

# Družstvá a nájom pôdy

Poľnohospodárske družstvá zdedili špecifické právne pomery k pôde. Tie sa im po 20 rokoch od prijatia zákona o pôde nepodarilo usporiadať. Nadišiel čas to napraviť, aj kvôli dotačnej politike, ktorá láka stále viac aj mnohých súkromných vlastníkov.

Prechod od socialistického ku kapitalistickému užívaniu pozemkov družstiev zakotvil zákon o pôde, ktorý družstvám uložil povinnosť zabezpečiť využívanie poľnohospodárskych a lesných pozemkov aj naďalej, a to vo forme nájmu. Na prvý pohľad sa zdá, že právna úprava zabezpečila družstvám pokojné užívanie pôdy, ktorú družstvá nevlastnia. Ibaže družstvá sú dnes vazalom nemalého počtu súkromných osôb – vlastníkov pôdy, ktorú družstvo užíva alebo má záujem užívať.

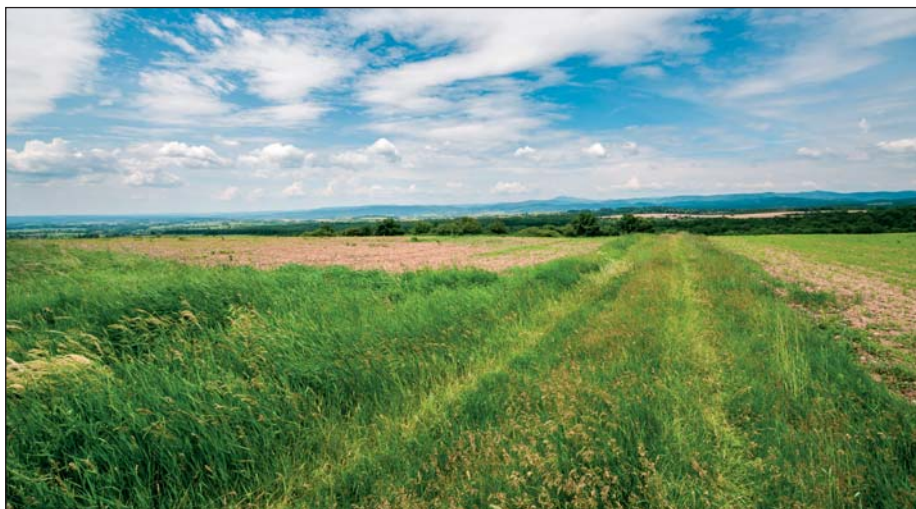
## Kto vládne nájmu?

Právo súkromných vlastníkov pôdy na odplatu za jej užívanie, z pohľadu ich postavenia ako výlučných vlastníkov je oprávnené a javí sa ako neobmedzené. Nikoho nemožno nútiť, aby konal to, čo zákon neukladá. Nemožno teda ani súkromných vlastníkov pôdy nútiť, aby predali alebo prenajali pôdu družstvu. Užívanie pozemkov na poľnohospodárske účely družstvom, ktoré je v podmienkach trhového hospodárstva podnikateľom, tiež nespadá pod verejný záujem, pre ktorý možno vec vyvlastniť alebo vlastnícke právo obmedziť. Lenže predsa, aj požiadavky súkromných vlastníkov ako prenajímateľov vo vzťahu k družstvám ako nájomcom, však majú aj svoje zákonné limity. Nepochybne v rovine súkromného práva platí, že na dohodu je potrebná slobodná vôľa minimálne dvoch strán. Navyše, súkromných vlastníkov pozemkov v jednaní s družstvom ovplyvňuje aj stav evidencie nehnuteľností v danom území.

## Čím viac, tým viac

Pozemky, ktoré užívajú družstvá sú spravidla vo vlastníctve viacerých vlastníkov, t.j. spoluvlastníkov. Vzťahy medzi spoluvlastníkmi určujú ich podiely. Podielové spoluvlastníctvo znamená, že spoluvlastník nemá svoj podiel na veci určený konkrétne, ku ktorému by mal výlučné vlastnícke právo, ale každý spoluvlastník má v každom metri štvorcovom napr. jednu tretinu. Práve v situácii ak pozemok vlastní viacerí vlastníci, t.j. spoluvlastníci, je potrebné sa zaoberať charakterom pozemkov.

Najčastejšie sa môžeme stretnúť s tzv. „klasickým“ podielovým spoluvlastníctvom pozemkov, ktoré vzniklo napr. rozdelením pozemku medzi viacerých dedičov. Ak družstvo uzatvorí zmluvu o nájme pozemku len s jedným z viacerých vlastníkov, ešte nemôže reálne užívať celý pozemok.



Preto družstvá, ktoré majú záujem užívať pozemky, ktoré sú vo vlastníctve viacerých vlastníkov ako spoluvlastníkov, majú dve cesty vedúce k reálnemu užívaniu týchto pozemkov. Prvou náročnejšou z nich je uzatvorenie zmluvy o nájme pozemku, či už jednej, alebo viacerých samostatných, so všetkými spoluvlastníkmi. Vtedy sa všetky podiely jednotlivých spoluvlastníkov spoja v rukách jedného nájomcu – družstva, ktorý



môže celý pozemok užívať. Druhou jednoduchšou cestou je uzatvorenie zmluvy o nájme pozemku s jedným alebo viacerými spoluvlastníkmi, ktorí majú väčšinu z hľadiska celkovej výmery pozemku. V takomto prípade družstvo môže užívať celý pozemok, aj keď nemá zmluvu so všetkými spoluvlastníkmi, a to na základe jeho vlastného rozhodnutia. Takéto rozhodnutie však môže urobiť len družstvo, ktoré má v nájme väčšinu, teda viac ako polovicu z celkovej výmery pozem-

ku. Charakter pozemkov, ktoré sú vo vlastníctve viacerých vlastníkov, znamená aj povinnosť pre menšinových vlastníkov rešpektovať rozhodnutia väčšinového vlastníka.

## Titul k nájmu

Zmluva o nájme pozemkov na poľnohospodárske účely je osobitným typom nájomnej zmluvy, na ktorý sa vzťahujú špecifiká dané účelom nájmu. Osobitosti tejto nájomnej zmluvy sa prejavujú najmä, nie však výlučne vo forme uzatvorenia zmluvy, predmete nájmu, výške nájomného, dobe nájmu, spôsobe ukončenia zmluvy.

Zmluvy o nájme pozemkov na poľnohospodárske účely nemusia mať povinne písomnú formu. V záujme právnej istoty však možno odporučiť, aby sa takáto zmluva uzatvorila písomne. Dôvodom, pre uzatvorenie nájomnej zmluvy v písomnej forme je často záujem o zápis nájomnej zmluvy do katastra nehnuteľností. Vyznačenie nájmomného vzťahu v katastri nehnuteľností má informatívny význam pre každého záujemcu o prenájom pozemku. Nájomný vzťah možno zapísať do katastra na základe zmluvy o nájme pozemku dohodnutej v rozsahu najmenej 5 rokov. Návrh na zápis nájmomného vzťahu do katastra nehnuteľností pritom môže podať ktorýkoľvek z účastníkov nájmomného vzťahu, prenajímateľ i nájomca. V záujme ochrany, možno nájomcom odporučiť, aby o zápis svojho nájmomného vzťahu do katastra nehnuteľností vždy včas žiadali. Všeobecne pre nájmomné zmluvy, ako aj pre zmluvy o nájme pozemkov na poľnohospodárske účely platí, že zmenou vlastníctva k prenajatej veci, nájmomný vzťah nezaniká. Nový vlastník pozemku vstupuje do pozície pôvodného vlastníka ako prenajímateľa pozemku. Novému vlastníkovi ako prenajímateľovi automaticky prislúcha nájmomné vyplácané nájomcom, na základe nájomnej zmluvy uzatvorenej s predchádzajúcim vlastníkom.

**JUDr. Martina Tekeliová**  
Právnik KRATKY GLOBAL: LawFarm