

# Problém rozdrobenosti vlastníctva pôdy na Slovensku a jeho riešenie



Peter Valent a Igor Tkačivský

November 2020

## Obsah

|  |    |
|--|----|
| Zhrnutie .....   | 3  |
| Executive Summary .....                                    | 3  |
| Historický exkurz, súčasný stav a riešenia.....            | 4  |
| Slovensko – krajina miniatúrnych pozemkov .....            | 4  |
| História legislatívnych opatrení proti drobeniu pôdy ..... | 5  |
| Problémy rozdrobenosti pôdy a súčasný stav.....            | 7  |
| Ústavný rozmer vlastníctva poľnohospodárskej pôdy .....    | 9  |
| Zahraničná prax pri scudzení poľnohospodárskej pôdy.....   | 10 |
| Potreba legislatívnych zmien.....                          | 11 |

## Zhrnutie

Pôda, a špeciálne poľnohospodárska pôda, je unikátnym prírodným zdrojom, rovnako ako vodné zdroje alebo zdroje nerastných surovín. Okrem ústavnej ochrany poľnohospodárskej pôdy na Slovensku si pozornosť vyžaduje aj vysoká rozdrobenosť pozemkového vlastníctva, ktorá má svoje korene v dedičskom uhorskom práve a neskôr v socialistickej kolektivizácii. V priemere jednu parcelu v krajine vlastní 12 spoluvlastníkov. Zákon č. 180/1995 Z.z. síce výrazne sťažil ďalšie drobenie vlastníctva pôdy, ale nevyhovujúci stav pred roku 1995 stále pretrváva a dnes si stále naliehavejšie vyžaduje okamžité riešenia. Štát by mal pristúpiť ku komplexnej pozemkovej reforme a prijať zmeny pravidiel dedenia pôdy v Občianskom zákonníku.

## Executive Summary

Soil, especially agricultural land, is a unique natural resource, as are water and mineral resources. In addition to the constitutional protection of agricultural land in Slovakia, the high fragmentation of land ownership, which has its roots in Hungarian inheritance law and later in socialist collectivization, also requires attention. On average, a single plot in the country is owned by 12 co-owners. Although Act no. 180/1995 significantly complicates the further fragmentation of land ownership, the unsatisfactory situation before 1995 still persists and today it increasingly requires immediate solutions. The state should embark on a comprehensive land reform and adopt changes to the rules of land inheritance in the Civil Code.

## Historický exkurz, súčasný stav a riešenia

*Jedným z hlavných problémov slovenského poľnohospodárstva je najmä rozdrobenosť poľnohospodárskej pôdy. Jej dôsledkom vznikajú nevyjasnené a nevyvážené vzťahy medzi vlastníckymi a užívateľskými. Vlastníci majú problém dostať sa k užívaniu svojich pozemkov.*

*V súčasnosti je na Slovensku 8,4 milióna vlastníckych parciel, 4,4 milióna evidovaných vlastníkov pozemkov a 100,7 milióna spoluvlastníckych vzťahov. Priemerný počet spoluvlastníkov na jednu parcelu je 11,93 a jeden vlastník v priemere vlastní 22,61 parcely.<sup>1</sup>*

Rozdrobenosť vlastníctva pôdy a komplikácie v užívateľských vzťahoch majú na Slovensku korene až v dedičskom uhorskom práve. To umožňovalo atomizáciu spoluvlastníckych podielov bez akýchkoľvek obmedzení, ktoré by zachovali aspoň minimálnu ekonomicky zmyslupnú výmeru na jeden spoluvlastnícky podiel. Malo to svoje sociálne príčiny: územie Slovenska sa vyznačovalo prevažne agrárnym charakterom a vylúčenie niektorých dedičov z možnosti vlastníť pôdu by pre nich malo veľmi negatívne následky, keďže iné možnosti obživy veľmi dlho takmer neexistovali.

### Slovensko – krajina miniatúrnych pozemkov

V dôsledku tohto nevhodného právneho prostredia obyvateľstvo na Slovensku celkom prirodzene šetrilo na administratívnych a právnych poplatkoch, pri dedičských konaniach sa nenahliadalo do katastrálnych máp a tak sa parcely delili v zlomkoch medzi príslušných dedičov (tretiny, štvrtiny, pätiny), pričom reálne užívanie každej z nich si neformálne dohodli len medzi sebou. Pri dedení na každú ďalšiu generáciu sa menovateľ zlozku spoluvlastníckeho podielu exponenciálne zvyšoval a dnes máme v katastri len minimum pozemkov v extraviláne zapísaných na jedného vlastníka; spravidla jeden vlastník vlastní niekoľko desiatín, stotín a v niektorých prípadoch aj tisícín z danej parcely.

Okrem toho, že proces atomizácie pôdy siaha hlboko do uhorských dejín, pod súčasný katastrofálny stav, ktorý je kombináciou extrémnej rozdrobenosti a nulových väzieb k pôde, sa v nemalej miere podpísali aj novšie dejiny – obdobie kolektivizácie poľnohospodárskej výroby, nové pracovné príležitosti v priemysle a službách a s tým súvisiace sťahovanie sa vidieckeho obyvateľstva do miest. Všetky tieto faktory spôsobili, že v súčasnosti veľké množstvo vlastníkov vlastní mimoriadne malé spoluvlastnícke podiely, pričom v danej obci už v mnohých prípadoch ani nebývajú a vlastníctvo malej výmery pôdy nemá pre nich podstatnejší ekonomický význam.

---

<sup>1</sup> <https://www.mpsr.sk/?navID=1&id=14097>

## História legislatívnych opatrení proti drobeniu pôdy

V bývalom Uhorsku k vytváraniu moderného dedičského práva (ktorého základy položil v Európe Napoleonov zákonník *Code civile* z roku 1804) došlo až po reformách z roku 1848. Odstránili sa hlavné rozpory medzi aviticitným (rodovým) a nadobudnutým majetkom, medzi majetkom vyhradeným mužom a ženám, rovnako sa odstránili základy pre rozoznávanie majetku šľachtického, meštianskeho a urbárskeho. Tým bolo umožnené vytvorenie jednotného dedičského práva bez ohľadu na pohlavie a rodové výsady. Zároveň však zo starého dedičského práva zostalo mnoho nepoužiteľných rezíduí, ktoré robili celé pravidlá dedenia neprehľadnými. Nahromadené problémy sa snažila riešiť v roku 1861 Judexkuriálna konferencia, ako aj zákonný článok č.16/1878 o formálnych náležitostiach závetov, dedičských zmlúv a darovaní pre prípad smrti. Pre našu tému je však dôležité, že v uhorskom práve nebola prijatá žiadna úprava, ktorá by sa týkala dedenia poľnohospodárskej a lesnej pôdy. Aj na Slovensku ako súčasť Uhorska sa tak stále uplatňoval princíp, podľa ktorého pozemky dedili všetci dedičia.

Inak to bolo v rakúskej časti monarchie, ktorá bola omnoho skôr industrializovaná a súčasne tu bol aj väčší podiel remesiel, prípadne škôl. Ukázalo sa, že zákonné nástupníctvo podľa podielov vedie k drobeniu poľnohospodárskych podnikov a k hospodárskemu aj sociálnemu úpadku sedliackeho stavu. Aj preto bol vydaný rámcový ríšsky zákon č. 52/1889, ktorý zaviedol osobitnú dedičskú postupnosť pre roľnícke statky strednej veľkosti (ktorých bola absolútna väčšina). Základnou zásadou tohto zákona bolo, že pri zákonom dedičskom nástupníctve nemá byť roľnícky statok delený, ale má ho prevziať jeden z dedičov, spravidla najstarší mužský potomok. V jednotlivých krajinách monarchie mal tento spoločný rámcový zákon nadobudnúť účinnosť vydaním krajinárskeho vykonávacieho zákona. Pre české krajiny takto poslužil zákon 68/1908 čes.z.z., zavádzajúci zvláštne predpisy o dedení roľníckych usadlostí strednej veľkosti.<sup>2</sup>

Československá republika pri svojom vzniku vyhlásila právnu kontinuitu, teda platnosť dovtedajších krajinárskejších (českých a moravsko-sliezskych) a ríšskych (rakúskych a uhorských) zákonov a nariadení. Na Slovensku a Podkarpatskej Rusi naďalej platil zvyk deliť medzi dedičov celé dedičstvo, poľnohospodárske podniky nevynímajúc. Toto drobenie pri početnosti rodín viedlo k vytváraniu nesebestačných hospodárstiev, k ich pauperizácii a úpadku.

Otázka drobenia poľnohospodárskych podnikov zostala na Slovensku nevyriešená ešte dlhé obdobie. Až po druhej svetovej vojne bol v Československu prijatý zákon č. 139/1947 Zb. o rozdelení pozostalostí s poľnohospodárskymi podnikmi a o zamedzení drobenia poľnohospodárskej pôdy. Mal zamedziť fragmentácii poľnohospodárskej pôdy za života aj po smrti vlastníka. Zákon hovoril: „*Zemědělskou půdu lze dělit reálně právními jednáními mezi živými nebo při dědicé posoupnosti jen tehdy, když dělením vzniknou pozemky účelně*

---

<sup>2</sup> <https://www.epravo.cz/vyhledavani-aspi/?Id=655&Section=1&IdPara=1&ParaC=2>



*obdělavatelné o výměře alespoň 0.50 ha. (...) Účelně obdělavatelný je pozemek, který je alespoň 15 m široký a k němuž je stálý příjezd.*<sup>3</sup> Tento zákon navyše stanovoval, že k predaju pôdy mohlo dôjsť len so súhlasom príslušného okresného národného výboru, čím vlastne štát získal kontrolu nad pohybom pôdy medzi vlastníkmi. Príslušný štátny orgán teda mohol kedykoľvek zamietnuť akúkoľvek transakciu týkajúcu sa pôdy. V českých krajinách tento zákon nadobudol účinnosť 6. septembra 1947, na Slovensku až 1. januára 1950. Zásada, že roľnícky statok môže dediť len jeden z dedičov, prestala platiť v českých krajinách prijatím tzv. stredného občianskeho zákonníka z roku 1950. Ten definitívne zjednotil úpravy občianskeho dedičského práva v Čechách a na Slovensku. (Preto tvrdenia niektorých slovenských politikov – Matečná, Simon – o tom, že Slovensko by malo odstúpiť od uhorského modelu dedenia, nie sú pravdivé, pretože Slovensko sa týmto modelom neradi už od roku 1950.) Napriek tomu sa v dedičskom konaní malo dbať o to, aby sa roľnícke podniky v pozostalosti nedelili a dediči bez spoluvlastníckeho podielu mali odchádzať za prácou do priemyslu alebo iných odvetví, zatiaľ čo preberateľ poľnohospodárskeho podniku bol usmerňovaný, aby sa spolu s inými poľnohospodármi združoval na účely spoločného hospodárenia.

S postupom socializácie v poľnohospodárstve sa mnohé ustanovenia zákona č. 139/1947 stali zastaranými. Režim na to zareagoval tak, že do riešenia zapojil štátnych notárov. V zákone č. 95/1963 Zb. o štátnom notárstve a o konaní pred štátnym notárstvom (notársky poriadok) bolo zapracované ustanovenie § 40 v nasledujúcom znení: *„Ak je predmetom dedičstva poľnohospodársky podnik alebo poľnohospodárska alebo lesná pôda, štátne notárstvo za súčinnosti miestneho národného výboru vedie dedičov k takej dohode, ktorá by najlepšie vyhovovala potrebám poľnohospodárskej (lesnej) výroby. Ak by k takejto dohode nedošlo, štátne notárstvo rozhodne o vyporiadaní medzi dedičmi podľa tej istej zásady.*“<sup>4</sup> Štátni notári tak mali hľadať spôsob, ako hájiť v prvom rade záujmy poľnohospodárskej výroby, ale pri zachovaní občianskych práv dedičov.

Okrem tejto legislatívnej úpravy však štátni notári čelili tlaku aj vyšších justičných orgánov (ministerstvu spravodlivosti a krajským súdom), ktoré ich usmerňovali tak, aby v rámci dedičského konania viedli dedičov k tomu, aby napokon pôdu ako predmet dedenia darovali štátu. Túto politickú líniu sa však nedarilo presadzovať a k darovaniu pôdy na štát dochádzalo len v ojedinelých prípadoch.

Zásadné spoločenské zmeny po novembri 1989 si vyžiadali aj podstatnú rekonštrukciu celého právneho poriadku. Bolo treba riešiť aj reštitučné nároky tých dedičov, ktorí na základe dovtedajšej právnej úpravy nemohli zdediť poľnohospodársku pôdu. Po predchádzajúcich legislatívnych pokusoch prijala SNR zákon č. 293/1992 Zb. o úprave niektorých vlastníckych vzťahov k nehnuteľnostiam, ktorý vyrovnanie dedičských podielov rieši v § 13 svojej štvrtej časti takto: *„Ak pri vyporiadaní dedičstva podľa doterajších predpisov došlo k nadobudnutiu*

<sup>3</sup> [https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1947/139/vyhlasene\\_znenie.html](https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1947/139/vyhlasene_znenie.html)

<sup>4</sup> [https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1963/95/vyhlasene\\_znenie.html](https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1963/95/vyhlasene_znenie.html)

*poľnohospodárskych alebo lesných pozemkov poručiteľa len jedným alebo niektorým z dedičov len preto, že išlo o pozemky v užívaní socialistickej organizácie podľa osobitných predpisov a došlo tým k zníženiu podielov ostatných dedičov v porovnaní s nadobúdateľom týchto pozemkov alebo k opomenutiu dedičov, má oprávnená osoba právo žiadať od povinných osôb vyrovnanie svojho dedičského podielu v lehote do 30. júna 1993; inak právo zaniká.“<sup>5</sup>*

Bolo len samozrejmé, že s uspokojením oprávnených reštitučných nárokov došlo k ešte väčšiemu drobeniu vlastníctva poľnohospodárskej pôdy. Národná rada SR v roku 1995 pristúpila k poslednej právnej úprave, riešiacej tento problém, ktorá je platná doteraz. Ide o zákon č. 180/1995 Z.z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom, ktorý nadobudol účinnosť 1. septembra 1995. Hoci táto zákonná úprava ďalšie drobenie pôdy výrazne sťažila, stav spreď roku 1995 zostal zachovaný a dnes si stále naliehavejšie žiada okamžité riešenie.

## Problémy rozdrobenosti pôdy a súčasný stav

Zákon č. 180/1995 Z.z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom upravuje problematiku rozdrobenosti pôdy v §§ 21 až 24. Uvedené ustanovenia sa vzťahujú jednak na prevod, ale aj prechod vlastníctva k poľnohospodárskej pôde, k lesnej pôde a k viniciam.

Pokiaľ zákon neustanovuje inak, nemôže na základe právneho úkonu alebo rozhodnutia súdu o vyporiadaní spoluvlastníctva alebo rozhodnutia o dedičstve vzniknúť pri rozdelení menší pozemok ako 2000 m<sup>2</sup> pri poľnohospodárskej pôde a menší ako 5000 m<sup>2</sup> pri lesnom pozemku.

Ak súd nerozhodne o dedičstve podľa zákonom ustanovených podmienok (z dôvodu, že by mal vzniknúť pozemok menší ako 2000 m<sup>2</sup>, resp. 5000 m<sup>2</sup>, alebo súd nemôže potvrdiť nadobudnutie dedičstva podľa dedičských podielov z rovnakých dôvodov) súd rozhodne, že dedičstvo nadobúdajú tí dediči, u ktorých je najväčší predpoklad, že budú obhospodarovať pôdu a zároveň zaviazajú nadobúdateľa vysporiadať sa s ostatnými dedičmi. To isté platí aj pre nadobudnutie spoluvlastníckych podielov.

Je potrebné upozorniť, že ustanovenia § 23 ods. 3, 5 a 6 písm. b) zákona č. 180/1995 Z.z. išli z hľadiska regulácie ešte ďalej. Ústavný súd Slovenskej republiky (ďalej len „Ústavný súd“) však konštatoval, že tieto ustanovenia nie sú v súlade s Ústavou Slovenskej republiky (ďalej len „Ústava“). Podstata zrušených ustanovení spočívala v tom, že ak v dedičskom konaní neprejavil o pozemky záujem žiaden z dedičov, vlastníctvo súd prikázal za primeranú náhradu do vlastníctva štátu a správy fondu. Podľa Ústavného súdu bol v rozpore s ústavou preferovaný jediný nadobúdateľ, a to štát bez primeraného zdôvodnenia, pretože iní „neštátni“

<sup>5</sup> <https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1992/293/19930101.html>

vlastníci boli vylúčení z možnosti uchádzať sa o nadobudnutie pozemkov, pretože ten zo zákona prechádzal na štát. V čase rozhodovania Ústavného súdu poľnohospodárska pôda nebola vnímaná ako neobnoviteľný prírodný zdroj.

V snahe zabrániť obchodovaniu s poľnohospodárskou pôdou na iný ako poľnohospodársky účel bol prijatý zákon č. 140/2014 Z.z. o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Zámerom zákonodarcu bolo v prvom rade ponúknuť poľnohospodársku pôdu iba zákonom určeným osobám a až následne zverejniť ponuku v Registri zverejňovania ponúk prevodu vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku na webovom sídle Ministerstva pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR. Účelom bolo regulovať nadobúdanie vlastníctva k poľnohospodárskym pozemkom spôsobom, že uprednostnené budú tuzemské osoby vykonávajúce poľnohospodársku výrobu ako svoje podnikanie po zákonom stanovenú dobu.

V dôsledku prijatého zákona začala Európska komisia (ďalej len „EK“) konanie proti Slovenskej republike z dôvodu neprimeraného zásahu do voľného pohybu kapitálu a slobody usadiť sa. Podľa EK boli spornými 3 podmienky:

- 10 ročný trvalý pobyt, resp. sídlo záujemcu o nadobudnutie vlastníctva k poľnohospodárskemu pozemku,
- prednosť záujemcu z nižšieho ponukového stupňa pred záujemcom z vyššieho ponukového stupňa,
- podmienka 3- ročného výkonu podnikania v poľnohospodárskej výrobe na strane záujemcu.

EK v záujme regulácie trhu s poľnohospodárskou pôdou zároveň vydala odporúčanie na zavedenie niektorých opatrení:

- systém predkupných práv (podľa členského štátu, napr. predkupné právo nájomcu poľnohospodárskej pôdy),
- predchádzajúcu autorizáciu pre subjekt vstupu na trh (účelom je, aby nedochádzalo k zásahom štátnych orgánov po vzniku zmluvného vzťahu),
- daň z poľnohospodárskej pôdy,
- povinnosť nadobúdateľa využívať pôdu na poľnohospodársky účel,
- minimálne trvanie nájomného vzťahu.

Úlohou Ústavného súdu bolo posúdenie, či legálna konštrukcia tvorená zákonom č. 140/2014 Z. z. sleduje relevantný individualizovaný verejný záujem. Ustanovenia § 4, § 5 a § 6 sa v dôsledku rozhodnutia Ústavného súdu stali neúčinnými.<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> Nález Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. PL. ÚS 20/2014 zo 14. novembra 2018



## Ústavný rozmer vlastníctva poľnohospodárskej pôdy

Je nesporné, že ochrana poľnohospodárskej pôdy je verejným záujmom a z jej povahy legitimizuje štátne regulatívne zásahy do prostredia trhu s poľnohospodárskymi pozemkami. Nevyhnutné je sledovať skĺbenie dvoch ústavou garantovaných požiadaviek, na jednej strane verejný záujem (čl. 44 ods. 4 a 5 Ústavy – ochrana poľnohospodárskej pôdy) a na druhej strane ústavou garantované vlastnícke právo (čl. 20 ods. 1 Ústavy).

Ústavný súd uznáva požiadavku primeranosti obmedzenia základných práv a slobôd a nevylučuje doplnenie existujúcej ochrany verejného záujmu novými právno-regulačnými nástrojmi obmedzujúcej povahy. Tie však musia byť založené na ústavne akceptovateľných dôvodoch a tiež musia rešpektovať ústavný princíp primeranosti.<sup>7</sup> Zároveň Ústavný súd konštatoval, že vlastnícke právo nie je absolútne neobmedziteľné, pretože aj samotný čl. 20 ods. 4 Ústavy počítá s obmedzeniami, pritom však nesmie byť obmedzené vo väčšej než primeranej miere v porovnaní s čl. 13 ods. 4 Ústavy.<sup>8</sup>

Ústavný súd tiež pripomína právny názor Európskeho súdu pre ľudské práva, podľa ktorého rámec voľnej úvahy ponechaný zákonodarcovi pri uskutočňovaní sociálnej a hospodárskej politiky by mal byť široký, preto je potrebné rešpektovať zákonodarcu v jeho predstave, čo je verejný záujem, s výnimkou prípadu, keď by jeho úsudku zjavne chýbal rozumný základ<sup>9</sup>.

K problematike verejného záujmu v posudzovanej právnej úprave ešte Ústavný súd dodáva, že zákonodarca je oprávnený prijímať také legislatívne či iné opatrenia, ktorými zabezpečí, aby im majetok už slúžiaci potrebám verejného záujmu zostal slúžiť aj naďalej, a to až do doby, pokiaľ verejný záujem nebude definovaný inak a iným spôsobom. Opatrenia (legislatívne alebo iné) na zabezpečenie využívania majetku pre potreby verejného záujmu môžu byť rôzne (PL. ÚS 11/96).

Podľa čl. 4 ods. 1 Ústavy nerastné bohatstvo, jaskyne, podzemné vody, prírodné liečivé zdroje a vodné toky sú vo vlastníctve Slovenskej republiky. Podľa čl. 20 ods. 2 Ústavy zákon ustanoví, ktorý ďalší majetok okrem majetku uvedeného v čl. 4 Ústavy, nevyhnutný na zabezpečovanie potrieb spoločnosti, potravinovej bezpečnosti štátu, rozvoja národného hospodárstva a verejného záujmu, môže byť iba vo vlastníctve štátu, obce, určených právnických osôb alebo určených fyzických osôb. Zákon tiež môže ustanoviť, že určité veci môžu byť iba vo vlastníctve občanov alebo právnických osôb so sídlom v Slovenskej republike.

<sup>7</sup> Nález Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. PL. ÚS20/2014 zo 14. novembra 2018

<sup>8</sup> PL. ÚS 111/2011, m. m. napr. uznesenie Ústavného súdu Českej republiky sp. zn. II. ÚS 482/02

<sup>9</sup> rozsudok ESLP z 21. 2. 1986 vo veci James a ostatní proti Spojenému kráľovstvu, sťažnosť č. 8793/79, § 46

Citované ústavné normy Ústavný súd uvádza ako potvrdenie prijateľnosti záveru, podľa ktorého vlastnícky vzťah vopred druhovo určených subjektov k odôvodneným kvalifikovaným majetkovým hodnotám možno považovať za legitímny cieľ právnej úpravy, a to obzvlášť vtedy, ak takáto konštrukcia napomáha presadeniu určitého verejného záujmu. Osobitne to platí v situácii, ak je typizovaný verejný záujem ústavne artikulovaný (čl. 44 ods. 4 a 5 ústavy).

Novelou ústavného zákona č. 137/2017 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa Ústava Slovenskej republiky č. 460/1992 Zb. v znení neskorších predpisov sú poľnohospodárska pôda a lesná pôda zadefinované ako neobnoviteľné prírodné zdroje. Zámerom bolo ústavne zadefinovať ochranu pôdy pred špekulatívnym výkupom, teda za iným účelom ako poľnohospodárskou výrobou. Pôda je zároveň vnímaná ako neobnoviteľný prírodný zdroj a osobitný výrobný prostriedok nevyhnutný na zabezpečenie potravinovej sebestačnosti a tým je súčasťou zvrchovanosti štátu. Pôda je vnímaná zároveň ako súčasť životného prostredia a ako zložka na zabezpečenie ekologickej rovnováhy.

### Zahraničná prax pri scudzení poľnohospodárskej pôdy

V Poľsku musia byť všetky prevody poľnohospodárskej pôdy nahlásené orgánu správy poľnohospodárskeho majetku, ktorý má predkupné právo. Z uvedeného postupu existuje viacero výnimiek a táto inštitúcia využíva svoje právo zriedkakedy (približne z 270 000 prípadov zahŕňajúcich 400 000 ha pozemkov bolo predkupné právo uplatnené v 293 prípadoch vo veľkosti 6500 ha).

Francúzsky model je založený na regulácii predaja pozemkov prostredníctvom Societes d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural (SAFER). Táto inštitúcia musí byť informovaná o každom predaji poľnohospodárskej pôdy, odkedy jej plynú 2 mesiace na prijatie alebo zamietnutie transakcie. Ak nedôjde k dohode s kontrahentmi, môže si SAFER uplatniť predkupné právo. K tomu dochádza najmä pri potrebe sledovať ciele v oblasti životného prostredia alebo pri podozrení zo špekulatívneho obchodu. Miera intervencie SAFER je pomerne nízka (asi 10 % transakcií a asi v 15 % z nich bolo uplatnené predkupné právo).

V Nemecku sa preferuje individuálny zásah do procesu scudzovania poľnohospodárskych pozemkov. Podľa zákona o prevodoch pozemkov musí predaj pôdy nad určitú rozlohu schváliť regulačný orgán (povoľovací orgán). V súčasnosti sú upravené taxatívne dôvody, pre ktoré je možné povolenie vydať, prípadne vydať ho s podmienkami alebo s určením predpokladov, ktoré musia byť splnené. Dôvodmi, pre ktoré nemôže vydať povolenie, sú:

1. scudzenie má za následok nezdravé rozdelenie pozemku a pôdy, čo znamená, že scudzenie odporuje opatreniam na zlepšenie agrárnej štruktúry,
2. scudzenie bude mať za následok, že sa pozemok alebo väčšina priestorovo či hospodársky súvisiacich pozemkov nehospodársky zmenší alebo rozdelí (ak by sa rozloha mala zmenšiť pod 1 ha),
3. odplata pozemku je v hrubom nepomere k hodnote pozemku.

## Potreba legislatívnych zmien

S ohľadom na pretrvávajúce problémy s drobením pôdy a deklarovaný význam poľnohospodárskej pôdy je na mieste úvaha o potrebe legislatívnej zmeny, v dôsledku ktorej by vlastníctvo k poľnohospodárskej pôde mohli nadobúdať iba vymedzené subjekty v jurisdickii orgánov Slovenskej republiky a zároveň takej zmeny, ktorá by zabezpečila zastavenie drobenia pôdy ústavne akceptovateľným spôsobom. S ohľadom na rozhodnutia Ústavného súdu dnes je možné konštatovať, že prípadná legislatívna zmena musí byť v súlade s čl. 20 ods. 1 Ústavy, ktorý sa týka rovnakého zákonného obsahu vlastníckeho práva vlastníkov porovnateľných vecí.<sup>10</sup> To znamená, že podmienky musia platiť pre všetkých vlastníkov v druhovo rovnakých prípadoch (napr. poľnohospodárske a lesné pozemky).

V súčasnosti platný zákon č. 180/1995 Z.z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom obsahuje kritériá na zamedzenie drobenia pozemkov aj z pohľadu dedenia. V prípade ak sa dedičia nevedia dohodnúť, súd rozhodne, že pozemky nadobúdajú dedičia, u ktorých je najväčší predpoklad, že budú na pôde hospodáriť. Vhodné je uvažovať nad sprísnením napr. v otázke minimálnej veľkosti parciel, ktoré nemôžu byť delené (zo súčasných 2000 m<sup>2</sup> na 10 000 m<sup>2</sup> pri poľnohospodárskej pôde, a zo súčasných 5000 m<sup>2</sup> napr. na 20 000 m<sup>2</sup> pri lesných pozemkoch). Rovnako by sa navýšenie minimálnej výmery vzťahovalo aj na spoluvlastnícke podiely.

Zároveň je v uvedenom prípade žiaduce, aby si dedičia vypořádali pozemky spôsobom, že ich nadobudne jeden z nich s povinnosťou uspokojiť nároky ostatných dedičov. V prípade, ak by o pozemky žiaden z dedičov neprejavil záujem a rozdelením medzi dedičov podľa dedičských podielov by došlo k zákazu drobenia, mohol by byť pozemok ponúknutý na predaj Fondu na uplatnenie predkupného práva v záujme ochrany pôdy ako neobnoviteľného prírodného zdroja v súlade s čl. 44 ods. 5 ústavy SR.

Zároveň, pre prípad scudzenia pôdy stojí za úvahu zvážiť reguláciu obchodovania s pôdou súhlasom štátneho orgánu (napr. SPF) po vzore Francúzska, Poľska alebo Nemecka v súlade s akceptovaným názorom, že ide o verejný záujem. Podstata poľnohospodárskej pôdy ako verejného záujmu je dnes už ústavne zakotvená (čl. 44 ods. 4 a 5).

V prípade nevyužívania poľnohospodárskej pôdy na jej pôvodný účel po zákonom ustanovenú dobu ( napr. po dobu 3 rokov) prichádza do úvahy otázka regulácie štátu podľa čl. 20 ods. 4 Ústavy SR s možnosťou vyvlastnenia v nevyhnutnej miere, vo verejnom záujme, na základe zákona a za primeranú náhradu.

---

<sup>10</sup> Nález Ústavného súdu SR zo dňa 14. novembra 2018, sp. zn. PL. ÚS 20/2014