

Z vedeckého života

Správa z diskusného workshopu Osobitosti nájmu poľnohospodárskych pozemkov

Slovenská republika je krajinou s vysokou mierou rozdrobenosti pozemkového vlastníctva poľnohospodárskej pôdy, čo je zapríčinené najmä jej historickým vývojom a zároveň nedostatočnou právnou úpravou, ktorej korene siahajú do hlbokej minulosti. Gigantická rozdrobenosť pozemkového vlastníctva znemožňuje efektívny výkon vlastníckeho práva a priamo ovplyvňuje aj právnú úpravu nájmu poľnohospodárskych pozemkov, ktorá má oproti bežnému nájmu svoje špecifiká.

Práve nájom poľnohospodárskych pozemkov bol témou diskusného workshopu, ktorý sa konal dňa 2. decembra 2022 v Šenkviaciach v útulných priestoroch vinárstva CARPATE DIEM. Workshop sa konal pod záštitou Právnickej fakulty Trnavskej univerzity v Trnave ako súčasť riešenia projektu VEGA č. 1/0041/22 pod usporiadateľskou taktovkou JUDr. Mareka Masláka, PhD.

Diskusný workshop bol rozdelený na štyri bloky, pričom každý jeden z blokov bol zameraný na určitú oblasť, týkajúcu sa nájmu poľnohospodárskych pozemkov.

Prvý blok bol zameraný na súčasný stav pozemkového vlastníctva poľnohospodárskej pôdy, ktorý spôsobil, že nájomcovia často nevedia preukázať právny vzťah k obhospodarovanej ploche, resp. k jej časti. V dôsledku uvedeného sa začínajú do popredia dostávať diskusie o novom registri užívateľov vzťahov k poľnohospodárskej pôde, ktorého cieľom je sprehládniť právne vzťahy jej užívania. V rámci uvedeného bloku s príspevkom na tému *Problémy s preukázaním užívacieho titulu k poľnohospodárskym pozemkom pri rozdrobenom pozemkovo vlastníctve* vystúpil Ing. Jozef Bujňák, znalec z odboru geodézia, kartografie a kataster nehnuteľností. Zamerail sa na podmienky získavania dotácií na hospodárenie na poľnohospo-

dárskej pôde, ako aj na sankcie za porušenie podmienok na získanie uvedených dotácií. Poukázal na znemožnený výkon vlastníckeho a nájomného práva z dôvodu nesúrodého tvaru pozemkov, rozdrobenosti pozemkov a pozemkového vlastníctva a dôvodnú potrebu sanácie týchto vzťahov.

Ako druhý v uvedenom bloku vystúpil Mgr. Jozef Štefanko, PhD., LL.M., z Trnavskej univerzity v Trnave, Právnickej fakulty, Katedry občianskeho a obchodného práva, ktorý súčasne pôsobí aj ako advokát, s príspevkom na tému *O hospodárení so spoločnou vecou a o právnych úkonoch týkajúcich sa spoločnej veci (osobitosti poľnohospodárskych pozemkov)*, kde sa primárne venoval problematike vymedzenia predmetu nájmu. Poukázal na skutočnosť, že platná právna úprava chápe spoluvlastnícky podiel ideálne, t. j. že sa neviaže na reálnu (konkrétnu) časť pozemku a prepočet na výmeru spoluvlastníckeho podielu nie je v právnej praxi korektný. Taktiež sa venoval hospodáreniu so spoločnou vecou a právnym úkonom, týkajúcim sa spoločnej veci, eventuálne či samotné rozhodovanie o nakladaní s poľnohospodárskym pozemkom je právnym úkonom, ktorý vyvoláva právne následky a môže byť aj predmetom súdneho prieskumu. Autor sa tiež zaoberal myšlienkou, či jeden z podielových spoluvlastníkov môže uzatvoriť nájomnú zmluvu v mene všetkých ostatných podielových spoluvlastníkov a či takýto právny úkon zakladá solidaritu.

Ako tretia v rámci prvého bloku vystúpila JUDr. Petra Kmečová z Okresného úradu Vranov nad Topľou, pozemkového a lesného odboru s príspevkom *Najprv mediátor, potom sudca, až nakoniec úradník. Úskalia rozhodovania o vzniku podnájomného vzťahu*. Autorka sa v príspevku venovala podnájomnému vzťahu

a ustanoveniam zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, ktorých cieľom je usporiadať užívacie vzťahy v katastrálnom území do vykonania projektu pozemkových úprav. Ide o prípady, kde sa nájom skončil, alebo sa má skončiť, alebo sú pozemky užívané bez platnej nájomnej zmluvy, alebo uvedené pozemky nemožno racionálne užívať vôbec. Správny orgán sa má pokúsiť vec vyba- vit' a nájsť zmierné riešenie uvedenej situácie, čím sa dostáva do role mediátora, avšak nie je jasné, kde sa končí jeho správna úvaha a kde už začínajú kompetencie súdu, pretože správny orgán si má/nemá urobiť úsudok o platnosti nájomnej zmluvy.

Ako posledný v prvom bloku vystúpil Mgr. Martin Illáš z Ministerstva pôdohospodárstva a rozvoja vidieka Slovenskej republiky s príspevkom *Zámer vytvorenia registra užívacích vzťahov a kontext užívacích vzťahov k poľnohospodárskym pozemkom*. Autor v ňom objasnil pohnútky, ktoré viedli k vytvoreniu takéhoto registra, ktorý má okrem iného význam aj z hľadiska platieb z Európskej únie. V prvej vlně sa počítá s vytvorením registra k poľnohospodárskej pôde, pričom v rámci prvej etapy sa plánuje riešiť užívanie poľnohospodárskej pôdy, na ktorú sa poskytujú finančné prostriedky zo štátneho rozpočtu a z Európskej únie (verejných zdrojov) a v rámci druhej etapy je plán riešiť aj všetky ostatné pozemky, na ktorých sa financovanie z verejných zdrojov nerealizuje. Cieľom uvedeného registra je poskytnúť odpoveď na otázky: 1.) kto je užívateľom, 2.) čo je predmetom užívania a 3.) užívacie tituly, ktorých je v súčasnosti evidovaných asi dvadsať (napr. vlastník, správca, nájomca). Autor poukázal na skutočnosť, že v prvej etape register nemôže mať referenčný charakter a že v katastrálnych územiach, v ktorých už prebehli pozemkové úpravy, sa nebude vytvárať register užívacích vzťahov.

Druhý blok prednášok bol venovaný nájmu poľnohospodárskych pozemkov, ktorý je špeci- fický aj s poukazom na existenciu prednostného práva nájmu a fikciu uzavretia nájomnej zmluvy, ktorých súladnosť bola napadnutá pre rozpor s vlastníckym právom ako základným

fudským právom na Ústavnom súde SR (kona- nie vedené pod sp. zn. PL. ÚS 15/2018). V dru- hom bloku prednášok sa diskutéri zaoberali tým, či súčasný stav pozemkového vlastníctva poľnohospodárskych pozemkov vyžaduje úpravu prednostného práva nájmu a fikciu uzavretia nájomnej zmluvy pri nečinnosti vlast- níka. Zároveň sa diskutujúci stretli s otázkou, či existuje a ak áno, aká je spravodlivá rovnováha medzi ochranou vlastníka a ochranou nájomcu, resp. aká je spravodlivá rovnováha medzi vlast- níckym právom a právom na priaznivé životné prostredie.

Ako prvý v rámci druhého bloku prednášok vystúpil JUDr. Alexander Bröstl, advokát z ad- vokátskej kancelárie Bröstl & Čentík, s príspevkom *Ústavná súladnosť niektorých usta- novení zákona č. 504/2003 Z. z. týkajúcich sa fikcie uzavretia nájomnej zmluvy a prednostného práva nájmu*, v ktorom sa podrobne zaoberal už citovaným konaním pred Ústavným sú- dom SR a hlavne kľúčovými argumentmi na začatie konania.

Ako druhý diskutujúci predstúpil Ing. An- drej Vašek z Ministerstva pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR, riaditeľ odboru riadenia štátnej správy pozemkových úprav, s príspev- kom *Nájomné vzťahy po ukončení konania o pozemkových úpravách*, v ktorom uviedol, že pozemkové úpravy sú ukončené iba v 12 % ka- tastrálnych území na území SR. Autor poukázal na vývoj právnej úpravy na úseku pozemko- vých úprav na území SR s tým, že posledná novela zákona o pozemkových úpravách s účinnosťou od 1. septembra 2022 opätovne zaviedla princíp, že zánikom pôvodných po- zemkov zanikajú aj všetky práva k nim vrátane tých nájomných, s čím sa autor stotožnil.

Posledným diskutujúcim v rámci druhého bloku bol JUDr. Pavol Vargaštok z advokátskej kancelárie SLAMKA & Partners s príspevkom *Prednostné právo nájmu, automatická obnova ako zmluvné dojednanie*, v ktorom sa venoval ustanoveniu § 676 ods. 2 Občianskeho zákonní- ka, a to automatickej obnove nájomnej zmluvy, ktorá sa však nevzťahuje na automatickú obno- vu nájomnej zmluvy, uzatvorenej so Sloven- ským pozemkovým fondom (ďalej aj SPF).

Tretí blok bol venovaný nezisteným (neznámym) vlastníkom, ktorých počet je na Slovensku už priam alarmujúci (viac než 600 000 ha pozemkov). Komplikáciu pri získaní užívacieho vzťahu k pôde predstavuje najmä skutočnosť, že nezistení vlastníci nemajú zapísané na liste vlastníctva všetky identifikačné údaje (spravidla absentuje dátum narodenia a trvalý pobyt). Z dôvodu rozsiahlej výmery pozemkov nezistených vlastníkov slovenská právna úprava ustanovuje zákonných správcov týchto pozemkov, pričom v prípade poľnohospodárskej pôdy ide o Slovenský pozemkový fond. Diskutéri v rámci uvedeného bloku sa zaoberali tým, či je za jasných zákonných podmienok možné získať právny vzťah potenciálneho obhospodarovateľa k pozemkom nezistených vlastníkov, či je toto konanie SPF dostatočne pružné a transparentné a či SPF má povinnosť zapisovať nájomné vzťahy na listy vlastníctva. Predmetom tohto diskusného bloku bola aj diskusia o otázkach, ako trvalo usporiadať vlastnícke právo k pozemkom nezistených vlastníkov, čo by mohlo pomôcť sprehladniť užívacie vzťahy k pôde.

Ako prvý vystúpil advokát JUDr. Peter Gabrik s príspevkom *Nájomné zmluvy uzatvárané SPF za neznámych vlastníkov*, v ktorom sa zaoberal prierezom právnej úpravy ohľadom automatického predĺženia nájomnej zmluvy so záverom, že zmluvné dojednanie o automatickom predĺžení nájomnej zmluvy je obsiahnuté v zákone č. 504/2003 Z. z., a je teda zákonné. Autor ďalej v príspevku polemizoval ohľadom prenájmania pozemkov zo strany SPF aj v súvislosti s nariadením vlády č. 238/2010 Z. z., ako aj pokynom generálneho riaditeľa SPF č. 20/2022 zo 16. novembra 2022, pričom nikde nie je explicitne upravené, kto má prioritu pri prenájme pozemkov, ktoré SPF iba spravuje.

Ako druhá v rámci uvedeného bloku vystúpila JUDr. Lucia Filagová z Úradu geodézie, kartografie a katastra SR, ktorá je zároveň externou doktorandkou na Katedre správneho a environmentálneho práva Právnickej fakulty Univerzity Komenského v Bratislave, s príspevkom *Zápis nájomných zmlúv do katastra*

nehnutelnosti. V rámci uvedeného príspevku sa autorka najskôr venovala inštitútu nájomnej zmluvy z historického pohľadu a vo všeobecnosti a následne sa zamerala na osobitosti nájomnej zmluvy pri jej zápise do katastra nehnuteľností. Autorka zároveň poukázala na okolnosti, v prípade ktorých existencie nie je možné vykonať zápis nájomnej zmluvy do katastra nehnuteľností.

Posledným diskutujúcim v rámci tretieho bloku bol Mgr. Maroš Pavlovič, PhD., LL.M. z Katedry správneho a environmentálneho práva Právnickej fakulty Univerzity Komenského v Bratislave s príspevkom s názvom *Usporiadanie vlastníckych práv neznámych vlastníkov*, v ktorom načrtnol možnosti riešenia nepriaznivej situácie, ktorá bráni účelnému využívaniu pozemkov vzhľadom na enormný počet neznámych (nezistených) vlastníkov. Súčasne polemizoval nad ústavnými predpokladmi obmedzenia výkonu vlastníckeho práva, čo presne treba rozumieť pod nevyhnutnou mierou a oprávneným záujmom. Predstavil tiež pripravovaný návrh zákona, ktorý by mal vyriešiť došetrenie vlastníckych vzťahov k neznámych vlastníkom a v prípade, ak sa daných vlastníkov nepodari vyhľadať, resp. sami sa nepričinia o svoju identifikáciu a následný zápis do katastra nehnuteľností, aký bude osud týchto pozemkov.

Obsahom posledného, štvrtého bloku bol inštitút pozemkových úprav a pozemkového spoločenstva, pretože sa v dôsledku historického vývoja stratil vzťah vlastníka k poľnohospodárskej pôde. Poľnohospodárske pozemky majú nevhodný tvar, sú bez adekvátneho prístupu po verejných komunikáciách a v prípade nepatrných výšky spoluvlastníckych podielov je možné hovoriť o tom, že vlastnícke právo je vlastne iba iluzórne. Vlastníci často nevedia, kde sa v skutočnosti ich pozemky nachádzajú, čoho dôsledkom je taktiež to, že poľnohospodárska pôda nie je užívaná jej vlastníkami. V rámci posledného bloku sa diskutujúci zaoberali tým, ako je možné vzťah vlastníka k poľnohospodárskej pôde obnoviť tak, aby bol výkon tohto vlastníckeho práva zároveň aj efektívny.

Ako prvý diskutujúci vystúpil JUDr. Ľudovít Máčaj, PhD., z Katedry správneho a environmentálneho práva Právnickej fakulty Univerzity Komenského v Bratislave s príspevkom *Vplyv pozemkových úprav na užívanie pozemkov priamo ich vlastníkmi*, nasledoval ho JUDr. Marek Maslák, PhD., z Katedry propedeutiky právnických predmetov Právnickej fakulty Trnavskej univerzity v Trnave, ktorý zároveň pôsobí aj ako advokát. Jeho príspevok niesol názov *Obhospodarovanie poľnohospodárskych pozemkov prostredníctvom pozemkového spoločenstva*. Obaja diskutéri v rámci uvedeného bloku sa zaoberali osobitnými inštitútmi, z ktorých pozemkové úpravy sú práve tým inštitútom, ktorý napomáha riešeniu a v konečnom dôsledku aj odstráneniu rozdrobenosti pozemkového vlastníctva, a inštitút pozemkového spoločenstva, ako historický pozostatok z minulosti za určitých okolností tiež môže napo-

môcť riešiť neutešenú situáciu, spočívajúcu v enormnej rozdrobenosti pozemkového vlastníctva aspoň na pozemkoch, ktoré túto spoločnú nehnuteľnosť tvoria.

Diskusný workshop bol prvý svojho druhu a venoval sa skutočne aktuálnej téme enormnej rozdrobenosti pozemkového vlastníctva, kde zástupcovia rôznych sfér predstavili svoj pohľad na vec. Uvedené stretnutie vytvorilo zaujímavú platformu pre výmenu poznatkov a diskusiu ako zástupcov slovenskej akademickej obce, tak aj predstaviteľov aplikačnej praxe. Snáď sa takéto platformy stanú pravidlom – veď akademická obec je povolaná „pilne a neúnavne stopovať prax“¹.

Lucia Filagová*

¹ Porovnaj MOSER, V. O spravení záznamu práva zástavného. In *Právnik*. 1864, s. 109.

* JUDr. Lucia Filagová, Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, externá doktorandka na Katedre správneho a environmentálneho práva Právnickej fakulty UK v Bratislave.

Správa z konferencie Interdisciplinárne aspekty postavenia transrodových ľudí v spoločnosti

Na pôde Univerzity Komenského v Bratislave sa dňa 22. septembra 2022 konala medzinárodná vedecká konferencia s názvom *Interdisciplinárne aspekty postavenia transrodových ľudí v spoločnosti*, ktorá bola organizovaná riešiteľským kolektívom grantového projektu VEGA 1/0350/21, ktorý sa venuje etickým a právnym aspektom spojených s informovaným súhlasom transrodových maloletých osôb. Projektový riešiteľský tím pod vedením profesora Ľubomíra Batku pôsobí na Právnickej fakulte UK v Bratislave. Samotná konferencia sa konala v renovovaných priestoroch Infocentra UK na Štúrovej ulici v Bratislave, ktoré poskytl organizátorom, účastníkom konferencie i členom verejnosti komfortný a prívetivý priestor na uskutočnenie tohto vedeckého podujatia. Primárnym cieľom konferencie bolo usporiadanie

vecnej diskusie o postavení transrodových ľudí v spoločnosti s potenciálom identifikácie nedostatkov v aktuálnej právnej úprave (nielen) Slovenskej republiky. Za týmto účelom bolo pozvaných viacero odborníkov venujúcich sa danej problematike z rôznorodých vedeckých zameraní (nielen práva, ale aj psychiatrie, psychológie, sociológie, filozofie či teológie), aby skutočne došlo k prezentovaniu komplexného a interdisciplinárneho postavenia transrodových ľudí v našej spoločnosti. Vzhľadom na väčší počet účastníkov bola konferencia štruktúrovaná do piatich tematických blokov: blok 1: ľudskoprávne a etické aspekty; blok 2: skúsenosti zo zahraničia; blok 3: skúsenosti zo života; blok 4: medicínske aspekty; blok 5: rôzne.

Konferenciu otvorila doktorka Karin Raková, zástupkyňa vedúceho projektu VEGA