

Pozemkové spoločenstvo ako podnikateľský subjekt a jeho postavenie v slovenskom právnom systéme

Land association as an entrepreneur subject and its position in the legal system of Slovak republic

Lucia Paľšová

Summary

Land associations were reintegrated after the socialist period by the Act No. 181/1995 about land associations. Due this Act they obtained the entrepreneurial status. According this Act the land owners can establish land association without the legal personality or with the legal personality. Land associations are important, because they reintegrate (consolidate) fragmented land and on the other side land associations present the most effective care and protection form of forest, or pastures and other specific lands from the sustainability point of view.

Key words

Land association, integral charakter of ownership rights, legal regulation, legal regulation, entrepreneur subject

Úvod

Dôležitosť pozemkových spoločenstiev na Slovensku spočíva v súčasnosti predovšetkým v tom, že pozemkové vlastníctvo zostáva naďalej rozdrobené. Pozemky sú častokrát rozdelené po malých parceliach medzi viacerými vlastníkmi- tiež reštituentmi, ale aj štátnymi, nevládnymi i cirkevnými organizáciami, ktorí majú prostredníctvom pozemkových spoločenstiev možnosť spojiť sa do legálneho zduženia. Zákon zohľadňuje predovšetkým fakt, že vlastníkmi prevažne lesov a pasienkov sú najmä miestni ľudia, ktorí majú záujem na trvalo udržateľnom využívaní prírodných zdrojov a ochranu týchto pozemkov. Za týmto účelom priznáva zákon pozemkovým spoločenstvám podnikateľský charakter.

Materiály a metódy

Cieľom príspevku je analýza právnej úpravy pozemkových spoločenstiev ako podnikateľských subjektov.

Pri spracúvaní uvedenej problematiky bola použitá metóda analýzy právnych predpisov a syntézy. Materiály, z ktorých sa pri spracovaní článku vychádza sú predovšetkým právne normy, odborná literatúra z riešenej právnej oblasti a internetové zdroje.

Výsledky a diskusia

V období pred r. 1948 sa pozemkové spoločenstvá, pôvodne nazývané urbáriáty, komposesoráty a pod. vyprofilovali ako najpriechodnejšia forma starostlivosti o lesy a pasienky. Podstata spočívala v spoločnej ochrane a obhospodarovaní týchto prevažne ťažšie prístupných pozemkov vlastníkmi, ktorí sa na tejto účel združovali v spoločenstvách špeciálnej právnej formy. V období po r. 1948 nastalo obdobie kolektivizácie a následného obmedzenia až de facto úplného odstránenia súkromného vlastníctva. To sa dotklo aj pozemkových spoločenstiev, ktoré boli definitívne zrušené zákonom č. 81/1949 Zb. o úprave právnych pomerov pasienkového majetku bývalých urbárikov, komposesorátov a

podobných právnych útvarov a zákonom č. 2/1958 Zb. o úprave pomerov a obhospodarovaní spoločne užívaných lesov bývalých urbarialistov, komposesorátov a podobných útvarov. Pásienky sa v zmysle týchto zákonov stali majetkom jednotného roľníckeho družstva a lesy prešli pod organizácie lesného hospodárstva, pričom vlastníctvo fyzických osôb k lesom sa nezmenilo.

Po roku 1990 vyvstala nanovo otázka obnovy pozemkových spoločenstiev ako najefektívnejšieho zabezpečenia starostlivosti o lesy a pásienky. Po analýze účelu pozemkových spoločenstiev bol napokon prijatý špeciálny zákon č. 181/1995 Z. z. o pozemkových spoločenstvách, ktorý pozemkové spoločenstvo definuje ako:

- lesné a pásienkové spoločenstvo vlastníkov podielov spoločnej nehnuteľnosti, na ktoré sa vzťahovali právne predpisy o úprave právnych pomerov majetku bývalých urbarialistov (urbárikov), komposesorátov a podobných právnych útvarov, ktoré sa vydali podľa osobitných právnych predpisov a boli obnovené ku dňu účinnosti zákona- teda ku dňu 01.09.1995,
- lesné spoločenstvo, pásienkové spoločenstvo alebo pozemkové spoločenstvo založené podľa osobitných predpisov,
- pozemkové spoločenstvo založené podľa tohto zákona.

Pozemkové spoločenstvo ako podielové spoluvlastníctvo spoločnej nehnuteľnosti je nedeliteľné a nemožno ho zrušiť a vyporiadať podľa všeobecných ustanovení o podielovom spoluvlastníctve podľa Občianskeho zákona č. 40/1964 Zb. (lex specialis derogat lex generalis). K týmto princípom pristupuje tiež inštitút zákazu drobenia vlastníckych podielov tak, aby nevznikali podiely menšie ako 2000 m², pričom členovia spoločenstva sa môžu dobrovoľne zaviazat' k obmedzeniu s dispozíciou predmetu svojho vlastníctva aj vo väčšom rozsahu, ako to ustanovuje zákon. Vlastníci podielov v pozemkovom spoločenstve môžu vykonávať svoje dispozičné oprávnenie prevodom iba celého svojho podielu na iné osoby, a to za podmienok uvedených v zákone. Mieru práv a povinností spoluvlastníkov určujú ich podiely, ak sa spoluvlastníci nedohodnú inak.

Význam pozemkových spoločenstiev ako relatívne nového právneho subjektu je daný najmä charakterom pozemkového vlastníctva na Slovensku, ktoré ostáva- napriek snahám, neustále rozdrobené. Zákon v tomto smere zohľadnil fakt, že drobnými vlastníckymi predovšetkým lesných a pásienkových pozemkov sú prevažne miestni ľudia, ktorí majú osobitný záujem na ochrane prírodných zdrojov. Z tohto dôvodu zákon uľahčil podnikanie pozemkovým spoločenstvám tým, že im priznal podnikateľský status a vymedzil, že sú *expresis verbis* poverené na racionálne hospodárenie na spoločnej nehnuteľnosti, pričom ich priamo zákon oprávňuje na súvisiacu podnikateľskú činnosť- podľa §3 ods. 1 citovaného zákona môže pozemkové spoločenstvo:

- vykonávať poľnohospodársku prvovýrobu a s tým súvisiace spracovanie alebo úpravu poľnohospodárskych produktov,
- hospodáriť v lesoch a na vodných plochách za súčasného dodržiavania špeciálnych právnych predpisov.

Vykonávať inú podnikateľskú činnosť môže spoločenstvo iba v prípade, ak má na takúto činnosť živnostenské oprávnenie podľa zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní.

Zákon o pozemkových spoločenstvách dáva vlastníkom spoločnej nehnuteľnosti na výber medzi pozemkovým spoločenstvom s právnou subjektivitou alebo bez právnej subjektivity.

Spoločnou charakteristickou črtou oboch právnych foriem pozemkových spoločenstiev je, že tento druh spoločenstva je čiastočne a podmienene nútený, resp. nútené členstvo menšiny spoluvlastníkov v prípade rozhodovania väčšiny. Majetkovým základom spoločenstva je spoluvlastníctvo spoločnej nehnuteľnosti, ktorá je v bezplatnom užívaní spoločnosti s právnou subjektivitou alebo v užívaní všetkých spoločníkov, ak spoločenstvo nemá právnou

subjektivitu. V oboch prípadoch pozemkového spoločenstva ide o spoločnosť osobnú bez uhradzovacej povinnosti spoločníkov (bez povinného vkladu) pričom majetkovým základom je spoluvlastníctvo spoločnej nehnuteľnosti, ktorá je v bezplatnom užívaní spoločnosti s právnou subjektivitou, alebo v užívaní všetkých spoločníkov, ak spoločenstvo nemá právnou subjektivitu.

Spoločenstvo bez právnej subjektivity predstavuje spoločenstvo fyzických osôb, ktorého princípy nadväzujú s menšími odchýlkami na ustanovenia §829 Občianskeho zákona č. 40/1964 Zb. (ďalej len OZ) o zmluve o združení. Spoločenstvo bez právnej subjektivity zakladajú obligatónym zápisom do zoznamu spoločníkov, ktorého súčasťou je aj písomné vyhlásenie spoločníkov nehnuteľnosti o združení sa podľa OZ. Na vznik spoločnosti je potrebný zápis spoločníkov vlastníacich najmenej dve tretiny spoločnej nehnuteľnosti a súhlas Slovenského pozemkového fondu za vlastnícke podiely spoločnej nehnuteľnosti v jeho správe. Vznik pozemkového spoločenstva sú spoločníci povinní oznámiť príslušnému obvodnému úradu, ktorý vedie register pozemkových spoločenstiev ako aj príslušnému lesnému úradu.

Pozemkové spoločenstvo bez právnej subjektivity zodpovedá za záväzky spoločnosti celým majetkom a spoločníci ručia za záväzky spoločenstva spoločne a nerozdielne.

Pozemkové spoločenstvo s právnou subjektivitou sa zakladá zmluvou o založení spoločenstva s právnou subjektivitou vlastníkmi podielov spoločnej nehnuteľnosti. Pozemkové spoločenstvo potom vzniká dňom registrácie pozemkového spoločenstva v registri pozemkových spoločenstiev, ktoré vedie príslušný obvodný úrad. V prípade, ak je súčasťou spoločnej nehnuteľnosti les, spoločenstvo je povinné oznámiť svoj vznik aj príslušnému lesnému úradu.

Spoločenstvo zodpovedá za svoje záväzky celým svojim majetkom a členovia spoločenstva ručia za záväzky spoločenstva podľa veľkosti podielov spoločnej nehnuteľnosti a podľa veľkosti svojich podielov na spoločnom majetku.

Register pozemkových spoločenstiev slúži na registrovanie zákonom stanovených údajov o pozemkových spoločenstvách a právnou subjektivitou a evidovanie oznámených zmien zákonom stanovených údajov v pozemkových spoločenstvách bez právnej subjektivity. Slúži tiež na registrovanie a evidovanie zmien týchto údajov. Register pozemkových spoločenstiev vedie príslušný obvodný lesný úrad, v ktorého územnom obvode sa spoločná nehnuteľnosť nachádza, resp. v územnom obvode ktorého sa nachádza najväčšia časť spoločnej nehnuteľnosti.

Napriek pomerne jednoznačnému súkromnoprávnemu charakteru pozemkových spoločenstiev v chápaní zákona o pozemkových spoločenstvách, treba mať na zreteli najmä charakter spoločnej nehnuteľnosti- teda najmä lesy, pasienky, lúky ako pozemky spadajúce pod špeciálne zákony (lex specialis). V nadväznosti na spomenuté vznikajú v praxi protirečenia v otázke spôsobu uplatnenia vlastníckeho práva spoločnej nehnuteľnosti- najmä lesa a pasienku vo vzťahu k verejnosti. Napríklad §30 ods. 1 zákona o lesoch č. 326/2006 Z. z. stanovuje: „každý má právo vstupovať na lesné pozemky“, pričom zákon nerozlišuje rozdiel medzi súkromným alebo štátnym vlastníctvom lesa.

V prípade týchto pozemkov prichádza teda častokrát k nejasnostiam medzi súkromnými vlastníkmi pozemkov- pozemkovými spoločenstvami a verejnosťou, ktorá neraz pokladá tieto pozemky za verejné, resp. vlastníctvo „všetkých“. Pozemkové spoločenstvá však majú právo uplatňovať svoje vlastnícke právo ako ktorékoľvek iné vlastníctvo k veci, čo im garantuje Ústava SR č. 460/1992 Zb., ktorá v čl. 20 upravuje nedotknuteľnosť vlastníckeho práva, a rovnosť vlastníckeho práva, čo sa týka zákonného obsahu a ochrany.

Z tohto dôvodu by bolo treba v zákone presnejšie koncipovať súkromný a štátny les, pasienok, lúku, prípadne iné osobitné pozemky, vymedziť rozdiely medzi nimi a stanoviť možnosti ochrany vlastníckeho práva súkromných vlastníkov týchto pozemkov.

Napriek spomenutým nejasnostiam v zákonoch je právna forma pozemkových spoločenstiev veľmi aktuálna, pretože spájaním sa drobných vlastníkov pozemkov do podnikateľských subjektov s právnou alebo bez právnej subjektivity prináša možnosti nielen pre ochranu prírody, ale aj pre rozvoj turizmu, vytvorenie rezervácií, starosť o zariadenia a nápravu kalamít prípadne ubytovacie a rekreačné kapacity. Zároveň je prostredníctvom nich umožnená vzájomná i verejná kontrola, presadzovanie dlhodobých projektov i istá solidarita v prípade rôznych problémov.

Záver

Po období socializmu boli zákonom č. 181/1995 Z. z. o pozemkových spoločenstvách (účinnosťou od 01.09.2006) obnovené pozemkové spoločenstvá, ktoré týmto zákonom nadobudli podnikateľský charakter. Vlastníci pozemkov môžu na základe tohto zákona vytvoriť pozemkové spoločenstvo bez právnej subjektivity alebo pozemkové spoločenstvo s právnou subjektivitou. Ich dôležitosť spočíva predovšetkým v tom, na jednej strane združujú pozemky, ktoré by boli inak rozdrobené a na strane druhej ide o najúčinnjšia formu starostlivosti a ochrany o les, resp. o pasienky a iné osobitné pozemky z pohľadu trvalej udržateľnosti a efektívnosti

Súhrn

Pozemkové spoločenstvá reprezentovali v období pred rokom 1948 tradičný právny inštitút vo vzťahu k lesom a pasienkom (urbárske spoločenstvá). Boli vytvorené ako najefektívnejšia forma usporiadania pozemkovej držby. Počas obdobia socializmu boli pozemkové spoločenstvá postupne legálne likvidované. Po roku 1990 sa stala otázka pozemkových spoločenstiev opäť aktuálnou, a preto sa zákonom č. 181/1995 Z. z. o pozemkových spoločenstvách dostali opäť do právneho poriadku SR. Ich hlavným poslaním je ochrana lesov, pasienkov a iných nedeliteľných pozemkových spoločenstiev z hľadiska trvalej udržateľnosti a efektívnosti. Z ohľadom na tieto atribúty im zákon vymedzuje špeciálne postavenie ako podnikateľského subjektu v porovnaní s ostatnými podnikateľskými subjektami.

Kľúčové slová

pozemkové spoločenstvo, nedeliteľnosť pozemkového vlastníctva, právna úprava, podnikateľský subjekt

Použitá literatúra

1. Bandlerová, A. Vlastnícke a užívacie vzťahy k pôde a ich vplyv na rozvoj vidieka. In: Vidiek- Zborník z vedeckej konferencie pre ekonomický rozvoj. Nitra: SPU 1996, s. 169-173
2. Gaisbacher, J. Základy pozemkového práva. Komentár. 2. vydanie. Šamorín: Heuréka 2003 ISBN 80-89122-06-X, s. 11-365
3. Prípadová správa k zákonu č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a pozemkových spoločenstvách
4. Štefanovič, M. Pozemkové právo. Bratislava: EUROUNION 2004, ISBN 80-88984-52-1, s. 35-293

5. zákon č. 181/1995 Z. z. o pozemkových spoločnostiach
6. zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
7. zákon č. 460/1992 Zb. Ústava SR
8. zákon č. 326/2006 Z. z. o lesoch
9. zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny

Adresa a e-mail

Lucia Palšová, Katedra práva, FEŠRR, SPU
Trieda A. Hlinku 2
949 01 Nitra
lucia.palsova@uniag.sk

Oponent: Ing. Jarmila Lazíková, PhD.