

JUDr. Peter Medňanský

Okresný úrad Nové Mesto nad Váhom, katastrálny odbor

**ZÁKON Č. 140/2014 Z. Z. O NADOBÚDANÍ VLASTNÍCTVA
POĽNOHOSPODÁRSKEHO POZEMKU A O ZMENE A DOPLNENÍ
NIEKTORÝCH ZÁKONOV V ZNENÍ Č.
122/2015 Z. Z., 125/2016 Z. Z.(ĎALEJ LEN ZÁKON)**

I. Účel zákona

Podľa dôvodovej správy k zákonu účelom zákona je, aby poľnohospodárske pozemky, ktoré majú naďalej slúžiť svojmu účelu, nadobúdali osoby, ktoré vykonávajú poľnohospodársku výrobu ako podnikanie.

Ak však žiaden podnikateľ na pôde neprejaví záujem o prevod poľnohospodárskeho pozemku za cenu požadovanú prevádzajúcim, bude môcť tento pozemok nadobudnúť ktokoľvek okrem subjektov uvedených v § 7 zákona.

Ďalším účelom je zamedzenie špekulatívnym nákupom, následnej zmene druhu pozemku a možnému zneužívaniu vlastníctva vo vzťahu k doterajším nájomcom, najmä požadovaním neprimeraného nájomného.

II. Výklad a aplikačné problémy pri rozhodovaní o návrhoch na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností

A.) Pojem poľnohospodársky pozemok

1. pozitívne vymedzenie pojmu poľnohospodársky pozemok (§ 2 ods. 1 zákona)

Poľnohospodársky pozemok na účely zákona je definovaný

- odkazom na § 2 písm. b zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy v platnom znení a ako
- pozemky pod stavbami využívanými na poľnohospodárske účely, ktoré sa takýmto stali v termíne do 24. júna 1991.

V prípade poľnohospodárskych pozemkov ide o pozemky, ktoré sú nielen vedené z hľadiska ich druhu ako poľnohospodárske pozemky, ale zároveň o pozemky, ktoré sa využívajú a budú využívať na účely poľnohospodárskej výroby.

Poľnohospodárskym pozemkom je poľnohospodárska pôda evidovaná v katastri nehnuteľností ako orná pôda, chmeľnica, vinica, ovocný sad, záhrada a trvalý trávnatý porast. Podľa § 70 zák. č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) je záväzným druhom pozemku len druh pozemku evidovaného ako parcela registra „C“.

Záväzný druh pozemku u parciel registra „E“ je možné zistiť prostredníctvom identifikácie vyhotovenej okresným úradom, katastrálnym odborom, alebo u niektorých pozemkov je identifikácia na stav „C“ uvedená v liste vlastníctva.

Za poľnohospodársky pozemok sa v zmysle predmetného zákona považuje aj pozemok zastavaný stavbou na poľnohospodárske účely do 24. júna 1991, pričom musí ísť o stavbu, ktorá stále plní takýto poľnohospodársky účel. Zmysel uvedeného ustanovenia je nejasný a to z dôvodu, že pozemky okolo takejto stavby môžeme považovať za pozemky podľa § 2 ods. 2 písm. c) bod. 4 zákona. Ich nadobúdanie nie je týmto zákonom nijako obmedzované.

Zákonodarca zároveň ani nevysvetlil, čo sa rozumie stavbou na poľnohospodársky účel, a ako sa má preukazovať poľnohospodársky účel stavby. Aj pre tieto dôvody a častú nejasnosť vzniku poľnohospodárskych stavieb a funkciu, resp. účel, na ktorý boli zriadené, a to najmä tých, ktoré nie sú v evidencii katastra, považujeme uvedené ustanovenie za ťažko reálne aplikovateľné v praxi.

2. Negatívne vymedzenie pojmu poľnohospodársky pozemok (§ 2 ods. 2 zákona)

V súvislosti s negatívnou legálnou definíciou pojmu „poľnohospodársky pozemok“ vyvstáva hneď niekoľko interpretačných problémov.

-Náš právny poriadok fakticky pozná dve odlišné definície pojmu „zastavané územie obce“ – jedna definícia je obsiahnutá v zákone č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, druhá definícia vyplýva zo zákona o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy. Podľa negatívnej legálnej definície poľnohospodárskym pozemkom nie sú pozemky v zastavanom území obce ani niektoré špecifikované pozemky mimo zastavaného územia obce v zmysle stavebného zákona.

-V zmysle dôvodovej správy k § 2 ods. 2 písm. b) zákona poľnohospodárskym pozemkom nie sú „pozemky v zastavanom území obce zobrazenom v katastri nehnuteľností“, pričom umiestnenie pozemku v katastri v zastavanom území obce alebo mimo zastavaného územia obce sa eviduje v zmysle zákona o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy. Hranicu zastavaného územia obce v zmysle stavebného zákona kataster neeviduje a je možné si ju zistiť len prostredníctvom územného plánu obce. Ak je pozemok evidovaný v katastri v zastavanom území obce, je vždy aj súčasťou zastavaného územia obce podľa stavebného zákona. Ak ide o takto umiestnený pozemok, okresný úrad, katastrálny odbor bude mať o tejto skutočnosti vedomosť z vlastných údajov a k návrhu na vklad potom účastník nemusí nič dokladať.

Na druhej strane pozemok, ktorý je podľa stavebného zákona v zastavanom území obce, ešte nemusí byť súčasťou zastavaného územia obce podľa zákona o ochrane poľnohospodárskej pôdy, keďže hranica podľa stavebného zákona býva širšia. Túto skutočnosť je potrebné preveriť si na príslušnej obci alebo meste a k návrhu na vklad na základe zmluvy o prevode poľnohospodárskeho pozemku doložiť potvrdenie z obce.

Za poľnohospodársky pozemok sa nepovažuje ani pozemok mimo zastavaného územia obce určený na iné ako poľnohospodárske využitie. Pod pojmom „iné ako poľnohospodárske využitie“ mal zákonodarca zrejme na mysli prípady využitia pozemku na zastavanie. V aplikačnej praxi sa určenie pozemku mimo zastavaného územia obce na iné ako poľnohospodárske využitie pozemku preukazuje územnoplánovacou informáciou obce a to prostredníctvom potvrdenia.

Nepoľnohospodárskym pozemkom je taktiež pozemok mimo zastavaného územia obce, ktorého možnosť poľnohospodárskeho využitia je obmedzená podľa osobitných predpisov. Je teda zrejme, že poľnohospodárskym pozemkom nebude napr. pozemok mimo zastavaného územia obce v oblasti s 3. - 5. stupňom ochrany prírody, pozemky zastavané vedeniami vysokého napätia apod.

Zákonodarca ďalej ustanovil v § 2 ods. 2 písm. c) bod 3 zákona že poľnohospodárskym pozemkom nie je ani pozemok mimo zastavaného územia obce, ktorého výmera je menšia ako 2000 m². Uvedené ustanovenie treba chápať tak, že vždy je potrebné pozerieť na pozemok

z pohľadu celkovej výmery a nebrať tu do úvahy výmeru pripadajúcu na prípadný prevádzaný spoluvlastnícky podiel.

Za poľnohospodársky pozemok sa napokon nepovažuje podľa § 2 ods. 2 písm. c) bod 4 zákona ani pozemok príľahlý k stavbe, s ktorou svojím umiestnením a využitím tvorí funkčný celok. Zákonodarca ani v dôvodovej správe nepodal bližší výklad toho, čo sa má rozumieť „pozemkom príľahlým k stavbe, s ktorou svojím umiestnením a využitím tvorí funkčný celok“. Ani v nadväznosti na toto negatívne vymedzenie poľnohospodárskeho pozemku zákonodarca neustanovil, akým spôsobom sa má preukázať, že určitý pozemok nie je poľnohospodárskym pozemkom, nakoľko „je príľahlý k stavbe, s ktorou svojím umiestnením a využitím tvorí funkčný celok.“ De lege lata úrad, ktorý by vydal potvrdenie o tom, že určitý pozemok je príľahlý k stavbe, s ktorou svojím umiestnením a využitím tvorí funkčný celok, zákonom určený nie je.

Podľa ustálenej aplikačnej praxe ide o pozemky, ktoré tvoria s pozemkami pod stavbami neprerušovaný súhrn pozemkov. Bez právneho významu je v tomto prípade, aký je druh pozemku evidovaný v katastri, aká je výmera takéhoto príľahlého pozemku, ako aj to, či pôjde iba o jeden alebo viac pozemkov príľahlých k stavbe.

B) Nadobúdanie poľnohospodárskeho pozemku

1. pozitívne vymedzenie pojmu nadobúdanie poľnohospodárskeho pozemku (§ 3 ods. 1 prvá veta zákona)

Zmluva o prevode vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku

Zákon v § 1 písm. a) zúžil svoju aplikovateľnosť iba na prevody poľnohospodárskych pozemkov, aj to len na niektoré druhy prevodov poľnohospodárskych pozemkov. Tým zákonodarca umožnil prechod vlastníctva poľnohospodárskych pozemkov dedením, či nadobudnutie vlastníctva poľnohospodárskych pozemkov na základe dražby.

Z § 3 zákona vyplýva, že zmluvou o prevode vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku na účely tohto zákona sú len niektoré zmluvy, ktorými sa prevádza vlastníctvo, pričom pojem „prevod“ zúžil zákonodarca len na nasledovné ustanovenia Občianskeho zákonníka a to:

kúpna zmluva uzavretá podľa § 588 – § 610 Občianskeho zákonníka,
darovacia zmluva uzavretá podľa § 628 – § 630 Občianskeho zákonníka,
prevod na účely výkonu záložného práva podľa § 151j Občianskeho zákonníka,
prevod na účely výkonu zabezpečovacieho prevodu práva podľa § 553c Občianskeho zákonníka.

- 2 negatívne vymedzenie pojmu nadobúdanie poľnohospodárskeho pozemku (§ 3 ods. 1 druhá veta a § 3 ods. 2 a 3 zákona)

Nadobúdaním vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku nie je:

- prevod na základe zámennej zmluvy, ak zamieňanými vecami sú poľnohospodárske pozemky, ktorých hodnoty sú porovnateľné; hodnoty zamieňaných pozemkov sú porovnateľné, ak ich rozdiel nie je väčší ako 10 %. Toto ustanovenie sa do zákona dostalo novelou zákona číslo 122/2015 Z.Z., účinnou od 1. 7. 2015. Do účinnosti tejto novely sa zámenná zmluva v praxi používala na obchádzanie zákona, kedy predmetom zámeny za poľnohospodárske pozemky boli napríklad hnutel'né veci, majetkové práva, alebo pozemky,

ktorých hodnota bola veľmi nízka. Novela sa z hľadiska zamedzenia obchádzania zákona javí ako užitočná, avšak polovičatá, nakoľko nestanovuje nijaký spôsob určenia hodnoty zamieňaných pozemkov, ani spôsob kontroly hodnoty zo strany okresného úradu, katastrálneho odboru.

-bezodplatný prevod pozemku do vlastníctva oprávnených osôb podľa tzv. reštitučných predpisov,

-prevod poľnohospodárskeho pozemku podľa príslušných ustanovení zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov,

- prevod vlastníctva vo verejnom záujme na účely, na ktoré možno poľnohospodársky pozemok vyvlastniť

Z uvedeného vyplýva, že zákon sa nevzťahuje na prevod poľnohospodárskeho pozemku v rámci zmluvy o predaji podniku podľa Obchodného zákonníka., čo prakticky umožňuje nadobudnúť neobmedzene veľké výmery poľnohospodárskych pozemkov komukoľvek. To isté platí aj o vklade pozemku do základného imania obchodnej spoločnosti.

Nadobúdanie poľnohospodárskeho pozemku z hľadiska osoby nadobúdateľa

A.) Bez použitia postupu uvedeného v § 4 odsekoch 3 až 10 a podľa § 5 a 6 zákona môžu nadobúdať poľnohospodárske pozemky:

1. Podnikateľ v poľnohospodárstve v trvaní najmenej 3 rokov v obci, kde sa prevádzaný pozemok nachádza - fyzická alebo právnická osoba bez ohľadu na sídlo – preukazuje sa potvrdením obce, kde sa pozemok nachádza o podnikaní a platení miestnych daní, výpisom z obchodného registra

2. Mladý poľnohospodár – „mladý poľnohospodár“ je osoba, ktorá nemá v čase podania žiadosti viac ako 40 rokov, má primerané zručnosti a spôsobilosti potrebné na výkon zamestnania a prvýkrát zakladá poľnohospodársky podnik ako najvyšší predstaviteľ uvedeného podniku; preukazuje sa dokladom o podnikaní a čestným prehlásením, že spĺňa podmienky mladého poľnohospodára

3. Zamestnanec poľnohospodára § 4 ods.9 – preukazuje sa potvrdením zamestnávateľa

4. Spoluvlastník prevádzaného pozemku - preukazuje sa zápisom na liste vlastníctva

5. Príbuzná a blízka osoba prevodcu podľa § 116 a 117 Občianskeho zákonníka - preukazuje sa dokladom – rodné listy sobášne listy, alebo potvrdením obce pri blízkej osobe podľa § 6 ods. 7 písm. b bod 1.

B) Postup pri prevode poľnohospodárskeho pozemku podľa § 4 ods. 3 až 8, § 5 zákona s použitím zverejňovania ponuky na odpredaj v Registri zverejňovania ponúk prevodu vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku (ďalej len register) považujem za nedostatočný a problematický z týchto dôvodov:

1. málo občanov zatiaľ vlastní občiansky preukaz s elektronickým čipom, bez ktorého prístup do registra nie je možný

2. akceptovanie ponuky na odpredaj pozemku záujemcom, aj keď záujemca je nadobúdateľom podľa § 4 ods. 4 nemá prakticky žiadne záväzné právne účinky vo

vzťahu k predávajúcemu – predávajúci nemá žiadnu povinnosť uzavrieť kúpnu zmluvu, v prípade akceptácie ponuky viacerými potenciálnymi kupujúcimi nie je táto situácia zákonodarcom vôbec riešená – je opätovne na ľubovôli predávajúceho či vôbec zmluvu uzavrie a z ktorým z uchádzačov.

Preto sa v praxi minimálne využíva inštitút prevodu prostredníctvom osvedčenia vydaného okresným úradom, odborom poľnohospodárstva a lesného hospodárstva podľa § 6 ods. 1 až 6 zákona.

De lege ferenda by bolo vhodné upraviť ponuku v registri a jej následnú akceptáciu nadobúdateľom alebo iným záujemcom ako určitý druh zmluvy o budúcej zmluve, prípadne s výhradou nadobudnutia osvedčenia podľa § 6 ods. 1 až 6 zákona.

Ďakujem za pozornosť!