

POZMEŇUJÚCI NÁVRH

poslanca Národnej rady Slovenskej republiky Ľubomíra Galka

k vládnemu návrhu zákona o pozemkových spoločnostiach

(parlamentná tlač 321)

1. V § 8 sa vypúšťa ods. 3. Doterajší odsek 4 sa označuje ako ods. 3.

Odôvodnenie:

Navrhované ustanovenie § 8 ods. 3 počíta s tým, že členovia spoločnosti, ktorí sa nepridajú k rozhodnutiu o oddelení časti spoločnej nehnuteľnosti, majú dostať primeranú náhradu. Toto ustanovenie má niekoľko nedostatkov:

- a) Zákon nestanovuje, čo je to v tomto prípade primeraná náhrada. Má ísť o nový pozemok (zväčšenie vlastníckeho podielu)? To je nemožné. Má ísť o finančnú náhradu? Akú? Určenú znaleckým posudkom, alebo určenú inak?
- b) U koho si títo členovia spoločnosti majú túto primeranú náhradu uplatniť? U spoločnosti? Prečo, keď toto de facto v celom tomto procese nevystupuje ako ozajstná právnická osoba? Z akých výnosov / prostriedkov by malo spoločstvo túto primeranú náhradu vyplatiť? Ak nie u spoločnosti, malo by ísť o tretiu osobu? O ktorú?
- c) Po rozhodnutí o oddelení časti spoločnej nehnuteľnosti má nasledovať predaj tejto novovytvorenej nehnuteľnosti. Keďže to, ako je namodelovaný konštrukt predaja ďalej v návrhu zákona, je veľmi zložitý a niekedy nevykonateľný, môže nastať bizarná situácia – a síce to, že tí členovia spoločnosti, ktorí boli prehlasovaní, dostanú primeranú náhradu (aj keď nevieme ako), ale tí členovia spoločnosti, ktorí hlasovali za oddelenie časti spoločnej nehnuteľnosti, sa k výnosu z predaja nedostanú, resp. v niektorých prípadoch len veľmi zložito, pretože bude veľmi obtiažne získať potrebné dokumenty od každého člena spoločnosti – vid' nižšie v pozmeňujúcom návrhu. Teda tí, ktorí nesúhlasili s daným krokom, by sa teoreticky mohli dostať k peniazom (náhrade) skôr, ako tí, ktorí súhlasili a ďalej postupovali podľa zákona.

Z dôvodov uvedených nedostatkov navrhovaného ustanovenia § 8 ods. 3, ako aj z dôvodu, že tento pozmeňujúci návrh predkladá iné riešenie celého postupu, navrhujeme ods. 3 z § 8 vypustiť.

2. V § 9 sa vypúšťa ods. 10. Doterajšie odseky 11 až 13 sa označujú ako 10 až 12.

Odôvodnenie:

Ide o zásadnú požiadavku na nový zákon z hľadiska pozemkových spoločenstiev a ich fungovania – a tou je možnosť, aby zmluvu o prevode vlastníctva k oddelenej časti spoločnej nehnuteľnosti mohol uzatvárať v mene spoločenstva výbor. Na túto požiadavku nadväzujú aj ďalšie pozmeňujúce návrhy a odôvodnenie je nasledovné.

Pokiaľ prijmeme tézu, s ktorou vyšiel predkladateľ – že pozemkové spoločenstvá majú byť právnickými osobami a takto majú aj konať – je zrejmé, že v mene právnických osôb konajú orgány týchto právnických osôb. Doterajšie pozemkové spoločenstvá bez právnej subjektivity boli založené práve na tom, že tam síce boli združení vlastníci, ale spoločenstvo nevystupovalo ako jedna právnická osoba.

Predkladaná právna úprava vychádza z toho, že spoločenstvá vlastníkov už majú ďalej do budúcnosti fungovať len ako spoločenstvá s právnou subjektivitou. Túto zmenu treba privítať, bolo by však dobré, aby táto zmena so sebou niesla aj ďalšie atribúty, ktoré by mala mať. Tou je najmä to, aby v niektorých veciach mohli konať orgány spoločenstva, v tomto prípade výbor – ako orgán spoločenstva, t.j. aby sa všetky (aj závažné, resp. niektoré zo závažných) rozhodnutia nenechávali opäť len na jednotlivých členoch spoločenstva, čo so sebou prináša mnohé komplikácie.

V prípade, že zo zákonom stanovených dôvodov (§ 8 ods. 2) je potrebné oddeliť parcelu – vytvoriť tzv. novovytvorený pozemok – zákon tu síce tiež vyžaduje rozhodnutie členov spoločenstva, ale počíta s tým, že nemusia súhlasiť všetci členovia, t.j. niektorí z nich môžu byť prehlasovaní. Keď teda rozhodne o oddelení pozemku požadovaná väčšina, o predaji, resp. ďalej nakladať s takýmto pozemkom by mal štatutárny orgán, ktorým je práve výbor.

Ako si ukážeme ďalej, a ako nám ukazuje aplikačná prax, doterajšia požiadavka podpisov všetkých vlastníkov na jednej listine bola takmer nesplniteľná; zákon vychádza v ústrety vlastníkom v tom, že už nie je potrebná jedna listina. Pre platný vklad do katastra je ale potrebné predložiť súhrn všetkých listín, ktoré sa v danom prípade požadujú, t.j. v krajnom prípade by ich malo byť toľko, koľko je vlastníkov. Kataster vykoná vklad v prospech nového vlastníka až po predložení poslednej listiny. Toto je však takisto takmer nesplniteľná požiadavka, pretože napríklad mnohí z vlastníkov žijú v cudzine, niektorí z nich medzitým umreli a beží dedičské konanie a pod., teda existuje mnoho reálnych prekážok, kedy nie je možné podať návrh na vklad do katastra nehnuteľností tak, ako to vyžaduje zákon. V takýchto prípadoch najmä vlastníci združení v pozemkovom spoločenstve ťahajú za kratší koniec. Požiadavka, aby v takýchto prípadoch konal výbor – štatutárny orgán, volený zhromaždením, by vedela vyriešiť mnohé komplikácie, ktoré sú s prevodmi vlastníckeho práva k pozemkom spojené a bolo by to v prospech vlastníkov samotných.

Zákon tu prelamuje zásadu **Nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet**, ktorá znamená, že nikto nemôže previesť na iného viac práv, ako sám má. Z uvedenej zásady existuje niekoľko výnimiek, a to najmä v tom prípade, ak nadobúdateľ práva nadobúda toto právo in bona fide, t. j. dobromyseľne v tom, že tomu, od koho právo nadobúda, toto právo aj skutočne patrí.

Pokiaľ hovoríme o výnimkách, môžeme hovoriť napríklad o nadobudnutí vlastníckeho práva od nevlastníka na základe kúpnej zmluvy; spoločenstvo nie je vlastníkom predávanej nehnuteľnosti, vlastníkmi sú spoločníci. V prípade však, že zákon predpokladá prehlasovanie niektorých spoluvlastníkov pri rozhodovaní o oddelení časti spoločnej nehnuteľnosti a ďalšie naloženie s oddelenou nehnuteľnosťou, prelomenie zásady „nemo plus iuris...“ má svoje opodstatnenie v ďalšom procese. Čo je však podstatné, je to, že je to na prospech vlastníkov, t.j. členov spoločenstva.

3. V § 9 ods. 10 znie nasledovne:

„(10) Výnos z predaja oddelenej časti spoločnej nehnuteľnosti je príjmom spoločenstva. Rozdelený bude medzi jednotlivých členov spoločenstva, podľa veľkosti podielov na spoločnej nehnuteľnosti. Výnos z predaja podľa veľkosti z podielov na spoločnej nehnuteľnosti, s ktorými nakladá fond, bude uložený v depozite spoločenstva po dobu najmenej desať rokov. Vlastník podielov spoločnej nehnuteľnosti, s ktorými nakladá fond, alebo jeho právny nástupca môže písomne u spoločenstva uplatniť svoje právo na vydanie výnosu z predaja v lehote desiatich rokov odo dňa povolenia vkladu vlastníckeho práva, ak predloží doklady, ktorými preukáže svoj nárok, inak jeho právo zaniká.“

Poznámka pod čiarou 17) sa vypúšťa.

Odôvodnenie:

Pokiaľ počítame s tým, že bude naplnená podstata pozemkového spoločenstva ako právnickej osoby (teda už nebudú existovať pozemkové spoločenstvá bez právnej subjektivity, ale ani pozemkové spoločenstvá „de facto bez právnej subjektivity“, ako to vyplýva z vládneho návrhu), predaj oddelenej časti nehnuteľnosti uskutoční štatutárny orgán spoločenstva – výbor. Po povolení vkladu do katastra nehnuteľností, teda po prevode vlastníckeho práva a zaplatení kúpnej ceny bude táto prevedená na účet predávajúceho – teda právnickej osoby – pozemkového spoločenstva. Výnos z predaja pre jednotlivých členov spoločenstva bude medzi nich rozdelený podľa veľkosti ich vlastníckych podielov na spoločnej nehnuteľnosti; toto sa týka všetkých členov, teda aj tých, ktorí budú pri rozhodovaní o oddelení časti spoločnej nehnuteľnosti prehlasovaní.

Vyrieši to problém s „primeranou náhradou“, ktorá je v návrhu v § 8 ods. 3 a ktorá má potenciál vytvárať aplikačné problémy v praxi.

Výnos z predaja bude prevedený na účet spoločenstva celý, t.j. vrátane prostriedkov za tie podiely, ktoré spravuje fond. To umožní jednak to, že fond dostane finančné prostriedky za „svoje“ podiely, jednak sa stanovuje povinnosť spoločenstva uložiť prostriedky do minimálne desať ročného depozitu pre tých vlastníkov, ktorým podiely z rôznych dôvodov spravuje fond.

4. V § 14 ods. 1 sa v piatej vete vypúšťajú slová „v médiu s celoštátnou pôsobnosťou“.

Odôvodnenie:

Tento návrh vyplýva z aplikačnej praxe. Berúc do úvahy fakt, že počty členov spoločenstiev sú veľmi často vysoké, pričom títo jednotliví členovia nemajú trvalé bydlisko len v mieste sídla spoločenstva, ale aj po celom území republiky, často však aj v cudzine, je požiadavka zverejňovania oznámenia o konaní zhromaždenia zbytočné. Naopak, popri inej administratíve táto požiadavka zbytočne zvyšuje náklady na činnosť spoločenstva. Obyčajne sa to robí tak, že spoločenstvo zaplatí inzerát v celoštátnom médiu, čo sú nemalé peniaze. Prax však ukázala, že táto požiadavka je vzhľadom na cieľ – dosiahnutie účasti členov spoločenstva – zanedbateľná, v podstate zbytočná.

5. Za § 16 ods. 2 sa vkladá nový odsek 3, ktorý znie:
„(3) Výbor vykonáva všetky potrebné úkony vo veci prevodu vlastníckeho práva k novovytvorenej nehnuteľnosti na základe rozhodnutia zhromaždenia podľa § 8 ods. 2, vrátane podpisu potrebných dokumentov.“

Doterajšie odseky 3 až 7 sa označujú ako odseky 4 až 8.

Odôvodnenie:

Toto ustanovenie má zabezpečiť to, na čom sú založené pozmeňujúce návrhy v bodoch 1 – 3. Ide o dosiahnutie toho, že pokiaľ zhromaždenie rozhodne o oddelení časti spoločnej nehnuteľnosti podľa § 8 ods. 2, následne sa má uskutočniť (väčšinou) predaj tejto novovytvorenej nehnuteľnosti. Predaj za predpokladu podpisu jednotlivých členov spoločenstva a následný návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností je však veľmi zložitý a komplikovaný – a to najmä v tom, že niekedy je v podstate nemožné takúto podmienku splniť.

V prípade prelomenia zásady „Nemo plus iuris...“ sa umožňuje predaj, ktorého procesná stránka je omnoho jednoduchšia a pre vlastníkov nehnuteľnosti priaznivejšia v tom, že celý

proces – vrátane získania výťažku z predaja – je rýchlejší a omnoho menej komplikovaný. V takomto prípade koná za vlastníkov orgán právnickej osoby – výbor – ako orgán nevlastníka. Po rozhodnutí zhromaždenia o oddelení nehnuteľnosti sa však má zato, že táto má byť aj scudzená a preto je tu takýto konštrukt výhodnejší.

Pri tejto úprave, ktorá nadväzuje na návrhy v bodoch 1. – 3. tohto pozmeňujúceho návrhu a tvorí s nimi jeden logický celok, sa opäť vychádzalo z aplikačnej praxe a z požiadaviek členov pozemkových spoločenstiev. Sťažujú sa najmä na to, že doterajšia právna úprava – ako aj navrhovaná – ich dostáva do situácie, keď po oddelení časti nehnuteľnosti už na tejto svoje vlastnícke práva nevykonávajú (napríklad sa na nej postavila cesta a pod.), ale k výnosu z predaja tejto nehnuteľnosti, práve z dôvodu zložitosti celého procesu, sa nemôžu dostať celé roky.

POZMEŇUJÚCI NÁVRH

poslanca Národnej rady Slovenskej republiky Ľubomíra Galka

k vládnemu návrhu zákona o pozemkových spoločnostiach

(parlamentná tlač 321)

Meno a priezvisko

Podpis

1. Ľubomír Galko

2. Jozef Mihet

3. Lucia Nicolsonová

4. Martin Poliačik

5. Richard Vukelj

6. Peter ČERNÝ

7. YANIEL KRÁČER

8. JOZEF KOLLAR

9. MARTIN CHREŇ

10. JURAJ DROBA

11. Helena Hczusová

12. MUDR. KANIK

13. L. Hln

14. BRANISLAV ŠKRIPEK

15. Jozef Mikloš