

POSTAVENIE PODIELOVÝCH SPOLUVLASTNÍKOV V RÁMCI ZDRUŽENIA ÚČASTNÍKOV POZEMKOVÝCH ÚPRAV A ICH OPOMENUTÉ PRÁVA¹

Mgr. Anton Martvoň, PhD.

Univerzita Komenského v Bratislave, Právnická fakulta
Katedra správneho a environmentálneho práva
anton.martvon@flaw.uniba.sk

Postavenie podielových spoluvlastníkov v rámci združenia účastníkov pozemkových úprav a ich opomenuté práva

Tento môj vedecký článok sa venuje doteraz právne neriešenej problematike právnej úpravy postavenia podielových spoluvlastníkov v rámci združenia účastníkov pozemkových úprav a ich opomenutých predkupných práv v rámci pozemkových úprav. Pozemkové úpravy sú zložitým právnym procesom a konaním prebiehajúcim v rámci územnej samosprávy, ktorý v právnej rovine i v praktickej rovine prináša mnoho zákonne neriešených situácií v dôsledku legislatívnych dier alebo v dôsledku vývoja spoločnosti. A preto, v mojom závere tohto článku som sa ako autor pokúsil v rovine de lege ferenda nájsť možné riešenia v teórii i v praxi práve na zlepšenie a skvalitnenie platnej právnej úpravy na tomto úseku s možným prínosom pre prax, ktoré som následne priamo v závere svojho článku sformuloval a uviedol.

The position of co-owners within the association of land development participants and their omitted rights

This scientific article of mine is devoted to the hitherto legally unresolved issue of the legal regulation of the status of joint owners within the association of participants in land adjustments and their omitted pre-emptive rights within land adjustments. Land adjustments are a complex legal process and procedure taking place within the territorial self-government, which, both legally and practically, brings

¹ Príspevok bol spracovaný v rámci riešenia grantu APVV evidénčného č. APVV-19-0494 s názvom „Efektívne pozemkové úpravy“ udeleného Agentúrou na podporu výskumu a vývoja (APVV).

many legally unresolved situations due to legislative loopholes or due to the development of society. Therefore, in my conclusion of this article, I, as the author, tried to find possible solutions in theory and practice at the *de lege ferenda* level precisely to improve and enhance the current legal regulation in this area with a possible benefit for practice, which I subsequently formulated and stated directly at the end of my article.

Kľúčové slová: verejná správa, pozemkové úpravy, sceľovanie pozemkov, pozemkové právo, účastníci pozemkových úprav, podieloví spoluvlastníci, predkupné právo, opomenutie predkupného práva

Keywords: public administration, land management, land consolidation, land law, participants in land development, co-owners, right of pre-emption, omission of the right of pre-emption

<https://doi.org/10.46282/afi.2025.2.07>

Úvod

V úvode je potrebné uviesť, že pozemkové úpravy ako rozhodovací proces predstavujú nevyhnutný predpoklad usporiadania a efektívneho využívania pozemkového vlastníctva, ako aj iných právnych vzťahov k pôde. Pozemkové úpravy sú zložitým právnym procesom a konaním prebiehajúcim v rámci územnej samosprávy, ktorý v právnej rovine i v praktickej rovine prináša mnoho zákonne neriešených situácií v dôsledku legislatívnych dier alebo v dôsledku vývoja spoločnosti. A to všetko prináša potom v praxi pre územnú samosprávu iba ďalšiu záťaž na to, aby sa vyhýbali pozemkovým úpravám v praxi na Slovensku, keďže sa objavujú viaceré zložité a nejasné situácie, na ktoré nie vždy pamätali zákonodarcovia v rámci ustanovení zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v aktuálnom znení (ďalej len „ZPÚ“). Súvisí to aj s komplikovanosťou a s interdisciplinárnym charakterom pomerov a právnych inštitútov, ktorých sa pozemkové úpravy (medzi ktoré patrí aj komasácia, či sceľovanie pôdy) dotýkajú.

Tento môj vedecký článok sa venuje hlavne problému doteraz právne neriešenej problematiky právnej úpravy postavenia podielových spoluvlastníkov pozemkov v rámci združenia účastníkov pozemkových úprav a ich opomenutých predkupných práv v rámci pozemkových

úprav, ktoré spolu súvisia a môže to mať dopad na prebiehajúce pozemkové úpravy, na čo poukazujem v tomto mojom článku. Ako *metodológiu* pri písaní tohto článku som zvolil metódy právnej analýzy aktuálneho právneho stavu, syntézy už existujúcich poznatkov, indukcie vo vzťahu k neriešeným situáciám v právnej úprave a dedukcie mojich návrhov na riešenie v rovine „de lege ferenda“. *Základnou výskumnou otázkou, ktorej zodpovedaniu sa venujem v tomto vedeckom článku, je právna otázka, že či opomenutie predkupných práv podielových spoluvlastníkov pozemkov v území pozemkových úprav môže mať nejaké dopady na ich postavenie v rámci združenia účastníkov pozemkových úprav, alebo dokonca, či môže mať i nejaký dopad aj na samotné už prebiehajúce pozemkové úpravy.*

Vzhľadom na mnohé historické predpoklady existuje všeobecná potreba vykonania pozemkových úprav na celom území Slovenska.² Sú súčasťou pozemkového práva, ktoré je súčasťou verejnej správy v Slovenskej republike.³ Pozemkové úpravy sú aj novým prerozdelením a prípadne i novým usporiadaním pozemkov, a z tohto dôvodu sa dotýkajú nielen vlastníkov, ale aj množstva podielových spoluvlastníkov pozemkov, ktoré sú predmetom pozemkových úprav. Niektorí odborníci vnímajú pozemkové úpravy z pohľadu pojmového vymedzenia ako: „*Administratívno-technické a právne opatrenie, ktoré spočíva v zistení aktuálnych právnych aj faktických vzťahov k pozemkom a v novom usporiadaní týchto vzťahov.*“⁴

Ja, osobne som toho názoru, že pozemkové úpravy integrujú v sebe právne, geodetické, technické, ekonomické, ekologické, či biologické procesy, ktoré ako také zahŕňajú sceľovanie, delenie, rozmiestnenie a usporiadanie pozemkov na základe evidovaných existujúcich vlastníckych a užívateľských vzťahov. To všetko za účelom odstránenia nežiadúceho rozdrobenia pozemkov a vlastníckych vzťahov k nim, či za účelom zvýšenia ekonomickej hodnoty pozemkov a ceny ich nájomov a podnájmov. Pričom tieto mnou spomenuté procesy sú neoddeliteľne spojené s realizáciou technických opatrení (napr. terénne úpravy, výstavba komunikačnej infraštruktúry, vodozadržné systémy, vodohospodárske zásahy, rekultivačné a zúrodňovacie práce), ako aj ekologických opatrení (napr. proti zvetrávaniu pôdy, vetrolamy, remízky, či

² MÁČAJ, L.: Perspektívy pozemkových úprav na Slovensku z hľadiska poľnohospodárskej politiky a krajinného plánovania. In: PAVLOVIČ, M. (zost.): Analýzy a trendy v pozemkových úpravách. Bratislava : Wolters Kluwer s. r. o., 2021, s. 117.

³ VRABKO, M. a kol.: *Správne právo hmotné. Všeobecná časť*. 2. vydanie. Bratislava: C.H. Beck, 2018, s. 3 a nasl.

⁴ HALAMA, O.: *Pozemkové právo*. Žilina: vyd. Ondrej Halama, 2023, s. 105.

biokoridory pre umožnenie migrácie živočíchov) v územiach prebiehajúcich pozemkových úprav.

1 Podieloví spoluvlastníci a združenie účastníkov pozemkových úprav

V zmysle § 23 ods.1 zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách sa združenie účastníkov pozemkových úprav a moment jeho vzniku definujú nasledovne: *„Združenie účastníkov je právnickou osobou, ktoré vzniká zápisom do registra združení účastníkov pozemkových úprav.“*⁵

Na druhej strane zasa web Ministerstva vnútra SR ohľadom vymedzenia združenia účastníkov pozemkových úprav a momentu jeho vzniku uvádza: *„Združenie účastníkov je právnickou osobou, ktoré vzniká na prvom zhromaždení účastníkov pozemkových úprav. Najvyšším orgánom združenia účastníkov je zhromaždenie účastníkov pozemkových úprav. Ustanovujúce zhromaždenie účastníkov zvoláva Pozemkový a lesný odbor OÚ BA a obec po nariadení alebo povolení pozemkových úprav verejnou vyhláškou.“*⁵

Na základe uvedeného musím skonštatovať, že ide o nejasný výklad momentu (faktického, či právneho) vzniku združenia účastníkov pozemkových úprav z pohľadu praxe, ako sa objavujú aj nejasnosti ohľadom toho, že či je potrebné podať najskôr návrh na registráciu združenia účastníkov pozemkových úprav (teda či pri ich vzniku platí registračný princíp) alebo sa to udeje ex-offo (z úradnej povinnosti) po oznámení konania prvého zhromaždenia účastníkov pozemkových úprav príslušnému správneému orgánu (teda na základe oznamovacieho princípu). Ja osobne som toho názoru, že právnym momentom vzniku združenia účastníkov pozemkových úprav je na základe registračného princípu až momentom zápisu do registra združení účastníkov pozemkových úprav v zmysle § 23 ods. 1 ZPÚ a že názor alebo výklad prezentovaný na webe Ministerstva vnútra SR ohľadom momentu faktického vzniku predmetného združenia je nesprávny a nepresný.

Následne však § 23 ods.4 ZPÚ zakotvuje, že: *„Združenie účastníkov nevznikne, ak počet známych vlastníkov pozemkov, ktorých miesto pobytu alebo sídlo je známe, v obvode projektu pozemkových úprav je menší ako desať. V takých prípadoch práva a povinnosti združenia*

⁵ <https://www.minv.sk/?register-zdruzeni-ucastnikov-pozemkovych-uprav> (platné k 30.09.2025).

účastníkov vyplývajúce z tohto zákona vykonávajú priamo jednotliví účastníci. “.

Z toho vyplýva, že pozemkové úpravy sa môžu teda vykonať i bez zriadenia združenia účastníkov pozemkových úprav. Je dôležité však uviesť, že § 6 ZPÚ definuje to, že účastníci pozemkových úprav sú okrem iných aj vlastníci pozemkov v obvode projektu pozemkových úprav. V zákone ZPÚ sa pri vymedzení pojmu „účastníci pozemkových úprav“ nespomínajú však priamo i podieloví spoluvlastníci pozemkov, čo má dopad vo forme nejasnej právnej úpravy i na združenie účastníkov pozemkových úprav, keďže združuje iba vlastníkov pozemkov ako účastníkov pozemkových úprav. No, v praxi sa to rieši tak, že sa aj podieloví spoluvlastníci považujú za účastníkov pozemkových úprav, a preto môžu byť aj členmi združenia účastníkov pozemkových úprav. Zaujímavé však je, že v ďalšom texte ZPÚ už potom jasne rozlišuje medzi vlastníkom pozemku a podielovým spoluvlastníkom pozemku (napr. pri vyrovnaní podľa § 11 ZPÚ).

Na tomto mieste je dôležité spomenúť, že medzi základnými druhmi vlastníctva (hlavne osobného) v rámci vecných práv podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v aktuálnom znení (ďalej len „OZ“ alebo „Občiansky zákonník“) rozlišujeme tzv. *vlastníctvo* upravené v § 123 a nasl. OZ a tzv. *spoluvlastníctvo* (podielové a BSM) upravené § 136 a nasl. OZ. Preto je potrebné rozlišovať i pre účely pozemkových úprav vlastníctvo a spoluvlastníctvo k pozemkom, ktoré sú ich predmetom. A na právnu úpravu Občianskeho zákonníka, by mal nielen reagovať i ZPÚ, ale by mal z nej i vychádzať, čo sa pri niektorých ustanoveniach ZPÚ žiaľ nedeje, keďže zákonodarcovia na to neprihliadli pri ich formulácii.

Tu musím podotknúť, že vzťah Občianskeho zákonníka ako súkromnoprávneho predpisu a verejnoprávneho ZPÚ, nie je vzťahom predpisov v rovine ako *lex generalis* a *lex specialis*, nakoľko súkromnoprávny predpis nemôže byť v pozícii *lex generalis* voči inému verejnoprávnemu predpisu (napr. voči ZPÚ). Na tomto mieste nesúhlasím s prípadnými odlišnými názormi v rámci odbornej diskusie, že ide pri vyššie spomenutých zákonoch o vzťah *lex generalis* a *lex specialis*, a to preto, lebo samotný ZPÚ má síce charakter zákona *lex specialis* a často sa s Občianskym zákonníkom i spolu prelínajú, nakoľko občianskoprávne vzťahy k pozemkom sa riadia aj Občianskym zákonníkom, no vo vzťahu k verejnoprávnemu ZPÚ upravujúcemu pozemkové úpravy v rovine osobitného druhu správneho konania, má ako *lex generalis* postavenie nie uvedený Občiansky zákonník, ale v zmysle § 30

samotného ZPÚ má takéto postavenie iba jedine Správny poriadok (zákon č. 71/1967 Zb. o správnom konaní).

Konkrétne, napríklad v zmysle § 11 ods. 14 až 16 ZPÚ platí, že príslušný okresný úrad na účely pozemkových úprav rozhodnutím podľa § 14 ods. 5 ZPÚ môže sám zriadiť alebo zrušiť podielové spoluvlastníctvo k pozemku (pri poľnohospodárskej alebo pri ostatnej pôde s výmerou menšou ako 400 m² a pri lesných pozemkoch s výmerou menšou ako 2.000 m²). Áno, môžu oponenti tohto môjho v predchádzajúcej vete vysloveného názoru reagovať, že sa to môže stať iba vo verejnom záujme a že v § 13 ZPÚ sú procesné záruky týkajúce sa procesnej ochrany účastníkov konania o pozemkových úpravách spočívajúce v požiadavke dania ich súhlasu s projektom pozemkových úprav, či týkajúce sa možnosti podania námietok voči spomenutému projektu pozemkových úprav. Som toho názoru, že v praxi sú predmetné procesné záruky uvedené v § 13 ZPÚ často nedostatočné a v prípadoch nariadenia pozemkových úprav sú iba formálno-právneho charakteru. A to preto, lebo napríklad pri nariadení pozemkových úprav podľa § 2 ods. 2 ZPÚ súhlas účastníkov s projektom pozemkových úprav v zmysle § 13 ods. 7 ZPÚ priamo zo zákona nie je potrebný. Ďalej, ak aj nespokojní účastníci pozemkových úprav síce podajú námietky voči návrhu projektu pozemkových úprav a prvostupňový správny orgán im nevyhoví, tak v zmysle § 13 ZPÚ o ich námietkach rozhoduje potom zase len na druhom stupni okresný úrad v sídle kraja, ktorý sa vo väčšine prípadov bez náležitého odôvodnenia skoro vždy i tak prikloní k názoru prvostupňového okresného úradu najlepšie poznajúcemu lokálne pomery a požiadavky príslušnej obec alebo mesta.

Dochádza týmto spôsobom k zmene druhu vecného práva, konkrétne spoluvlastníckeho práva, a to i bez súhlasu podielového spoluvlastníka (resp. spoluvlastníkov) príslušného pozemku, ktorý je týmto konaním okresného úradu opomenutý.

Ďalším problémom v praxi je to, že hoci podieloví spoluvlastníci parcely (resp. pozemku) majú predkupné právo v zmysle § 140 OZ na prevádzaný spoluvlastnícky podiel iného spoluvlastníka ich parcely (resp. pozemku), ktorý keď opomenie a odignoruje ich predkupné právo, tak majú zákonné právo domáhať sa iba žalobou vyslovenia relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode podielu zo spoluvlastníctva na tretiu osobu (§ 40a OZ). Majú na to trojročnú premlčaciu lehotu, ktorá však môže začať plynúť ešte počas začatých pozemkových úprav, do ktorých mohla byť zaradená práve aj ich parcela (resp. pozemok), pri ktorej o predkupné právo na prevádzaný spoluvlastnícky podiel budú

bojovať práve ešte na príslušnom súde. A títo vyššie spomenutí podielovní spoluvlastníci majú samozrejme bez ohľadu na prebiehajúce pozemkové úpravy v zmysle OZ si uplatniť a brániť si svoje predkupné právo k prevedenému spoluvlastníckemu podielu k ich parcele (resp. k pozemku). *Dokonca môže ísť aj o parcely (resp. pozemky), ktorých podielovými spoluvlastníkmi sú často aj nezistení vlastníci zastupovaní Slovenským pozemkovým fondom.*⁶ Pri nich však priamo platí a štátom je i rešpektované pravidlo, že za zásah do vlastníckych práv reprezentovaných prevodom vlastníctva k pozemkom na štát, by mala nezisteným vlastníkom prináležať primeraná náhrada.⁷ No, v tomto prípade týkajúcom sa podielových spoluvlastníkov (keďže nejde o výlučných vlastníkov parcely alebo pozemku), to vyplýva z právnej úpravy iba nepriamo.

V tomto mojom článku však nechcem zachádzať do ďalších špecifických foriem opomenutia predkupného práva pozemkových spoločenstiev, urbárov, či Slovenského pozemkového fondu, ktoré mohlo vzniknúť na základe osobitných predpisov (mimo OZ). Napríklad na základe zákona č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločenstvách v aktuálnom znení (ďalej len „zákon o pozemkových spoločenstvách“). Taktiež nechcem zachádzať ani do zmluvne zakotveného predkupného práva na základe Občianskeho zákonníka alebo na základe Obchodného zákonníka.

Dovolím si v tomto kontexte upozorniť i na judikát NS SR publikovaný v Zbierke NS SR č. 1/2016 pod číslom 7 na s. 54 a nasl., pričom tento judikát už neviaže predkupné právo výlučne na osobu oprávneného, ale viaže sa už priamo na samotný spoluvlastnícky podiel. Citujem: „*Ak po právnom úkone porušujúcom predkupné právo podielového spoluvlastníka ten spoluvlastník, ktorého predkupné právo bolo porušené, prevedie svoj spoluvlastnícky podiel na tretiu osobu, stáva sa nadobúdateľ prevedeného podielu ex lege nielen podielovým spoluvlastníkom spoločnej veci, ale zároveň aj osobou oprávnenou z predkupného práva viazaného na spoluvlastnícky podiel. V dôsledku toho prechádzajú na neho aj oprávnenia pôvodného spoluvlastníka vyplývajúce z nerešpektovania jeho predkupného práva. Pri tom nie je právne významné, či prevodca v čase, keď bol ešte podielovým*

⁶ ŠTEFANOVIČ, M.: *Pozemkové právo – 2. aktualiz. vydanie*. Bratislava: EUROUNION, spol. s r.o., 2006, s.118.

⁷ Bližšie pozri: PAVLOVIČ, M.: *Analýza možností vyrovnania sa s fenoménom nezisteného vlastníctva pozemkov*. In: PAVLOVIČ, M. (zost.): *Analýzy a trendy v pozemkových úpravách*. Bratislava: Wolters Kluwer s.r.o., 2021, s. 211 a nasl.

*spoluvlastníkom, svoje oprávnenia vyplývajúce z porušenia predkupného práva uplatnil alebo neuplatnil.*⁸

Pri tomto spomenutom judikáte musím uviesť, keďže v rámci pozemkového práva dochádza k prelínaniu inštitútov verejného práva v rámci správnych procesov s inštitútmi súkromného práva súvisiacimi so súkromným vlastníctvom a predkupným právom, tak som toho názoru, že tento judikát je vhodné spomenúť v kontexte podielového spoluvlastníctva a pozemkových úprav, v rámci ktorých majú podieloví spoluvlastníci pozemkov postavenie účastníkov konania. V každom prípade z mojej strany nejde o snahu prenosu civilnoprávných účinkov judikátu na verejnoprávne procesy súvisiace s pozemkovými úpravami, no na poukázanie na to, že závery civilného súdneho konania vo vzťahu k predkupnému právu a k opomenutým podielovým spoluvlastníkom v kontexte možnej ich sukcesie na základe súdneho rozhodnutia do vlastníckeho práva pôvodného spoluvlastníka pozemku (ktorý ich predkupné právo opomenul), majú potom následne možný dopad i na účastníctvo v správnom konaní o pozemkových úpravách.

Z tohto judikátu vyplýva, že pokiaľ pri zmluvnom predkupnom práve (§ 602 až § 606 Občianskeho zákonníka) ide o právo spojené iba s osobou oprávneného, v prípade zákonného predkupného práva podielových spoluvlastníkov (§ 140 Občianskeho zákonníka) ide o vecné právo, ktoré je späté so spoluvlastníckym podielom. Ak po právnom úkone porušujúcom predkupné právo podielového spoluvlastníka ten spoluvlastník, ktorého predkupné právo bolo porušené, prevedie svoj spoluvlastnícky podiel na tretiu osobu, stáva sa nadobúdateľ preveденého podielu ex lege nielen podielovým spoluvlastníkom spoločnej veci, ale zároveň aj osobou oprávnenou (a tiež povinnou) z predkupného práva viazaného na spoluvlastnícky podiel. V dôsledku prevodu spoluvlastníckeho podielu prechádzajú teda na jeho nadobúdateľa nielen oprávnenia pôvodného spoluvlastníka vyplývajúce z vlastníctva (t. j. oprávnenie vec v rozsahu spoluvlastníckeho podielu držať, disponovať s ňou, užívať ju a požívať z nej úžitky), ale aj oprávnenia pôvodného spoluvlastníka vyplývajúce z nerešpektovania jeho predkupného práva; pri tom nie je právne významné, či prevodca v čase, keď bol ešte podielovým spoluvlastníkom, svoje oprávnenia vyplývajúce z porušenia predkupného práva uplatnil alebo neuplatnil.

⁸ Uznesenie Najvyššieho súdu SR z 13. augusta 2015 sp. zn. 3 Cdo 239/2012 zverejnené v Zbierke NS SR č.1/2016 pod číslom 7 na s. 54, dostupné na: https://www.nsud.sk/data/files/1198_zbierka_1_2016.pdf

Je dôležité spoluvlastníckemu predkupnému právu a jeho opomenutiu venovať pozornosť aj v rámci pozemkových úprav, lebo ako osobné právo by malo byť chránené aj v rámci pozemkových úprav v Slovenskej republike. Myslím si to preto, lebo spoluvlastnícke predkupné právo je v OZ zakotvené a zároveň motivované snahou o to, aby dotknutí podieloví spoluvlastníci mohli zabrániť tretej, resp. ďalšej osobe ako cudzej osobe vstúpiť bez ich súhlasu do ich okruhu vzťahov a pravidiel, ktoré si dlhé roky v rámci podielového spoluvlastníctva k ich pozemku mohli budovať. Teda sú motivované snahou – slovami dôvodovej správy k § 137 OZ z r. 1950 (zákon č. 141/1950 Zb.), z ktorého dnešný § 140 OZ vychádza, a to „predísť nežiadúcim sporom a susedským rozbrojom, ktoré... výmena spoluvlastníka obvykle so sebou prináša.“.

Aktuálne platí totiž v zmysle § 14 ZPÚ, že po schválení tzv. rozdeľovacieho plánu vo forme tzv. umiestňovacieho a vytyčovacieho plánu projektu pozemkových úprav, že príslušný okresný úrad následne nariadi jeho vykonanie. V nariadení podľa prvej vety okresný úrad vyzve vlastníkov pôvodných pozemkov, na ktorých sa nevzťahuje osobitný predpis, aby do šesťdesiat dní od doručenia oznámili tomuto okresnému úradu označenie pôvodného pozemku alebo spoluvlastníckeho podielu k pôvodnému pozemku, ako aj príslušný dátum, že kedy uplynie päť rokov od jeho nadobudnutia, a to všetko na účely vyznačenia tejto informácie k novému pozemku. K nariadeniu sa pripojí a spolu s ním sa zverejní so združením účastníkov pozemkových úprav aj dohodnutý postup prechodu na hospodárenie v novom usporiadaní.⁹ Pred schválením vykonania projektu pozemkových úprav príslušný okresný úrad určí termín, ku ktorému sa aktualizuje register pôvodného stavu na právny stav spolu s rozdeľovacím plánom vo forme umiestňovacieho a vytyčovacieho plánu. *Na vykonanie aktualizácie registra pôvodného stavu a rozdeľovacieho plánu vo forme umiestňovacieho a vytyčovacieho plánu pozastaví správa katastra na základe výzvy okresného úradu zápisy do katastra nehnuteľností v obvode projektu pozemkových úprav na deväťdesiat dní pred predpokladaným termínom schválenia vykonania projektu pozemkových úprav.* Spomenutú lehotu môže

⁹ § 14 ods. 1 zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom фонде a o pozemkových spoločenstvách v aktuálnom znení.

okresný úrad primerane skrátiť pri jednoduchých pozemkových úpravách.¹⁰

Ak to však vyžaduje verejný záujem a nezmarí sa tým účel pozemkových úprav, tak môže príslušný okresný úrad po schválení projektu pozemkových úprav meniť alebo dopĺňať rozdeľovací plán vo forme umiestňovacieho a vytyčovacieho plánu. Zmeny sa prerokávajú s účastníkmi, ktorých sa zmena týka. Na riešenie zmien a doplnkov sa primerane použijú ustanovenia § 12 ZPÚ.¹¹

Dňom právoplatnosti rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav alebo neskorším dňom určeným v rozhodnutí v zmysle § 11 ods. 2 ZPÚ zaniknú pôvodné pozemky, nadobudne sa vlastníctvo a vzniknú súvisiace iné vecné práva k novým pozemkom, alebo vznikne právo na vyrovnanie v peniazoch podľa zoznamu vyrovnaní v peniazoch. Následne dňom nadobudnutia vlastníctva k novým pozemkom alebo práva na vyrovnanie v peniazoch, tak sa pozemkové úpravy považujú za ukončené. Rozhodnutie o schválení vykonania projektu pozemkových úprav a rozdeľovací plán vo forme geometrického plánu alebo vo forme obnovy katastrálneho operátu novým mapovaním sú listinami, na ktorých základe sa vykonávajú zmeny v katastri nehnuteľností. Rozhodnutie o schválení vykonania projektu pozemkových úprav oznámi verejnou vyhláškou okresný úrad. Proti rozhodnutiu o schválení vykonania projektu pozemkových úprav sa nemožno odvolať.¹²

Som toho názoru, že v teoretickej rovine do právoplatnosti rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav sa dá v zmysle § 14 odseku 3 ZPÚ teoreticky ešte daná vec v rámci opomenutého predkupného práva napadnúť na príslušnom súde, no bude to iba potom na zvážení príslušného okresného úradu, či *po schválení projektu pozemkových úprav bude ešte meniť alebo dopĺňať rozdeľovací plán a to za podmienky, že to vyžaduje verejný záujem a nezmarí sa tým účel predmetných pozemkových úprav v danom území. Alebo či nebude meniť alebo dopĺňať rozdeľovací plán*. Posudzovanie tejto

¹⁰ § 14 ods. 2 zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v aktuálnom znení.

¹¹ § 14 ods. 3 zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v aktuálnom znení.

¹² § 14 ods. 5 zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v aktuálnom znení.

situácie je iba čisto na správnej úvahe príslušného okresného úradu bez nejakých jasných hraníc alebo podmienok stanovených zákonom.

Na druhej strane, v praktickej rovine, aby sa tým príslušný okresný úrad v rámci verejného záujmu vôbec zaoberal, tak nie je jasné, či ešte pred tým je potrebné a nutné (ja si myslím, že áno) zo strany opomenutých podielových spoluvlastníkov rýchlo podať civilnú žalobu na súd, ktorou sa napadne opomenutie ich predkupného práva k predmetným už predaným spoluvlastníckym podielom na ich pôvodnej parcele (resp. pozemku), ktoré sú predmetom pozemkových úprav a či zároveň by sa okamžite muselo požiadať o vydanie neodkladného opatrenia zákazu nakladania so spoluvlastníckym podielom k dotknutému pozemku voči pôvodnému i voči novému podielovému spoluvlastníkovi dotknutého pôvodného pozemku na to, aby následne na základe oznámenia alebo návrhu opomenutých podielových spoluvlastníkov konajúci príslušný okresný úrad prerušil proces schvaľovania vykonania projektu pozemkových úprav v danom území až do rozhodnutia súdu o ich opomenutom predkupnom práve. *A tým by sa však zasa dotknuté pozemkové úpravy na neurčitú dobu prerušili.* V súčasnosti platný a účinný ZPÚ to však absolútne nerieši. Som však toho názoru, že to všetko by sa muselo zjavne stihnúť do právoplatnosti rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav v danej lokalite.

Ak by niečo z toho nevyšlo, napr. súd by nevydal požadované neodkladné opatrenie vo veci opomenutých podielových spoluvlastníkov pozemku voči pôvodnému i voči novému podielovému spoluvlastníkovi dotknutého pôvodného pozemku, alebo by ho súd síce vydal a tým by opomenutí podieloví spoluvlastníci na základe ich návrhu a následného rozhodnutia okresného úradu teoreticky docielili prerušenie vykonania projektu pozemkových úprav, no potom by následne rozhodol predmetný súd o žalobe v ich neprospech (napr. po následnom preukázaní súdu zo strany pôvodného podielového spoluvlastníka predávaných podielov, že im riadne zaslal ponuku odpredaja jeho spoluvlastníckeho podielu k pozemku na základe ich predkupného práva), tak im okresný úrad v zmysle § 18 ods. 7 ZPÚ môže dať k náhrade aj zvýšené náklady na vykonanie projektu pozemkových úprav.

A ak by to nakoniec opomenutí podieloví spoluvlastníci ešte aj úspešne vyhrali na súde, tak žiaľ stále nie je isté, že či by príslušný okresný úrad (po už jeho právoplatnom schválení projektu pozemkových úprav) vôbec ešte uznal verejný záujem na ich strane (teda súdne rozhodnutie o ich vlastníctve podielov k pozemku) a išiel by meniť alebo dopĺňať už právoplatne schválený rozdeľovací plán podľa

predstav opomenutých podielových spoluvlastníkov, alebo by ich iba zapísal ako sukcesorov na miesto súdny spor prehratého pôvodného, resp. nového podielového spoluvlastníka do už schváleného rozdeľovacieho plánu. A to nehovorím o reakciách vedenia dotknutej obce a dotknutých účastníkov pozemkových úprav pre narušenie a pre zdržanie celého procesu pozemkových úprav.

Ďalším problémom je, že ak v rámci schválenia rozdeľovacieho plánu vo forme umiestňovacieho a vytyčovacieho plánu projektu pozemkových úprav sa nový podielový spoluvlastník spoluvlastníckeho podielu parcely presunie z predmetnej jeho pôvodnej parcely na novú parcelu za účelom zcelenia jeho spoluvlastníckych podielov z rôznych parciel do jednej parcely (resp. pozemku), tak to opomenutým spoluvlastníkom jeho pôvodnej parcely výrazne skomplikuje celú situáciu, lebo do ich parcely je zaradený potom iný (úplne nový) podielový spoluvlastník. Tento nový podielový spoluvlastník však nezískal spoluvlastnícky podiel k jeho predchádzajúcej parcele opomenutím týchto podielových spoluvlastníkov a ich predkupného práva v rámci tejto pre neho novej parcely, ale získal svoj spoluvlastnícky podiel za dodržania predkupného práva a OZ. Preto, pôvodní podieloví spoluvlastníci predmetnej parcely (resp. pozemku) už nemôžu voči tomuto „presunutému“ novému spoluvlastníkovi si uplatniť svoje opomenuté predkupné právo k pôvodnému spoluvlastníckemu podielu k ich pôvodnej parcele (resp. k pozemku).

V súčasnosti totiž platí v zmysle § 14 ods. 5 ZPÚ, že dňom právoplatnosti rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav alebo neskorším dňom určeným v rozhodnutí okresného úradu (ďalej len „spomenutý moment“), totiž **zaniknú pôvodné pozemky** (i tie, čo boli v podielovom spoluvlastníctve) **a nadobudne sa vlastníctvo a vzniknú súvisiace iné vecné práva (napr. podielové spoluvlastníctvo, či BSM) k novým pozemkom alebo vznikne právo na vyrovnanie v peniazoch.**¹³ *Som toho názoru, že nejde o jednoznačné ustanovenie a právne názory sa naň môžu rôzniť.*

Môže sa objaviť i právny názor, že vyššie spomenutým momentom opomenutí podieloví spoluvlastníci k pôvodnej parcele (resp. k pozemku) ich predmetné predkupné právo stratia (zákonom im zaniká spolu so zánikom pôvodného pozemku) a prídu tým fakticky aj o možnosť cez civilnú žalobu úspešného namietania relatívnej neplatnosti

¹³ § 14 ods. 5 zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v aktuálnom znení.

zmluvy na prevedený spoluvlastnícky podiel pred súdom, nakoľko ju stratia z dôvodu zákonného zániku pôvodného pozemku alebo parcely v dôsledku ukončenia pozemkových úprav. A to i napriek tomu, že im nemusela uplynúť trojročná premlčacia lehota na domáhanie sa ich predkupného práva na príslušnom súde.

Ja, osobne som však toho názoru, že po uplynutí vyššie spomenutého momentu, de iure civilnú žalobu na súd budú môcť opomenutí podieloví spoluvlastníci síce podať (jej podanie nie je v zmysle civilného procesu vylúčené), no fakticky bude závisieť až od súdneho výkladu § 14 ods. 5 ZPÚ, že či im bude zo strany súdu vyhovieť a stanú sa tak sukcesormi na spoluvlastnícky podiel pôvodného alebo nového podielového spoluvlastníka priamo už k novovytvorenému pozemku v rámci pozemkových úprav, alebo nie (resp. im bude civilná žaloba zamietnutá).

Na základe vyššie uvedeného, som toho názoru, že de facto i de iure § 14 ZPÚ ako predpisu verejného práva neguje ustanovenie súkromného predpisu Občianskeho zákonníka zakotvujúce ochranu podielových spoluvlastníkov v SR, pričom cez administratívnoprávny predpis sú zákonom obmedzované vecné a procesné práva opomenutých podielových spoluvlastníkov pôvodných pozemkov po spomenutom momente ukončenia pozemkových úprav.

Záver

Riešením v rovine de lege ferenda týkajúcim sa opomenutých práv podielových spoluvlastníkov v rámci pozemkových úprav, by mohlo byť v rámci teórie i praxe to, že príslušný okresný úrad pred schválením vykonania projektu pozemkových úprav alebo ešte na úplnom začiatku pozemkových úprav, by mal mať zákonnú povinnosť zakotvenú v ZPÚ vyzvať cez verejnú vyhlášku, aby sa mu nahlásili všetci opomenutí podieloví spoluvlastníci pozemkov nachádzajúcich sa v území projektu pozemkových úprav (mali by to tiež ako zákonnú povinnosť), ktorí podali civilné žaloby na určenie relatívnej neplatnosti zmlúv o prevode spoluvlastníckeho podielu na tretie osoby.

Dalo by sa to uskutočniť aj tak, že každý podielový spoluvlastník príslušnej parcely, ktorý ju spoluvlastní menej ako tri roky, by musel v rámci pozemkových úprav preukázať (čestným prehlásením podielových spoluvlastníkov, zmluvou alebo listinným dôkazom poslanej ponuky), že pri jeho kúpe spoluvlastníckeho podielu neboli jeho predchodcom ako podielovým spoluvlastníkom opomenutí ďalší

pôvodní podieloví spoluvlastníci dotknutej parcely (resp. pozemku). Ak by to nedokázal preukázať, tak by príslušný okresný úrad kontaktoval ostatných podielových spoluvlastníkov danej parcely, že či si chcú ich opomenuté predkupné právo uplatniť (jeho ochranu) na súde alebo nie. Ak by nechceli si ho uplatniť na súde, tak až potom by predmetná parcela mohla byť zahrnutá do pozemkových úprav v danej lokalite. No, ak by si však opomenutí podieloví spoluvlastníci chceli predsa len svoje opomenuté predkupné právo uplatniť cez relatívnu neplatnosť zmluvy na príslušnom súde, tak by sa predmetná dotknutá parcela (resp. pozemok) nezahrnula do pozemkových úprav alebo by z nich bola vyňatá.

Ďalším riešením v rovine „de lege ferenda“ by mohlo byť doplnenie ZPÚ, že pokiaľ by si niekto z opomenutých podielových spoluvlastníkov už po začatí pozemkových úprav uplatnil svoje predkupné právo neskôr cez súd, tak aby sa nemusel brzdíť kvôli civilnej žalobe podielových spoluvlastníkov proces pozemkových úprav, tak by v ZPÚ mohlo byť práve kvôli právnej istote opomenutých podielových spoluvlastníkov pozemku zakotvené že, pokiaľ by príslušnému okresnému úradu (pred ktorým práve prebieha proces pozemkových úprav v dotknutom katastrálnom území) bolo doručené od opomenutých podielových spoluvlastníkov alebo spoluvlastníka pozemku oznámenie o podanej civilnej žalobe o relatívnu neplatnosť zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu k ich pozemku s kópiou podanej civilnej žaloby (nakoľko správny orgán nemá v rámci pozemkových úprav právomoc skúmať platnosť civilných zmlúv) alebo by na liste vlastníctva pozemku v podielovom spoluvlastníctve bola na základe súdom vydaného neodkladného opatrenia vyznačená tzv. plomba (ako obmedzujúca poznámka vo vzťahu k niektorému z podielových spoluvlastníkov), tak by som navrhoval v rovine „de lege ferenda“, aby v rámci fázy schvaľovania rozdeľovacieho plánu vo forme umiestňovacieho a vytyčovacieho plánu projektu pozemkových úprav, sa nový podielový spolumajiteľ spoluvlastníckeho podielu parcely nemohol presúvať v rámci pozemkových úprav z predmetnej jeho pôvodnej parcely, ktorá je predmetom civilného súdneho sporu, na nejakú novú parcelu (resp. pozemok). A to ani za účelom zčelenia jeho spoluvlastníckych podielov z rôznych parciel do jednej parcely (resp. pozemku).

Nemyslím si, že by tento môj návrh riešenia situácie v rovine „de lege ferenda“ bol v rozpore s účelom pozemkových úprav, lebo účelom pozemkových úprav nemôže byť prikrytie porušenia zákona zo strany niektorého podielového spoluvlastníka pozemku spočívajúceho

v protiprávnom nerešpektovaní zákonnej povinnosti dodržiavania zákonného predkupného práva týkajúceho sa ostatných podielových spoluvlastníkov dotknutého pozemku alebo parcely. A to aj v zmysle zásady „z nepráva nemôže vzniknúť právo“ i keď právna úprava obsahuje právnu možnosť nápravy daného stavu.

V každom prípade spomenutý ZPÚ v rámci pozemkových úprav úplne nereflektuje a nerieši možné právne dôsledky právoplatných rozhodnutí o schválení vykonania projektu pozemkových úprav na inom zákonom priznané predkupné práva opomenutých podielových spoluvlastníkov, ktoré sú konkrétne zakotvené v Občianskom zákonníku. Riešením by mohlo byť, podobne ako to majú nastavené v Českej republike, že priamo v ZPÚ by sa riešili špecifiká a možné právne dôsledky právoplatných rozhodnutí o schválení vykonania projektu pozemkových úprav s ich dopadmi na predkupné práva, na dedenie, či na opomenutých podielových spoluvlastníkov pozemkov.¹⁴

Zoznam použitej literatúry a zdrojov

1. HALAMA, O.: *Pozemkové právo*. Žilina: vyd. Ondrej Halama, 2023, ISBN 978-80-570-4797-1.
2. MÁČAJ, L.: *Perspektívy pozemkových úprav na Slovensku z hľadiska poľnohospodárskej politiky a krajinného plánovania*. In: PAVLOVIČ, M. (zost.): *Analýzy a trendy v pozemkových úpravách*. Bratislava: Wolters Kluwer s.r.o., 2021, ISBN 978-80-571-0454-4.
3. PAVLOVIČ, M.: *Analýza možností vyrovnania sa s fenoménom nezisteného vlastníctva pozemkov*. In: PAVLOVIČ, M. (zost.): *Analýzy a trendy v pozemkových úpravách*. Bratislava: Wolters Kluwer s.r.o., 2021, ISBN 978-80-571-0454-4.
4. PEKÁREK, M.: *Pozemkové právo*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2010, ISBN 978-80-7380-253-0.
5. ŠTEFANOVIČ, M.: *Pozemkové právo – 2. aktualizované vydanie*. Bratislava: EUROUNION, spol. s r.o., 2006, ISBN 80-88984-92-0.
6. VRABKO, M. a kol.: *Správne právo hmotné. Všeobecná časť*. 2. vydanie. Bratislava: C.H. Beck, 2018, ISBN 978-80-89603-68-8.
7. Uznesenie Najvyššieho súdu SR z 13. augusta 2015 sp. zn. 3 Cdo 239/2012 zverejnené v Zbierke NS SR č.1/2016 pod číslom 7 na s. 54, dostupné na: https://www.nsud.sk/data/files/1198_zbierka_1_2016.pdf

¹⁴ PEKÁREK, M.: *Pozemkové právo*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2010, s. 177.

8. Zákon č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v aktuálnom znení.
9. Zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v aktuálnom znení.
10. Zákon č. 141/1950 Zb. Občiansky zákonník (zrušený).
11. Zákon č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločenstvách v aktuálnom znení.
12. <https://www.minv.sk/?register-zdruzeni-ucastnikov-pozemkovych-uprav> (k 30.09.2025).