



WITT & KLEIM

---

PREVOD VLASTNÍCTVA  
POĽNOHOSPODÁRSKEHO  
POZEMKU

*Autorský článok Richarda Vargu v spolupráci s Dušanom Žigmundom, ktorý sa venuje problematike prevodu vlastníckeho práva k poľnohospodárskemu pozemku, rozdielom medzi prevodom vlastníctva k poľnohospodárskemu pozemku a prevodom vlastníctva k iným nehnuteľnostiam, ako aj stručnému popisu postupu pri prevode vlastníctva k poľnohospodárskemu pozemku s ohľadom na aktuálnu právnu úpravu.*

---

WITT & KLEIM ADVOKÁTSKA KANCELÁRIA S.R.O.





---

## Úvod

Problematika prevodu vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku sa datuje do minulosti až k obdobiu vzniku samostatnej Slovenskej republiky v roku 1993. Prechodom od štátneho k súkromnému vlastníctvu, rušením poľnohospodárskych družstiev, rozmachom reštitúcie a delením spoluvlastníckych podielov v rámci dedičských konaní sa poľnohospodárske pozemky rozdrobili medzi množstvo fyzických osôb, čo spôsobilo vznik listov vlastníctva so stovkami spoluvlastníkov s neprehľadnými a prakticky bezhodnotnými podielmi k rozsiahlym pozemkom. Tento extrémny spôsob drobenia pozemkov a ich riadne nevysporiadanie viedlo k vzniku problému, na ktorý musel zákonodarca reagovať samostatnou právnou úpravou. Aby sa pozemky začali scelovať, prestali drobiť, aby sa ochránil poľnohospodársky pozemok ako taký a jeho účel využitia a aby vlastníctvo nenadobúdali osoby z iných krajín, do platnosti vstúpil dňa 31. 05. 2014 Zákon č. 140/2014 Z.z. o nadobúdaní vlastníctva

poľnohospodárskeho pozemku a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej aj len ako „ZoNVP“), ktorý upravuje postup nadobúdania vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku prevodom a ďalšie súvisiace otázky.

### **Poľnohospodársky pozemok alebo poľnohospodárska pôda?**

ZoNVP striktne rozlišuje pojem poľnohospodárska pôda a poľnohospodársky pozemok. Platí, že každý poľnohospodársky pozemok je poľnohospodárska pôda (vo výnimočných prípadoch aj pozemok zastavaný stavbou na poľnohospodárske účely do 24. júna 1991), ale nie každá poľnohospodárska pôda je poľnohospodársky pozemok.

Definíciu poľnohospodárskej pôdy nájdeme v ust. § 2 ods. 2 písm. b) zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a to ako: „*produkčne potenciálna pôda evidovaná v katastri nehnuteľností ako orná pôda, chmeľnice, vinice, ovocné sady, záhrady a trvalé trávne porasty.*“

ZoNVP nám pri definícii poľnohospodárskeho pozemku ponúka pozitívne aj negatívne vymedzenie tohto pojmu. Pozitívne vymedzenie je uvedené vyššie, poľnohospodárska pôda s výnimkou uvedenou v negatívnom vymedzení. Negatívne vymedzenie slúži na určenie, ktoré pozemky, aj keby boli poľnohospodárskou pôdou na účely ZoNVP, nemôžeme chápať ako poľnohospodársky pozemok.

*Každý poľnohospodársky  
pozemok je  
poľnohospodárska  
pôda, ale nie každá  
poľnohospodárska pôda  
je poľnohospodársky  
pozemok.*

Tými sú:

1. záhrada,
2. pozemok v zastavanom území obce,
3. pozemok mimo zastavaného územia obce, ak
  - 3.1. je určený na iné ako poľnohospodárske využitie podľa osobitných predpisov,
  - 3.2. možnosť jeho poľnohospodárskeho využitia je obmedzená podľa osobitných predpisov,
  - 3.3. je jeho výmera menšia ako 2.000 m<sup>2</sup>,
  - 3.4. je príľahlý k stavbe, s ktorou svojim umiestnením a využitím tvorí funkčný celok.

Tieto, na pohľad ťažko zistiteľné údaje, sú všetky súčasťou každého listu vlastníctva, ktorý popisuje ako druh pozemku, jeho umiestnenie v intraviláne alebo extraviláne obce, jeho výmeru alebo funkčné využitie označené číslom a popisom.

### **Postup pri prevode vlastníckeho práva podľa ZoNVP**

Pri skúmaní, či sa bude daný prevod vlastníckeho práva riadiť ZoNVP alebo nie, je v prvom rade potrebné zistiť, či poľnohospodárska pôda spadá do režimu upravenom v ZoNVP. To sa vykoná tým, že sa zistí, či poľnohospodárska pôda nespadá do jednej z výnimiek reprezentovaných negatívnym vymedzením. V prípade, ak sa takáto výnimka

nenájde, je potrebné vždy pri prevode vlastníckeho práva k poľnohospodárskemu pozemku využiť postup upravený ZoNVP. Pokusy o obchádzanie ustanovení ZoNVP (t.j. „rýchle“ prevody bez ponukového konania) sa stretnú s neúspechom zväčša stelesneným prerušením vkladového konania, kedy príslušný úrad, katastrálny odbor, požiada účastníkov právneho vzťahu prevodu o preukázanie súladu prevodu vlastníckeho práva so ZoNVP,



*Pokusy o obchádzanie  
ustanovení ZoNVP sa  
stretnú s neúspechom  
stelesneným prerušením  
vkladového konania.*

nakoľko príslušný úrad, katastrálny odbor, vždy skúma či sa daný právny vzťah má spravovať ZoNVP a v prípade, ak dôjde k záveru, že prevod vlastníckeho práva mal spadať pod právnu úpravu

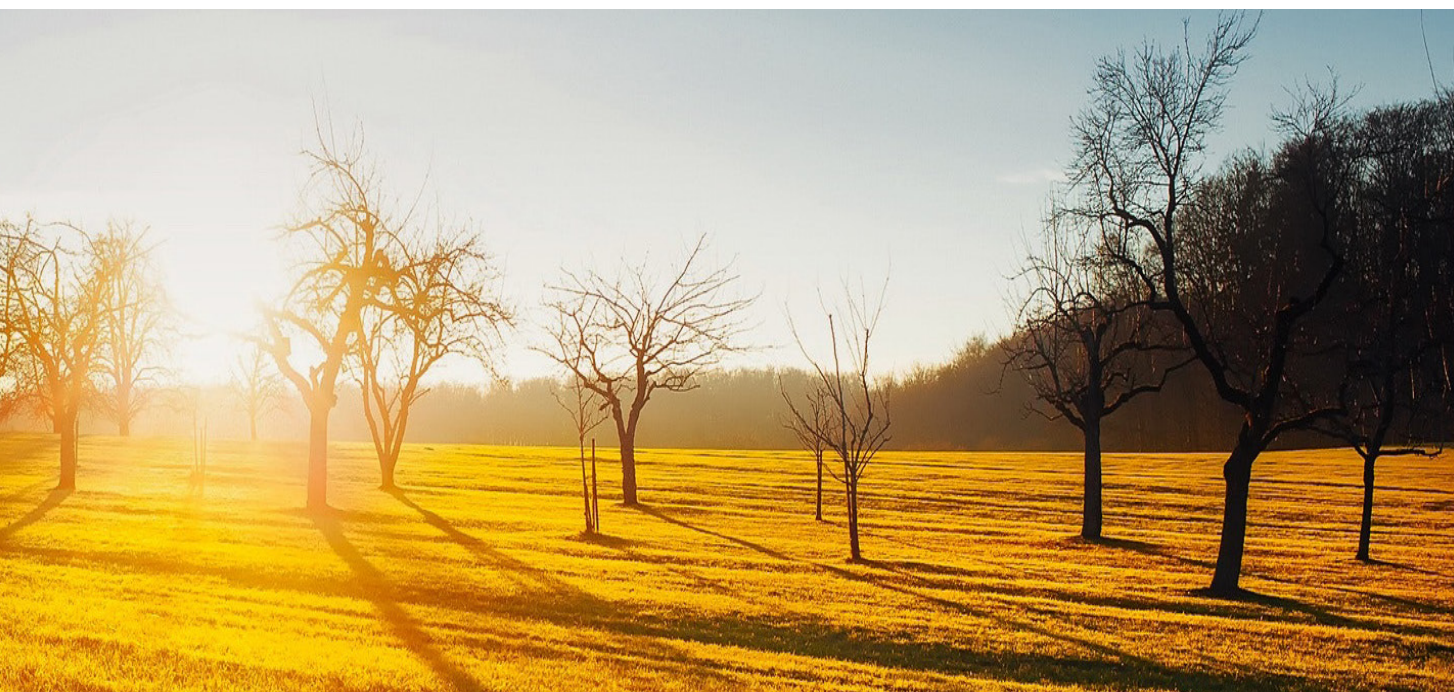


ZoNVP, je potrebné zo strany účastníkov právneho vzťahu takýto súlad (postupu) preukázať.

Prípady, kedy nie je potrebné použiť pri prevode postup podľa ZoNVP, sú determinované na oblasť výnimiek vo vzťahu k charakteru pozemku — t.j. pozemok spadajúci do výnimiek uvedených v zákone, a na oblasť výnimiek vo vzťahu k charakteru prevodcu, resp. nadobúdateľa poľnohospodárskeho pozemku.

podmienkou poľnohospodárskej výroby v danej obci (potvrdenie o poľnohospodárskej výrobe v obci vydáva obec). Jedná sa o jeden zo spôsobov ako sceľovať pozemky a ponechávať ich vo vlastníctve osôb, ktoré ich užívajú tým spôsobom, na aký boli určené.

***II. Fyzická osoba, ktorá vykonáva najmenej tri roky predô dňom uzavretia zmluvy o prevode vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku poľnohospodársku***



ZoNVP priamo uvádza, pri ktorých osobách so špeciálnym postavením nie je potrebné vykonať pri prevode vlastníckeho práva postup podľa ZoNVP.

***I. Osoba, ktorá vykonáva poľnohospodársku výrobu ako podnikanie najmenej tri roky predô dňom uzavretia zmluvy o prevode vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku v obci, v ktorej sa poľnohospodársky pozemok nachádza;***

Jedná sa o špeciálne postavenie osoby, v prípade fyzickej osoby sa vždy jedná o samostatne hospodáriaceho roľníka (potvrdenie o takejto činnosti vydáva obec, ktorá si zároveň vedie aj evidenciu týchto osôb) a v prípade právnickej osoby, nie je viazanosť na miesto sídla iba viazanosť

***výrobu v pracovnom pomere, v obdobnom pracovnom vzťahu alebo v inom pracovnoprávnom vzťahu u osoby, ktorá vykonáva poľnohospodársku výrobu;***

ZoNVP ponúka rovnakú možnosť aj zamestnancovi v pracovnom pomere s osobou podľa bodu 1, aby sa stal vlastníkom poľnohospodárskeho pozemku bez postupu podľa ZoNVP. Špecifikom je, že ZoNVP priamo nešpecifikuje osobu v pracovnom pomere, t.j. aký druh práce má vykonávať, čo môže viesť k zaujímavým situáciám, kedy fakticky zamestnanec takejto osoby nemusí reálne vykonávať akúkoľvek poľnohospodársku výrobu, i keď práve to je dôvodom pre dané výnimky. V každom prípade pre účely vkladového konania je potrebné predložiť zmluvu spoločne s čestným prehlásením

zamestnávateľa o dĺžke pracovného pomeru.

### **III. Mladý poľnohospodár;**

Mladým poľnohospodárom je osoba, ktorá nevykonáva poľnohospodársku výrobu tri roky. Môže nadobudnúť vlastníctvo k poľnohospodárskemu pozemku s obmedzením, že pozemok nemôže tri roky od nadobudnutia predať, darovať ani prenajať.

*Mladým  
poľnohospodárom je  
osoba, ktorá nevykonáva  
poľnohospodársku výrobu  
tri roky.*



### **IV. Spoluvlastníkovi poľnohospodárskeho pozemku, ak ide o spoluvlastnícky podiel podľa osobitných predpisov;**

Opätovne sa jedná o špeciálne postavenie osoby nadobúdateľa, ako spoluvlastníka, ktorého nájdeme na liste vlastníctva v prehľadnom zozname. Týmto spôsobom právna úprava vyriešila problematiku vecného predkupného práva, ktoré nemusí uplatňovať a zároveň sa pozemok sceluje. Overenie oprávnenia osoby — spoluvlastníka je postačujúce z listu vlastníctva.

### **V. Blízkej osobe podľa § 116 Občianskeho zákonníka a osobe príbuznej podľa § 117 Občianskeho zákonníka.**

Blízka osoba podľa ust. § 116 Občianskeho zákonníka sú príbuzný v priamom rade, súrodenci a manžel/ka. Osoby príbuzné podľa ust. § 117 Občianskeho zákonníka sú príbuzný v pobočnom rade. Preukazovanie príbuzenstva, predovšetkým podľa ust. § 117 Občianskeho zákonníka pre účely vkladového konania je v istých ohľadoch komplikovanejšie. V prípade blízkej

osoby podľa ust. § 116 Občianskeho zákonníka je preukázanie možné rodným listom alebo sobášnym listom (na rodnom liste sa nachádzajú informácie o ascendentoch a descendetoch). Príbuznú osobu podľa ust. § 117 Občianskeho zákonníka už je potrebné vydokladovať väčším počtom rodných

*Prevod vlastníckeho práva  
k pozemku môže byť  
odplatný aj bezodplatný  
a len na základe kúpnej,  
zámennej alebo darovacej  
zmluvy.*

listov z ktorých musí byť zrejmé, že sú navzájom príbuzný v pobočnom rade, čo môže byť veľmi komplikovaný a zdĺhavý proces. Ale iba tento druh osôb sú špeciálne nie postavením, ale vzťahom nadobúdateľa k predávajúcemu.





Iba vyššie uvedeným osobám poskytuje ZoNVP možnosť previesť vlastníctvo k poľnohospodárskemu pozemku bez použitia postupu podľa ustanovení ZoNVP. Je potrebné podotknúť, že prevod vlastníckeho práva k poľnohospodárskemu pozemku môže byť odplatný aj bezodplatný a len na základe kúpnej, zámennej alebo darovacej zmluvy.

### **Ponukové konanie**

Ak záujemca o nadobudnutie vlastníckeho práva k poľnohospodárskemu pozemku nie je osobou vyňatou z pôsobnosti ZoNVP alebo nejde o pozemok, pri ktorého prevode sa taktiež tento postup nevyžaduje, pre úspešný prevod vlastníckeho práva sa vyžaduje ponukové konanie.

Musí dôjsť k zverejneniu ponuky na webovom sídle Ministerstva pôdohospodárstva a rozvoja vidieka Slovenskej republiky (pozemky.mpsr.sk) a zároveň na úradnej tabuli obce v ktorej sa pozemok nachádza (bezodplatne) po dobu najmenej 15 dní. ZoNVP priamo expressis verbis stanovuje, že tieto dve zverejnenia (úradná tabuľa obce a webové sídlo) musia byť vykonané zároveň. Nakoľko

ZoNVP nestanovuje po ako dlhú dobu musia byť zverejnenia ponúk zverejnené zároveň, vzniká priestor pre možné nedorozumenia, resp. pre iný výklad daného ustanovenia v závislosti od aplikácie jednotlivými príslušnými úradmi, katastrálnymi odbormi. Kde jednému príslušnému úradu, katastrálnemu odboru, postačí jediný deň z daných 15 dní, kedy budú ponuky zverejnené súčasne, iný príslušný úrad, katastrálny odbor bude požadovať súčasné zverejnenie ponúk v celej zákonnej lehote. Z uvedeného dôvodu bude potrebné dbať na presnosť. Obec prevažne zverejní ponuku na úradnej tabuli bezodkladne po podaní žiadosti s príslušnými náležitosťami podľa ZoNVP. Webové sídlo však automaticky počíta zákonnú lehotu od začiatku nasledujúceho dňa, kedy sa vykoná samotné vloženie ponuky do webového sídla a potvrdenie zverejnenia ponuky.

Na prihlásenie a zverejnenie ponuky na webovom sídle je potrebný občiansky preukaz s elektronickým čipom. Elektronické zverejnenie ponuky je možné vykonať aj prostredníctvom splnomocnenca, v takom prípade sa príslušná plná moc dokladá vo vkladovom konaní.

*Po dobe najmenej 15 dní môže predávajúci ponuku rozšíriť na osoby bez ohľadu na miesto podnikania*

V prvom kole môže prejavíť záujem osoba s trvalým pobytom alebo sídlom na území Slovenskej republiky po dobu 10 rokov a vykonávajúci poľnohospodársku výrobu aspoň tri roky v obci alebo v susednej obci. Ak o pozemok prejaví záujemca z obce, kde sa pozemok nachádza má prednosť pred záujemcom zo susednej obce.

Po dobe najmenej 15 dní môže predávajúci ponuku rozšíriť na osoby bez ohľadu na miesto podnikania. Prednosť pri záujme ostáva zachovaná v poradí záujemca z obce — záujemca zo susednej obce — osoba bez ohľadu na miesto podnikania.

Ak ani v druhom kole nebude záujemca, je možné do 6 mesiacov od neúspešného zverejnenia ponuky pozemok predať akejkoľvek osobe s trvalým pobytom alebo sídlom na území Slovenskej republiky po dobu najmenej 10 rokov.

V prípade záujmu vyššie uvedených osôb sa postupuje podľa ZoNVP vyjadrením záujmu na webovom sídle. Na tento úkon sa taktiež vyžaduje občiansky preukaz s čipom, zastúpenie splnomocnencom je možné, plná moc je v takom prípade prílohou návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Uvedený záujem je potrebné následne potvrdiť písomne vyjadreným záujmom. V prípade, že elektronický záujem nebude potvrdený písomným, má sa za to, že nebol záujem o poľnohospodársky pozemok vyjadrený. Z uvedeného dôvodu je vhodné na písomné vyjadrenie záujmu využiť služby doručenia do

vlastných rúk. Jednu z elektronických ponúk môže prevodca (osoba, ktorá zverejnila ponuku) predbežne akceptovať.

*Do 6 mesiacov od  
neúspešného zverejnenia  
ponuky je možné pozemok  
predať akejkoľvek osobe*

Po uplynutí lehoty sa prevodca uzatvorí zmluvu s osobou, s ktorou sa dohodol a to podľa priorit stanovených ZoNVP. Ak na zverejnenú ponuku reagovala jedna osoba z obce vykonávajúca poľnohospodársku výrobu, jedna osoba zo susednej obce vykonávajúca poľnohospodársku výrobu, tri





osoby z iných obcí vykonávajúce poľnohospodársku výrobu, a jedna osoba s trvalým pobytom na území Slovenskej republiky nevykonávajúca poľnohospodársku výrobu, a prevodca sa dohodne výlučne s posledne menovanou osobou (t.j. ostatné osoby ponúknu nedostatočnú kúpnu cenu a pod.) je možné uzatvoriť zmluvu i s touto osobou, i keď primárne ZoNVP uprednostňuje práve osoby vykonávajúce poľnohospodársku výrobu.

*Je nutné však dodať,  
že ani absolútna  
znalosť právnej úpravy  
nezaručuje, že následné  
vkladové konanie  
prebehne bez akýchkoľvek  
problémov.*

## **Zákaz nadobúdania vlastníctva**

Duchom ZoNVP je scelovanie pozemkov, následne nedrobenie a uchovanie vlastníctva v rámci Slovenskej republiky a tak z poľnohospodárskej pôdy urobiť „strategickú surovinu“. Preto v rámci ZoNVP upravil zákonodarca aj osoby, ktorým je prevod vlastníctva zakázaný a to výslovne štát, občan štátu, fyzická osoba s pobytom alebo právnická osoba so

sídlom v štáte, ktorého právny poriadok neumožňuje občanom Slovenskej republiky, fyzickým osobám s pobytom v Slovenskej republike ani právnickým osobám so sídlom v Slovenskej republike nadobúdať vlastníctvo k poľnohospodárskemu pozemku. Toto ochranné opatrenie je však z veľkej časti negované druhým odsekom, ktorý zakazuje uplatniť tento zákaz na štáty Európskej únie, Európskeho hospodárskeho priestoru, Švajčiarsko a iné štáty pre ktoré to vyplýva z medzinárodnej zmluvy, ktorou je Slovenská republika viazaná. Nemožno však konštatovať, že dané ustanovenie význam nemá, práve naopak, slúži ako účinná prevencia, že k síce málo pravdepodobnej, ale predsa nežiadúcej situácii, dôjde.

## **Záver**

**Prevod vlastníckeho práva poľnohospodárskeho pozemku podľa ZoNVP môže byť náročný,** predovšetkým z dôvodu potreby postupu v súlade so ZoNVP, čo si niekedy vyžaduje náležitú znalosť právnej úpravy.

Je nutné však dodať, že ani absolútna znalosť právnej úpravy nezaručuje, že následné vkladové konanie prebehne bez akýchkoľvek problémov. Výklad významu ustanovení zákonov totiž nie je o nič menej dôležitý ako ich písomné znenie.

**ADRESA**

Horná 65/A  
Banská Bystrica  
974 01  
Slovenská republika

**KONTAKTY**

*E-mail*  
office@wak.sk

*Telefón*  
+421 917 521 301

**ONLINE**

*Website*  
www.wak.com

*Social Media*  
<https://www.facebook.com/wittandkleimadvokat>  
[https://twitter.com/witt\\_kleim](https://twitter.com/witt_kleim)  
<https://www.linkedin.com/company/witt&kleim>

**REGISTROVÉ INFORMÁCIE**

WITT & KLEIM ADVOKÁTSKA KANCELÁRIA S.R.O. je riadne zapísanou obchodnou spoločnosťou, evidovanou Okresným súdom Banská Bystrica, oddiel: Sro, vložka číslo: 27855/S.

Advokáti advokátskej kancelárie sú aktívnymi členmi Slovenskej advokátskej komory.