

Súd: Krajský súd Prešov  
Spisová značka: 9Co/12/2023  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8122206579  
Dátum vydania rozhodnutia: 23. 01. 2024  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jozef Angelovič  
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2024:8122206579.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Jozefa Angeloviča a sudcov JUDr. Mareka Kohúta a JUDr. Jany Jančíkovej, v sporovej veci žalobkyní: 1/ A. B., C. D., nar. XX.X.XXXX, bytom E. XXX/XX, XXX XX E., 2/ F. A., C. D., nar. X.X.XXXX, bytom E. XXXX/XX, XXX XX E., obe zastúpené: Advokátska kancelária BABIN, PETKO & partners, s. r. o., so sídlom Hlavná 2885/29, 080 01 Prešov, IČO: 47 253 177, proti žalovanému: G. H., nar. XX.X.XXXX, bytom I. XXXX/XX, XXX XX E., zastúpenému: Studio Legale, s.r.o., so sídlom Galandova 3, 811 06 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, IČO: 36 811 874, o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, o odvolaní žalobkyní proti rozsudku Okresného súdu Prešov č. k. 11C/52/2022-38 z 5.10.2022, takto

### rozhodol:

Potvrďuje rozsudok.

Žalovaný má nárok na náhradu trov odvolacieho konania proti žalobkyniam v rozsahu 100 %.

### odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie zamietol žalobu, ktorou sa žalobkyne domáhali určenia, že do dedičstva po ich rodičoch, a to J. D. a G. D. patrí podiel (každému z nich) 1 k parcelám CKN XXXX/X, CKN XXXX/X a CKN XXXX/XX, znázornených na Geometrickom pláne č. XX/XXXX z 9.8.2019, geodeta K. L. M.. Určil, že žalovaný má voči žalobkyniam nárok na náhradu trov konania, vrátane predchádzajúceho konania vedeného na Okresnom súde Prešov pod sp. zn. 11C/32/2019, ako aj na Krajskom súde v Prešove pod sp. zn. 9Co/24/2021. Určil, že žalobkyniam nárok na náhradu trov dovolacieho konania nepriznáva.

2. Vychádzal zo zistenia, že dňa 14.3.1973 bola uzavretá a jej účastníkmi podpísaná písomná kúpna zmluva medzi predávajúcimi N. a G. B. a kupujúcimi G. a J. D.. V bode 1 zmluvy bolo uvedené, že predávajúci odpredávajú časť nehnuteľnosti zapísanej v Protokole č. XXXX k mpč. 1902/a pod B3/a, b, ale len časť, ktorá zostala po odobratí plochy pre tehelné a ktorá je podľa EN označená parcelou č. XXXX o výmere 297 m<sup>2</sup> ako neplodná plocha, č. ev. listu XXX za kúpnu cenu 500,- Kčs.

3. V bode 2 zmluvy je uvedené, že kupujúci kupujú nehnuteľnosť opísanú v bode 1 tak, ako im ju predávajúci v prírode odovzdali.

4. V bode 4 bolo dohodnuté, že všetky dávky a poplatky vyplývajúce z tejto zmluvy budú znášať kupujúci.

5. V bode 5 je obsiahnutý súhlas predávajúcich k tomu, aby si kupujúci usporiadali aj vlastnícke vzťahy k prevádzanej nehnuteľnosti podľa skutočného odovzdania v prírode.

6. Dňa 2.2.1973 bol vyplnený aj dotazník a čestné vyhlásenie pre registráciu vyššie uvedenej zmluvy, v ktorom MsNV v Sabinove nemalo voči prevodu žiadne námietky. Žalobkyne zhodne uviedli, že tento dotazník a prípravu na registráciu zmluvy vybavovali ich rodičia, k registrácii však napokon nedošlo z finančných dôvodov, keďže za registráciu bolo potrebné zaplatiť poplatok, na ktorý nemali finančné prostriedky.

7. Rada MsNV v Sabinove, odbor výstavby, vydala 5.9.1973 pod č. Vyst. XXX/XXXX G. D. rozhodnutie o povolení výstavby garáže na parcelu č. XXXX, k. ú. E..

8. Garáž bola postavená podľa vyjadrenia žalobkýň v roku 1973, má súpisné číslo XXXX a je postavená na parcele CKN XXXX/X. Jej výlučnou vlastníčkou sa stala pôvodná žalobkyňa J. D. dedením 26D/1369/03, čo vyplýva z LV č. XXXX, k. ú. E.. Ide o dedenie po manželovi G., zomrelom XX.X.XXXX. Z dedičského rozhodnutia 26D/1369/03, Dnot 183/03 zo dňa 11.5.2004 vyplýva, že predmetom dedenia, pokiaľ ide o nehnuteľnosti po poručiteľovi, bol len podiel 1 spomínanej garáže.

9. Predmetom sporu sú parcely, ktoré sú znázornené na Geometrickom pláne K. L. M. č. XX/XXXX zo dňa 9.8.2019, overeného 13.9.2019, ako parcely XXXX/X - záhrada o výmere 278 m<sup>2</sup>, č. XXXX/X - zastavaná plocha o výmere 24 m<sup>2</sup> a č. XXXX/XX - zastavaná plocha o výmere 256 m<sup>2</sup>. Parcely A. XXXX/X G. XXXX/X pritom vznikli z parcely EKN XXXX zapísanej na LV č. XXXX, k. ú. E. a parcela č. XXXX/XX vznikla z parcely CKN XXXX/XX zapísanej na LV č. XXXX, k. ú. E.. Podľa tvrdenia žalobkýň totiž tieto parcely boli predmetom kúpnej zmluvy z roku 1973.

10. Parcela CKN XXXX/XX o výmere 258 m<sup>2</sup> je zapísaná na LV č. XXXX, k. ú. E. vo výlučnom vlastníctve žalovaného na základe Kúpnej zmluvy M./XXXX.

11. Parcela EKN XXXX - orná pôda o výmere 311 m<sup>2</sup> je zapísaná na LV č. XXXX, k. ú. E., taktiež vo výlučnom vlastníctve žalovaného na základe Kúpnej zmluvy M..

12. V tomto spore sa nerieši to, či žalovaný je alebo nie je vlastníkom sporných pozemkov, ale to, či manželia D. boli ich spoluvlastníkmi v čase svojej smrti, a to je rozdiel. Aj v predchádzajúcom rozsudku súd nikde nekonštatuje to, že by predávajúci B. neboli vlastníkami sporných pozemkov, súd to však ani nepreveroval a nezisťoval, keďže predmetom sporu bolo posúdenie, či kupujúci - manželia D. nadobudli vlastnícke právo k sporným pozemkom vydržaním. Žalobkyne navrhli doplniť dokazovanie výsluchom žalovaného, ktorý nehnuteľnosti kúpil v roku 2019 a keďže pre súd je zásadné zistenie, či držba nehnuteľností právnymi predchodcami žalobkýň bola oprávnená od roku 1973 do 1.1.1992, tak výsluch žalovaného, ale aj ďalšieho navrhnutého svedka - likvidátora Východoslovenských tehelní, š.p., od ktorého kupovali nehnuteľnosti právní predchodcovia žalovaného, je pre súd irelevantný. Súd nerieši to, či žalovaný legitímne nadobudol vlastníctvo k sporným pozemkom (teda od ich skutočných vlastníkov), ale to, či ich rodičia sa stali ich vlastníkmi titulom vydržania, keďže iný právny titul v ich prípade neprichádza do úvahy. Súd teda skúma len to, či držba pozemkov manželmi D. bola oprávnená a oprávnenosť držby vyhodnocuje predovšetkým z obsahu ich kúpnej zmluvy a skutočností, že ju neregistrovali. Sú to teda okolnosti, o ktorých nemôže mať navrhnutý svedok, ale aj žalovaný žiadne vedomosti. Súd preto nemá dôvod doplniť dokazovanie podľa návrhu žalobkýň, vrátane znaleckého dokazovania z odboru geodézie, keďže v celom rozsahu zotrváva na právnom posúdení uvedenom v predchádzajúcom rozsudku, ktorý potvrdil aj súd druhej inštancie a ktorý nebol spochybnený ani Najvyšším súdom SR, keďže ten zrušil rozsudky nižších súdov len z procesných dôvodov.

13. Rozhodujúce v danom spore bolo posúdenie, či u právnych predchodcov žalobkýň existovala oprávnená držba sporných pozemkov, ktorá musí trvať počas celej vydržacej doby. Oprávnená držba je upravená v § 130 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Podľa citovaného ustanovenia, ak je držiteľ so zreteľom na všetky okolnosti dobromyseľný o tom, že mu vec alebo právo patrí, je držiteľom oprávneným. Pri pochybnostiach sa predpokladá, že držba je oprávnená.

14. V danom prípade v čase uzavretia kúpnej zmluvy bol upravený spôsob nadobudnutia vlastníctva pri kúpe v § 134 ods. 2 Občianskeho zákonníka (v znení účinnom od 1.7.1969 do 31.12.1982) tak, že k zmluve o prevode nehnuteľností je potrebná jej registrácia štátnym notárstvom. Vlastníctvo prechádza registráciou zmluvy.

15. Ak sa kupujúci (právni predchodcovia žalobkyní) ujali v roku 1973 držby pozemku na základe kúpnej zmluvy, ktorá nebola registrovaná štátnym notárstvom, hoci zákon takúto registráciu vyžadoval, nemohli byť so zreteľom na všetky okolnosti v dobrej viere, že sú ich vlastníckmi, aj keď subjektívne mohli byť o svojom vlastníctve presvedčení. Požiadavka na registráciu zmluvy o prevode vlastníctva k nehnuteľnosti bola v Občianskom zákonníku jasne a jednoznačne vymedzená v už citovanom § 134 ods. 2. K tomuto právnomu záveru dospel aj NS SR v uznesení 4Cdo/283/2009 zo dňa 27.10.2010. Ide o rozhodnutie, ktoré bolo aj publikované v Zbierke stanovísk Najvyššieho súdu pod R 73/2015. Uviedol, že len výnimočne možno právny omyl držiteľa ospravedlniť, a to vtedy, keď znenie zákona je nejasné a pripúšťa rôzny výklad. Rozhodne to však nie je tento prípad pri úplne zrozumiteľnom zákonom ustanovení v § 134 ods. 2 Občianskeho zákonníka. K podobnému záveru dospel NS SR aj v rozsudku 7Cdo/12/2011 zo dňa 29.2.2012, ale aj v uznesení 6MCdo/5/2010 zo dňa 20.4.2011, rozsudku 3MCdo/7,8/2011 zo dňa 31.10.2011. V rozsudku 7Cdo/12/2011 sa uvádza, že pre dobrú vieru kupujúcich o ich vlastníctve sa vyžaduje nielen písomná zmluva, ale aj jej registrácia. Súdy vo všetkých týchto rozhodnutiach dospeli k záveru, že neznalosť jasného, zrozumiteľného a nesporného ustanovenia zákona nikoho neospravedľuje - pri zachovaní obvyklej opatrnosti sa totiž predpokladá, že každý sa oboznámi so zákonnou úpravou právneho úkonu, ktorý má v úmysle urobiť. Z novších rozhodnutí s týmto záverom súd poukazuje na rozsudok Najvyššieho súdu SR 3Cdo/147/2016 zo dňa 22.2.2018.

16. K totožnému právnomu záveru dospel aj NS ČR v rozhodnutí zverejnenom v Súbore rozhodnutí NS vydanom nakladateľom C.H.Beck pod C1481 a uvedený právny záver sa cituje aj v už spomínanej publikácii Občan a ochrana vlastníctva v OZ autora J. Spáčilka na strane 227.

17. To, že v tomto prípade nepostačovala pre dobromyseľnosť držby len písomná kúpna zmluva a teda, že kupujúci nemohli byť dobromyseľní, že im kúpené pozemky patria, je zrejme aj z bodu 5 kúpnej zmluvy, keď samotní predávajúci v zmluve im dali súhlas na usporiadanie vlastníctva k predmetným pozemkom. Právni predchodcovia žalobkyní si preto museli byť vedomí toho, že je nejaký problém so zápisom vlastníctva a že je potrebné toto vlastníctvo vysporiadať. Súd poukazuje tiež na to, že samotní právni predchodcovia žalobkyní začali vybavovať registráciu zmluvy, teda museli alebo minimálne mali vedieť, že k prevodu vlastníctva dochádza až registráciou zmluvy (čo súd vysvetlil v predchádzajúcej časti rozsudku), a to, že registráciu nedotiahli do konca len z dôvodu, že pre finančné problémy nemali z čoho zaplatiť poplatok za registráciu (ktorý vzhľadom na kúpnu cenu 500,- Kčs nemohol byť vysoký) je irelevantné, ale aj táto skutočnosť nabúrava tvrdenie o ich dobromyseľnosti pri nadobúdaní pozemkov.

18. Spochybneniu oprávnenej držby napokon nasvedčuje aj aktuálne tvrdenie žalobkyní o tom, že parcely CKN XXXX/X G. XXXX/X vznikli z mpč. XXXX, ktorej nepochybne v čase kúpy v roku 1973 boli vlastníckmi predávajúci B., avšak v kúpnej zmluve zo dňa 14.3.1973 sa neuvádza ako predmet prevodu mpč. XXXX, ale celkom iná parcela mpč. XXXX/X zo zápisnice XXXX, k. ú. E.. Ak teda v zmluve bola nesprávne stotožnená predávaná parcela, a teda bol zjavný rozpor pri označení predmetu kúpy, ktorý bol označený jednak ako parcela EKN XXXX a jednak ako mpč. XXXX/X, kúpna zmluva s poukazom na § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka je pre neurčitosť a nezrozumiteľnosť absolútne neplatná, preto sa nedá vylúčiť ani to, že práve to bol dôvod, prečo zmluva nebola registrovaná na štátnom notárstve, keďže pre súd vyznelo nie pravdepodobné tvrdenie žalobkyne, že to bolo z finančných dôvodov, keďže poplatok na registráciu musel byť veľmi nízky, vzhľadom na nízku kúpnu cenu a keďže bolo preukázané, že kupujúci túto registráciu vybavovali, ale napokon k registrácii zmluvy nedošlo.

19. Pre absenciu oprávnenej držby právnymi predchodcami žalobkyní v dôsledku neregistrovania kúpnej zmluvy z roku 1973 nemohlo preto dôjsť k vydržaniu sporných pozemkov a súd preto túto žalobu zamietol. Pre úplnosť však dodáva, že vo vzťahu k parcele CKN XXXX/XX, ktorá ani nebola predmetom kúpnej zmluvy jednoznačne chýbala dobrá viera kupujúcich, a to aj v prípade, ak by bolo preukázané tvrdenie žalobkyní, že predávajúci im v prírode ukázali ako predmet prevodu aj tento pozemok. Ten totiž má takmer tú výmeru ako pozemok uvedený v zmluve a už táto skutočnosť jednoznačne vylučuje dobromyseľnosť kupujúcich. V zmluve bola totiž jasne uvedená nielen výmera kupovaného pozemku (297 m<sup>2</sup>), ale tiež číslo parcely (XXXX). Pri bežnej opatrnosti teda kupujúci sa nemohli domnievať, že kupujú aj ďalšiu parcelu (XXXX/XX) a dokonca o 258 m<sup>2</sup> viac. Totožný právny záver vyplýva aj z uznesenia Ústavného súdu SR III. ÚS 87/2021 zo dňa 4.2.2021, ktorý sa zaoberal sporom, v ktorom žalobcovia sa domáhali určenia vlastníckeho práva vydržaním na základe kúpnej zmluvy, ktorou kupovali pozemok o výmere 290 m<sup>2</sup> a o určenie vlastníckeho práva žiadali k ďalšiemu súvisiacemu pozemku o výmere 262 m<sup>2</sup>, ktorý bol v čase kúpy okolikovaný predávajúcimi. Ide teda takmer o totožný prípad ako v

tomto spore, pričom ústavný súd potvrdil správnosť názoru krajského súdu o absencii dobromyseľnosti držby kupujúcich k tomuto ďalšiemu pozemku, a to aj s ohľadom na pomer medzi veľkosťou výmery pozemkov uvedenej v kúpnej zmluve a veľkosťou výmery pozemku, ku ktorému žiadali žalobcovia určiť vlastnícke právo a z toho vyvodil, že žalobcovia si museli byť vedomí toho, že užívajú podstatne väčšiu časť pozemku ako v skutočnosti kúpili a že teda nemohli vlastnícke právo k spornému pozemku vydržať.

20. Žalobkyne v replike na vyjadrenie žalovaného žiadali, aby súd pri posudzovaní ich nároku vychádzal zo záverov nálezu Ústavného súdu SR I. ÚS 549/2015 z 16.3.2016. V danom prípade však išlo o úplne odlišný skutkový stav, keď sťažovateľ nadobudol kúpnu zmluvou od úpadcu nehnuteľnosti v rámci konkurzu, teda so súhlasom konkurzného súdu a následne bol aj povolený vklad jeho vlastníckeho práva na základe tejto kúpnej zmluvy. Neskôr bolo spochybnené vlastníctvo prevodcu a ústavný súd považoval za primárnu ochranu dobromyseľného nadobúdateľa. Išlo teda o prelomenie zásady „nemo plus iuris ad alium transfere potest quam ipse habet (nikto nemôže previesť na iného viac práv než má sám). Poukázal na nutnosť posunu doterajšej judikatúry favorizujúcej dodržiavanie spomínanej zásady tak, aby súdy poskytli ochranu tej osobe, ktorá robila právny úkon s dôverou v určitý, jej druhou stranou prezentovaný skutkový stav, navyše ak bol potvrdený údajmi z verejnej štátom vedenej evidencie a najmä, keď ho potom aprubuje aj príslušný orgán verejnej moci (katastrálny úrad, konkurzný súd a pod.).

21. Právny záver z tohto nálezu je práve v neprospech žalobkýň, ktoré spochybňujú vlastníctvo žalovaného k sporným pozemkom tvrdiac, že predávajúci, od ktorých ich kúpil, neboli ich vlastníkmi a poukázali pri tejto argumentácii práve na spomínanú zásadu „nemo plus iuris...“. Je však nepochybné, že na príslušnom LV museli byť zapísaní ako vlastníci predávajúci, keďže žalovaní ako kupujúci boli zapísaní na základe príslušných kúpnych zmlúv ako výlučný vlastník rozhodnutím katastrálneho úradu o povolení vkladu. Bol preto v dobrej viere ako nadobúdateľ, a to aj v prípade, že by skutočným vlastníkom bol niekto iný (napr. právni predchodcovia žalobkýň). Podľa nálezu, na ktorý žalobkyne poukazujú, však súdy by mali považovať za prioritný princíp ochrany dobrej viery žalovaného ako ďalšieho nadobúdateľa, ktorému aj správny orgán potvrdil vlastníctvo v katastrálnom konaní, teda odkaz na tento nález nebol pre ne vhodný.

22. Súd prvej inštancie sa nestotožňuje s názorom prezentovaným v náleze Ústavného súdu SR II. ÚS 484/15 zo dňa 14.11.2018, na ktorý žalobkyne poukázali až na pojednávaní a podľa ktorého pre vydržanie postačuje aj ústna kúpna zmluva. Tento názor súd považuje za aktuálnej rozhodovacej činnosti súdov za úplne ojedinelý a navyše v zásadnom odklone od doteraz jednotnej judikatúry a odbornej literatúry, podľa ktorej nie je rozhodujúci subjektívny pocit a presvedčenie držiteľa o jeho dobrej viere, že mu vec patrí, ale rozhodujúce je toto posúdenie z objektívneho hľadiska, teda či by aj každý iný držiteľ v obdobnej situácii pri bežnej opatrnosti, ktorú možno od neho vzhľadom na okolnosti prípadu držiteľ nemal alebo nemohol mať dôvodné pochybnosti o tom, že mu vec patrí. Ide o zásadný odklon aj od doposiaľ jednotného názoru o zásade neospravedliteľnosti právneho omylu vzhľadom na všeobecne platnú zásadu „neznalosť zákona neospravedlňuje“ s pripustením jedinej výnimky, ak znenie zákona je nejasné. Preto aj NS ČR uviedol, že ústna kúpna zmluva ohľadom nehnuteľnosti nepostačuje k nadobudnutiu vlastníckeho práva vydržaním, a to v rozhodnutí 22Cdo/432/2003 zo dňa 20.3.2003. Poukázať možno aj na rozsudok NS SR 3Cdo/12/2010, kedy išlo o prípad písomnej kúpnej zmluvy z roku 1943, ktorá nebola zapísaná do pozemkovej knihy. NS SR uviedol, že nebola splnená podmienka pre vydržanie, a to oprávnenosť držby na základe tejto kúpnej zmluvy, keďže skutočnosť, že zmluva nebola zapísaná do pozemkovej knihy musela objektívne vyvolať pochybnosti o vlastníctve u držiteľov, nakoľko bolo všeobecne známe, že podľa vtedy platného právneho stavu sa vlastníctvo k nehnuteľnostiam nadobúdalo až zápisom do pozemkovej knihy a nie už uzavretím kúpnej zmluvy. Dlhodobá držba týchto nehnuteľností preto nepostačovala pre splnenie podmienok nadobudnutia vlastníckeho práva vydržaním.

23. Ojedinelosť názoru vysloveného v náleze Ústavného súdu SR II. ÚS 484/15 v porovnaní s aktuálnou rozhodovacou praxou súdov je zrejماً aj s poukazom na iné rozhodnutia Ústavného súdu SR, napr. uznesenie II. ÚS 432/14 zo dňa 29.7.2014, ktorý sa stotožnil s názorom v mnohých rozhodnutiach Najvyššieho súdu SR o neospravedliteľnom právnom omyle pre účely vydržania, ktoré súd uviedol v tomto rozsudku v predchádzajúcej časti, ale aj uznesenie III. ÚS 311/14 zo dňa 6.5.2014, ktorý uviedol, že judikatúra súdov je konštantná v tom, že pokiaľ sa niekto uchopí držby nehnuteľností po 1.4.1964 na základe zmluvy, ktorá nebola uzavretá v písomnej forme, nemôže byť dobromyseľným držiteľom, aj keď je subjektívne presvedčený, že takáto zmluva na nadobudnutie vlastníctva postačuje. Ústavný súd

uviedol, že držba nehnuteľnosti opierajúca sa o ústnu zmluvu nemôže viesť k vydržaniu nehnuteľnosti, a teda ústavný súd dospel k celkom inému záveru ako bol prezentovaný v náleze, o ktorý sa opierajú žalobkyne. Aj podľa rozhodnutia Najvyššieho súdu SR 4Cdo/361/2012 k vydržaniu nemôže dôjsť na základe ústnej zmluvy o prevode.

24. Na záver k argumentácii, že pri právnom názore vyslovenom súdom by prakticky boli vylúčené prípady vydržania súd uvádza ako príklad vydržania v dôsledku kúpnej registrovanej zmluvy (alebo po povolení vkladu), ktorá by bola z nejakého dôvodu neplatná alebo by išlo o prípad kúpeného oploteného pozemku vo väčšom rozsahu, ako to vyplývalo zo zmluvy (prípady tzv. prihradenia pozemku), pričom podľa súdnej praxe sa v takomto prípade toleruje výmera navyše okolo 20 %, v úplne výnimočných prípadoch, ak by išlo o pozemok nepravidielného tvaru maximálne o 50 %.

25. Výrok o trovách konania odôvodnil ustanovením § 255 ods. 1 CSP s tým, že aj keď by žalobkyniam vznikol nárok na náhradu trov dovolacieho konania, žalovaný nemôže niesť zodpovednosť za pochybenia procesného charakteru, pre ktoré boli pôvodne rozhodnutia súdov v tejto veci zrušené, a preto je potrebné vo veci aplikovať § 257 CSP vo vzťahu medzi sporovými stranami, pokiaľ ide o dovolacie konanie.

26. Proti rozsudku v zákonnej lehote podali odvolanie žalobkyne a navrhli, aby odvolací súd rozsudok zrušil a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie, alebo rozsudok zmenil a žalobe v celom rozsahu vyhovel.

27. Odvolanie odôvodnili ustanovením § 365 ods. 1 písm. a) CSP, t. j., že neboli splnené procesné podmienky, ustanovením § 365 ods. 1 písm. b) CSP, t. j., že súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, ustanovením § 365 ods. 1 písm. e) CSP, t. j., že súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností, ustanovením § 365 ods. 1 písm. f) CSP, t. j., že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, ustanovením § 365 ods. 1 písm. g) CSP, t. j., že zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany, alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené a ustanovením § 365 ods. 1 písm. h) CSP, t. j., že rozhodnutie súdu vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

28. Poukázali na to, že v prejednávanej veci išlo o vydržanie v zmysle podmienok, ktoré musí spĺňať nadobúdateľ, teda dobromyseľnosť a nepretržitú držbu, ako aj ničím nerušené užívanie podľa § 134 OZ. Žalobkyne preukázali existenciu skutočnosti, od ktorej mohli vyvodzovať, že podkladom držby ich právnych predchodcov bol právom uznaný titul oprávnenej držby podľa § 130 OZ, teda platnej zmluvy, kde sa uvádza v bode 2 a 5, že predávajúci predávajú čast' pozemku, ktorú doteraz užívali a v takom rozsahu ju kupujúcim v prírode odovzdávajú. Súd prvej inštancie sa nevyporiadal so zistením, že predávajúci kúpnej zmluvy z roku 1973 boli výlučnými vlastníkami aj k časti parcely označenej v žalobnom návrhu podľa geometrického plánu ako parcely XXXX/XX, ktorú nadobudli predávajúci manželia B. v celosti 17.6.1948. To znamená, že predávajúci v čase uzatvárania kúpnej zmluvy boli vlastníkami celej predávanej nehnuteľnosti. Nie je teda vylúčené, že v rámci navrhovaných dôkazov mohol súd prvej inštancie dospieť k iným záverom, ktoré boli vyvedené bez zistenia širších vzťahov, ktoré by mali preukázať skutočnosti, na základe ktorých by musel súd podľa navrhovaných dôkazov rozhodnúť inak ako rozhodol.

29. Žalobkyne navrhli vypočítať ako svedka B. M., ktorý za celú dobu vykonával funkciu likvidátora a ani raz nevyzval právnych predchodcov na vypratanie oploteného a stavbou zastavaného pozemku, pričom nespochybnil držbu právnych predchodcov, ktorí nehnuteľnosť držali 46 rokov.

30. Súd sa nestotožnil s názorom uvedeným v náleze Ústavného súdu Slovenskej republiky pod sp. zn. II. ÚS 484/15 zo 14.11.2018, avšak osvojil si názory uvedené v rozhodnutí Najvyššieho súdu Českej republiky sp. zn. 22Cdo/12/2010 a rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 3Cdo/12/2010.

31. Neobstojí argumentácia, že pri bežnej opatrnosti sa nemohli domnievať kupujúci, že vlastníci parcely mpč. XXXX im odpredávajú parcelu XXXX, ako aj časť pôvodnej mpč. parcely o výmere 258 m<sup>2</sup>,

zameranej geometrickým plánom, pretože parcela XXXX/XX tvorila s parcelou 2116 ucelenú a riadne oplotenú plochu bez toho, aby boli pochybnosti na jej identifikáciu. Aj v prípade, ak by sa preukázali dôvody zamietnutia súdu vo veci samej z titulu neregistrovania kúpnej zmluvy vo vzťahu k parcele XXXX/X, treba mať za to, že parcela označená ako KN XXXX/XX mala byť posúdená samostatne podľa § 134 ods. 1 OZ.

32. Predávajúci v čase predaja pozemku kupujúcim boli ich vlastními a podľa obsahu zmluvy pozemok v prírode odovzdali ako oplotený pozemok. Dôkazy predložené žalobkyňami svedčili o tom, že reálne po uzatvorení kúpnej zmluvy nemohlo dôjsť k jej registrácii. Navrhované dôkazy smerovali k preukázaniu nezavinenej situácie o nemožnosti splnenia podmienok podľa vtedy platnej právnej úpravy, teda nemožnosti registrácie inak platnej kúpnej zmluvy. Uvedené skutočnosti jednoznačne preukazujú, že kúpna zmluva nemohla podliehať registrácii Štátnym notárstvom z dôvodu chybnéj identifikácie, ktorú nespôsobili právni predchodcovia žalobkyň.

33. Súd prvej inštancie odmietol vykonať dôkazy, keďže sa zaoberal len oprávnenou držbou právnych predchodcov žalobkyň a iné okolnosti nepovažoval za dôležité.

34. Tvrdenie súdu prvej inštancie o tom, že súd nerieši to, či žalovaný legitímne nadobudol predmetné nehnuteľnosti, nemôže obstáť za situácie, že v podstate nespochybnil, že vlastníkom pozemkov pred ich nadobudnutím manželmi D. boli B., nie Východoslovenské tehelne, š.p., od ktorých svoje vlastníctvo odvíja žalovaný. Napriek tomu rodičia žalobkyň kúpili pozemok od skutočných vlastníkov, zaplatili kúpnu cenu, predložili dôkazy vysvetľujúce nemožnosť registrácie kúpnej zmluvy a nesprávnu identifikáciu, z ktorej je zrejmé kto bol vlastníkom v čase kúpy. Desaťročia užívali oplotený pozemok v takom rozsahu v akom im ich odovzdali vlastníci – oplotené, postavili povolenú stavbu – garáž a napriek tomu podľa názoru súdu prvej inštancie nespĺnili podmienky vydržania k predmetným nehnuteľnostiam.

35. Pokiaľ ide o využitie zásady sudcovskej koncentrácie v návrhu na vypočutie likvidátora Východoslovenských tehelní, š.p. vzhľadom k duplike žalovaného, nemohla strana žalobkyň túto možnosť využiť v zákonnej lehote a následne preukázať uvedené skutočnosti.

36. Nič nebránilo žalobkyňam splniť podmienky titulu vydržania uvedených parciel, keďže predmetné parcely boli odovzdané predávajúcimi a prebraté kupujúcimi v rozsahu ako boli užívané predávajúcimi a boli v ich vlastníctve a takto od nich kupujúci, právni predchodcovia žalobkyň, odobrovali dobromyseľnosť, titul nadobudnutia a splnenie minimálnej desaťročnej vydržacej lehoty. Tvrdenie žalovaného, že predmet kúpy poznal a domnieval sa, že oplotenie je súčasťou pozemku, neobstojí a nesvedčí o primeranej opatrnosti kupujúceho. Nehnuteľnosť od roku 2018 zmenila viacerých vlastníkov, čo v žalobkyňach vyvoláva pochybnosť o dobrej viere žalovaného a jeho právnych predchodcov. Rodičia žalobkyň pozemok kúpili, vyplatili kúpnu cenu, disponovali súhlasným vyjadrením Mestského úradu Sabinov a platili riadne dane. Na pozemku postavili garáž na základe stavebného povolenia. Pokiaľ sa aj žalobkyne vyjadrovali k poplatkovej povinnosti svojich rodičov a súd prvej inštancie to rozobral v bode 30 napadnutého rozsudku, išlo o nesprávnu interpretáciu výpovede žalobkyň, ktoré sa vyjadrili k poplatkovej povinnosti spojenej s miestnymi správnyimi poplatkami.

37. Z hľadiska dobromyseľnosti držby ako podmienky nadobudnutia vlastníctva veci vydržaním je právne relevantnou len tá skutočnosť, ktorá má objektívne znaky titulu nadobudnutia vlastníctva. Domnelým titulom nadobudnutia vlastníctva je určitá skutočnosť, ktorá má navonok znaky riadneho nadobúdacieho titulu (v súlade so zákonom zakladajúceho vznik vlastníctva), chýba pri nej ale niektorá stránka (vlastnosť, znak), ktorú pre nadobudnutie vlastníctva vyžaduje objektívne právo. Takýmto domnelým titulom môže byť v praxi napríklad dedičské rozhodnutie o nadobudnutí veci, ktorá však v čase smrti poručiteľa objektívne nepatrila do jeho majetku, neprávoplatné rozhodnutie súdu určujúce vlastníctvo veci, alebo kúpna alebo darovacia zmluva, ktorá je z niektorého dôvodu neperfektná (uznesenie Najvyššieho súdu SR z 24.4.2017 sp. zn. 3Cdo/17/201).

38. Pokiaľ ide o problematiku právneho formalizmu, Ústavný súd Slovenskej republiky sa už viackrát zaoberal problémom neprimeraného alebo prepiatého formalizmu. Za všetky jeho vyjadrenia možno spomenúť rozhodnutie, v ktorom uviedol, že výklad relevantných právnych noriem nemôže byť tak formalistický, aby sa ním v konečnom dôsledku zmaril účel požadovanej súdnej ochrany, ale aj zabránilo v prístupe k súdnej ochrane z dôvodov, ktoré nemožno v právnom štáte pričítať účastníkovi konania,

ktorý sa tejto ochrany domáha. Za zmienku stojí poznámka k rozhodnutiu Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, sp. zn. 1Cdo/185/2006, uverejnená v periodiku Zo súdnej praxe, že vylúčenie akejkoľvek normatívnej funkcie judikatúry a vysoký stupeň formalizmu pri výklade zákona sú znakmi zákonného pozitivizmu, ktorý presadzuje len doslovný výklad textu zákonov a odmieta hlavne argumenty hodnotové, či teleologické.

39. Žalovaný vo vyjadrení k odvolaniu žalobkýň navrhol rozsudok ako vecne správny potvrdiť.

40. Odvolací súd prejednal vec podľa § 378 ods. 1 CSP a nasl., a to bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP a contrario) a zistil, že odvolanie žalobkýň nie je dôvodné.

41. Súd prvej inštancie vykonal vo veci dokazovanie v potrebnom rozsahu, na základe ktorého správny zistil skutkový stav a vo veci aj správne rozhodol. Skutkové zistenia súdu prvej inštancie zodpovedajú vykonanému dokazovaniu a odôvodnenie rozhodnutia má podklad v zistený skutkového stavu. Na týchto správnych skutkových zisteniach súdu prvej inštancie nič sa nezmenilo, ani v štádiu odvolacieho konania, nemožno mať pochybnosti o správnosti právneho posúdenia prejednáwanej veci súdom prvej inštancie a neboli zistené vady konania, ktoré by mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci.

42. Podľa § 132 ods. 1 Občianskeho zákonníka, vlastníctvo veci možno nadobudnúť kúpnu, darovacou alebo inou zmluvou, dedením, rozhodnutím štátneho orgánu alebo na základe iných skutočností ustanovených zákonom.

43. Podľa § 134 ods. 1 Občianskeho zákonníka, oprávnený držiteľ sa stáva vlastníkom veci, ak ju má nepretržite v držbe po dobu troch rokov, ak ide o hnutelnosť, a po dobu desať rokov, ak ide o nehnuteľnosť.

44. Podľa § 134 ods. 3 Občianskeho zákonníka, do doby podľa odseku 1 sa započíta aj doba, po ktorú mal vec v oprávnenej držbe právny predchodca.

45. V prejednáwanej veci bolo nepochybne preukázané, že nehnuteľnosti, ktoré sú v súčasnosti predmetom konania, sú zakreslené na Geometrickom pláne K. L. M., č. XX/XXXX z 9.8.2019, ide teda o parcely č. XXXX/X, XXXX/X G. XXXX/XX s tým, že parcely XXXX/X a XXXX/X boli vytvorené z parcely EKN XXXX, LV XXXX, k. ú. E. a parcela XXXX/XX bola vytvorená z parcely CKN XXXX/XX (zmenšením výmery o 2 m<sup>2</sup> pôvodnej parcely XXXX/XX vedenej v stave CKN ), LV XXXX, k. ú. E..

46. Pokiaľ ide o žalovaného, tento je vedený ako vlastník nehnuteľností, ktoré sú predmetom konania, nakoľko pokiaľ ide o parcelu CKN XXXX/XX o výmere 258 m<sup>2</sup>, je táto v jeho výlučnom vlastníctve v zmysle LV XXXX, k. ú. E. a parcela EKN XXXX, LV XXXX, k. ú. E., z ktorej boli ostatné parcely, ktoré sú predmetom tohto konania (XXXX/X a XXXX/X), vytvorené, je taktiež v zmysle LV XXXX, k. ú. E., vo výlučnom vlastníctve žalovaného.

47. Súd prvej inštancie správne zameral ťažisko dokazovania o nadobudnuté vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam právnymi predchodcami žalobkýň na titul, od ktorého žalobkyne držbu týchto nehnuteľností odvodzujú. Týmto titulom by mala byť kúpna zmluva zo 14.3.1973 (č.l. 13 spisu), na základe ktorej N. B. a G. B. ako odpredávajúci previedli na G. D. a J. D. (právnych predchodcov žalobkýň) nehnuteľnosti zapísané v pozemno-knižnej zápisnici č. XXXX ako mpč. XXXX/X, a to v časti, ktorá bola označená v evidencii nehnuteľnosti ako parcela č. XXXX o výmere 297 m<sup>2</sup> a zapísaná v evidenčnom liste č. XXX. Túto nehnuteľnosť odpredali manželia B. právnym predchodcom žalobkýň za dohodnutú kúpnu cenu 500,- Kčs.

48. V tejto súvislosti bol vyhotovený aj dotazník a čestné vyhlásenie súvisiace s registráciou predmetnej kúpnej zmluvy (o čo sa mali postarať podľa zmluvy právní predchodcovia žalobkýň), avšak registrácia tejto zmluvy štátnym notárstvom vykonaná nebola, hoci je nepochybné, že zákon túto registráciu vyžadoval pre nadobudnutie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti. Táto zákonná požiadavka vyplýva z § 134 ods. 2 Občianskeho zákonníka v znení platnom a účinnom v čase uzavretia predmetnej kúpnej zmluvy zo 14.3.1973, pričom toto zákonné ustanovenie vyslovene určovalo, že vlastníctvo na nadobúdateľa prechádza registráciou zmluvy.

49. V tejto súvislosti pri právnych úvahách sa súd prvej inštancie riadil prevažujúcou judikatúrou, ktorá upravuje otázku dobromyseľnosti držby v súvislosti s možným nadobudnutím vlastníckeho práva k nehnuteľnosti vydržaním, pričom ide o rozhodnutie najvyššieho súdu (4Cdo/283/2009 z 27.10.2010), z ktorých jednoznačne vyplýva, že pre naplnenie zákonnej požiadavky dobrej viery – dobromyseľnosti pri užívaní nehnuteľností je potrebné naplnenie zákonných podmienok týkajúcich sa registrácie zmluvy. Nedostatok vedomostí účastníkov zmluvy v tomto smere nemôže založiť dobromyseľnosť pri užívaní predmetných nehnuteľností, teda eventuálny právny omyl v tomto smere nemôže byť ospravedlniteľným dôvodom pre absenciu registrácie zmluvy. Na základe toho možno konštatovať, že pokiaľ právni predchodcovia žalobkyní opomenuli registráciu tejto zmluvy napriek tomu, že takáto požiadavka zákona existovala, pričom pri primeranej opatrnosti o tejto zákonnej náležitosti mohli byť a mali byť informovaní, vylučuje táto okolnosť dobromyseľnosť pri užívaní predmetnej nehnuteľnosti. V tejto súvislosti treba zdôrazniť, že právni predchodcovia žalobkyní mali k dispozícii dotazník a ďalšie doklady k registrácii zmluvy, boli si vedomí svojej zmluvne dojednanej povinnosti sa o registráciu postarať, avšak z neznámych dôvodov tak neurobili, teda neboli dobromyseľní v otázke nadobudnutia vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam so zreteľom na naozaj všetky okolnosti.

50. Nemožno sa stotožniť s odvolacou argumentáciou žalobkyní spočívajúcou v tom, že pri tomto nazeraní na problematiku vydržania a dobromyseľnosti užívania nehnuteľností ide o prepiaty formalizmus, pretože v týchto otázkach v zmysle vyššie uvedeného existuje jednoznačná judikatúra Najvyššieho súdu Slovenskej republiky. Navyše rozhodnutie Ústavného súdu SR II ÚS 484/2015 zo 14.11.2015, na ktoré poukazujú žalobkyne, sa na predmetnú vec v podstate z hľadiska skutkového stavu ani nevzťahuje, pretože v tomto rozhodnutí ústavného súdu sa rieši problematika nadobudnutia vlastníckeho práva k nehnuteľnosti vydržaním na základe ústnej kúpnej a následne darovacej zmluvy, bez akýchkoľvek súvisiacich okolností vo vedomostnej sfére oprávnenej osoby v tom zmysle, aby sa táto zaviazala obstaráť registráciu zmluvy, zatiaľ čo v prejednávanej veci mali túto registráciu obstaráť právni predchodcovia žalobkyní a boli si tejto povinnosti vedomí, pričom bez primeraných a akceptovateľných dôvodov tak neurobili.

51. Argumentácia žalobkyní spočívajúca v tom, že pokiaľ ide o parcelu č. XXXX/XX, mala byť táto posudzovaná iným spôsobom ako ďalšie dve parcely, ktoré sú predmetom tohto konania (parcely č. XXXX/X a parcela č. XXXX/X), je bez právneho významu, pretože žaloba bola postavená na dobromyseľnosti a nadobudnutí vlastníckeho práva vydržaním právnych predchodcov žalobkyní práve na základe právneho titulu, ktorým mala byť kúpna zmluva zo 14.3.1973. Toto iné nazeranie na eventuálny vznik vlastníckeho práva právnych predchodcov žalobkyní k tejto nehnuteľnosti nemá podklad v dokazovaní vykonanom na súde prvej inštancie, a taktiež nie je možný iný prístup k posudzovaniu tejto parcely uvedený, ani v odvolaní žalobkyní. Od začiatku konania totiž žalobkyne opierali vydržanie a vznik vlastníckeho práva k všetkým parcelám, ktoré sú predmetom konania o jeden dôvod, a teda spomínanú kúpnu zmluvu zo 14.3.1973. Iná verzia vzniku vlastníckeho práva k parcele KN XXXX/XX v konaní preukázaná nebola, tento spôsob nekvalifikuje ani samotné odvolanie a v závislosti od týchto úvah nie je vlastne preukázaný ani titul vstupu do držby k tejto parcele zo strany právnych predchodcov žalobkyní, a preto zamietnutie žaloby vo vzťahu k tejto parcele je o dôvodnejšie.

52. Nie je náležitá argumentácia odvolateľiek spočívajúca v tom, že v predmetnej veci sa dostali do vzájomnej kolízie dve ústavné hodnoty, a to princíp ochrany dobrej viery ďalšieho nadobúdateľa a princíp ochrany vlastníckeho práva pôvodného vlastníka. V danom prípade totiž nejde o ochranu vlastníckeho práva pôvodného vlastníka (a súd prvej inštancie v tomto smere naznačil, že nie je predmetom tohto konania skúmanie vlastníckeho práva svedčiaceho žalovanému), ale ide o náležité preverenie splnenia podmienok zo strany právnych predchodcov žalobkyní, pokiaľ ide o oprávnenú a dobromyseľnú držbu a na jej základe vznik vlastníckeho práva k predmetu tohto konania vydržaním, čo aj podľa názoru odvolacieho súdu preukázané nebolo, lebo právni predchodcovia žalobkyní neboli, so zreteľom na všetky okolnosti, skutočne dobromyseľní v tom, že im vec patrí.

53. Za týchto okolností na základe zisteného skutkového stavu a aplikovaného právneho posúdenia nebolo nutné vykonávať ďalšie dokazovanie, tak ako to argumentujú žalobkyne vo svojom odvolaní.

54. Správne preto postupoval súd prvej inštancie pokiaľ žalobu zamietol a so zreteľom na to, že správny je výrok napadnutého rozsudku aj o trovách konania, odvolací súd postupom podľa § 387 ods. 1 CSP

rozsudok ako vecne správny potvrdil, pričom v podrobnostiach poukazuje na správne a výstižné dôvody napadnutého rozhodnutia (§ 387 ods. 2 CSP).

55. O trovách odvolacieho konania bolo rozhodnuté podľa § 396 ods. 1 CSP a § 255 ods. 1 CSP, podľa ktorého žalovaný ako sporová strana, ktorá mala v odvolacom konaní plný úspech, má nárok na náhradu trov tohto štádia konania proti žalobkyniam, ktoré v odvolacom konaní úspech nemali. Výšku týchto trov ustáli postupom podľa § 262 ods. 2 CSP súd prvej inštancie po právoplatnosti tohto rozhodnutia odvolacieho súdu samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

56. Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Prešove pomerom hlasov 3:0.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku nie je prípustné odvolanie.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolateľ má právo zvoliť si advokáta a možnosť obrátiť sa na Centrum právnej pomoci (§ 160 ods. 2 CSP).

Podanie vo veci samej urobené v elektronickej podobe bez autorizácie podľa osobitného predpisu treba dodatočne doručiť v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe autorizované podľa osobitného predpisu; ak sa dodatočne nedoručí súdu do desiatich dní, na podanie sa neprihliada. Súd na dodatočné doručenie podania nevyzýva (§ 125 ods. 2 CSP).

Dovolateľ musí byť s výnimkou prípadov podľa § 429 ods.2 v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).