AgEcon SEARCH
RESEARCH IN AGRICULTURAL & APPLIED ECONOMICS

The World's Largest Open Access Agricultural & Applied Economics Digital Library

This document is discoverable and free to researchers across the globe due to the work of AgEcon Search.

Help ensure our sustainability.

Give to AgEcon Search

AgEcon Search
http://ageconsearch.umn.edu
aesearch@umn.edu

*Papers downloaded from **AgEcon Search** may be used for non-commercial purposes and personal study only. No other use, including posting to another Internet site, is permitted without permission from the copyright owner (not AgEcon Search), or as allowed under the provisions of Fair Use, U.S. Copyright Act, Title 17 U.S.C.*

Acta oeconomica et informatica 2
Nitra, Slovaca Universitas Agriculturae Nitriae, 1998, s. 40—42

PRÁVNE ASPEKTY NÁJOMNÝCH ZMLÚV K POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDE
LEGAL ASPECTS OF RENTAL AGREEMENTS FOR AGRICULTURAL LAND

Anna BANDLEROVÁ
Slovenská poľnohospodárska univerzita v Nitre

There are legal differences in rental agreements for agricultural land between a short-term period of up to five years and long-term period of over five years. The legal side of a long-term rental agreement is more detailed and complex, the obligations of the parties are more inclusive and theire violations are sanctioned with invalidation of the agreement. The long-expected market with the agricultural land has not developed. As it follows from the research, there is developing, especially in lucrative areas, market for rental of agricultural land. This market is not without complications due to division of ownership rights among many small owners. In the future, in order to rid of complicated state in users legal relationship to the land, attention should be focused on creation of new legal rules and to look for inspiration in legal systems of other countries, where the institution of rental agreements has been used without any deformations and where regulationary systems emphasize continuity in agricultural land utilisation.

Key words: rental of agricultural land, leasee, agricultural land market, ownership, rental agreement

Obdobie od roku 1990, keď nastala prestavba nášho právneho systému, až do roku 1993 jednoznačne ukázalo, že situácia v štruktúre pozemkového vlastníctva a formy využívania jeho obsahu sú natoľko komplikované, že treba pri ich narovnávaní v procese reštitúcie a privatizácie štátnych podnikov alebo transformácie poľnohospodárskych družstiev venovať zvýšenú pozornosť pre túto oblasť znovuobjavenému klasickému inštitútu nájmu. Tento pomerne logický záver je postupným vyústením skúseností z uplynulých rokov a z pochopenia významu občianskoprávnych inštitútov pre právne vzťahy v poľnohospodárstve. Problematike nájmu poľnohospodárskej pôdy sa venuje najmä ŠTEFANOVIČ (1997) a RAPANT (1993). Podľa RAPANTA (1993) veľmi dôležitou otázkou z hľadiska praxe a nerušeného priebehu nájomného vzťahu medzi jeho účastníkmi je obsah nájomného vzťahu. Podľa ŠTEFANOVIČA (1997) je účelom slovenskej právnej úpravy poľnohospodárskeho nájmu potreba podrobnejšej úpravy obsahu práv a povinností riadneho hospodára v súvislosti s užívaním poľnohospodárskych pozemkov. Účelom podobných úprav vo vyspelých krajinách je formovať a upevňovať tzv. zdravé poľnohospodárske podnikanie.

Materiál a metódy

Ako podklad pre spracovanie problematiky sa použila metóda analýzy a komparácie platnej právnej úpravy užívacích vzťahov k poľnohospodárskej pôde. Okrem platných právnych noriem slúžili ako materiál pre spracovanie príspevku aj priebežné výsledky výskumu katedry práva, zamerané najmä na oblasť vývoja v oblasti trhu s nájmom poľnohospodárskej pôdy po roku 1990. Príspevok sa opiera o názory ŠTEFANOVIČA (1997), RAPANTA (1993), GAISBACHERA (1997), o výsledky našich prác (BANDLEROVÁ 1996) ale aj o výsledky zahraničných autorov najmä LORVELLEC a BRUSSAARD (1992) zameraných na právnu úpravu užívacích a vlastníckych vzťahov k poľnohospodárskej pôde.

Výsledky a diskusia

Na začiatku procesu privatizácie prevažoval názor, že v oblasti poľnohospodárstva budú postupne využívať pôdu priamo vlastníci pozemkov. S ohľadom na sociálnu a odbornú štruktúru dnešných vlastníkov pozemkov sa dá predpokladať, že sa budú uzatvárať nájomné zmluvy s inými subjektami, odborne a ekonomicky orientovanými do sféry poľnohospodárskej výroby, ktorými môžu byť tak fyzické osoby v postavení súkromne hospodáriacich roľníkov, ako aj právnické osoby (obchodné spoločnosti či družstvá). Je menej pravdepodobné, že by sa v tomto prechodnom období vo väčšej miere ujala prax vkladania pozemkov do základného imania obchodných spoločností alebo družstiev, hoci aj táto možnosť je daná Obchodným zákonníkom.

Z uvedených dôvodov je aktuálne venovať pozornosť zvlášť nájmu poľnohospodárskej pôdy. V súčasnosti je právny režim nájmu poľnohospodárskych pozemkov regulovaný niekoľkými predpismi a to predovšetkým Občianskym zákonníkom — ide o právnu úpravu všeobecnú, ďalej zákonom č.229/1991 Zb. — ide o prípady tzv. povinného nájmu k pôde, ktorá bola reštituovaná alebo naďalej povinne užívaná osobami pri obnove vlastníckych práv v zmysle tohto zákona a nakoniec jeden (podľa môjho názoru) z najdôležitejších právnych predpisov pre oblasť nájmu poľnohospodárskej pôdy, a to nariadenie vlády č. 208/94 Z.z. o nájme poľnohospodárskych a lesných nehnuteľností a o nájme poľnohospodárskeho podniku. Nájomnou zmluvou prenajímateľ prenecháva za odplatu nájomcovi vec, aby ju dočasne (v dohodnutej dobe) užíval, alebo z nej bral úžitky. Účelom slovenskej úpravy poľnohospodárskeho nájmu je potreba podrobnejšie upraviť obsah práv a povinností starostlivosti riadneho hospodára v súvislosti s užívaním poľnohospodárskych pozemkov. Účelom podobných úprav vo vyspelých krajinách je formovať a upevňovať tzv. zdravé poľnohospodárske podnikanie. Ako prvý právny predpis, ktorý sa dotýkal reálneho nájmu poľnohospodárskej pôdy

po prestavbe nášho právneho systému, bol zákon č.229/91 Zb., a to § 22 odsek 2, ktorý stanovil, že dňom účinnosti citovaného zákona, pokiaľ nedošlo medzi doterajším užívateľom a vlastníkmi k inej dohode, vznikol vlastníkovi pôdy ex lege nájomný vzťah, pričom u reštituentov tento nájomný vzťah vznikol dňom, keď im bola pôda vydaná. Tento nájomný vzťah možno vypovedať k 1.10. bežného roka. Výpovedná lehota je 1 rok samozrejme pokiaľ nepríde k inej dohode. Citovaný zákon osobitným spôsobom upravuje ukončenie nájmu v prípadoch, ak sa oprávneným osobám majú vydať tiež budovy a stavby prípadne poskytnúť náhrady podľa zákona č.229/91 Zb. V týchto prípadoch zákon neumožňuje nájomcovi skončiť nájomný vzťah skôr, než sa nároky vysporiadajú. Zvláštna úprava sa vzťahuje aj na ukončenie nájomného vzťahu k pôde, kde bola zriadená záhradková alebo chatová osada a kde končí výpovedná lehota dňom, keď malo skončiť právo dočasného užívania pozemku, pričom zákon poskytuje nájomcovi právo, spočívajúce v predĺžení nájmu o ďalších 10 rokov, pričom nájomca má predkupné právo k predmetnému pozemku.

Vzhľadom na potreby, ktoré si vyžiadala súčasná poľnohospodárska prax, sa 1. 10. 1994 stalo účinným nariadenie vlády č.208/94 Z.z. Ide o právnu normu, ktorá je dôležitým krokom legislatívy k zdokonaleniu právnych vzťahov pre využívanie poľnohospodárskej pôdy.

V zmysle tejto právnej úpravy možno nájom poľnohospodárskej pôdy rozdeliť na nájom krátkodobý — do 5 rokov a nájom dlhodobý, a to vyše 5 rokov. Za dlhodobý nájom svojím spôsobom môžeme pokladať aj nájom pôdy na dobu neurčitú.

Účelom právnej normy je aj okrem podrobnejšej úpravy obsahu práv a povinností riadneho hospodára stanoviť obsah, ale aj výpovedné dôvody nájomného vzťahu k pôde, ako aj upraviť dôvody na odpustenie nájomného.

Táto právna norma stanovuje náležitosti nájomnej zmluvy iba za toho predpokladu, že sa uzatvára na dlhšie obdobie. Zároveň zahŕňa úpravu nájomnej zmluvy týkajúcej sa nájmu poľnohospodárskeho podniku, čo sa stáva veľmi aktuálnym z dôvodov súčasnej privatizácie štátnych majetkov. Podľa citovanej právnej normy — ktorá, ako som už uviedla, má snahu komplexnejšie upraviť najmä dlhodobý nájom — teda nájom nad 5 rokov sa stanovuje oznamovacia povinnosť o trvaní nájmu k pozemku vlastníka katastru nehnuteľností, miestne príslušnému daňovému úradu, ale aj obci, ktorá vykonáva správu dane.

Podmienkou platnosti zmluvy o dlhodobom nájme poľnohospodárskych pozemkov a nehnuteľností je písomná forma. Podstatné náležitosti nájomnej zmluvy (teda náležitosti, ktoré, ak chýbajú, robia zmluvu neplatnou) sú: vymedzenie účelu nájmu, dohoda o výške nájomného alebo o spôsobe, akým sa nájomné vypočítava za podmienky, že dohodnutý spôsob výšku nájomného dostatočne určuje, určenie spôsobu platenia nájomného, dobu nájmu, údaje o záložnom práve alebo predkupnom práve, ak k nehnuteľnosti boli zriadené, bližšie určenie kvality pôdy v rámci jej zatriedenia do bonitovanej pôdnoekologickej jednotky, a to na základe posudku, ktorý nesmie byť starší ako šesť mesiacov.

K podstatným náležitostiam zmluvy patria aj údaje o osobitnej sústave obhospodarovania, prípadne údaje o iných vecných bremenách.

Nariadenie vlády upravilo aj výpovedné dôvody z nájmu poľnohospodárskych nehnuteľností, ktoré možno využiť popri dôvodoch dohodnutých v zmluve a popri dôvodoch vyplývajúcich zo zákona č.229/91 Zb. K výpovedným dôvodom zo strany prenajímateľa patria:

— nájomca podstatným spôsobom zmenil druh pozemku bez súhlasu prenajímateľa,
— nájomca nenakladá s pozemkom so starostlivosťou riadneho hospodára,
— nájomca užíva pozemok v rozpore s osobitnými predpismi,
— nájomca napriek výzve nezaplatil splatné nájomné ani do splatnosti ďalšieho nájomného.

Nájomca môže nájom vypovedať v prípadoch, ak:

a) po dobu dlhšie ako tri po sebe nasledujúce kalendárne roky na poľnohospodárskom pozemku nedosiahol výnos, aký bol v čase vzniku nájmu, a to aj napriek tomu, že s predmetom nájmu nakladal so starostlivosťou riadneho hospodára,
b) prenajímateľ vykonal na pozemku také úpravy, ktoré podstatným spôsobom obmedzujú jeho využívanie na ten účel, na ktorý bol pozemok prenajatý, alebo ak zriadil na pozemku prenajímateľ stavbu. Vo všetkých tých prípadoch kde spolu s nájmom k poľnohospodárskym pozemkom bol uzatvorený aj nájom k iným nehnuteľnostiam, ktoré by mali slúžiť poľnohospodárskej výrobe, možno vypovedať ich nájom len v tých prípadoch, ak je súčasne vypovedaný aj nájom samotným pozemkom.

Nariadenie vlády upravuje aj prípady, keď nájomca zomrie počas existencie nájomnej zmluvy uzatvorenej na dobu 5 a viac rokov. V týchto prípadoch sa zo zákona stávajú jej nájomcami osoby blízke, a to za predpokladu, že písomne oznámia v lehote do jedného mesiaca od smrti poručiteľa, že pokračujú v nájme. Ak je viac dedičov, ktorí sa nevedia dohodnúť, vzniká zo zákona spoločný nájom.

Z posledných významných ustanovení, ktoré sa týkajú nájomnej zmluvy, kde predmetom sa stáva nájom poľnohospodárskych nehnuteľností, je ustanovenie, ktoré vysvetľuje dôvody odpustenia nájomného, ako aj možnosti zľavy na nájomnom. Samotné dôvody na odpustenie, poprípade na zľavu na nájomnom sú upravené v Občianskom zákonníku v § 673 - 674, ktoré hovoria, že nájomca nie je povinný platiť nájomné, pokiaľ pre vady veci, ktoré nespôsobil, nemohol prenajatú vec užívať dohodnutým spôsobom, alebo ak sa spôsob užívania nedohodol primerane povahe a určeniu veci, alebo ak nemohol z uvedených príčin pri nájme poľnohospodárskych pozemkov docieliť žiadny výnos. V tých prípadoch, ak nájomca môže síce užívať prenajatú vec avšak obmedzene, poprípade, ak pri nájme poľnohospodárskych pozemkov úžitky z veci klesli pod polovicu bežného výnosu, má nájomca nárok na primeranú zľavu z nájomného. Uvedené nariadenie vysvetľuje, že vadami, ktoré nespôsobil nájomca, sú najmä živelná pohroma alebo iná nepredvídateľná udalosť objektívnej povahy nezavinená nájomcom, ktorá poškodí predmet nájmu tak, že sa nedá využívať na prenajatý účel, alebo sa dá využívať iba obmedzene. Tieto vady sú dôvodom na odpustenie nájomného alebo na ich zľavu. Nájom-

ca musí dodržať 6-mesačnú lehotu na uplatnenie si svojho práva u prenajímateľa, pretože ide o lehotu prekluzívnu.

V západoeurópskych krajinách roľníci vo veľkej miere hospodária na prenajatej pôde, pretože náklady na nájomné sú súčasťou prevádzkových nákladov, a tým znižujú daňový základ na daň z príjmov. Systém nájomného práva je vyhovujúci a je lacnejší ako priama kúpa pôdy.

Správa Európskej komisie o situácii poľnohospodárstva v roku 1993 uvádza, že oslobodenie od dane z pridanej hodnoty pri prenájme pôdy, ale aj pri jej kúpe, je zavedené v Belgicku, Dánsku, Taliansku, Holandsku, Nemecku, Španielsku a vo Veľkej Británii.

Dlhoočakávaný trh s pôdou zatiaľ na Slovensku neexistuje, avšak možno pozorovať rozmach trhu s nájmom poľnohospodárskej pôdy, ktorý je vyvolaný zvýšeným záujmom o nájom pôdy najmä v lukratívnych oblastiach, kde sa rozmáha súkromné podnikanie nielen zo strany našich, ale aj zo strany zahraničných podnikateľov. Avšak ani trh s nájmom pôdy nie je bez komplikácií. Je to spôsobené tým, že Slovensko patrí k tým európskym štátom, ktorých pôda, konkrétne vlastníctvo k tejto pôde, je najviac rozdrobené. Znamená to, že vlastníkmi pôdy m^2 sú niekedy stovky ľudí. Je to odlišné ako v Čechách, v Nemecku, kde sa vlastníctvo k pôde historicky uberalo iným smerom, kde právna úprava zabezpečovala pri dedení vlastníctvo jedného zvyčajne najstaršieho z detí poručiteľa. Na Slovensku, obdobne ako aj v Maďarsku, platil uhorský zákon, kde právna úprava zabezpečovala dedenie každému z pozostalých, čo spôsobilo veľkú rozdrobenosť pôdneho vlastníctva. Samozrejme, dôsledky tejto rozdrobenosti a problémy z toho vyplývajúce sa odrážajú aj pri hospodárení na pôde, kde v prípade — a to je najčastejšie — ak sa uzatvára nájomná zmluva, musí sa táto uzatvárať s veľkým počtom ľudí, čo je spojené samozrejme okrem vyhľadávania vlastníkov aj s veľkými nákladmi. Celkovú situáciu na trhu s pôdou možno charakterizovať nasledovne:

— ponuka a predaj sa týka hlavne pozemkov s menšou výmerou a s priemernou a nízkou bonitou,
— ponuka predbežne prevyšuje dopyt,
— v súčasnom prostredí takmer neexistujúceho dopytu sa nevytvorili reálne trhové ceny pozemkov,
— chýbajú dlhodobé úvery s prijateľnou úrokovou mierou.

Stagnáciu trhu spôsobuje rad faktorov, akými sú najmä stále neukončený reštitučný proces, neukončená identifikácia vlastníckych práv k pozemkom, rozdrobenosť pozemkového vlastníctva, nízka výkonnosť kapitálu v poľnohospodárstve, platobná neschopnosť subjektov hospodáriacich na pôde.

Vzhľadom na situáciu v oblasti nájmu poľnohospodárskej pôdy bude vhodné hľadať inšpirácie právnej úpravy tohto nájmu aj v právnych úpravách iných štátov, kde bol inštitút nájmu využívaný tradične bez akýchkoľvek deformácií postavenia vlastníka pozemkov a kde rozvinuté regulačné systémy sú zamerané na zaistenie kontinuity využívania pôdy.

Súhrn

Právna úprava nájmu poľnohospodárskej pôdy je charakterizovaná rozdielmi v právnej úprave pri uzatváraní nájomných zmlúv poľnohospodárskej pôdy na obdobie krátkodobé do piatich rokov a na obdobie dlhodobé nad päť rokov. Pri uzatváraní dlhodobého nájmu je právna úprava podrobnejšia a komplexnejšia, povinnosti zmluvných strán sú obsiahlejšie a ich porušenie je sankcionované neplatnosťou nájomnej zmluvy. Prax ukázala, že dlho očakávaný trh s poľnohospodárskou pôdou nevznikol. Ako vyplýva z výskumu, rozmáha sa najmä v lukratívnych oblastiach, trh s nájmom poľnohospodárskej pôdy, ktorý nie je bez komplikácií z dôvodu rozdrobenosti vlastníctva poľnohospodárskej pôdy. V budúcnosti bude treba v záujme odstránenia komplikovaného stavu pri úprave užívacích vzťahov k poľnohospodárskej pôde venovať viac pozornosti tvorbe nových právnych noriem a hľadať inšpirácie v právnych úpravách iných štátov, kde bol inštitút nájmu využívaný bez akýchkoľvek deformácií a kde sú regulačné systémy zamerané na zaistenie kontinuity využívania poľnohospodárskej pôdy.

Kľúčové slová: nájom poľnohospodárskej pôdy, nájomca, trh s poľnohospodárskou pôdou, vlastníctvo, nájomná zmluva

Literatúra

BANDLEROVÁ, A.: Vlastnícke a užívacie vzťahy k pôde a ich vplyv na rozvoj vidieka. In: Vidiek — šanca zbor. z ved. konferencie pre ekonomický rozvoj. Nitra, SPU 1996, s. 169-173.

BIELIK, P.: Intervenčná politika v rozvoji agropotravinárstva. Acta operativo-oeconomica, č. 51. Nitra, VŠP 1996, s. 121-127.

BRUSSAARD, W.: In Agrarian Land Law in the Western World. C.A.B. International 1992. p.p. 114-133.

GAISBACHER, J.: Základné ciele zákonných iniciatív MP SR. In: Legislatívne predpoklady podnikateľskej činnosti poľnohospodárstva. Zbor. z odb. semin. Nitra, VŠP 1996, s. 1-15.

LORVELLEC, L.: In Agrarian Land Law in the Western World.C.A.B. International 1992. p.p. 51-71.

RAPANT, R.: O niektorých právnych aspektoch užívania pozemkov. Justičná revue, 1993, č. 1-2, s.11.

ŠTEFANOVIČ, J.: Pozemkové právo. Bratislava, MANZ 1997. 225 s.

Kontaktná adresa:
doc.JUDr. Anna Bandlerová, CSc.
Katedra práva, FEM SPU v Nitre, Tr. A. Hlinku 2, 949 76 Nitra, tel.: 087/601 kl. 178, e-mail: bandlero@uvt.uniag.sk