

Keďže každý vlastník podielu spoločnej nehnuteľnosti sa zo zákona stáva členom spoločenstva, na založenie spoločenstva sa nevyžaduje súhlas všetkých vlastníkov podielov spoločnej nehnuteľnosti, ale rozhodujú o nej spoluvlastníci nadpolovičnou väčšinou všetkých hlasov, resp. všetci vlastníci spoločne obhospodarovaných nehnuteľností, ktorí spoločenstvo zakladajú. Z dôvodu potreby právnej istoty a overenia zákonného postupu pri založení spoločenstva, ako aj pri voľbe členov orgánov spoločenstva sa vyhotoví notárska zápisnica.

Dňom registrácie spoločenstva v registri pozemkových spoločenstiev spoločenstvo vzniká a nadobúda právnu subjektivitu (odsek 2).

Názov spoločenstva musí obsahovať jednoznačnú identifikáciu tejto právnickej osoby ako pozemkového spoločenstva (ods. 3).

Z príslušnej osobitnej časti dôvodovej správy k zákonu č. 110/2018 Z. z., k čl. I:

K bodu 4

V § 4 ods. 1 sa ustanovuje povinnosť pripojiť k notárskej zápisnici o ustanovujúcej schôdzi spoločenstva aj prezenčnú listinu s údajmi a podpismi účastníkov hlasovania (t. j. samotných spoluvlastníkov, ako aj ich zástupcov, ktorí sú za spoluvlastníkov oprávnení konať) z dôvodu potreby zabezpečiť prehľadnosť a jednoduchú možnosť overenia počtu hlasov odovzdaných na ustanovujúcej schôdzi spoločenstva.

V § 4 ods. 1 sa zároveň slovo „predaj“ nahrádza slovom „prevod“ z dôvodu potreby vyjadriť, že nemusí ísť iba o odplatný prevod za peniaze (predaj), ale môže ísť aj o bezodplatný prevod (darovanie), resp. akýkoľvek iný prevod (napr. zámena atď.).

K bodu 5

Z praxe vyplynul poznatok, že viaceré spoločenstvá predovšetkým v jednej obci môžu mať identický názov. To spôsobuje problém pri ich jednoznačnej identifikácii. Tomu má predísť navrhnuté obmedzenie v tvorbe názvu spoločenstva. V spolupráci s prechodným ustanovením sa preto navrhuje v § 4 ods. 3, aby v takých prípadoch neskôr vzniknuté spoločenstvo bolo povinné svoj názov zmeniť tak, aby nebol zhodný s názvom skôr vzniknutého spoločenstva. Pri novovznikajúcich spoločenstvách nebude možné zaregistrovať spoločenstvo, ktoré by malo názov zhodný s iným už existujúcim spoločenstvom.

§ 5

[Vnútorne predpisy spoločenstva]

- (1) Zmluva o spoločenstve musí byť písomná a musí obsahovať**
- b) názov spoločenstva,**
 - c) adresu sídla spoločenstva,**
 - d) údaj, či ide o spoločenstvo vlastníkov spoločne obhospodarovaných nehnuteľností podľa § 2 ods. 1 písm. d),**
 - e) orgány spoločenstva, ich oprávnenia a povinnosti,**
 - f) spôsob voľby, odvolávania a volebné obdobie orgánov spoločenstva,**
 - g) práva a povinnosti členov spoločenstva,**
 - h) druh činnosti spoločenstva podľa § 19 ods. 1,**
 - i) údaj, či spoločenstvo bude vykonávať podnikateľskú činnosť podľa § 19 ods. 3,**
 - j) počet podielov spoločnej nehnuteľnosti, ktoré spravuje alebo s ktorými nakladá fond podľa § 10 ods. 1 a 2 alebo ktoré spravuje právnická osoba podľa § 10 ods. 6,**

- k) ďalšie skutočnosti podľa odseku 2, § 13 ods. 1 písm. d), § 13 ods. 4 a 5, § 15 ods. 1, 3 a 4,
- l) dôvody vypovedania alebo odstúpenia od zmluvy o spoločnosti, ak ide o vlastníka spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti, a spôsob a rozsah úhrady alebo vyrovnania nákladov skutočne a účelne vynaložených na obhospodarovanie spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti počas trvania spoločného obhospodarovania.
- (2) Spoločnosť vydá stanov, ktoré podrobnejšie upravujú najmä práva a povinnosti členov spoločnosti, vnútornú organizáciu spoločnosti, pôsobnosť jeho orgánov, spôsob zvolávania a organizáciu zasadnutia valného zhromaždenia (ďalej len „zhromaždenie“), hlasovací poriadok zhromaždenia a zásady hospodárenia spoločnosti, ak tieto skutočnosti neupravuje zmluva o spoločnosti.
- (3) Súčasťou zmluvy o spoločnosti je aj
- a) zoznam členov spoločnosti (ďalej len „zoznam členov“),
- b) zoznam údajov o spoločnej nehnuteľnosti alebo o spoločne obhospodarovaných nehnuteľnostiach vo vlastníctve členov spoločnosti (ďalej len „zoznam nehnuteľností“) podľa § 18 ods. 2.
- (4) Spoločnosť vydá na požiadanie členovi spoločnosti jedno vyhotovenie zmluvy o spoločnosti a jedno vyhotovenie stanov, ak ich spoločnosť vydala; vyhotovenie zmluvy o spoločnosti alebo vyhotovenie stanov možno členovi spoločnosti vydať v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe.

Prehľad výkladu:

K ods. 1 a 3

- I. Povinné obsahové náležitosti zmluvy o spoločnosti

K ods. 2

- I. Možnosť prijať stanov

K ods. 4

- I. Vydávanie vyhotovení zmluvy o spoločnosti, prípadne stanov členom

K ods. 1 a 3

Okrem toho, že komentovaný odsek 1 ustanovuje, že zmluva o spoločnosti musí byť písomná, v odsekoch 1 a 3 nájdeme, aké náležitosti má táto zmluva obsahovať. Vhodnejšie by bolo uviesť, že zmluva o spoločnosti musí byť v listinnej forme, to však napokon vyplýva z § 5 ods. 4 ZoPS.

I. Povinné obsahové náležitosti zmluvy o spoločnosti

Ustanovenia § 5 ods. 1 a 3 ZoPS stanovujú povinné obsahové náležitosti zmluvy o spoločnosti. Náležitosti uvedené v § 5 ods. 1 ZoPS musia byť uvedené priamo v tele zmluvy o spoločnosti a náležitosti uvedené v § 5 ods. 3 ZoPS sú ako osobitné zoznamy súčasťou zmluvy o spoločnosti, pričom aj režim zmien údajov v nich je odlišný [tieto zmeny nepodliehajú pôsobnosti zhromaždenia ako náležitosti podľa § 5 ods. 1 ZoPS – pozri § 14 ods. 7 písm. a) a § 18 ods. 3 ZoPS].

Ad a) a b)

V prvom rade musí zmluva o spoločenstve obsahovať názov a adresu sídla spoločenstva. Podľa § 4 ods. 3 ZoPS spoločenstvo nemôže mať taký názov, aký má iné spoločenstvo, ktoré vzniklo skôr (k názvu spoločenstva pozri komentár k § 4 ods. 3 ZoPS, ako aj k § 32a ods. 1 ZoPS). Každé spoločenstvo je právnickou osobou, ktorá musí mať svoje sídlo. Údaj o sídle spoločenstva musí byť určitý (názov a číslo ulice, poštové smerovacie číslo, názov obce). Názov a sídlo spoločenstva sa zapisuje aj do registra pozemkových spoločenstiev. Okresný úrad pri zápise spoločenstva do registra neskúma, či má spoločenstvo k nehnuteľnosti alebo jej časti, ktorej adresa má byť ako jej sídlo zapísaná v registri, vlastnícke právo alebo užívacie právo, alebo súhlas vlastníka nehnuteľnosti. V prípade potreby vykonania právnych úkonov v čase pred vznikom, resp. založením spoločenstva (napr. uzavretie nájmovej zmluvy vo vzťahu k sídlu spoločenstva) je možné, aby konali určité osoby v mene spoločenstva s tým, že na takýto právny úkon sa bude aplikovať § 33 ods. 2 OZ (pozri bod VI komentára k § 4 ods. 1 ZoPS).

Ad c)

Obligatórnou náležitosťou zmluvy o spoločenstve je aj údaj o tom, či ide o spoločenstvo vlastníkov spoločne obhospodarovaných nehnuteľností. Tento údaj sa takisto zapisuje do registra pozemkových spoločenstiev. Máme za to, že ak nie je dané spoločenstvo spoločenstvom spoločne obhospodarovaných nehnuteľností, v tomto smere nie je potrebné uvádzať v zmluve o spoločenstve žiadny údaj (hoci to možno odporučiť). Zákon o pozemkových spoločenstvách v znení do 30. júna 2018 v komentovanom písmene c) ustanovoval ako povinnú náležitosť uvádzať „katastrálne územie, čísla listov vlastníctva alebo iných listín, na ktorých je v katastri nehnuteľností zapísaná spoločná nehnuteľnosť alebo spoločne obhospodarované nehnuteľnosti, parcelné čísla, druh a výmeru pozemkov patriacich do spoločnej nehnuteľnosti alebo spoločne obhospodarovaných nehnuteľností.“ Zákonodarca v dôvodovej správe k zákonu č. 110/2018 Z. z., ktorým bola vykonaná táto zmena, uviedol, že dôvodom potreby uvedenia, či ide o spoločenstvo podľa § 2 ods. 1 písm. d) ZoPS (t. j. spoločenstvo vlastníkov spoločne obhospodarovaných nehnuteľností), je, že také spoločenstvo má odlišný režim rozhodovania o spoločných záležitostiach a tiež iný režim zániku členstva.¹¹⁹ Naozaj je potrebné rozlišovať spoločenstvá, ktoré obnovili svoju činnosť, resp. zakladali ich spoluvlastníci spoločnej nehnuteľnosti, a spoločenstvá zakladané vlastníckmi spoločne obhospodarovaných nehnuteľností. Ide sice o jednotnú právnu formu, na ktorú sa vzťahuje zákon o pozemkových spoločenstvách, no na druhej strane spoločne obhospodarované nehnuteľnosti nie sú jednou nehnuteľnou vecou ako spoločná nehnuteľnosť, ide o viaceré nehnuteľnosti. Ergo, vlastníci, resp. spoluvlastníci poľnohospodárskeho či lesného pozemku, ktorý je súčasťou spoločne obhospodarovaných nehnuteľností sa môžu rozhodnúť, že si už ďalej nebudú voliť spôsob obhospodarovania ich nehnuteľností prostredníctvom spoločenstva. Pre tieto prípady musí zmluva o spoločenstve obsahovať dôvody vypovedania alebo odstúpenia od zmluvy o spoločenstve [pozri komentár k písmenu k)].

Ako sme uviedli skôr, zákon v pôvodnom znení komentovaného písmena c) ustanovoval, že priamo v tele zmluvy o spoločenstve musia byť ustanovené údaje o spoločnej nehnuteľnosti, resp. o spoločne obhospodarovaných nehnuteľnostiach. V súčasnosti sa

¹¹⁹ K čl. I, k bodu 6 osobitnej časti dôvodovej správy k zákonu č. 110/2018 Z. z.

tieto údaje uvádzajú v osobitnom zozname, ktorý je podľa § 5 ods. 3 ZoPS súčasťou zmluvy o spoločenstve (pozri komentár k § 18 ods. 2 a 3). Ide o tzv. zoznam údajov o spoločnej nehnuteľnosti alebo o spoločne obhospodarovaných nehnuteľnostiach vo vlastníctve členov spoločenstva (zákon používa legislatívnu skratku „zoznam nehnuteľností“). V tejto súvislosti k povinnosti prispôsobenia zmluvy o spoločenstve v lehote do 30. júna 2019 pozri komentár k § 32a ods. 2 ZoPS.

Ad d) a e)

Každá zmluva o spoločenstve musí ďalej obsahovať úpravu orgánov spoločenstva, ich oprávnenia a povinnosti, ako aj spôsob voľby, odvolávania a volebné obdobie orgánov spoločenstva. Táto úprava však nemôže byť v rozpore s kogentnými ustanoveniami zákona o pozemkových spoločenstvách.

Ide o dôležitú súčasť zmluvy o spoločenstve, ktorá môže uľahčiť fungovanie spoločenstva. Spomeňme tu napríklad možnosť uskutočňovania zasadnutí valného zhromaždenia formou korešpondenčného hlasovania podľa § 14 ods. 6 ZoPS – ak takúto možnosť nebude pripúšťať zmluva o spoločenstve (resp. stanovy), nebude možné zvolávať zasadnutie valného zhromaždenia formou korešpondenčného hlasovania. V súvislosti s uľahčením fungovania spoločenstva máme tiež za to, že v zmluve o spoločenstve možno generálne (všeobecne) poveriť spoločenstvo (konajúce prostredníctvom výboru), aby v mene členov uzatváralo zmluvy o prevode vlastníctva podielov, prípadne aj s určitými obmedzeniami [§ 9 ods. 10 ZoPS, § 16 ods. 2 písm. d) ZoPS].

Medzi povinné orgány spoločenstva patria valné zhromaždenie (zákon používa legislatívnu skratku „zhromaždenie“), výbor a dozorná rada. V zmluve o spoločenstve treba určiť dĺžku volebného obdobia volených orgánov (pričom maximálne to môže byť 5 rokov, § 13 ods. 4 ZoPS). Spoločenstvo si môže v zmluve o spoločenstve zriadiť aj ďalšie orgány (k tomu pozri bod II komentára k § 13 ods. 1 ZoPS). Viac pozri v komentári k § 13 ods. 5 ZoPS, ktorý ustanovuje, že „*podrobnosti o orgánoch spoločenstva, spôsobe ich ustanovenia, vzniku a zániku členstva v týchto orgánoch, nastupovaní náhradníkov členov týchto orgánov a o ich činnosti upraví zmluva o spoločenstve alebo stanovy.*“ Na tomto mieste v krátkosti spomeňme, že v zmluve o spoločenstve možno bližšie upraviť vnútorný vzťah medzi členmi volených orgánov a spoločenstvom, osobitné požiadavky na členov volených orgánov, ako aj konanie výboru inak ako ustanovuje dispozitívne ustanovenie zákona (pozri komentár k § 16 ods. 4 ZoPS, ktorý sa primerane vzťahuje aj na členov iných volených orgánov), takisto odmenu členov volených orgánov (komentár k § 16 ods. 6 ZoPS a k § 17 ods. 4 ZoPS). Pozri aj komentár k § 16 ods. 2 písm. b) ZoPS, keďže tam sa tiež pripúšťa osobitná úprava v zmluve o spoločenstve.

Ad f)

Povinnou náležitosťou zmluvy o spoločenstve je aj úprava práv a povinností členov spoločenstva. Podľa § 9 ods. 4 ZoPS je (v prípade spoločnej nehnuteľnosti) pomer účasti členov spoločenstva na výkone práv a povinností vyplývajúcich z členstva v spoločenstve vyjadrený podielmi na spoločnej nehnuteľnosti. **Keďže však § 5 ods. 1 písm. j) ZoPS ustanovuje, že zmluva o spoločenstve obsahuje aj skutočnosti podľa § 15 ods. 1 ZoPS,¹²⁰ pre prípad hlasovania na zhromaždení možno v zmluve o spoločen-**

¹²⁰ „Každý člen spoločenstva má pri rozhodovaní zhromaždenia rovnaký pomer hlasov, aký mu patri podľa pomeru účasti člena spoločenstva na výkone práv a povinností podľa § 9 ods. 4. Spoločenstvo, ktoré je

stve ustanoviť aj inú úpravu pomeru hlasov (neviazanú na pomer účasti člena na výkone práv a povinností v závislosti od veľkosti jeho podielu). Takisto § 20 ods. 1 ZoPS upravujúci podiel členov na zisku je dispozitívny, a teda v zmluve o spoločenstve sa možno od neho odchýliť. V prípade spoločne obhospodarovaných nehnuteľností § 12 ods. 5 ZoPS explicitne ustanovuje, že pomer účasti člena spoločenstva na výkone práv a povinností nemusí byť vždy vyjadrený podielom výmery nehnuteľnosti patriacej členovi spoločenstva na celkovej výmere spoločne obhospodarovaných nehnuteľností všetkých členov spoločenstva a samotná zmluva o spoločenstve môže určiť inak (vo výsledku je to však rovnaké ako v prípade vlastníkov spoločnej nehnuteľnosti, pokiaľ ide o možnosť odlišnej úpravy v zmluve o spoločenstve).

Pokiaľ ide o náležitosť uvedenú v tomto komentovanom písmene f), ďalej môže ísť o úpravu spôsobu vyplácania zisku podľa § 20 ods. 3 ZoPS, úpravu možnosti člena požiadať o viaceré vyhotovenia zmluvy o spoločenstve, resp. stanov za určitý poplatok (§ 5 ods. 4 ZoPS), povinnosť nahlasovania aj fakultatívne zapisovaných údajov do zoznamu členov podľa § 18 ods. 1 ZoPS, ustanovenie sankcie za nesplnenie nahlásenia zmeny údajov podľa § 18 ods. 3 ZoPS a pod.

Ad g) a h)

Medzi povinné náležitosti zmluvy o spoločenstve patrí aj údaj o tom, aký druh činnosti spoločenstvo vykonáva. Podľa § 19 ods. 1 ZoPS spoločenstvo vykonáva poľnohospodársku prvovýrobu a s ňou súvisiace spracovanie alebo úpravu poľnohospodárskych produktov, resp. hospodári v lesoch a na vodných plochách. Nie každé spoločenstvo vykonáva všetky tieto činnosti, môže sa stať, že spoločenstvo obhospodaruje výlučne lesné pozemky a z toho dôvodu a z povahy vecí vyplýva, že výlučne hospodári v lesoch. Tieto činnosti podľa § 19 ods. 1 ZoPS spoločenstvo vykonáva ako podnikanie bez potreby živnostenského oprávnenia, no spoločenstvo môže vykonávať aj inú podnikateľskú činnosť (pozri komentár k § 19 ods. 3 ZoPS), na ktorú už bude potrebovať živnostenské oprávnenie. V zmluve o spoločenstve by sa z hľadiska právnej istoty malo tiež charakterizovať, o akú inú podnikateľskú činnosť v zmysle § 19 ods. 3 ZoPS môže ísť, prípadne keď v zmluve o spoločenstve bude len všeobecné ustanovenie o možnosti takejto podnikateľskej činnosti by si spoločenstvo malo vždy pred začatím vykonávania konkrétnej podnikateľskej činnosti žiadať rozhodnutie zhromaždenia. Ak v zmluve o spoločenstve nebude žiadna zmienka o tom, že spoločenstvo vykonáva, resp. bude vykonávať inú podnikateľskú činnosť (v zmysle § 19 ods. 3 ZoPS), treba vychádzať z toho, že dané spoločenstvo takúto činnosť nevykonáva. Údaj o tom, či spoločenstvo vykonáva túto inú podnikateľskú činnosť podľa § 19 ods. 3 ZoPS, je povinne zapisovaným údajom do registra.

Ad i)

Zmluva o spoločenstve musí obsahovať údaj o počte podielov štátu a neznámych vlastníkov spoločnej nehnuteľnosti, ktoré spravuje alebo s ktorými nakladá fond (pozri komentár k § 10 ods. 1 a 2) alebo ktoré spravuje právnická osoba podľa osobitných predpisov (pozri komentár k § 10 ods. 6 ZoPS). Tento údaj má prispievať k prehľadnosti pri počítaní hlasov pri rozhodovaní zhromaždenia, keďže v niektorých prípadoch sa pri rozhodovaní nepočítajú „hlasý fondu, resp. iného správcu“. Tak v prípade poľnohospodárskych, ako aj lesných pozemkov, ktoré sú súčasťou spoločnej nehnuteľnosti, podiely vo vlastníctve štátu

členom seba samého, nemá pri rozhodovaní zhromaždenia žiadne hlasy.“

spravuje fond a s podielmi neznámych vlastníkov nakladá fond (s výnimkou podielov podľa § 10 ods. 6 ZoPS). Kompetencie fondu sú v tomto smere dané aj v prípade poľnohospodárskych pozemkov, ktoré patria k spoločne obhospodarovávaným nehnuteľnostiam. Podiely štátu a neznámych vlastníkov v prípade lesných pozemkov, ktoré patria k spoločne obhospodarovávaným nehnuteľnostiam, spravuje podľa zákona o lesoch správca lesného majetku. **Máme za to, že súčasťou zmluvy o spoločenstve by mal byť aj údaj o počte podielov, ktoré správca lesného majetku spravuje, čo je dôležité v prípade hlasovania na zhromaždení, keďže podľa § 15 ods. 2 ZoPS sa v prípade rozhodovania o niektorých tam určených veciach hlasy správcu nepočítajú.**

Ad j)

Komentované písmeno sa čiastočne prekrýva s náležitosťami podľa iných písmen. Napríklad § 13 ods. 1 písm. d) ZoPS sa týka zriaďovania fakultatívnych orgánov spoločenstva (to však nie je povinnosťou, ale možnosťou spoločenstva) a § 13 ods. 4 a 5 ZoPS sa týkajú podrobností o volených orgánoch spoločenstva, o čom sme už písali pri komentári k písmenám d) a e) tohto odseku. Pokiaľ ide § 15 ods. 1 ZoPS, ktorý ustanovuje pomer hlasov pri rozhodovaní spoločenstva, túto náležitosť možno podradiť pod písmeno f) komentovaného odseku (t. j. úprava práv a povinností členov spoločenstva). **Keďže komentované písmeno j) odkazuje na § 15 ods. 1 ZoPS, možno usudzovať, že celý § 15 ods. 1 ZoPS je dispozitívny, a teda prípustná bude úprava v zmluve o spoločenstve, podľa ktorej sa pomer hlasov nebude viazať na pomer účasti na výkone práv a povinností v závislosti od veľkosti ich podielov, ako aj úprava, podľa ktorej by hlasy pri rozhodovaní malo mať aj spoločenstvo, ktoré je členom seba samého** (v tomto druhom prípade je otázne, či toto bolo cieľom zákonodarcu, ale skôr máme za to, že išlo o jeho ne dôslednosť, veď napokon o takejto možnosti nehovorí ani v dôvodovej správe). Na druhej strane však takáto úprava v zmluve o spoločenstve (t. j. že hlasy spoločenstva sa budú zohľadňovať) vie obmedziť prienik rôznych špekulantských subjektov do spoločenstiev. Z komentovaného písmena j) vyplýva, že aj § 15 ods. 3 a 4 ZoPS sú dispozitívne, a teda v zmluve o spoločenstve možno upraviť, že hlas člena spoločenstva, ktorý nie je známy a ktorého podiel nespravuje a s ktorým nenakladá fond ani správca, sa pri rozhodovaní zhromaždenia zohľadňuje. Rovnako tiež možno upraviť podmienky, za ktorých má výbor rozhodnúť o zasadnutí zhromaždenia formou čiastkových schôdzí, prípadne takúto formu zasadania zhromaždenia nepripustiť.

Zmluva o spoločenstve môže ustanovovať aj bližšiu úpravu, čo sa týka spôsobu zvolávania, organizácie a hlasovacieho poriadku pri zasadnutiach zhromaždenia, ako aj bližšiu úpravu zásad hospodárenia spoločenstva. Úpravu týchto otázok v zmluve o spoločenstve možno odporučiť.

Ad k)

S účinnosťou od 1. júla 2018 bola do § 5 ods. 1 ZoPS pridaná ďalšia povinná náležitosť, ktorá sa týka výlučne spoločenstiev podľa § 2 ods. 1 písm. d) ZoPS (t. j. spoločenstiev založených vlastníkami spoločne obhospodarovávaných nehnuteľností, uvedené sa teda nevzťahuje na spoločenstvá vlastníkov spoločnej nehnuteľnosti). Ide o ustanovenie dôvodov vypovedania alebo odstúpenia od zmluvy o spoločenstve, ako aj spôsobu a rozsahu úhrady alebo vyrovnania nákladov skutočne a účelne vynaložených na obhospodarovanie spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti počas trvania spoločného obhospodarovania.

Zákonodarca vychádza z toho, že rozhodnutie vlastníka, resp. spoluvlastníkov poľnohospodárskych či lesných pozemkov o vstupe do spoločenstva je voľnejšie ako v prípade spoločnej nehnuteľnosti, a preto by mali byť upravené aj dôvody vypovedania, resp. odstúpenia od zmluvy o spoločenstve. Treba uviesť, že rozhodnutie spoluvlastníkov o tom, či svoj pozemok chcú obhospodarovat' prostredníctvom spoločenstva, je rozhodnutím o hospodárení s vecou podľa § 139 ods. 2 OZ, pričom väčšina spoluvlastníkov sa tiež môže rozhodnúť, že o takýto spôsob obhospodarovania už ďalej nemá záujem.¹²¹ Z tohto pohľadu sa zdá, že uvedenie dôvodov odstúpenia či vypovedania zmluvy o spoločenstve môže istým spôsobom obmedziť týchto spoluvlastníkov pri rozhodovaní podľa § 139 ods. 2 OZ, keďže na prijatie takéhoto rozhodnutia nebude stačiť len väčšina podľa § 139 OZ. Táto väčšina bude musieť brať do úvahy aj to, či sú naplnené osobitné dôvody odstúpenia či vypovedania zmluvy o spoločenstve ustanovené v tejto zmluve. Uvedené dôvody bude musieť brať do úvahy aj výlučný vlastník spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti pri rozhodovaní o tom, či bude svoj pozemok aj naďalej obhospodarovat' prostredníctvom pozemkového spoločenstva. Zákon tu uvádza dôvody odstúpenia, ale aj dôvody výpovede. Máme za to, že v tomto smere si možno vystačiť s úpravou výpovede, keďže výpoveď je typickým dôvodom zániku pri zmluvách dohodnutých na dobu neurčitú, ktorých predmetom je záväzok na nepretržitú alebo opakovanú činnosť (§ 582 ods. 1 OZ). Môže ísť napríklad o prípady vypovedania zmluvy o spoločenstve, keď spoločenstvo nebude riadne hospodáriť na spoločne obhospodarovávaných nehnuteľnostiach (možno len odporučiť dostatočnú konkretizáciu takéhoto dôvodu v záujme predchádzania sporom o platnosť výpovede), keď možno upraviť dĺžku výpovednej doby a pod.

Čo je však dôležité, zákonodarca ustanovuje povinnosť upraviť v zmluve o spoločenstve aj spôsob a rozsah úhrady (vyrovnanie) nákladov skutočne a účelne vynaložených na obhospodarovanie pozemku toho-ktorého vlastníka, resp. spoluvlastníkov, ktorí vypovedali, resp. odstúpili od zmluvy o spoločenstve (podľa § 12 ods. 3 ZoPS túto povinnosť nemá fond, ak nesúhlasil s odstúpením, resp. vypovedaním zmluvy). Má sa tým predísť situáciám, keď by títo (spolu)vlastníci vstúpili do spoločenstva s cieľom využiť činnosť spoločenstva na účely zhodnotenia ich pozemkov, pričom v čase, keď má dôjsť k výnosu z tohto zhodnotenia (napr. ťažba dreva) by vystúpili zo spoločenstva a výnos by získali už iba oni sami (pozri tiež komentár k § 12 ods. 3 ZoPS). Pripomíname, že odstúpenie od zmluvy, ako aj vypovedanie je jednostranný právny úkon, na ktorý nie je potrebný súhlas druhej strany.

V prípade sporu o to, či je odstúpenie od zmluvy, resp. výpoveď platné/á, treba vychádzať z toho, že bude nevyhnutné vždy žalovať na finálny stav (napr. nežalovať o určenie neplatnosti odstúpenia či výpovede,¹²² ale o určenie, že ten-ktorý pozemok patrí k spoločne

¹²¹ Inak to vníma Tóthová, ktorá uvádza (za pôvodnej úpravy zákona o pozemkových spoločenstvách, ktorá neupravovala dôvody odstúpenia, resp. výpovede zmluvy o spoločenstve): „Nový zákon však výslovne neustanovuje, či člen tohto typu pozemkového spoločenstva môže so svojím pozemkom z tohto spoločenstva kedykoľvek vystúpiť. Zrejme to nebude možné a členstva sa bude môcť „zbaviť“ len prevodom, resp. prechodom pozemku na iného člena spoločenstva alebo tretiu osobu. Do úvahy ďalej prichádza zrušenie pozemkového spoločenstva, ak s tým bude súhlasiť nadpolovičná väčšina členov.“ TÓTHOVÁ, L. Nový zákon o pozemkových spoločenstvách. In *Justičná revue*. 2013, roč. 65, č. 10, s. 1247 – 1254.

¹²² Podľa § 137 písm. d) CSP možno žalobou požadovať, aby sa rozhodlo o určení právnej skutočnosti, ale to len vtedy, ak to vyplýva z osobitného predpisu (zákon o pozemkových spoločenstvách však v tejto

obhospodarovaným nehnuteľnosťami, ak je na tom naliehavý právny záujem – určovací žaloba, prípadne môže ísť o žalobu na zdržanie sa neoprávnených zásahov – zdržovacia žaloba). Otázne však je, kto bude stranami konania, najmä pokiaľ pôjde o určovaciu žalobu. Napríklad ak bude mať spoločenstvo za to, že odstúpenie či výpoveď je neplatná, otázne je, či bude žalovať ako spoločenstvo samotné alebo ako zástupca členov podľa § 16 ods. 2 písm. a) ZoPS. Z tohto pohľadu obe alternatívy majú svoje nedostatky. V prípade prvej alternatívy možno argumentovať, že spoločenstvo nie je vlastníkom dotknutého pozemku, nejde teda o vec samotného spoločenstva, a teda sa na tento prípad lepšie hodí druhá alternatíva, keď spoločenstvo koná ako zákonný zástupca členov spoločenstva vo veciach spoločného užívania spoločne obhospodarovaných nehnuteľností. Tu nám zase vyvstáva problém, že spoločenstvo, ktoré chce, aby dotknutý pozemok bol súčasťou spoločne obhospodarovaných nehnuteľností, nemôže konať ako zástupca aj za tých členov, ktorí sú vlastníkami tohto dotknutého pozemku, keďže ide o konflikt záujmov. Jednoduchšia situácia nastáva v prípade, ak bude spoločenstvo naďalej hospodáriť na dotknutom pozemku. V tom prípade môžu dotknutí vlastníci žalovať spoločenstvo o zdržanie sa takéhoto konania, keďže tu ide o vec spoločenstva, ktoré mieni hospodáriť – či už samo, alebo prostredníctvom tretej osoby – na dotknutom pozemku. Uvedené platí v týchto prípadoch aj naopak, teda spoločenstvo môže žalovať dotknutých vlastníkov, ak budú chcieť hospodáriť na danom pozemku, pričom spoločenstvo ich bude žalovať o zdržanie sa takéhoto konania.

Treba uviesť, že súčasťou zmluvy o spoločenstve je vo forme osobitného zoznamu, okrem spomínaného zoznamu nehnuteľností, aj zoznam členov spoločenstva (k tomu pozri bližšie § 18 ods. 1 ZoPS). Zmeny v týchto zoznamoch nepodliehajú rozhodnutiu zhromaždenia [§ 14 ods. 7 písm. a) ZoPS].

K ods. 2

I. Možnosť prijať stanovy

Komentovaný odsek umožňuje spoločenstvu vydať stanovy, ktorých obsahom bude podrobnejšia úprava práv a povinností členov spoločenstva, vnútornej organizácie spoločenstva, pôsobnosti jeho orgánov, spôsobu zvolávania a organizácie zasadnutia zhromaždenia, hlasovacieho poriadku zhromaždenia, ako aj zásad hospodárenia spoločenstva. **Tieto skutočnosti však obsahuje (resp. môže obsahovať) zmluva o spoločenstve, pričom môže obsahovať akokoľvek podrobnú úpravu týchto otázok, preto máme za to, že vydanie stanov spoločenstvu neprináša pridanú hodnotu, skôr naopak, v prípade vydania stanov bude úprava rozdelená do dvoch vnútorných predpisov, čo len znižuje prehľadnosť vnútornej úpravy spoločenstva.** Aj zákon o pozemkových spoločenstvách pri jednotlivých ustanoveniach, od ktorých sa možno odchyliť, takmer vždy spomína možnosť odchyľnej úpravy tak v stanovách, ako aj v zmluve o spoločenstve. Výnimkou je § 14 ods. 2 ZoPS, v ktorom sa, okrem iného, uvádza, že obvyklé miesto uverejnenia oznámenia o zasadnutí zhromaždenia určí spoločenstvo v stanovách. Neuvádza sa tu teda možnosť určenia obvyklého miesta v zmluve o spoločenstve, máme však za to, že nie je racionálny dôvod, prečo by nemohlo byť určené obvyklé miesto uverejnenia uvedené v zmluve

súvislosti neobsahuje osobitnú úpravu o možnosti podania takejto žaloby).

o spoločenstve. Navyše, uverejnenie oznámenia o zasadnutí zhromaždenia na obvyklom mieste je len jednou z viacerých možností miesta uverejnenia.

V prípade protichodnej úpravy v zmluve o spoločenstve a v stanovách by sa mali aplikovať ustanovenia zmluvy o spoločenstve ako základného vnútorného aktu spoločenstva, keďže stanovky sú akoby vykonávacím aktom vo vzťahu k zmluve o spoločenstve.

K ods. 4

I. Vydávanie vyhotovení zmluvy o spoločenstve, prípadne stanov členom

Odsek 4 komentovaného paragrafu upravuje vydávanie vyhotovení zmluvy o spoločenstve (prip. aj stanov, ak ich spoločenstvo prijalo). Spoločenstvo však nemá túto povinnosť priamo zo zákona, jednotliví členovia musia o ich vydanie spoločenstvo požiadať. Nie je však vylúčené, že spoločenstvo bude zasielať po jednom vyhotovení zmluvy o spoločenstve, prípadne aj stanov z vlastnej iniciatívy (t. j. bez žiadosti členov), nie je to však jeho zákonná povinnosť. Ak však ten-ktorý člen o vydanie vyhotovenia zmluvy o spoločenstve, prípadne stanov požiada, spoločenstvo má povinnosť mu ich vydať, no len v jednom vyhotovení (t. j. nie vo viacerých), pričom náklady tohto vyhotovenia znáša spoločenstvo (teda nie je oprávnené žiadať náklady spočívajúce v kopírovaní zmluvy o spoločenstve a pod.). Pre prípady opakovaných žiadostí, resp. v prípade požiadania o väčší počet vyhotovení interných dokumentov spoločenstva môže spoločenstvo prijať vo svojich vnútorných dokumentoch úpravu, podľa ktorej by tieto vyhotovenia boli spolplatené, resp. v prípade šikanózných žiadostí by vyhotovenia (nad rámec jedného vyhotovenia) neboli vydávané. Spoločenstvo môže členovi toto jedno vyhotovenie vydať buď v listinnej, alebo v elektronickej forme. Uvedené ustanovenie je súčasťou zákona o pozemkových spoločenstvách v jeho znení od 1. júla 2018 (novela – zákon č. 110/2018 Z. z.). Zákonodarcu v dôvodovej správe konštatuje, že dôsledná informovanosť všetkých členov spoločenstva by mala byť záujmom tak členov spoločenstiev, ako aj samotných spoločenstiev,¹²³ s čím len možno súhlasiť. V súčasnosti je tiež vhodné, aby malo spoločenstvo svoje webové sídlo, na ktorom by informovalo svojich členov o aktuálnych otázkach, pričom tam môže byť zverejnená aj zmluva o spoločenstve či stanovky. Týmto spôsobom vie spoločenstvo splniť aj zákonnú povinnosť zaslania vnútorných dokumentov spoločenstva členovi elektronicou formou. Spoločenstvá by však mali vždy prihliadať aj na to, že ich členmi sú často staršie a iné osoby, ktoré nepoužívajú internet, a preto by komentované ustanovenie nemali obchádzať tým, že na žiadosť takéhoto člena mu vyhotovenie nedajú v listinnej forme, ale odkážu ho na zverejnenie týchto vnútorných predpisov na internete. Pri vydávaní vyhotovenia zmluvy o spoločenstve, prípadne stanov v listinnej, resp. elektronickej forme by spoločenstvo malo prihliadať na osobu člena, ktorá o vydanie žiada.

Zákon neustanovuje, či vyhotovenie zmluvy o spoločenstve, resp. stanov má byť podpísané napríklad predsedom, resp. aj inými členmi výboru. Tieto otázky je možné bližšie upraviť vo vnútorných dokumentoch spoločenstva.

Povinnosť vydať bez úhrady skutočných nákladov kópiu vyhotovenia zmluvy o spoločenstve sa nevzťahuje aj na zoznam členov, resp. na zoznam nehnuteľností. Tieto zoznamy sú síce súčasťou zmluvy o spoločenstve, ale nie sú priamo v tele zmluvy, a ani samotné zmeny v nich nepodliehajú rozhodnutiu zhromaždenia. Tento náš záver potvrdzuje

¹²³ K čl. I, k bodu 9 osobitnej časti dôvodovej správy k zákonu č. 110/2018 Z. z.

§ 21 ods. 3 ZoPS, podľa ktorého spoločenstvo môže (nemusi) žiadať náhradu skutočných nákladov na vyhotovenie výpisu zo zoznamu členov a zo zoznamu nehnuteľností. O to viac to je preto možné (nie povinné) pri žiadosti o celkový zoznam členov, resp. zoznam nehnuteľností.

Judikatúra:

■ **Uznesenie Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 1 KO 56/2017 (ZSP 41/2018):** Hlavným podkladom pre fungovanie spoločenstva je zmluva o spoločenstve uzatvorená v zákonom ustanovenej písomnej forme. Zákon o pozemkových spoločnostiach v § 5 ods. 1 určuje obligatórne náležitosti tejto zmluvy a nepriamo poukazuje na jej funkcie. Prvou funkciou je úprava princípov a fungovanie spoločností. Druhou je hmotný základ hospodárenia spoločnosti vo forme majetkovej podstaty.

Z dôvodovej správy k § 5

Ustanovuje sa forma a údaje, ktoré musí obsahovať zmluva o spoločenstve. Oproti doteraz platnej úprave musí zmluva obsahovať aj údaje o nehnuteľnosti na účely jej presného identifikovania [odsek 1 písm. c)] a počet podielov spoločnej nehnuteľnosti, ktoré spravuje alebo s ktorými nakladá fond podľa § 10 ods. 1 a 2, alebo ktoré spravuje právnická osoba podľa § 10 ods. 6 [odsek 1 písm. i)].

V odseku 2 sa spoločstvu ukladá povinnosť v zmluve alebo v stanovách upraviť organizačné a iné podrobnosti o fungovaní spoločnosti.

Súčasťou zmluvy o spoločnosti musí byť zoznam všetkých členov spoločnosti (odsek 3).

Z príslušnej osobitnej časti dôvodovej správy k zákonu č. 110/2018 Z. z., k čl. 1:

K bodu 6

V § 5 ods. 1 písm. b) sa dopĺňa slovo „adresa“ z dôvodu potreby zdôrazniť, že údaj o sídle spoločnosti má obsahovať údaje o názve a čísle ulice, názve obce a PSČ.

V § 5 ods. 1 písm. c) sa obsahová náležitosť zmluvy o spoločnosti spočívajúca v presnej identifikácii obhospodarovaných pozemkov nahrádza údajom, či ide o spoločnosť iba na obhospodarovanie spoločne obhospodarovaných nehnuteľností (na rozdiel od spoločnosti iba na obhospodarovanie jednej spoločnej nehnuteľnosti). Dôvodom uvedenia tejto skutočnosti je, že také spoločnosti má odlišný režim rozhodovania o spoločných záležitostiach a rovnako iný režim zániku členstva. Údaj o identifikácii nehnuteľností, ktorý sa z obsahových náležitostí zmluvy vypúšťa, sa nebude musieť uvádzať priamo v zmluve, ale bude súčasťou osobitného zoznamu nehnuteľností, ktorého zmeny a doplnenia nebudú podliehať takému režimu, ako je to pri zmenách zmluvy o spoločnosti.

K bodom 7, 29 a 30

Pri spoločnosti, ktorá obhospodaruje spoločne obhospodarované nehnuteľnosti, sa vlastníci, resp. vlastníci pozemku stávajú členmi spoločnosti na základe vlastného rozhodnutia, súhlasného prejavu vôle; pri spoluvlastníkoch na základe rozhodnutia väčšiny ich hlasov podľa § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Prehlasovaní spoluvlastníci sa stávajú členmi spoločnosti tiež. V praxi je pritom častá aj situácia, keď touto menšinou časťou spoluvlastníkov je štát a nezistení vlastníci, s ktorých podielmi nakladá, resp. ich spravuje fond alebo správca.

Vstup týchto spoluvlastníkov nehnuteľnosti do spoločnosti na účely spoločného obhospodarovania je teda oveľa voľnejší než pri spoločnej nehnuteľnosti, a je závislý od ich väčšinového súhlasného prejavu vôle. Na jeho základe vstupujú do záväzkového vzťahu - prístupujú k zmluve o spoločnosti. Z toho vyplýva, že aj k ukončeniu tohto záväzkového vzťahu, čiže k vystúpeniu zo spoločnosti, môže dôjsť len na základe ich vlastného rozhodnutia, t. j. slobodného prejavu vôle väčšiny spoluvlastníkov (§ 12 ods. 3 a 4). Platný zákon túto situáciu neupravuje explicitne, preto vznikla potreba ustanoviť