, sp. zn. 17C/4/2022:** „Vo veci samej sa žalobcovia v 1./ – 7./ rade domáhajú určenia vlastníckeho práva k podielom na spoločných nehnuteľnostiach, ktoré boli zo žalovaného v 3./ rade prevedené na žalovaného v 1./ rade, zo žalovanej v 4./ rade na žalovaného v 2./ rade podľa vyjadrenia žalobcov v 1./ – 3./ rade nerešpektujúc predkupné právo. V súčasnosti je zrejmé, že žalovaní v 1./, 2./ rade majú záujem nadobúdať podiely na spoločných nehnuteľnostiach, pričom do právoplatného skončenia konania vo veci samej nie je vhodné, aby nadobúdali ďalšie podiely na spoločných nehnuteľnostiach tak, aby sa predišlo prípadným návrhom na zmenu žaloby, pristúpenie ďalších žalovaných do konania. Je v záujme právnej istoty dočasné nariadenie neodkladného opatrenia. Žalovaní v 1./ – 2./ rade neodkladným opatrením nebudú neprimerane zasiahnutí, bude dodržaný princíp proporcionality a primeranosti v konaní.“



Zákon
č. 97/2013 Z. z.
z 26. marca 2013

o pozemkových spoločenstvách

(v znení zákona č. 34/2014 Z. z., č. 110/2018 Z. z., č. 91/2020 Z. z.,
č. 6/2022 Z. z., č. 257/2022 Z. z. a č. 325/2022 Z. z.)

Národná rada Slovenskej republiky sa uzniesla na tomto zákone:

Základné ustanovenia

§ 1

(1) Tento zákon upravuje

- a) vznik, právne postavenie, hospodárenie a zánik pozemkových spoločenstiev (ďalej len „spoločenstvo“),
- b) práva, povinnosti a vzájomné vzťahy členov spoločenstva a Slovenského pozemkového fondu¹⁾ (ďalej len „fond“), organizácie ochrany prírody a krajiny,^{1aa)} a správcu,^{1a)}
- c) podmienky nakladania so spoločnou nehnuteľnosťou a s jej podielmi,
- d) konanie o zápise spoločenstiev do registra pozemkových spoločenstiev (ďalej len „register“) a o zápise zmien ich údajov,
- e) pôsobnosť okresných úradov pri výkone štátneho dozoru nad spoločenstvami,
- f) správne delikty a sankcie.

(2) Tento zákon upravuje aj nakladanie so spoločnou nehnuteľnosťou vo vlastníctve spoluvlastníkov, ktorých spoločenstvo zaniklo.

§ 2

(1) Spoločenstvom sa rozumie

- a) lesné a pasienkové spoločenstvo vlastníkov podielov spoločnej nehnuteľnosti, na ktoré sa vzťahovali osobitné predpisy²⁾ a ktoré vzniklo podľa osobitných predpisov,³⁾
- b) lesné spoločenstvo, pasienkové spoločenstvo alebo pozemkové spoločenstvo založené podľa osobitných predpisov,⁴⁾
- c) spoločenstvo vlastníkov spoločnej nehnuteľnosti,
- d) spoločenstvo založené vlastníckmi spoločne obhospodarovaných nehnuteľností; spoločne obhospodarovanou nehnuteľnosťou je poľnohospodársky pozemok alebo lesný pozemok, ktorého vlastník spolu s inými vlastníckmi takýchto pozemkov zakladá spoločenstvo s cieľom ich spoločného obhospodarovania a užívania.

(2) Na práva a povinnosti vlastníkov spoločnej nehnuteľnosti a vlastníkov spoločne obhospodarovaných nehnuteľností sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka, ak § 8 ods. 1, § 9 ods. 1 až 3 a 7 až 12, § 10 ods. 4 a § 15 ods. 2 až 5 neustanovujú inak.

(3) Pri prevode a prechode podielu na spoločnej nehnuteľnosti nesmie vzniknúť spoluvlastnícky podiel na spoločnej nehnuteľnosti, ktorému zodpovedá výmera menšia ako 2 000 m²; zlúčením podielov môže vzniknúť podiel, ktorému zodpovedá výmera menšia než 2 000 m².

Založenie a vznik spoločenstva

§ 3

Spoločenstvo podľa tohto zákona je právnická osoba.⁵⁾

§ 4

(1) Spoločenstvo podľa tohto zákona sa zakladá zmluvou o pozemkovom spoločenstve (ďalej len „zmluva o spoločenstve“) uzavretou vlastními spoločnej nehnuteľnosti alebo vlastními spoločne obhospodarovanými nehnuteľnosťami. O založení spoločenstva rozhodujú vlastníci spoločnej nehnuteľnosti nadpolovičnou väčšinou hlasov počítanou podľa veľkosti spoluvlastníckych podielov alebo nadpolovičnou väčšinou hlasov počítanou podľa veľkosti spoluvlastníckych podielov na jednotlivých pozemkoch, ktoré sa majú stať spoločne obhospodarovanou nehnuteľnosťou;^{5a)} o založení spoločenstva a voľbe členov orgánov spoločenstva sa vyhotoví notárska zápisnica, ktorej súčasťou je prezenčná listina vlastníkov nehnuteľností alebo ich zástupcov prítomných na hlasovaní. Vlastník podielu spoločnej nehnuteľnosti, ktorý nechce byť členom spoločenstva, môže pri zakladaní spoločenstva ponúknuť svoj podiel na prevod inému vlastníkovi podielu spoločnej nehnuteľnosti.

(2) Spoločenstvo podľa odseku 1 vzniká dňom zápisu spoločenstva do registra.

(3) Názov spoločenstva musí obsahovať označenie „pozemkové spoločenstvo“ alebo skratku „pozem. spol.“ alebo „p. s.“. Názov spoločenstva nesmie byť zhodný s názvom iného spoločenstva.

§ 5

(1) Zmluva o spoločenstve musí byť písomná a musí obsahovať

- a) názov spoločenstva,
- b) adresu sídla spoločenstva,
- c) údaj, či ide o spoločenstvo vlastníkov spoločne obhospodarovaných nehnuteľností podľa § 2 ods. 1 písm. d),
- d) orgány spoločenstva, ich oprávnenia a povinnosti,
- e) spôsob voľby, odvolávania a volebné obdobie orgánov spoločenstva,
- f) práva a povinnosti členov spoločenstva,
- g) druh činnosti spoločenstva podľa § 19 ods. 1,
- h) údaj, či spoločenstvo bude vykonávať podnikateľskú činnosť podľa § 19 ods. 3,
- i) počet podielov spoločnej nehnuteľnosti, ktoré spravuje alebo s ktorými nakladá fond podľa § 10 ods. 1 a 2 alebo ktoré spravuje právnická osoba podľa § 10 ods. 6,
- j) ďalšie skutočnosti podľa odseku 2, § 13 ods. 1 písm. d), § 13 ods. 4 a 5, § 15 ods. 1, 3 a 4,
- k) dôvody vypovedania alebo odstúpenia od zmluvy o spoločenstve, 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.

(2) Spoločenstvo vydá stanovy, ktoré podrobnejšie upravujú práva a povinnosti členov spoločenstva, vnútornú organizáciu spoločenstva, pôsobnosť jeho orgánov, spôsob zvolávania a organizáciu zasadnutia valného zhromaždenia (ďalej len „zhromaždenie“), hlasovací poriadok zhromaždenia a zásady hospodárenia spoločenstva, ak tieto skutočnosti neupravuje zmluva o spoločenstve.

(3) Súčasťou zmluvy o spoločenstve je aj

- a) zoznam členov spoločenstva (ďalej len „zoznam členov“),

- b) zoznam údajov o spoločnej nehnuteľnosti alebo o spoločne obhospodarovaných nehnuteľnostiach vo vlastníctve členov spoločenstva (ďalej len „zoznam nehnuteľností“) podľa § 18 ods. 2.

(4) Spoločenstvo vydá na požiadanie členovi spoločenstva jedno vyhotovenie zmluvy o spoločenstve a jedno vyhotovenie stanov, ak ich spoločenstvo vydalo; vyhotovenie zmluvy o spoločenstve alebo vyhotovenie stanov možno členovi spoločenstva vydať v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe.

Zrušenie a zánik spoločenstva

§ 6

(1) Spoločenstvo sa zrušuje

- a) znížením počtu členov spoločenstva na menej ako päť,
- b) dňom uvedeným v rozhodnutí súdu o zrušení spoločenstva alebo dňom, keď toto rozhodnutie nadobudne právoplatnosť,
- c) zrušením konkurzu po splnení rozvrhového uznesenia, zrušením konkurzu z dôvodu, že majetok úpadcu nepostačuje na úhradu výdavkov a odmenu správcu konkurznej podstaty, zamietnutím návrhu na vyhlásenie konkurzu pre nedostatok majetku, zastavením konkurzného konania pre nedostatok majetku, zrušením konkurzu pre nedostatok majetku alebo zrušením konkurzu po splnení konečného rozvrhu výťažku,
- d) rozhodnutím zhromaždenia.

(2) 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.

§ 7

(1) Ak sa spoločenstvo zrušuje s likvidáciou, na likvidáciu spoločenstva sa použijú primerane ustanovenia Obchodného zákonníka o likvidácii obchodných spoločností,⁶⁾ ak tento zákon neustanovuje inak.

(2) Spoločenstvo, ktoré sa zrušuje, môže vykonávať len úkony smerujúce k svojmu zániku. Spoločenstvo, ktoré sa zrušuje, je do 30 dní odo dňa zrušenia spoločenstva povinné zabezpečiť starostlivosť o poľnohospodársku pôdu⁷⁾ alebo určiť obhospodarovateľa lesa.⁸⁾

(3) Spoločenstvo zaniká dňom výmazu z registra. Spoločenstvo nemôže zmeniť právnu formu na družstvo alebo na obchodnú spoločnosť⁹⁾ ani na inú právnickú osobu;¹⁰⁾ tým nie je dotknuté právo členov spoločenstva založiť družstvo, obchodnú spoločnosť alebo inú právnickú osobu.

§ 8

Spoločná nehnuteľnosť

(1) Spoločnou nehnuteľnosťou na účely tohto zákona sa rozumie jedna nehnuteľná vec, ktorá môže pozostávať z viacerých pozemkov a na ktorú sa vzťahovali osobitné predpisy.²⁾ Podielové spoluvlastníctvo spoločnej nehnuteľnosti možno zrušiť a vyporiadať podľa osobitného predpisu.¹¹⁾ Spoločnou nehnuteľnosťou nie je stavba.

(2) Od pozemku alebo pozemkov patriacich do spoločnej nehnuteľnosti možno na základe rozhodnutia spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti na zhromaždení oddeliť novovytvorený pozemok (ďalej len „oddelená časť spoločnej nehnuteľnosti“). Oddelená časť

spoločnej nehnuteľnosti prestáva byť spoločnou nehnuteľnosťou dňom zápisu v katastri nehnuteľností. Oddelená časť spoločnej nehnuteľnosti sa stáva spoločne obhospodarovanou nehnuteľnosťou, ak jej vlastníci nerozhodnú inak.

(3) Vznik nového pozemku patriaceho do spoločnej nehnuteľnosti nie je oddelením časti spoločnej nehnuteľnosti.

§ 9

Vlastník podielu spoločnej nehnuteľnosti

(1) Členmi spoločenstva podľa § 2 ods. 1 písm. a) až c) sú všetci vlastníci podielov spoločnej nehnuteľnosti. Pri rozhodovaní zhromaždenia fond vykonáva práva člena spoločenstva, ktorého podiel spoločnej nehnuteľnosti spravuje alebo s ktorým nakladá podľa § 10 ods. 1 a 2, len ak zhromaždenie rozhoduje podľa § 14 ods. 7 a), b), d), e), i) a j).

(2) Členstvo v spoločenstve vzniká a zaniká prevodom alebo prechodom vlastníckeho práva k podielu spoločnej nehnuteľnosti.

(3) Nadobúdateľ vlastníckeho práva k podielu spoločnej nehnuteľnosti vstupuje do práv a povinností člena spoločenstva v rozsahu nadobúdaného podielu a dňom vstupu do práv a povinností člena spoločenstva v rozsahu nadobúdaného podielu pristupuje aj k zmluve o spoločenstve.

(4) Pomer účasti členov spoločenstva na výkone práv a povinností vyplývajúcich z členstva v spoločenstve je vyjadrený podielmi na spoločnej nehnuteľnosti.

(5) Ak je spoločná nehnuteľnosť zapísaná v katastri nehnuteľností na viacerých listoch vlastníctva a pomer účasti členov spoločenstva na výkone práv a povinností vyplývajúcich z členstva v spoločenstve nemožno určiť podľa odseku 4, možno ho určiť dohodou členov spoločenstva alebo rozhodnutím zhromaždenia.

(6) Ak nemožno preukázať veľkosť podielov vlastníkov spoločnej nehnuteľnosti v spoločenstve podľa § 2 ods. 1 písm. a), považujú sa ich podiely za rovnaké.¹⁴⁾

(7) Na prevod podielu na spoločnej nehnuteľnosti medzi spoluvlastníkmi spoločnej nehnuteľnosti sa nevzťahuje všeobecné ustanovenie o predkupnom práve,¹⁵⁾ ak nejde o prevod podľa § 11 ods. 2.

(8) Ak vlastník podielu na spoločnej nehnuteľnosti prevádza spoluvlastnícky podiel na tretiu osobu, je povinný ho ponúknuť ostatným vlastníkom podielov na spoločnej nehnuteľnosti; podiel možno ponúknuť prostredníctvom výboru. Ak o podiel neprejavia záujem ostatní vlastníci podielov alebo v ich mene spoločenstvo podľa odseku 10, možno ho previesť tretej osobe.

(9) Prevod alebo prechod vlastníckeho práva k podielu na spoločnej nehnuteľnosti len na niektorých pozemkoch patriacich do spoločnej nehnuteľnosti je zakázaný.

(10) 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.

(11) Prevod alebo prechod vlastníckeho práva k podielu na spoločnej nehnuteľnosti alebo k spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti na spoločenstvo je zakázaný, ak by podiel spoločenstva na spoločnej nehnuteľnosti alebo na spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti presiahol 49 %.

(12) Zmluvu o prevode vlastníckeho práva k oddelenej časti spoločnej nehnuteľnosti možno za rovnakých podmienok uzavrieť so všetkými vlastníkmi spoločnej nehnuteľnosti aj jednotlivo na viacerých listinách; tým nie sú dotknuté ustanovenia osobitného predpisu.¹⁶⁾

(13) Výnos z predaja oddelenej časti spoločnej nehnuteľnosti je príjmom vlastníkov spoločnej nehnuteľnosti, ktorí pristúpili k zmluve o prevode vlastníckeho práva k oddelenej časti spoločnej nehnuteľnosti. Na nakladanie s podielmi na oddelenej časti spoločnej nehnuteľnosti, ktoré spravuje alebo s nimi nakladá fond, sa vzťahuje osobitný predpis.¹⁷⁾

(14) Na zriadenie vecného bremena zmluvou a na obmedzenie vlastníckeho práva व्यवlastnením sa primerane vzťahujú odseky 12 a 13.

(15) Vlastníci spoločnej nehnuteľnosti môžu spoločnú nehnuteľnosť alebo jej časť prenajať.

Fond

§ 10

(1) Fond spravuje podiely spoločnej nehnuteľnosti vo vlastníctve štátu.

(2) Fond nakladá s podielmi spoločnej nehnuteľnosti

a) nezistených vlastníkov alebo ktorých vlastnícke právo nie je evidované v katastri nehnuteľností,¹⁸⁾

b) ku ktorým nebolo vlastnícke právo preukázané.¹⁹⁾

(3) Fond nemôže užívať pozemky, ktoré zodpovedajú podielom na spoločnej nehnuteľnosti podľa odsekov 1 a 2, ale užíva ich spoločenstvo; fond prijíma podiel na zisku alebo na nájomnom podľa § 20.

(4) Fond vykonáva práva člena spoločenstva, len ak zhromaždenie rozhoduje podľa § 14 ods. 7 písm. a), b), d), e), i) a j), ak § 15 ods. 2 neustanovuje inak.

(5) Fond v konaní pred súdom alebo pred orgánom verejnej správy koná v mene vlastníkov podielov spoločnej nehnuteľnosti podľa odsekov 1 a 2 vo veciach vlastníctva podielov spoločnej nehnuteľnosti, a to aj vtedy, ak vlastnícke právo týchto vlastníkov je sporné.

(6) Na správu podielov spoločnej nehnuteľnosti na územiach potrebných na zabezpečenie úloh obrany štátu²⁰⁾ a na správu podielov spoločnej nehnuteľnosti, ktoré sa stali vlastníctvom štátu podľa osobitného predpisu,²¹⁾ sa nevzťahuje odsek 1. Správu týchto podielov spoločnej nehnuteľnosti vykonáva právnická osoba podľa osobitných predpisov.²²⁾

(7) Na správu podielov spoločnej nehnuteľnosti vo vlastníctve štátu, ktoré spravuje organizácia ochrany prírody a krajiny podľa osobitného predpisu,^{22a)} sa odsek 1 nevzťahuje. Na právne postavenie organizácie ochrany prírody a krajiny v pozemkovom spoločenstve sa primerane vzťahujú ustanovenia tohto zákona o fonde.

§ 11

(1) Fond môže pozemky s výmerou zodpovedajúcou podielom spoločnej nehnuteľnosti vo vlastníctve štátu, ktoré spravuje podľa § 10 ods. 1, ku ktorým neboli uplatnené reštitučné nároky,²³⁾ previesť do vlastníctva iných osôb. Na prevod vlastníctva k podielom spoločnej nehnuteľnosti vo vlastníctve štátu sa vzťahujú obmedzenia podľa osobitných predpisov.²⁴⁾ Hodnota podielov spoločnej nehnuteľnosti a porastov na nej pri prevode vlastníckeho práva sa určuje podľa osobitného predpisu.²⁵⁾

(2) Vlastníci podielov spoločnej nehnuteľnosti majú k podielom spoločnej nehnuteľnosti, ktoré spravuje fond podľa § 10 ods. 1, predkupné právo. Ak fond postupuje podľa odseku 1, ponúkne vlastníkom podielov spoločnej nehnuteľnosti predaj podielu na spoločnej nehnuteľnosti vo vlastníctve štátu prostredníctvom výboru a určí primeranú lehotu na podanie písomnej žiadosti o prevod podielu spoločnej nehnuteľnosti.

(3) Fond na základe písomnej žiadosti vlastníka podielu na spoločnej nehnuteľnosti alebo písomnej žiadosti spoločenstva podanej v mene vlastníkov podielov na spoločnej

nehnuteľnosti uzavrie s vlastníkom podielov na spoločnej nehnuteľnosti alebo so spoločnosťou konajúcim v ich mene zmluvu o prevode podielov na spoločnej nehnuteľnosti.

(4) Cenu podielov spoločnej nehnuteľnosti možno splatiť v splátkach v lehote najneskôr desiatich rokov odo dňa uzavretia zmluvy o prevode podielov spoločnej nehnuteľnosti. Záväzok kupujúceho splatiť cenu fond zabezpečí záložnou zmluvou a podá návrh na zápis poznámky do katastra nehnuteľností.

(5) Ak žiaden z vlastníkov spoločnej nehnuteľnosti ani spoločnosť v ich mene neprejaví v určenej lehote záujem o kúpu podielov spoločnej nehnuteľnosti podľa odseku 3, fond môže vyhlásiť verejnú obchodnú súťaž²⁶⁾ len za rovnakých podmienok ako pri ponuke na prevod vlastníckeho práva k podielom spoločnej nehnuteľnosti podľa odseku 1.

(6) Návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľnosti podáva fond po uzavretí zmluvy o prevode podielov spoločnej nehnuteľnosti a jej zverejnení podľa osobitných predpisov.²⁷⁾ Nadobúdateľ vlastníckeho práva nemôže podiely spoločnej nehnuteľnosti podľa odseku 1 previesť do vlastníctva inej osoby ani zriaďovať k nim vecné bremeno ani ich inak zaťažiť do zaplattenia kúpnej ceny;²⁸⁾ toto obmedzenie musí byť uvedené v zmluve o prevode podielov spoločnej nehnuteľnosti.

(7) Náklady spojené s určením hodnoty podielov spoločnej nehnuteľnosti, so zabezpečením technických podkladov a s úhradou správnych poplatkov potrebných na prevod podielov spoločnej nehnuteľnosti znáša nadobúdateľ.

(8) Ak je člen spoločnosti oprávnenou osobou podľa osobitného predpisu,²⁹⁾ fond môže poskytnúť náhradu za pôvodný pozemok vo forme bezodplatného prevodu podielu na spoločnej nehnuteľnosti, ktorý spravuje podľa § 10 ods. 1. Na tento prevod sa nevzťahuje všeobecné ustanovenie o predkupnom práve.¹⁵⁾

§ 12

Vlastník spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti

(1) Členmi spoločnosti podľa § 2 ods. 1 písm. d) sú všetci vlastníci spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti. Členmi spoločnosti podľa § 2 ods. 1 písm. d) sa môžu stať aj vlastníci spoločnej nehnuteľnosti.

(2) Vlastník spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti podľa odseku 1 zveruje túto nehnuteľnosť spoločnosti na účely spoločného obhospodarovania a užívania na účely podľa § 19, pričom spoločná nehnuteľnosť ani spoluvlastníctvo nehnuteľnosti nevzniká.

(3) Vlastník spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti môže odstúpiť od zmluvy o spoločnosti, vypovedať ju alebo vystúpiť zo spoločnosti po dohode s členmi spoločnosti. Vlastník spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti, ktorý odstúpil od zmluvy o spoločnosti, vypovedal ju alebo vystúpil zo spoločnosti, je povinný uhradiť alebo vyrovnať so spoločnosťou náklady skutočne a účelne vynaložené na obhospodarovanie spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti počas trvania spoločného obhospodarovania; túto povinnosť nemá fond, ak nesúhlasil s odstúpením od zmluvy o spoločnosti, jej vypovedaním alebo vystúpením zo spoločnosti.

(4) Členstvo v spoločnosti podľa § 2 ods. 1 písm. d) vzniká a zaniká prevodom alebo prechodom vlastníckeho práva k spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti alebo podľa odseku 3. Nadobúdateľ vlastníckeho práva k spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti sa prevodom alebo prechodom vlastníckeho práva stáva členom spoločnosti a vstupuje do práv a povinností člena spoločnosti v rozsahu nadobúdanej nehnuteľnosti.

(5) Pomer účasti člena spoločnosti podľa § 2 ods. 1 písm. d) na výkone práv a povinností vyplývajúcich z členstva v spoločnosti je vyjadrený podielom výmery nehnuteľnosti patriacej členovi spoločnosti na celkovej výmere spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti

všetkých členov spoločenstva, ak zo zmluvy o spoločenstve, zo stanov alebo z rozhodnutia zhromaždenia nevyplýva niečo iné.

Orgány spoločenstva

§ 13

(1) Orgánmi spoločenstva sú:

- a) zhromaždenie,
- b) výbor,
- c) dozorná rada,
- d) iné orgány spoločenstva zriadené zmluvou o spoločenstve.

(2) 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. Členstvo v orgánoch spoločenstva podľa odseku 1 písm. b) až d) zaniká uplynutím funkčného obdobia orgánu spoločenstva, odvolaním, smrťou fyzickej osoby, zánikom právnickej osoby alebo písomným oznámením o vzdaní sa členstva.

(3) Ak je členom orgánu spoločenstva podľa odseku 1 písm. b) až d) právnická osoba, práva a povinnosti člena orgánu spoločenstva vykonáva jej zástupca; výmena zástupcu právnickej osoby nie je zmenou člena orgánu spoločenstva. Právnická osoba, ktorá je členom orgánu spoločenstva podľa odseku 1 písm. b) až d), je povinná bezodkladne oznámiť spoločenstvu výmenu svojho zástupcu.

(4) Volebné obdobie orgánov spoločenstva je najviac päť rokov; dĺžka volebného obdobia orgánov spoločenstva je určená v zmluve o spoločenstve alebo stanovách. Funkčné obdobie orgánu spoločenstva podľa odseku 1 písm. b) až d) sa začína najskôr v deň nasledujúci po zvolení orgánu spoločenstva; zmluva o spoločenstve, stanovy alebo zhromaždenie môže určiť neskorší deň začiatku funkčného obdobia. Dĺžka funkčného obdobia orgánu spoločenstva podľa odseku 1 písm. b) až d) nesmie presiahnuť dĺžku jeho volebného obdobia. 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.

(5) 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 stanovy.

§ 14

(1) Najvyšším orgánom spoločenstva je zhromaždenie. Zhromaždenie sa skladá zo všetkých členov spoločenstva.

(2) Zasadnutie zhromaždenia zvoláva výbor najmenej raz za rok. Výbor je povinný pozvať na zasadnutie zhromaždenia najmenej 30 dní pred termínom zasadnutia zhromaždenia všetkých členov spoločenstva, fond, ak fond spravuje podiely na spoločnej nehnuteľnosti alebo spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti alebo s nimi nakladá, a správcu, ak správca vykonáva práva vlastníka k podielom na spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti. Výbor najmenej 25 dní pred termínom zasadnutia zhromaždenia uverejní oznámenie o zasadnutí zhromaždenia (ďalej len „oznámenie“) na obvyklom mieste uverejnenia, na svojom webovom sídle alebo v médiu s celoštátnou pôsobnosťou; obvyklé miesto uverejnenia určí spoločenstvo v stanovách. Výbor je povinný informovať okresný úrad o zasadnutí zhromaždenia do 30 dní odo dňa jeho konania.

(3) Výbor v oznámení a pozvánke na zasadnutie zhromaždenia (ďalej len „pozvánka“) uvedie názov a sídlo spoločenstva, miesto, dátum a hodinu zasadnutia zhromaždenia, údaj, či ide o čiastkovú schôdzu alebo mimoriadne zasadnutie zhromaždenia, program zasadnutia zhromaždenia a poučenie o možnosti zúčastniť sa zasadnutia prostredníctvom zástupcu na základe splnomocnenia. Výbor môže v pozvánke uviesť, že ak na zasadnutí zhromaždenia nebude dostatočná účasť na to, aby sa dosiahlo rozhodnutie podľa § 15 ods. 2, považuje sa toto zasadnutie za prvú čiastkovú schôdzu; zároveň uvedie miesto, dátum a hodinu konania ďalších čiastkových schôdzí. Ak vlastník podielu na spoločnej nehnuteľnosti ponúka svoj podiel prostredníctvom výboru podľa § 9 ods. 8 alebo ak fond prevádza podiel vo vlastníctve štátu podľa § 11 ods. 2, výbor to uvedie v programe zasadnutia zhromaždenia.

(4) Ak v pozvánke a v oznámení nie je uvedený bod programu zasadnutia zhromaždenia podľa odseku 7 písm. i) alebo j), nemožno taký bod programu doplniť na zasadnutí zhromaždenia.

(5) Výbor je povinný zvoliť zasadnutie zhromaždenia, ak ho o to písomne požiadajú členovia spoločenstva, ktorých hlasy predstavujú aspoň štvrtinu hlasov všetkých členov spoločenstva, v termíne, ktorý navrhnú členovia spoločenstva. Ak výbor nezvolá zasadnutie zhromaždenia alebo ak ho zvolá v inom termíne, na ktorom sa nedohodol s členmi spoločenstva, ktorí ho o zvolanie zasadnutia zhromaždenia požiadali, zasadnutie zhromaždenia zvolá splnomocnený zástupca členov spoločenstva alebo dozorná rada; splnomocnený zástupca členov spoločenstva alebo dozorná rada má práva a povinnosti výboru podľa odsekov 2 až 4 a odseku 6.

(6) Výbor môže rozhodnúť o uskutočnení zasadnutia zhromaždenia formou korešpondenčného hlasovania, ak to vyplýva zo zmluvy o spoločenstve alebo zo stanov. Výbor pripojí k pozvánke materiály, o ktorých má zhromaždenie rokovať, hlasovacie lístky a návratovú obálku a v pozvánke uvedie dátum, do ktorého má byť odoslaná návratová obálka s hlasovacím lístkom, a poučenie o spôsobe hlasovania a úprave hlasovacieho lístka. Na zvolanie zasadnutia zhromaždenia formou korešpondenčného hlasovania sa primerane vzťahujú odseky 2 až 4.

(7) Do pôsobnosti zhromaždenia patrí:

- a) schvaľovať zmluvu o spoločenstve a jej zmeny okrem zmien v zozname členov a zozname nehnuteľností,
- b) schvaľovať stanovy a ich zmeny,
- c) voliť a odvolávať členov a náhradníkov členov orgánov spoločenstva uvedených v § 13 ods. 1 písm. b) až d),
- d) rozhodovať o oddelení časti spoločnej nehnuteľnosti podľa § 8 ods. 2,
- e) rozhodovať o poverení spoločenstva konať vo veci nadobudnutia vlastníctva podielu na spoločnej nehnuteľnosti podľa § 9 ods. 10,
- f) rozhodovať o hospodárení spoločenstva, spôsobe užívania spoločnej nehnuteľnosti a spoločne obhospodarováných nehnuteľností a nakladaní s majetkom spoločenstva,
- g) schvaľovať účtovnú závierku,
- h) rozhodovať o rozdelení zisku a majetku spoločenstva určenom na rozdelenie medzi členov spoločenstva a spôsobe úhrady straty,
- i) rozhodovať o vstupe a podmienkach vstupu spoločenstva do obchodnej spoločnosti alebo do družstva,
- j) rozhodovať o zrušení spoločenstva,
- k) rozhodovať o ďalších záležitostiach spoločenstva, ak rozhodovanie o nich nie je zverené iným orgánom spoločenstva.

(8) Nedodržaním lehoty na uverejnenie oznámenia alebo lehoty na zaslanie pozvánky podľa odseku 2 nie je dotknutá platnosť rozhodnutia zhromaždenia, ak rozhodlo podľa § 15 ods. 1 až 3.

§ 15

(1) Každý člen spoločenstva má pri rozhodovaní zhromaždenia rovnaký pomer hlasov, aký mu patrí podľa pomeru účasti člena spoločenstva na výkone práv a povinností podľa § 9 ods. 4. Spoločenstvo, ktoré je členom seba samého, nemá pri rozhodovaní zhromaždenia žiadne hlasy.

(2) Zhromaždenie rozhoduje podľa § 14 ods. 7 písm. a), b), i) a j) nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých členov spoločenstva; o veciach podľa § 14 ods. 7 písm. c), f), g), h) a k) zhromaždenie rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov členov spoločenstva, ktorých podiely na spoločnej nehnuteľnosti nespravuje alebo s ktorými nenakladá fond podľa § 10 ods. 1 a 2 a ktorých podiely na spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti nespravuje alebo s ktorými nenakladá správca. O veciach podľa § 14 ods. 7 písm. d) a e) rozhodujú len vlastníci spoločnej nehnuteľnosti nadpolovičnou väčšinou všetkých hlasov; o oddelení časti spoločnej nehnuteľnosti podľa § 14 ods. 7 písm. d) na účel, na ktorý možno pozemok व्यवस्थित podľa osobitných predpisov,^{29ab)} sa rozhoduje len nadpolovičnou väčšinou hlasov tých vlastníkov spoločnej nehnuteľnosti, ktorých podiely na spoločnej nehnuteľnosti nespravuje alebo s ktorými nenakladá fond podľa § 10 ods. 1 a 2. Prehlasovaní členovia spoločenstva majú právo obrátiť sa na súd, aby rozhodol o neplatnosti rozhodnutia zhromaždenia.

(3) Hlas člena spoločenstva, ktorý nie je známy a ktorého podiel nespravuje a s ktorým nenakladá fond ani správca, sa pri rozhodovaní zhromaždenia nezohľadňuje.

(4) Zhromaždenie môže zasadať formou čiastkových schôdzí, ak o tom rozhodne výbor, pričom čiastkové schôdze sú súčasťou jedného zasadnutia zhromaždenia. Program čiastkových schôdzí musí byť rovnaký. Každý člen spoločenstva môže hlasovať len na jednej z čiastkových schôdzí. Pri rozhodovaní sa sčítavajú hlasy odovzdané na všetkých čiastkových schôdzach. Na zvolávanie čiastkovej schôdze sa primerane vzťahuje § 14 ods. 2 až 4 a 6.

(5) Výbor môže zvolať mimoriadne zasadnutie zhromaždenia, ak sa hlasovania na zhromaždení nezúčastnia členovia spoločenstva, ktorí disponujú nadpolovičnou väčšinou hlasov podľa odseku 2. Na zvolanie mimoriadneho zasadnutia zhromaždenia sa primerane vzťahuje § 14 ods. 2 až 4 a 6. Na mimoriadnom zasadnutí zhromaždenia zhromaždenie rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov prítomných členov spoločenstva. Zhromaždenie nemôže na mimoriadnom zasadnutí rozhodovať o veciach podľa § 14 ods. 7 písm. a), b), d), e), i) a j).

§ 16

(1) Výbor je výkonným a štatutárnym orgánom spoločenstva. Riadi činnosť spoločenstva a rozhoduje o všetkých záležitostiach, o ktorých to ustanovuje tento zákon, zmluva o spoločenstve alebo stanov alebo o ktorých tak rozhodne zhromaždenie, ak nie sú zvereňné týmto zákonom iným orgánom spoločenstva.

(2) Výbor

- a) koná za členov spoločenstva pred súdmi a orgánmi verejnej správy vo veciach podnikania na spoločnej nehnuteľnosti alebo na spoločne obhospodarovanej nehnuteľnostiach, ich spoločného užívania a obstarávania spoločných vecí vyplývajúcich z ich vlastníctva,
- b) uzatvára v mene členov spoločenstva nájomnú zmluvu, ktorej predmetom je spoločná nehnuteľnosť, spoločne obhospodarovaná nehnuteľnosť alebo ich časť, alebo inú obdobnú zmluvu,^{29b)} ak zo zmluvy o spoločenstve, stanov alebo rozhodnutia spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti alebo spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti nevyplýva nič iné,

- c) zastupuje členov spoločenstva, okrem členov spoločenstva podľa § 10 ods. 1 a 2, vo veciach nadobúdania časti spoločnej nehnuteľnosti, ktorej vlastníctvo je sporné,
- d) uzatvára v mene spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti zmluvu o prevode vlastníctva podielu na spoločnej nehnuteľnosti podľa § 9 ods. 10, ak tak rozhodlo zhromaždenie.

(3) Výbor má najmenej troch členov. Rokovanie výboru organizuje a riadi predseda spoločenstva. Predsedu spoločenstva volí výbor zo svojich členov, ak nie je v zmluve o spoločenstve alebo v stanovách ustanovené inak.

(4) Výbor zodpovedá za svoju činnosť zhromaždeniu. Ak zo zmluvy o spoločenstve alebo zo stanov nevyplýva niečo iné, za výbor koná navonok predseda spoločenstva. Ak je na právny úkon, ktorý robí výbor, predpísaná písomná forma, je potrebný podpis predsedu.

(5) Predsedu spoločenstva v čase jeho neprítomnosti zastupuje poverený člen výboru zapísaný v registri.

(6) Členovi výboru možno priznať za výkon jeho funkcie odmenu. Výšku odmeny určí zhromaždenie.

(7) Výbor, ktorému uplynulo funkčné obdobie a nie je zvolený nový výbor, alebo ktorý nemá aspoň troch členov podľa odseku 3 a na uvoľnené miesto nenastúpil náhradník, až do zvolenia nového výboru alebo člena výboru môže vykonávať len

- a) úkony smerujúce k zvolaniu zasadnutia zhromaždenia na voľbu výboru alebo člena výboru,
- b) náhodnú ťažbu a činnosť zameranú na ochranu lesa,
- c) úkony súvisiace s plnením daňovej povinnosti,
- d) úkony nevyhnutné na odvrátenie ohrozenia života, zdravia alebo škody na majetku.

§ 17

(1) Dozorná rada kontroluje činnosť spoločenstva a prerokúva sťažnosti jeho členov. Dozorná rada zodpovedá za výkon svojej činnosti zhromaždeniu.

(2) Dozorná rada má najmenej troch členov. Počet členov dozornej rady, ktorí nie sú členmi spoločenstva, musí byť menší ako počet členov dozornej rady, ktorí sú členmi spoločenstva. Členstvo v dozornej rade je nezlučiteľné s členstvom vo výbore.

(3) Na čele dozornej rady stojí predseda dozornej rady. Predsedu dozornej rady volí dozorná rada z členov dozornej rady.

(4) Členovi dozornej rady možno priznať za výkon jeho funkcie odmenu. Výšku odmeny určí zhromaždenie.

(5) Dozorná rada má právo zvolať zasadnutie zhromaždenia, ak dochádza alebo už došlo k bezdôvodnému zníženiu majetku spoločenstva alebo ak je podozrenie, že došlo k porušeniu tohto zákona alebo iných všeobecne záväzných právnych predpisov, alebo k porušeniu zmluvy o spoločenstve alebo stanov; dozorná rada má v takom prípade povinnosti výboru podľa § 14 ods. 2 až 4 a 6. Dozorná rada zvolá zasadnutie zhromaždenia, ak ju o to požiada splnomocnený zástupca členov spoločenstva podľa § 14 ods. 5.

(6) Dozorná rada, ktorej uplynulo funkčné obdobie a nie je zvolená nová dozorná rada, a dozorná rada, ktorá nemá počet členov podľa odseku 2 a na uvoľnené miesto nenastúpil náhradník, až do zvolenia novej dozornej rady alebo člena dozornej rady môže vykonávať len oprávnenia podľa odseku 5 a kontrolovať činnosť výboru podľa § 16 ods. 7.

§ 18

(1) Spoločenstvo vedie zoznam členov podľa údajov katastra nehnuteľností. Do zoznamu členov sa zapisuje meno, priezvisko, trvalý pobyt a dátum narodenia fyzickej osoby,

názov, sídlo a identifikačné číslo právnickej osoby, pomer účasti člena spoločenstva na výkone práv a povinností vyplývajúcich z členstva v spoločenstve, dátum vzniku členstva v spoločenstve, právny predchodca člena spoločenstva a dátum zápisu do zoznamu členov. Do zoznamu členov možno zapisovať aj právny dôvod vzniku členstva a spôsob vyplatenia podielu na zisku a majetku určenom na rozdelenie medzi členov spoločenstva, ak to vyplýva zo zmluvy o spoločenstve.

(2) Spoločenstvo vedie zoznam nehnuteľností. Do zoznamu nehnuteľností sa zapisuje katastrálne územie, čísla listov vlastníctva alebo iných listín, na ktorých je v katastri nehnuteľností zapísaná spoločná nehnuteľnosť alebo spoločne obhospodarované nehnuteľnosti, parcelné čísla, druh a výmera pozemkov patriacich do spoločnej nehnuteľnosti alebo spoločne obhospodarovaných nehnuteľností.

(3) 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.

(4) Člen spoločenstva, fond a správca majú právo nahliadnuť do zoznamu členov a do zoznamu nehnuteľností, žiadať o výpisy z nich a robiť si z nich výpisy. Orgán spoločenstva, ktorý vedie zoznam členov a zoznam nehnuteľností, je povinný

- a) umožniť každému, kto osvedčí právny záujem, nahliadnuť do zoznamu členov a zoznamu nehnuteľností,
- b) vydať členovi spoločenstva, ktorý o to písomne požiada, potvrdenie o členstve v spoločenstve a výpis zo zoznamu členov a zo zoznamu nehnuteľností.

Hospodárenie spoločenstva

§ 19

(1) Spoločenstvo na účely podnikania na spoločnej nehnuteľnosti alebo na spoločne obhospodarovaných nehnuteľnostiach, ich spoločného užívania a obstarávania spoločných vecí vyplývajúcich z vlastníctva k nim

- a) vykonáva poľnohospodársku prvovýrobu a s ňou súvisiace spracovanie alebo úpravu poľnohospodárskych produktov,
- b) hospodári v lesoch a na vodných plochách.

(2) Spoločenstvo vykonáva činnosti podľa odseku 1 v súlade s osobitnými predpismi.³⁰⁾

(3) Spoločenstvo môže vykonávať aj inú podnikateľskú činnosť podľa osobitných predpisov.³¹⁾

§ 20

(1) 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.

(2) Spoločenstvo je do 30 dní odo dňa rozhodnutia zhromaždenia podľa § 14 ods. 7 písm. h) povinné oznámiť toto rozhodnutie fondu a správcovi.

(3) Podiel člena spoločenstva, fondu a správcu na zisku a majetku sa uhrádza spôsobom, ktorý určil člen spoločenstva, fond a správca, ktorý je uvedený v zozname členov alebo ktorý vyplýva zo zmluvy o spoločenstve, stanov alebo rozhodnutia zhromaždenia.

§ 21

(1) Výbor predkladá zhromaždeniu spolu s ročnou účtovnou závierkou³²⁾ aj návrh spôsobu rozdelenia zisku alebo spôsobu úhrady straty.

(2) Členovia spoločnosti, fond a správca majú právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa hospodárenia spoločnosti a vyžiadať si ich kópie.

(3) Spoločnosť môže od člena spoločnosti, fondu alebo správcu požadovať úhradu skutočných nákladov nevyhnutných na vyhotovenie kópií dokladov podľa odseku 2; to sa primerane vzťahuje aj na vyhotovenie výpisu zo zoznamu členov a zo zoznamu nehnuteľností podľa § 18 ods. 4 písm. b).

Register**§ 22**

(1) Okresný úrad zapisuje do registra údaje podľa § 23 prostredníctvom informačného systému lesného hospodárstva.^{32a)}

(2) Na zápis do registra je miestne príslušný okresný úrad, v ktorého územnom obvode je spoločná nehnuteľnosť alebo spoločne obhospodarovaná nehnuteľnosť. Ak miestnu príslušnosť nemožno takto určiť, je miestne príslušný okresný úrad, v ktorého územnom obvode je výmerou najväčšia časť spoločnej nehnuteľnosti alebo spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti. Na zápis zmeny údajov v registri a zápis zrušenia spoločnosti je miestne príslušný okresný úrad, ktorý vykonal zápis spoločnosti do registra.

(3) Okresný úrad o zápise spoločnosti do registra bezodkladne upovedomí Štatistický úrad Slovenskej republiky³³⁾ a na účel pridelenia identifikačného čísla mu oznámi vznik spoločnosti, jeho názov, sídlo, meno a priezvisko predsedu spoločnosti a adresu jeho bydliska a údaj, či spoločnosť vykonáva podnikateľskú činnosť podľa § 19 ods. 3. Okresný úrad bezodkladne oznámi Štatistickému úradu Slovenskej republiky aj zmenu uvedených údajov a zánik spoločnosti.

(4) Okresný úrad o zápise spoločnosti do registra bezodkladne upovedomí príslušný daňový úrad.

§ 23

(1) Do registra sa zapisujú tieto údaje a ich zmeny:

- a) názov spoločnosti,
- b) sídlo spoločnosti,
- c) identifikačné číslo,
- d) informatívny údaj o listoch vlastníctva podľa zoznamu nehnuteľností,
- e) identifikačné údaje volených členov orgánov spoločnosti v rozsahu
 1. meno, priezvisko, trvalý pobyt, rodné číslo a dátum narodenia, ak ide o fyzickú osobu,
 2. názov, sídlo a identifikačné číslo, ak ide o právnickú osobu,
- f) meno, priezvisko, trvalý pobyt, rodné číslo a dátum narodenia osôb oprávnených konať za spoločnosť a dátum vzniku a rozsah oprávnenia konať za spoločnosť; osobitne sa uvedie fyzická osoba oprávnená na prístup a disponovanie s elektronickou schránkou spoločnosti podľa osobitného predpisu,^{33a)}
- g) údaj, či spoločnosť vykonáva podnikateľskú činnosť podľa § 19 ods. 3,
- h) údaj, či ide o spoločnosť vlastníkov spoločne obhospodarovaných nehnuteľností podľa § 2 ods. 1 písm. d),
- i) dátum zápisu spoločnosti do registra.

(2) Do registra sa zapisuje aj

- a) zrušenie spoločenstva a dôvod jeho zrušenia,
- b) údaj o likvidácii spoločenstva, ak sa spoločenstvo zrušuje s likvidáciou,
- c) dátum výmazu spoločenstva z registra.

(3) Register je verejne prístupný prostredníctvom informačného systému lesného hospodárstva okrem údajov o dátume narodenia a rodnom čísle. Okresný úrad, bez ohľadu na jeho miestnu príslušnosť podľa § 22 ods. 2, je povinný vydať žiadateľovi výpis z registra; výpis z registra obsahuje údaje podľa odsekov 1 a 2 okrem údajov o rodnom čísle.

§ 24

(1) Návrh na zápis spoločenstva do registra podáva navrhovateľ, ktorým je predseda spoločenstva.

(2) Návrh na zápis podľa odseku 1 musí obsahovať údaje podľa § 23 ods. 1 písm. a), b) a d) až h) a prílohy, ktorými sú:

- a) zmluva o spoločenstve,
- b) stanovy spoločenstva, ak sa na ich vydaní dohodli členovia spoločenstva,
- c) notárska zápisnica podľa § 4 ods. 1,
- d) vyhlásenie o tom, či spoločenstvo bude vykonávať podnikateľskú činnosť podľa § 19 ods. 3.

§ 24a

(1) Návrh na zápis zrušenia spoločenstva z dôvodu podľa § 6 ods. 1 písm. d) podáva navrhovateľ, ktorým je predseda spoločenstva. Navrhovateľ je povinný podať návrh na zápis zrušenia spoločenstva do 60 dní odo dňa rozhodnutia zhromaždenia o zrušení spoločenstva.

(2) Návrh na zápis zrušenia spoločenstva musí obsahovať názov spoločenstva, sídlo spoločenstva, identifikačné číslo spoločenstva, vymenovanie likvidátora, ak sa spoločenstvo zrušuje s likvidáciou, alebo údaj, že spoločenstvo sa zrušuje bez likvidácie, a prílohu, ktorou je rozhodnutie zhromaždenia o zrušení spoločenstva.

§ 25

(1) Oznam o zmene údajov zapísaných v registri podáva predseda spoločenstva okrem údajov, ktoré si okresný úrad podľa osobitných predpisov³⁴⁾ získava z úradnej povinnosti. Oznam o skončení likvidácie podáva likvidátor.

(2) Oznam o zmene údajov zapísaných v registri musí obsahovať názov spoločenstva, sídlo spoločenstva, identifikačné číslo spoločenstva, údaje, ktoré majú byť z registra vymazané a ktoré majú byť do registra zapísané, a prílohy, ktorými sú:

- a) rozhodnutie zhromaždenia, ak ide o
 - 1. zmeny, o ktorých rozhoduje zhromaždenie podľa § 14 ods. 7 písm. a) až c), i) a j),
 - 2. vymenovanie likvidátora,
- b) listina, z ktorej vyplýva
 - 1. zmena údajov podľa § 23 ods. 1 písm. a), b) a d) až h),
 - 2. zrušenie spoločenstva podľa § 6 ods. 1 písm. a) až c).

(3) Oznam o skončení likvidácie musí obsahovať názov spoločenstva, sídlo spoločenstva, identifikačné číslo spoločenstva a dátum skončenia likvidácie.

(4) Predseda spoločenstva je povinný oznámiť okresnému úradu zmenu údajov zapísaných v registri do 30 dní odo dňa

- a) zmeny údajov podľa § 23 ods. 1 písm. a), b) a d) až h),

- b) vzniku skutočnosti, na ktorej základe sa spoločenstvo zrušuje podľa § 6 ods. 1 písm. a) až c).

(5) Likvidátor je povinný oznámiť okresnému úradu skončenie likvidácie do 30 dní odo dňa skončenia likvidácie.

§ 26

(1) Účastníkom konania o zápise spoločenstva do registra je navrhovateľ podľa § 24 ods. 1 a členovia spoločenstva. Účastníkom konania o zápise zrušenia spoločenstva podľa § 24a je spoločenstvo a členovia spoločenstva.

(2) Okresný úrad preverí, 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.³⁶⁾

(3) Ak sú splnené podmienky podľa odseku 2, okresný úrad rozhodne o zápise

- a) spoločenstva do registra,
- b) zrušenia spoločenstva do registra s dodatkom „v likvidácii“, ak sa spoločenstvo zrušuje s likvidáciou,
- c) zrušenia spoločenstva do registra a vymaže spoločenstvo z registra, ak sa spoločenstvo zrušuje bez likvidácie.

(4) O zápise spoločenstva do registra a zápise zrušenia spoločenstva do registra okresný úrad nevyhotovuje písomné rozhodnutie. Okresný úrad vyznačí zápis v spise a navrhovateľovi vydá potvrdenie, v ktorom uvedie označenie okresného úradu, názov spoločenstva, dátum vydania potvrdenia a údaje, ktoré zapísal do registra. Okresný úrad zasiela do 10 dní odo dňa zápisu oznam o zápise s uvedením údajov, ktoré zapísal do registra, fondu, ak tento spravuje podiely na spoločnej nehnuteľnosti podľa § 10 ods. 1 alebo s nimi nakladá podľa § 10 ods. 2, alebo správcovi, ak vykonáva práva vlastníka podielu na spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti.

(5) Okresný úrad použije doručenie verejnou vyhláškou, ak je v konaniach podľa odseku 1 viac ako 20 účastníkov.

§ 26a

(1) Okresný úrad do 30 dní odo dňa doručenia oznamu podľa § 25 zapíše do registra zmeny údajov podľa § 23 ods. 1 písm. a), b) a d) až h).

(2) Okresný úrad bezodkladne

- a) zapíše zrušenie spoločenstva do registra, ak zistí, že nastala skutočnosť podľa § 6 ods. 1 písm. a) až c),
- b) vymaže spoločenstvo z registra na základe oznámenia právnickej osoby podľa § 32a ods. 4 a 5 alebo ak zistí, že došlo k zmene právnej formy.

(3) Ak spoločenstvo, ktoré sa zrušuje s likvidáciou, nevymenuje likvidátora, okresný úrad zapíše ako likvidátora výbor zapísaný v registri alebo prvého z členov výboru alebo, ak nie je známy výbor, osobu, ktorá v mene spoločenstva vystupovala pred orgánmi štátnej správy.

(4) Okresný úrad bezodkladne vymaže spoločenstvo z registra

- a) po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia o zápise zrušenia spoločenstva do registra, ak sa spoločenstvo zrušilo bez likvidácie,
- b) na základe oznamu likvidátora o skončení likvidácie.

Štátny dozor

§ 27

(1) Okresný úrad vykonáva štátny dozor nad spoločenstvami. Štátny dozor nad spoločenstvami je oprávnenie okresného úradu na základe vlastného podnetu alebo podnetu inej osoby zisťovať a kontrolovať dodržiavanie povinností podľa § 13 ods. 4, § 14 ods. 2, § 18 ods. 1 až 3, § 20 ods. 2, § 24a ods. 1, § 25 ods. 4 a § 32a ods. 1 až 4.

(2) Okresný úrad upozorní spoločenstvo na porušenie povinnosti a uloží mu povinnosť odstrániť tieto nedostatky v primeranej lehote, ak spoločenstvo

- a) nevedie zoznam členov alebo zoznam nehnuteľností podľa § 18 ods. 1 až 3,
- b) nedodrží volebné obdobie orgánov spoločenstva podľa § 13 ods. 4,
- c) neuskutoční zhromaždenie najmenej raz za rok podľa § 14 ods. 2 alebo
- d) fondu a správcovi neoznámí podľa § 20 ods. 2 rozhodnutie zhromaždenia o rozdelení zisku a majetku spoločenstva určenom na rozdelenie medzi členov spoločenstva a spôsobe úhrady straty do 30 dní odo dňa tohto rozhodnutia.

§ 28

(1) Okresný úrad uloží spoločenstvu pokutu od 100 eur do 3 000 eur, ak

- a) nepodá návrh na zápis zrušenia spoločenstva v lehote podľa § 24a ods. 3,
- b) neoznámí zmeny údajov v zapísaných registri v lehote § 25 ods. 4,
- c) nesplní povinnosť podľa § 32a ods. 1 až 4 alebo povinnosť podľa § 32c ods. 1 alebo
- d) v lehote podľa § 27 ods. 2
 1. nezačne viesť zoznam členov alebo zoznam nehnuteľností podľa § 18 ods. 1 až 3,
 2. nezvolí nové orgány spoločenstva, ak uplynulo ich volebné obdobie, alebo
 3. neuskutoční zasadnutie zhromaždenia,
 4. fondu a správcovi neoznámí rozhodnutie zhromaždenia o rozdelení zisku a majetku spoločenstva určenom na rozdelenie medzi členov spoločenstva a spôsobe úhrady straty.

(2) Okresný úrad zastaví konanie o uložení pokuty podľa odseku 1 písm. d), ak spoločenstvo odstráni nedostatok, pre ktorý konanie o uložení pokuty začalo.

§ 29

(1) Okresný úrad prihliada pri ukladaní pokuty na závažnosť, spôsob, čas trvania a následky protiprávneho konania.

(2) Konanie o uložení pokuty možno začať do dvoch rokov odo dňa, keď sa okresný úrad o porušení povinnosti dozvedel, najneskôr však do troch rokov odo dňa, keď k porušeniu povinnosti došlo.

(3) Pokuta je splatná do 30 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o uložení pokuty.

(4) Výnos pokút je príjmom štátneho rozpočtu.

Spoločné, prechodné a záverečné ustanovenia

§ 30

Na konanie podľa § 26 a § 27 až 29 sa vzťahuje všeobecný predpis o správnom konaní,³⁷⁾ ak tento zákon neustanovuje inak.

§ 31

(1) Spoločenstvá s právnou subjektivitou podľa doterajších predpisov sa považujú za spoločenstvá podľa tohto zákona. Spoločenstvá bez právnej subjektivity založené podľa doterajších predpisov sa považujú za spoločenstvá bez právnej subjektivity podľa doterajších predpisov až do splnenia povinnosti podľa odseku 5.

(2) Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky odovzdá Ministerstvu pôdohospodárstva a rozvoja vidieka Slovenskej republiky do 30. júna 2013 dokumentáciu spoločenstiev založených podľa osobitného predpisu.³⁸⁾

(3) Ministerstvo pôdohospodárstva a rozvoja vidieka Slovenskej republiky odovzdá dokumentáciu podľa odseku 2 príslušným obvodným lesným úradom do 31. júla 2013 na účely zápisu spoločenstva do registra.

(4) Spoločenstvá a spoločenstvá bez právnej subjektivity založené podľa doterajších predpisov sú povinné do 31. júla 2013 zaslať obvodnému lesnému úradu zoznam aktualizovaný k 1. máju 2013.

(5) Spoločenstvá založené podľa doterajších predpisov sú povinné prispôbiť svoje právne pomery ustanoveniam tohto zákona do 30. júna 2014 a podať návrh na zápis podľa § 24, ak nie sú zapísané v registri, alebo návrh na zápis podľa § 25 ods. 2, ak sú zapísané v registri.

(6) Spoločenstvá bez právnej subjektivity založené podľa doterajších predpisov sú povinné do 30. júna 2014 podať návrh na zápis podľa § 24.

(7) Zápis spoločenstva do registra podľa odsekov 5 a 6 je spoločenstvo povinné do 14 dní odo dňa doručenia potvrdenia oznámiť orgánu, u ktorého bolo spoločenstvo doteraz registrované, ak nejde o obvodný lesný úrad, alebo evidované. Tento orgán ho na základe oznámenia vymaže zo svojho registra alebo evidencie ku dňu zápisu do registra.

(8) Člen alebo členovia spoločenstva bez právnej subjektivity založeného podľa doterajších predpisov, ktoré bolo zapísané do registra podľa § 26 ods. 3 písm. a), ktorí sú na jednej strane účastníkmi konania pred súdom alebo orgánom verejnej správy, ktorého predmetom je spoločná nehnuteľnosť, začatom do 30. apríla 2013, oznámia bez zbytočného odkladu orgánu, ktorý také konanie vedie, že za nich koná výbor. Na účel doručovania písomností v tomto konaní oznámia súdu alebo orgánu verejnej správy tiež adresy členov výboru. Ak má súd alebo orgán verejnej správy doručiť písomnosti účastníkom konania, postačí aby ich doručil členom výboru na ich adresy; to neplatí, ak účastník takého konania má v konaní niečo osobne vykonať. Členovia výboru, ktorým bola písomnosť súdu alebo orgánu verejnej správy doručená, sú povinní o ich obsahu informovať členov spoločenstva obvyklým spôsobom. V rozhodnutiach vydaných v konaniach podľa prvej vety postačí ako účastníka označiť názvom spoločenstvo a uviesť označenie členov výboru, ktorí v mene členov spoločenstva konajú.

(9) Ak spoločenstvo nesplní povinnosť podľa odseku 5, zmluva o spoločenstve stráca platnosť a spoločenstvo sa zrušuje. Obvodný lesný úrad zapíše spoločenstvo do registra s dodatkom „v likvidácii“ a spoločenstvo môže vykonávať len úkony smerujúce k svojmu zániku. Spoločenstvo je povinné do 1. októbra 2014 vymenovať likvidátora a oznámiť obvodnému lesnému úradu jeho meno, priezvisko a adresu trvalého pobytu. Ak si spoločenstvo túto povinnosť nesplní, obvodný lesný úrad zapíše ako likvidátora jeho štatutárny orgán zapísaný v evidencii alebo registri alebo prvého z členov štatutárneho orgánu alebo, ak nie je známy štatutárny orgán, osobu, ktorá v mene spoločenstva vystupovala pred orgánmi štátnej správy.

(10) Ak spoločenstvo bez právnej subjektivity založené podľa doterajších predpisov nesplní povinnosť podľa odseku 6, zrušuje sa.

(11) Na nakladanie so spoločnou nehnuteľnosťou vo vlastníctve spoluvlastníkov, ktorí boli členmi zaniknutého spoločenstva, sa primerane vzťahujú § 8 a 11.

(12) Doterajšie zmluvy o založení spoločenstva sa považujú za zmluvy o spoločenstve podľa tohto zákona.

(13) Obvodný lesný úrad zašle údaje o spoločenstvách podľa § 23 fondu do 31. augusta 2013.

(14) Na spoločenstvo, ktoré vzniklo zo spoločenstva bez právnej subjektivity, prechádzajú ku dňu zápisu do registra len práva a povinnosti, ktoré vznikli jednotlivým vlastníkom podielov na spoločnej nehnuteľnosti v súvislosti s jej obhospodarovaním.

(15) Zostatok vytvorenej rezervy na lesnú pestovnú činnosť tvorenej spoločenstvom bez právnej subjektivity podľa doterajšieho zákona sa považuje za rezervu spoločenstva podľa tohto zákona v sume finančných prostriedkov vložených vlastníckmi do spoločenstva a určených na lesnú pestovnú činnosť a ochranu lesa.

§ 32

Konania o zápise spoločenstva do registra a o zápise zmeny údajov v registri začaté a neukončené pred 1. májom 2013 sa dokončia podľa tohto zákona.

§ 32a

Prechodné ustanovenia k úpravám účinným od 1. júla 2018

(1) Spoločenstvo, ktorého názov je zhodný s názvom iného spoločenstva, ktoré vzniklo skôr, je povinné zmeniť svoj názov do 30. júna 2019.

(2) Spoločenstvo je povinné prispôbiť zmluvu o spoločenstve alebo stanovy tomuto zákonu do 30. júna 2019 a podať okresnému úradu oznam podľa § 25.

(3) Spoločenstvo, ktoré sa zrušilo do 30. júna 2018, je do 31. augusta 2018 povinné zabezpečiť starostlivosť o poľnohospodársku pôdu⁷⁾ alebo určiť obhospodarovateľa lesa.⁸⁾

(4) Ak zhromaždenie do 30. júna 2018 rozhodlo o zmene právnej formy na družstvo, obchodnú spoločnosť alebo inú právnickú osobu, zmena právnej formy sa dokončí podľa doterajšieho zákona. Spoločenstvo je povinné oznámiť rozhodnutie zhromaždenia o zmene právnej formy okresnému úradu do 31. augusta 2018; to neplatí, ak spoločenstvo o tejto skutočnosti podalo návrh na zápis zmeny údajov do registra podľa doterajšieho zákona. Právnická osoba, na ktorú sa spoločenstvo zmenilo, je povinná oznámiť okresnému úradu zmenu právnej formy do 30 dní odo dňa zmeny právnej formy.

(5) Ak spoločenstvo zmenilo právnu formu na družstvo, obchodnú spoločnosť alebo inú právnickú osobu do 30. júna 2018, právnická osoba, na ktorú sa spoločenstvo zmenilo, je povinná oznámiť okresnému úradu zmenu právnej formy do 31. augusta 2018.

(6) Na oznam spoločenstva podľa odseku 4 sa primerane vzťahuje § 25 ods. 1 a 2. Oznam právnickej osoby podľa odsekov 4 a 5 obsahuje

- a) názov, sídlo a identifikačné číslo spoločenstva,
- b) názov, sídlo a identifikačné číslo právnickej osoby, na ktorú sa spoločenstvo zmenilo,
- c) dátum zmeny právnej formy.

(7) Nájomná zmluva uzatvorená medzi fondom a spoločenstvom uzatvorená do 30. júna 2018, ktorej predmetom je spoločná nehnuteľnosť alebo spoločne obhospodarovaná nehnuteľnosť, ostáva platná do uplynutia času, na ktorý je nájom dohodnutý, alebo do uplynutia minimálnej doby trvania nájmu alebo do jej ukončenia výpoveďou podľa osobitného predpisu³⁹⁾ alebo do jej ukončenia podľa osobitného predpisu⁴⁰⁾ alebo ak nenastane iná skutočnosť spôsobujúca zánik nájomnej zmluvy.

(8) Na právo vlastníka podielov oddelenej časti spoločnej nehnuteľnosti, s ktorými fond nakladá, alebo jeho právneho nástupcu uplatniť u fondu svoje právo na vydanie výnosu z predaja podielov oddelenej časti spoločnej nehnuteľnosti, ku ktorému došlo do 30. júna 2018, sa vzťahuje predpis účinný do 30. júna 2018.

(9) Orgány spoločenstva podľa § 13 ods. 1 písm. b) až d) dokončia svoje funkčné obdobie podľa predpisu účinného do 30. júna 2018.

(10) Konanie o zápise spoločenstva do registra a konanie o zápise zmeny údajov v registri začaté a právoplatne neskončené do 30. júna 2018 sa dokončí podľa predpisu účinného do 30. júna 2018.

(11) Konanie o uložení pokuty podľa § 28 ods. 1 nemožno začať, ak lehota podľa predpisu účinného do 30. júna 2018, ktorá je šesť mesiacov odo dňa, keď sa okresný úrad dozvedel o porušení povinnosti, uplynula do 30. júna 2018.

§ 32b

Prechodné ustanovenia počas trvania mimoriadnej situácie, výnimočného stavu alebo núdzového stavu vyhláseného v súvislosti so šírením nebezpečnej nákazlivej ľudskej choroby COVID-19

(1) Ak je z dôvodu mimoriadnej situácie,⁴¹⁾ núdzového stavu⁴²⁾ alebo výnimočného stavu⁴³⁾ vyhláseného v súvislosti so šírením nebezpečnej nákazlivej ľudskej choroby COVID-19 obmedzená sloboda pohybu a pobytu alebo právo pokojne sa zhromažďovať, rozhodnutie zhromaždenia nie je potrebné na úkony, na ktoré je potrebné podľa zmluvy o spoločenstve, stanov alebo rozhodnutia zhromaždenia, ak by ich nevykonaním hrozilo zmeškanie lehôt ustanovených všeobecne záväznými právnymi predpismi alebo uloženie sankcie za nesplnenie povinnosti; to neplatí pre úkony, pri ktorých je lehota na ich vykonanie predĺžená osobitným predpisom.⁴⁴⁾

(2) Oprávnenie na úkony podľa odseku 1 má výbor vrátane výboru podľa § 16 ods. 7.

(3) Ak spoločenstvo nemá výbor, oprávnenie na úkony podľa odseku 1 a úkony podľa § 16 ods. 7 má v čase mimoriadnej situácie, núdzového stavu alebo výnimočného stavu vyhláseného v súvislosti so šírením nebezpečnej nákazlivej ľudskej choroby COVID-19 dozorná rada vrátane dozornej rady podľa § 17 ods. 6.

(4) Výbor a dozorná rada je povinná o úkonoch podľa odsekov 1 a 3 informovať členov spoločenstva na najbližšom zasadnutí zhromaždenia.

(5) Okresný úrad nezačne alebo zastaví konanie o uložení pokuty podľa § 28 ods. 1 písm. d) druhého bodu alebo tretieho bodu, ak spoločenstvo

- a) nemôže odstrániť nedostatok z dôvodu podľa odseku 1 alebo
- b) neodstráni nedostatok do 90 dní od pominutia dôvodu podľa odseku 1.

§ 32c

Prechodné ustanovenia k úpravám účinným od 1. novembra 2022

(1) Spoločenstvo je povinné do 31. januára 2023 oznámiť okresnému úradu údaje o rodných číslach podľa § 23 ods. 1 písm. e) prvého bodu a písm. f).

(2) Zápis údajov o rodnom čísle oznámeného podľa odseku 1 do registra je bezodplatný.

§ 32c

Prechodné ustanovenie k úpravám účinným od 1. septembra 2022

Nájomná zmluva uzatvorená medzi fondom alebo správcom a spoločenstvom do 31. augusta 2022 podľa § 12 ods. 2 v znení účinnom do 31. augusta 2022, ktorej predmetom je

užívanie podielov na spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti, ktorá nie je spoločnou nehnuteľnosťou, a ktoré spravuje alebo s ktorými nakladá fond alebo správca, ostáva platná do uplynutia času, na ktorý je nájom dohodnutý, do uplynutia minimálnej doby trvania nájmu alebo do jej ukončenia výpoveďou podľa osobitného predpisu,³⁹⁾ alebo do jej ukončenia podľa osobitného predpisu⁴⁰⁾ alebo ak nenastane iná skutočnosť spôsobujúca zánik nájomnej zmluvy.

§ 33

Zrušuje sa zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 181/1995 Z. z. o pozemkových spoločenstvách v znení zákona č. 217/2004 Z. z. a zákona č. 549/2004 Z. z.

§ 34

Tento zákon nadobúda účinnosť 1. mája 2013 okrem § 28 a 29, ktoré nadobúdajú účinnosť 1. októbra 2013.

Ivan Gašparovič v. r.

Pavol Paška v. r.

Robert Fico v. r.



Odkazy k textu zákona č. 97/2013 Z. z.

- 1) § 34 ods. 3 zákona Slovenskej národnej rady č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločstvách v znení neskorších predpisov.
- 1a) § 50 ods. 3, 4 a 6 zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch v znení neskorších predpisov.
- 1aa) § 65 ods. 1 písm. k), § 65a a § 65b zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení zákona č. 6/2022 Z. z.
- 2) Zákonný článok XIX/1898 o štátnom spravovaní obecných a niektorých iných lesov a hôľ, ako aj o úprave hospodárskej správy spoločne užívaných lesov a hôľ, ktoré sú nedielnym vlastníctvom komposesorátov a bývalých urbarialistov.
Zákonný článok X/1913 o nedielných spoločných pasienkoch.
Zákonný článok XXXIII/1913 o predaji niektorých štátnych nemovitostí, poľažne o zamenení týchto.
- 3) § 6 ods. 1 písm. d), e) a u) zákona č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku.
§ 37 zákona Slovenskej národnej rady č. 330/1991 Zb. v znení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 187/1993 Z. z.
- 4) § 22a ods. 2 zákona č. 229/1991 Zb. v znení neskorších predpisov.
§ 40 zákona Slovenskej národnej rady č. 330/1991 Zb. v znení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 187/1993 Z. z.
Zákon Slovenskej národnej rady č. 293/1992 Zb. o úprave niektorých vlastníckych vzťahov k nehnuteľnostiam v znení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb.
- 5) § 18 ods. 2 písm. d) Občianskeho zákonníka.
- 5a) § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka.
- 6) § 70 až 75a Obchodného zákonníka.
- 7) § 3 zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 219/2008 Z. z.
- 8) § 2 písm. p) zákona č. 326/2005 Z. z.
- 9) § 69b ods. 7 Obchodného zákonníka.
- 10) Napríklad § 2 ods. 1 zákona č. 83/1990 Zb. o združovaní občanov.
- 11) § 11 ods. 13 zákona Slovenskej národnej rady č. 330/1991 Zb. v znení neskorších predpisov.
- 14) § 37 ods. 1 zákona Slovenskej národnej rady č. 330/1991 Zb. v znení neskorších predpisov.
- 15) § 140 Občianskeho zákonníka.
- 16) § 30 ods. 5 písm. a) zákona 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.
- 17) § 17 až 20 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov.
- 18) § 34 ods. 3 zákona Slovenskej národnej rady č. 330/1991 Zb. v znení neskorších predpisov.
§ 16 ods. 1 písm. b) a c) zákona č. 180/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov.
- 19) § 16 zákona Slovenskej národnej rady č. 330/1991 Zb. v znení neskorších predpisov.
- 20) § 6 písm. h) a § 26 ods. 3 zákona č. 319/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov.
§ 50 ods. 4 zákona č. 326/2005 Z. z. v znení neskorších predpisov.
- 21) § 63 a 65 ods. 1 písm. k) bod 19 zákona č. 543/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov.
- 22) § 65 ods. 1 písm. k) bod 19 zákona č. 543/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov.
§ 50 ods. 4 zákona č. 326/2005 Z. z. v znení neskorších predpisov.
- 22a) § 65b ods. 5 zákona č. 543/2002 Z. z. v znení zákona č. 6/2022 Z. z.

- 23) Zákon č. 229/1991 Zb. v znení neskorších predpisov.
Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 282/1993 Z. z. o zmiernení niektorých majetkových krívd spôsobených cirkvám a náboženským spoločnostiam v znení zákona č. 97/2002 Z. z.
Zákon č. 503/2003 Z. z. o navrátení vlastníctva k pozemkom a o zmene a doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 180/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov.
Zákon č. 161/2005 Z. z. o navrátení vlastníctva k nehnuteľným veciam cirkvám a náboženským spoločnostiam a prechode vlastníctva k niektorým nehnuteľnostiam.
- 24) § 11 ods. 20 a § 34 ods. 9 a 10 zákona Slovenskej národnej rady č. 330/1991 Zb. v znení neskorších predpisov.
§ 62 zákona č. 543/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov.
§ 50 ods. 1 zákona č. 326/2005 Z. z. v znení neskorších predpisov.
- 25) Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.
- 26) § 281 až 288 Obchodného zákonníka.
- 27) § 5a ods. 1 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
- 28) § 38 a 39 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov.
- 29) § 4 zákona č. 229/1991 Zb. v znení neskorších predpisov.
§ 2 zákona č. 503/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov.
- 29a) § 50 ods. 7 až 9 zákona č. 326/2005 Z. z. v znení neskorších predpisov.
§ 2 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 238/2010 Z. z., ktorým sa ustanovujú podrobnosti o podmienkach prenajímania, predaja, zámeny a nadobúdania nehnuteľností Slovenským pozemkovým fondom v znení neskorších predpisov.
- 29ab) Napríklad § 17a zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, § 31 zákona č. 143/1998 Z. z. o civilnom letectve (letecký zákon) a o zmene a doplnení niektorých zákonov, § 11 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 513/2009 Z. z. o dráhach a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 282/2015 Z. z., § 11 zákona č. 371/2021 Z. z. o významných investíciách.
- 29b) § 12 a 13 zákona č. 274/2009 Z. z. o poľovníctve a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 115/2013 Z. z.
- 30) Napríklad zákon č. 543/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov, zákon č. 220/2004 Z. z. v znení zákona č. 359/2007 Z. z., zákon č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon) v znení neskorších predpisov, zákon č. 326/2005 Z. z. v znení neskorších predpisov, zákon č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- 31) § 3 a 4 zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov.
Obchodný zákonník.
- 32) Zákon č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov.
- 32a) § 45 zákona č. 326/2005 Z. z. v znení zákona č. 182/2014 Z. z.
- 33) § 27 ods. 5 písm. c) zákona č. 540/2001 Z. z. o štátnej štatistike v znení neskorších predpisov.
- 33a) Zákon č. 305/2013 Z. z. o elektronickej podobe výkonu pôsobnosti orgánov verejnej moci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o e-Governmente) v znení neskorších predpisov.
- 34) Napríklad § 52 ods. 7 zákona č. 305/2013 Z. z. v znení zákona č. 273/2015 Z. z., § 1 zákona č. 177/2018 Z. z. o niektorých opatreniach na znižovanie administratívnej záťaže využívaním informačných systémov verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon proti byrokracii) v znení neskorších predpisov.
- 35) Zákon č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov.
Zákon č. 599/2001 Z. z. o osvedčovaní listín a podpisov na listinách obvodnými úradmi a obcami v znení neskorších predpisov.

- 36) Prílohy Položky 34 písm. a) piateho bodu, písm. b) piateho bodu a písm. g) piateho bodu k zákonu Národnej rady Slovenskej republiky č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov.
- 37) Zákon č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov.
- 38) Zákon č. 83/1990 Zb. o združovaní občanov v znení neskorších predpisov.
- 39) § 12 ods. 2 zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v znení zákona č. 571/2007 Z. z.
- 40) § 14 ods. 9 zákona Slovenskej národnej rady č. 330/1991 Zb. v znení neskorších predpisov.
- 41) § 3 ods. 1 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov.
- 42) Čl. 5 ústavného zákona č. 227/2002 Z. z. o bezpečnosti štátu v čase vojny, vojnového stavu, výnimočného stavu a núdzového stavu v znení neskorších predpisov.
- 43) Čl. 4 ústavného zákona č. 227/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov.
- 44) Napríklad § 20 zákona č. 67/2020 Z. z. o niektorých mimoriadnych opatreniach vo finančnej oblasti v súvislosti so šírením nebezpečnej nákazlivej ľudskej choroby COVID-19.



Zoznam použitej literatúry

- BARAN, R. Nová právna úprava pozemkových spoločenstiev, 2016. Dostupné na: http://www.skgeodesy.sk/files/sk/slovensky/ugkk/kataster-nehnutelnosti/aktuality/pravnicke_dni_032016/pravne-aspekty-novej-pravnej-upravy-pozemkovych-spolocenstiev.pdf
- FEKETE, I. *Občiansky zákonník. Veľký komentár. I. zväzok. 2. vyd.* Bratislava: Eurokódex, 2014, 816 s.
- GABRIK, P. Vyporiadanie pozemkov neznámych vlastníkov. In *Bulletin slovenskej advokácie*. 2020, č. 7-8, s. 12 – 20
- ILLÁŠ, M. Spôsoby nakladania so spoločnou nehnuteľnosťou. In *Slovenský geodet a kartograf. Bulletin komory geodetov a kartografov*. 2014, č. 1, s. 14 – 19
- JAKUBÁČ, R., MÁČAJ, L., MARTVOŇ, A., MICHALOVIČ, M., PAVLOVIČ, M., VRABKO, M. *Praktikum pozemkového práva*. Bratislava: Wolters Kluwer, 2021, 192 s.
- JAKUBÁČ, R., VARGOVÁ, D. Spoločná nehnuteľnosť v katastrálnej praxi. In *Súkromné právo*, 2015, č. 6-7, s. 14 – 25
- JAKUBÁČ, R. – POLÁK, A. Legislatívno-technické vyjadrenie (ne)platnosti právnych úkonov a katastrálne konanie – 2. časť. In *Súkromné právo*. 2015, č. 5, s. 11 – 19
- KOBER, J. Spoluvlastnícké predkupní právo v rovině právní normy a v rovině právnědogmatické jako gordický uzel zdejší civilistiky? In *Právník*, 2014, č. 10, s. 848 – 890
- LACLÁVÍKOVÁ, M. – ŠVECOVÁ, A. *Pramene práva na území Slovenska II. 1790 – 1918*. Trnava: Typi universitatis tyrnaviensis, 2012, 673 s.
- 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, s. 256
- MÁČAJ, L. Legal status and perspectives of development for land associations in Slovakia. In *Bratislava Law Review*, 2018, č. 2, s. 155 – 162
- MASLÁK, M. Prevzatie veci bez právneho dôvodu – vzťah medzi reštitučným nárokom a všeobecnými prostriedkami ochrany (česká a slovenská cesta). In *Právní rozhledy*. 2022, č. 5, s. 181 a nasl.
- 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
- MASLÁK, M. Postavenie pozemkového spoločenstva v súdnom konaní. In *Bulletin slovenskej advokácie*, 2019, č. 1-2, s. 21 – 26
- MASLÁK, M., JAKUBÁČ, R. *Zákon o pozemkových spoločenstvách. Komentár*. Praha: Wolters Kluwer, 2019, 436 s.
- MEDVECZKÁ, M. K niektorým zmenám zákona o pozemkových spoločenstvách. In *Bulletin slovenskej advokácie*. 2019, č. 4, s. 22 – 28
- MOLOVÁ, K. Pozemkové spoločenstvá (4) – Predkupné právo v pozemkových spoločenstvách. In *Ulpianus.sk*. Dostupné na: <https://www.ulpianus.sk/blog/pozemkove-spolocenstva-4-predkupne-pravo-v-pozemkovych-spolocenstvach>
- MOLOVÁ, K. Pozemkové spoločenstvá (1) – História a súčasné modely pozemkových spoločenstiev. In *Ulpianus.sk*. Dostupné na: <https://www.ulpianus.sk/blog/pozemkove-spolocenstva-1-historia-a-modely-pozemkovych-spolocenstiev>

- PAZALLOVÁ, S. Aktuálna problematika pri evidovaní neznámych vlastníkov v KN. In 5. slovenské právnické dni. Časť, 2017. Dostupné na: http://www.skgeodesy.sk/files/slovensky/ugkk/kataster-nehnutelnosti/aktuality/pravnicke_dni_032017/aktualna-problematika-pri-evidovani-neznamych-vlastnikov-kn.pdf
- REBRO, K. *Urbárska regulácia Márie Terézie a poddanské úpravy Jozefa II. na Slovensku*. Bratislava: SAV, 1959, 666 s.
- SEGEČ, M. Predaj parcely z urbárskej pôdy do výlučného vlastníctva. In *Justičná revue*. 2005, č. 11, s. 1387 – 1392
- ŠTEFANOVIČ, M. *Pozemkové právo*. 2. vyd. Bratislava: EUROUNION, 2010, 312 s.
- ŠTEFANOVIČ, M. *Pozemkové právo*. Bratislava: MANZ, 1997, 226 s.
- ŠTEVČEK, M., DULAK, A., BAJÁNKOVÁ, J., FEČÍK, M., SEDLAČKO, F., TOMAŠOVIČ, M. a kol. *Občiansky zákonník I. § 1 – 450*. Praha: C. H. Beck, 2015, 1616 s.
- TEKELIOVÁ, M. Podnikanie starostu obce v orgánoch pozemkových spoločenstiev. In *Právo pre ROPO a obce v praxi*. 2015, č. 7-8, s. 16 – 23
- TÓTHOVÁ, L. Nový zákon o pozemkových spoločenstvách. In *Justičná revue*. 2013, č. 10, s. 1247 – 1254
- 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. 425 – 435



Poznámky:



líder ekonomických a právnych informácií

PREDPISY

.....
Zbierka zákonov SR a konsolidované znenia,
Zbierka zákonov ČR, Predpisy EÚ, Dôvodové správy,
Rozhodnutia súdov

KOMENTÁRE

.....
EPI komentáre, Eurokódex komentáre

LITERATÚRA

.....
Odborné články, Vzory zmlúv a veľa ďalšieho

VESTNÍKY

.....
Obchodný vestník od r. 1993, Vestník MZ SR, Vestník MŽP SR

JUDIKATÚRA A MONOTEMATIKY

.....
občianske, pracovné, správne, daňové, trestné, ústavné právo

Eurokódex judikatúra

vaša elektronická právna knižnica

.....
online produkt Eurokódex judikatúra a monotematiky obsahuje
výber z diel vydavateľstva Eurokódex z rôznych oblastí
práva v praktickej online podobe
s fulltextovým vyhľadávaním

nájdete na EPI.sk

Pozemkové spoločenstvá

Marek Maslák

Vydavateľ:



Poradca podnikateľa, spol. s r. o.,
Martina Rázusa 23A/8336,
010 01 Žilina
IČO: 31 592 503, DIČ: 2020449189
www.pp.sk

- rozsah: 128 strán - formát: B5

Redakčné spracovanie:

Martina Vaceková

Grafické spracovanie:

Mgr. Jozef Kotačka

Jazyková redaktorka:

Bc. Veronika Virgulová

Vydané:

marec 2024

ISBN 978-80-8186-179-6