

Súd: Krajský súd Nitra
Spisová značka: 7Co/86/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4108224125
Dátum vydania rozhodnutia: 26. 10. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Lenka Halmešová
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2023:4108224125.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre, v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Lenky Halmešovej a členiek senátu JUDr. Eriky Madarászovej a JUDr. Marty Polyákovej, v spore žalobcu: A. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom C., C. XXXX/X, právne zastúpený Mgr. Romana Mravíková, advokátka so sídlom Nitra, Štefánikova trieda 2/3, proti žalovaným v 1. rade : D. E., nar. XX.XX.XXXX, bytom F. G. XX a v 2. rade: C. E., nar. XX.XX.XXXX, bytom F. G. XX , v 3. rade: D. H., nar. XX.X.XXXX, bytom I., F. XX/X, v 4. rade: F. E., nar. XX.XX.XXXX, I., Nábřežie mládeže 559/41, žalovaní v 1., 3. a v 4. rade zastúpení C. E., bytom F. G. XX, o určenie vlastníckeho práva, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Nitra č. k. 17C/66/2019- 598 zo dňa 21. apríla 2022, takto

rozhodol:

Odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutom výroku o zamietnutí žaloby (IV.) a výrokoch o trovách konania (V., VI.) **p o t v r d z u j e.**

Žalovaným v 1. a 2. rade nárok na náhradu trov tohto odvolacieho konania voči žalobcovi nepriznáva.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa písomne podanou žalobou domáhal, aby súd určil, že pozemok s parcelným číslom o výmere 1192 m², zapísaný na LV č. XXX v kat. území F. G. je v podielovom spoluvlastníctve žalobcu A. B. a žalovaného D. E., pričom spoluvlastnícky podiel každého z nich predstavuje polovicu. Svoju žalobu odôvodnil tým, že je vlastníkom spornej nehnuteľnosti 1 v polovici, avšak nie je takto zapísaný ako vlastník v príslušnej evidencii katastra. Jeho postavenie je neisté nielen vo vzťahu k žalovanému, ktorý je vlastníkom spornej nehnuteľnosti v 1-ici, ale i vo vzťahu ku všetkým tretím osobám. Uviedol, že na základe protokolu o dohode spísaného medzi ním ako kupujúcim a D. C. ako predávajúcim na vtedajšom Miestnom národnom výbore G. zo dňa 27.4.1985 nadobudol vlastnícke právo k domu súp. číslo XXX nachádzajúceho sa na parc. č. 11 v kat. území F. G. a zapísané na LV č. XXX a v domnení, že mu nehnuteľnosť patrí ju užíval ako dobromyseľný držiteľ. Dodal, že on nemal vedomosť o tom, že jeho právny predchodca nehnuteľnosti nemal majetkovo vysporiadané, preto v súlade so záujmami zosúladenia právneho a faktického stavu formou notárskej zápisnice spolu so žalovaným nadobudli každý v podiele 1-ice vlastníctvo k nehnuteľnosti, a to pozemok záhrada parc. č. 9/2 o výmere 678 m². Dodatočne zistil, že nie je vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti, nakoľko túto nadobudol žalovaný do výlučného vlastníctva a to vydržaním.

2.1 Súd prvej inštancie rozhodol v poradí prvým rozsudkom č.k. 17C/182/2008 - 318, zo dňa 22.05.2013 a žalobu ako nedôvodnú v celom rozsahu zamietol, a to z dôvodu, že žalobca neunesol dôkazné bremeno preukazujúce jeho dobromyseľnosť a oprávnenosť držby a z splnenie podmienok pre nadobudnutie vlastníckeho práva vydržaním.

2.2 Voči predmetnému rozsudku bolo zo strany žalobcu podané odvolanie a Krajský súd v Nitre rozsudkom sp. zn. 6Co/88/2014 - 394 zo dňa 11.06.2014 rozsudok súdu prvej inštancie v zamietajúcej časti týkajúcej sa určenia vlastníckeho práva žalovaných v 1. a 2. rade potvrdil a v ostatnej zamietajúcej časti rozsudok súdu 1. stupňa zmenil a určil, že žalobca A. B., nar. XX.XX.XXXX, r.č. XXXXXX/XXX, bytom C., C. XXXX/X je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXX Katastrálneho odboru Okresného úradu Nitra v kat. úz. F. G. ako parc. č. 9/3 - záhrady o výmere 1.189m² v podiele 1. Odvolací súd založil svoje rozhodnutie na závere, že právny predchodca žalovaných neb. D. E. nespĺnil podmienky vydržania stanovené Občianskym zákonníkom, teda nepreukázal nad všetky pochybnosti vlastníctvo k spornej nehnuteľnosti.

2.3 Voči rozsudku Krajského súdu v Nitre sp. zn. 6Co/88/2014 - 394 zo dňa 11.06.2014 bolo podané zo strany žalovaných dovolanie. Najvyšší súd Slovenskej republiky uznesením sp.zn. 8Cdo/181/2016 zo dňa 23.2.2018 zrušil rozsudok Krajského súdu v Nitre z 11. júna 2014 sp. zn. 6Co/88/2014 a vec vrátil tomuto súdu na ďalšie konanie. Vo svojom rozhodnutí uviedol, že v rozhodnutí odvolacieho súdu absentuje odôvodnenie, akým spôsobom vyhodnotil vykonané dokazovanie a ako mal týmto za preukázanú dobromyseľnosť a oprávnenosť držby žalobcu, pričom dôkazné bremeno preniesol nesprávne na stranu žalovaných.

2.4 Na základe rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, Krajský súd v Nitre ako odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie uznesením zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie. Vo svojom rozhodnutí uviedol, že je potrebné preukázať, či žalobca dostatočne preukázal splnenie zákonných podmienok pre vydržanie vlastníckeho práva pokiaľ ide o podiel 1 spornej nehnuteľnosti parc. č. 9/3, pričom žalobca je v zmysle intencií rozhodnutia Najvyššieho súdu povinný nielen tvrdiť ale aj preukázať, uniesť dôkazné bremeno, z ktorých bolo možné vyvodiť záver, že bol oprávneným držiteľom spornej nehnuteľnosti a spĺňal podmienku nepretržitej držby trvajúcej po dobu 10 rokov a žalobca musí preukázať, že so zreteľom na všetky okolnosti bol dobromyseľný v tom, že mu nehnuteľnosť patrí.

3.1 Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie určil, že žalobu voči žalovaným v 3. a v 4. rade zastavuje (I.). Žalovaným v 3. a v 4. rade priznal náhradu trov konania vo výške 100%, ktoré je povinný zaplatiť žalobca (II.). O výške náhrady trov bude rozhodnuté po právoplatnosti rozsudku samostatným rozhodnutím (III.). Ďalším výrokom súd žalobu zamietol (IV.). Žalovaným v 1. a v 2. rade priznal náhradu trov konania vo výške 100%, ktoré je povinný zaplatiť žalobca (V.). O výške náhrady trov bude rozhodnuté po právoplatnosti rozsudku samostatným rozhodnutím (VI.). Svoje rozhodnutie po právnej stránke odôvodnil ustanovením § 137 písm. c) CSP, § 134 ods. 1, § 129 ods. 1,2, § 130 ods. 1, § 132 ods. 1,2 Občianskeho zákonníka, § 138 ods. 1 zákona č. 141/1950 Zb. Občianskeho zákonníka, § 22 ods. 1, 2 zákona č. 265/1949 Zb. Po pripustení zmeny petitu na pojednávaní konanom dňa 10.06.2021 sa žalobca domáhal určenia, že žalobca je podielovým spoluvlastníkom vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1 -ica k celku nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXX pre katastrálne územie F. G. ako parcela registra „C“ parc. číslo 9/3, druh pozemku záhrada vo výmere 1189 m².

3.2 Súd prvej inštancie poukázal na skutočnosť, že žalobca svoje spoluvlastnícke právo k podielu 1 spornej parcely nadobudol vydržaním, pričom svoje tvrdenie opiera o neperfektnú kúpnu zmluvu a to protokol o dohode spísaný medzi ním a kupujúcim a D. C. ako predávajúcim dňa 27.4.1985 (č.l. 7), na základe ktorej vstúpil do užívania „odkúpených“ nehnuteľností vrátane spornej parcely a taktiež svoj nárok opieral o notársku zápisnicu N 98/97, Nz 103/97 spísanú dňa 7.4.1997 (č.l. 9), v ktorej došlo k spoločnému vyhláseniu s D. E., že sú podielovými spoluvlastníkmi spornej parcely a to každý v jednej polovici k celku. Dodatočne si právny predchodca žalovaných svoje vlastníctvo k spornej parcele nechal osvedčiť notárskou zápisnicou N 9/2001, Nz 9/2001 spísanou dňa 15.1.2001 a to na Notárskom úrade JUDr. Gabriely Rehákovéj v Nitre.

3.3 V konaní považoval súd za nesporné, že žalobca vstúpil do užívania predmetnej parcely v roku 1985 a to na základe neperfektnej kúpnej zmluvy (č.l.7), keď žalobca spísal dňa 27.4.1985 ako kupujúci s predávajúcim D. C. protokol o dohode, z ktorej vyplýva, že uzavreli medzi sebou dohodu na odkúpenie rodinného domčeka nachádzajúceho sa v kat. území F. G., evidovaného pod sú. číslom XXX, pričom sa dohodli na cene 47.000,-Sk za rodinný dom a záhradu. V predmetnom Protokole o dohode nebol presne špecifikovaný pojem záhrada, čiže v čase uzavretia tohto protokolu nebolo uvedené o akú konkrétnu záhradu sa jedná, aké je parcelné číslo záhrady, v akej výmere má byť záhrada a kde sa nachádza táto záhrada. Súd tiež poukázal na skutočnosť, že Protokol o dohode uzatváral žalobca s predávajúcim,

ktorý je označený ako D. C., t.j. osoba, ktorá predmetnú nehnuteľnosť nevlastnila z čoho vyplýva, že menovaný nebol oprávnený na uzavretie kúpnej zmluvy, nebol oprávnený ani na spísanie protokolu o dohode ohľadom kúpy rodinného domu a záhrady. Skutočnosť, že samotný žalobca nevedel, aké nehnuteľnosti vlastne kupuje a čo kúpil, bolo potvrdené aj svedkom J. F., ktorý vo svojej výpovedi na pojednávaní uviedol, že C. predával žalobcovi nehnuteľnosti, na ktoré neboli založené listy vlastníctva, čiže predával nehnuteľnosti, ktoré mal v užívaní D. I. . Ďalej potvrdil, že žalobca kúpil tie pozemky, ktoré v tom čase patrili a boli na mene D. I., v tom čase sa mohlo kúpiť len to, čo bolo uvedené v evidenčných listoch. Svedok tiež potvrdil skutočnosť, že v tej dobe ešte neprebehlo dedičské konanie a nevedelo sa, ktoré nehnuteľnosti patria D. I., o čom vedel aj žalobca.

Žalobca vydržanie predmetnej nehnuteľnosti opieral o skutočnosť, že predmetnú spornú časť nehnuteľnosti kúpil a nerušene užíval, obhospodaroval, pričom nemal vedomosť, že právny predchodca spornú nehnuteľnosť nemal vysporiadanú, pričom on vstúpil do jej užívania tak, ako mu to bolo pri kúpe nehnuteľnosti ukázané a predmetnú nehnuteľnosť v takom rozsahu nerušene užíval. Vedel, že právny predchodca žalovaných kúpil vedľa neho nehnuteľnosti zhruba tri roky po ňom a od začiatku kúpy sa „rozťahoval“ na jeho pozemok a nezhody nastali potom, čo mu povedal, aby si predmetnú parcelu 9/2 rozdelili na polovicu.

3.4 Súd prvej inštancie poukázal na to, že z výpisu z pozemnoknižnej vložky D. I. číslo 207 a taktiež aj zo samotného dedičského spisu D 2620/83 po nebohom D. I. vyplynulo, že podľa súpisu majetku patriaceho do dedičstva po neb. D. I. patria nehnuteľnosti len v kat. úz. F. G. parc. č. 15, 16 s rodinným domom 251 v 1-ine a iný majetok nezostal, čiže ostatné nehnuteľnosti neboli majetkovo vysporiadané a podľa rozhodnutia, ktoré bolo vydané dňa 09.12.1983 po neb. prevzal nehnuteľnosti poručiťelov syn D. I., ktorý sa stal vlastníkom v celosti parcely zapísanej vo vložke č. XXX parc. č. 15 s rodinným domom súp. číslo 251 pod bodom B11/A v 4/12-inách parcelu číslo 16 a vo vložke 207 parcelu č. 16 bod B15a a to v 1-ine. Z rozhodnutia teda nevyplýva, že by bol D. I. vlastníkom spornej parcely. Súd prvej inštancie zdôraznil, že práve z výpisu z katastra nehnuteľností, územie F. G. bolo zistené, že parcela č. 9/2 záhrada o výmere 678 m² patrí do podielového spoluvlastníctva K. L., K. B. a F. M., pričom sa jednalo o parcelu č. 9 o výmere 1 259 m², ktorú si následne žalovaný neb. D. E. osvedčil notárskou zápisnicou Nz 9/2001 a N 9/2001, pričom vznikla novovytvorená parcela 9/3 o celkovej výmere 1259 m².

Z dokazovania tiež vyplynulo, že právny predchodca žalovaných mal spornú parcelu kúpiť neperfektnou kúpnu zmluvou, ktorú uzavrel na N. O. P. G. 28.2.1991 s vtedajším užívateľom tejto parcely J. K.. Jej predmetom boli nehnuteľnosti nachádzajúce sa v kat. území F. G., a to rodinný dom č. XXX, ďalej záhradu parc. č. 9/2 o výmere 630 m², ďalej parcela 10 o výmere 50 m² ako zastavané plochy, parc. č. 12/2 o výmere 106 m² ako zastavaná plocha, parc. č. 13 o výmere 94 m², ako zastavaná plocha a parc. č. 16/2 o výmere 363 m², ako zastavaná plocha, pričom celková výmera pozemkov predstavuje výmeru 1243 m² a z toho poľnohospodárskej pôdy je 630 m² a zastavaná plocha je 613 m², pričom sa dohodli za kúpnu cenu 30.000,-Sk.

3.5 Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti, súd prvej inštancie žalobu žalobcu na určenie, že podiel 1 - ici k parc. č. 9/3 druh pozemku záhrada o výmere 1189 m² nadobudol vydržaním zamietol z dôvodu, že mal jednoznačne za preukázané, že žalobca nenadobudol vlastnícke právo k spornej parcele vydržaním, nakoľko so zreteľom na všetky okolnosti nebol dobromyseľným držiteľom nehnuteľnosti. Súd v predmetnej veci poukázal na zákon účinný v čase uzavretia zmluvy v roku 1985, ktorý jednoznačne uvádzal, že na nadobudnutie vlastníctva k nehnuteľnosti sa vyžaduje účinnosť zmluvy, pričom zmluva bola účinná až zaregistrovaním štátnym notárstvom, čiže vlastníctvo k nehnuteľnostiam prechádza až registráciou zmluvy na štátnom notárstve a podľa v tom čase platného občianskeho zákonníka, táto úprava bola odôvodnená požiadavkou právnej istoty a evidencie prevodov nehnuteľnosti, čo u žalobcu nebolo splnené. Žalobca s právnymi nástupcami v zmysle dedičského rozhodnutia neuzavrel kúpnu zmluvu, ktorou by si usporiadali vlastníctvo k spornej nehnuteľnosti, pričom do ich užívania vstúpil tak, ako mu to bolo ukázané p. C. a od vtedy nehnuteľnosť aj tak užíval. Súd prvej inštancie tiež argumentoval, že žalobca nepreukázal, že uzavrel platnú kúpnu zmluvu, pretože kúpna zmluva, od ktorej on odvodzuje svoje právo k spornej nehnuteľnosti nemá náležitosti kúpnej zmluvy. Podľa súdu ide len o odovzdanie nehnuteľností, ktoré by mal užívať a ktoré užíval D. I., z čoho súd mal za to, že takáto protokolárna dohoda a zároveň uhradenie kúpnej ceny nepostačuje k nadobudnutiu vlastníckeho práva a ani pokojná držba trvajúca dlhšie než 10 rokov pri neregistrovanej resp. nezavkladovanej kúpnej zmluve nemôže viesť v žiadnom prípade k vydržaniu pozemku a to z dôvodu práve absencie dobromyseľnosti so zreteľom na všetky okolnosti. Súd prvej inštancie zastal názor, že žalobca v predmetnom spore nebol dobromyseľný so zreteľom na všetky okolnosti, keďže protokol o dohode nebol registrovaný

štátnym notárstvom, okrem iného predmetný protokol o dohode nebol spísaný s osobou, ktorá bola oprávnená predávať predmetné nehnuteľnosti a taktiež zo zápisnice o predbežnom vyšetrení spísané dňa 9.12.1983 bolo zistené, že sporná parcela nie je predmetom dedičského konania, čiže predmetná nehnuteľnosť nemohla byť ani predmetom odovzdania nehnuteľnosti na základe protokolu o dohode, z čoho vyplýva, že žalobca nebol dobromyseľný so zreteľom na všetky okolnosti.

3.6 Zdôraznil tiež skutočnosť, že žalobca vedel, že predmetné nehnuteľnosti kupuje od nevlastníka, čo bolo potvrdené aj výpoveďou svedka J. F. a tiež mal vedomosť, že nehnuteľnosti mal nadobudnúť podľa dedičského rozhodnutia. Súd tiež dodal, že už v roku 1991, kedy zakúpil nehnuteľnosti právny predchodca žalovaných pán E., obidvaja vedeli, že nadobudli nehnuteľnosť na základe neregistrovanej kúpnej zmluvy a že je potrebné upraviť tento právny stav, čo sa snažili práve vyriešiť notárskou zápisnicou a z tejto notárskej zápisnice jednoznačne vyplýva, že tak ako žalobca aj žalovaný vedel, že predmetná parcela 9/2 má iného vlastníka, čiže predmetná parcela patrí do podielového spoluvlastníctva L. K., B. K. a F. M. (parcela č. 9 o výmere 1 259 m²). Samotný žalobca v notárskej zápisnici mal záujem nadobudnúť formou vydržania parcelu číslo 14, ktorá taktiež patrila vyššie spomínaným vlastníkom, čiže vedel, že vlastníkom tejto parcely nie je D. I. a teda ani nepatrila D. I. a ani jeho právnym predchodcom, z čoho jednoznačne vyplýva, že žalobca v predmetnej veci ohľadom podielu k spornej parcele nemohol byť so zreteľom na všetky okolnosti v dobrej viere, že je podielovým spoluvlastníkom, aj keď subjektívne mohol byť o svojom vlastníctve presvedčený. Nakoľko žalobca nepreukázal dobromyseľnosť pri vstupe do držby, nemohol ani nadobudnúť podielové spoluvlastníctvo k spornej parcele titulom vydržania a preto súd žalobu ako nedôvodnú v celom rozsahu zamietol.

3.7 Súd prvej inštancie vzhľadom na späťvzatie žaloby voči žalovaným v 3. a v 4. rade, konanie voči nim zastavil, čiže stranami sporu na strane žalovaných zostali C. E. a D. E., pretože sporná parcela je v BSM týchto žalovaných. O trovách konania súd prvej inštancie rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP a žalovaným, ktorí boli v konaní úspešní, súd im priznal plnú náhradu trov konania.

4.1 Rozsudok súdu prvej inštancie napadol v zákonnej lehote žalobca, a to čo do výrokov IV. až VI., teda o zamietnutí žaloby a priznaní trov konania žalovaným v 1. a 2. rade. Uviedol, že z napadnutého rozsudku vyplýva, že hlavným dôvodom zamietnutia žaloby bola skutočnosť, že „zákon účinný v čase uzavretia zmluvy jednoznačne uvádzal, že na nadobudnutie vlastníctva k nehnuteľnosti sa vyžaduje účinnosť zmluvy, pričom zmluva bola účinná až jej zaregistrovaním štátnym notárstvom, čo u žalobcu nebolo splnené“, teda nedostatok registrácie zmluvy štátnym notárstvom a že „žalobca nepreukázal, že uzavrel platnú kúpnu zmluvu, pretože kúpna zmluva, od ktorej on odvodzuje svoje právo k spornej nehnuteľnosti nemá náležitosti kúpnej zmluvy“. Pokiaľ ide o titul vstupu do držby, od ktorého žalobca odvodzuje svoju dobromyseľnosť, zdôraznil, že pri posudzovaní nadobudnutia vlastníctva vydržaním na rozdiel od preukazovania vlastníctva nie je potrebné, aby žalobca preukazoval platný právny dôvod nadobudnutia, ale len okolnosti svedčiace o poctivosti nadobudnutia, v čom je základný rozdiel medzi ochranou vlastníctva a ochranou držby. V tomto smere poukázal na Uznesenie Ústavného súdu Slovenskej republiky zo dňa 24.08.2011, sp.zn. I. ÚS 308/2011-24 a Nález zo dňa 14.11.2018, sp.zn. II. ÚS 484/2015-46. S poukazom na túto rozhodovaciu prax žalobca konštatoval, že pre posúdenie dobromyseľnosti pri jeho vstupe do držby nie je rozhodujúce, že titul (Protokol o dohode zo dňa 27. 4. 1985) nebol uzatvorený platne a ani to, že nebol registrovaný na štátnom notárstve. Rozhodujúce je len to, či žalobca mohol byť objektívne presvedčený o tom, že držanú vec poctivým spôsobom nadobudol a nie, že nespĺnil zákonné podmienky. V odôvodnení rozsudku konajúci súd spochybňuje dobromyseľnosť žalobcu najmä z dôvodu absencie platnosti právneho titulu, o ktorý opiera svoju dobrú vieru. Uviedol, že pre vydržanie časti spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 1/2 spornej parcely splnil všetky zákonom vyžadované podmienky a to: faktické ovládanie veci, vôľa nakladať s vecou ako so svojou, dobrá viera, že vec držiteľovi patrí. Tieto skutočnosti boli podľa žalobcu v konaní preukázané okrem listinných dôkazov aj výsluchmi svedkov a práve s poukazom na tieto svedecké výpovede je zrejmé, že žalobca uniesol dôkazné bremeno v otázke splnenia podmienky oprávnenej držby vedúce k vydržaniu. Žalobca ďalej dodal, že spornú parcelu nemusel nadobudnúť výlučne len od ich vlastníka. Pán C., ktorý uzatváral nie perfektnú kúpnu zmluvu na strane predávajúceho nebol skutočný vlastník alebo držiteľ spornej parcely, ale ako vyplýva z výpovedí svedkov, najmä páni C., bol ostatnými členmi rodiny poverený na predaj spornej parcely. Tieto skutočnosti preukazujú existenciu dobrej viery pri vstupe do držby spornej parcely.

4.2 Žalobca ďalej zdôraznil, že nesprávna výmera spornej parcely bola predmetom dokazovania, pričom bolo jednoznačne preukázaná chyba pri vypracovaní geometrického plánu, pričom skutočná výmera predmetnej parcely bola od počiatku 1189 m². V čase konania bol však na príslušnom liste vlastníctva zapísaný ako výlučný vlastník spornej parcely pôvodne žalovaný pán E. starší, pričom podkladom pre tento zápis do katastra nehnuteľností bolo ďalšie osvedčenie o vyhlásení vyhlásenia o vydržaní vo forme notárskej zápisnice N 9/2001, NZ 9/2001. Pôvodne žalovaný však nemohol nadobudnúť opätovne z titulu vydržania aj druhú polovicu sporného pozemku patriaceho žalobcovi, a to z dôvodu nesplnenia zákonných podmienok vydržania. Naopak žalobca pre vydržanie časti spoluvlastníckeho podielu spornej parcely splnil všetky zákonom vyžadované podmienky na nadobudnutie vlastníckeho práva. Zdôraznil, že žalobca svoju dobrú vieru nemusí preukazovať, lebo aj pochybnostiach platí, že držba je oprávnená. Záverom navrhol, aby odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie zmenil tak, že žalobe v celom rozsahu vyhovie a súčasne priznal žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

5. Žalovaný v 1. a 2. rade sa písomne vyjadrili k odvolaniu žalobcu a uviedli, že s rozhodnutím súdu prvej inštancie súhlasia a považujú ho za vecne správne.

6. Krajský súd v Nitre ako súd odvolací (§ 34 zák.č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku, ďalej len „CSP“) viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 379 CSP a § 380 ods. 1 CSP) a viazaný skutkovým stavom zisteným súdom prvej inštancie (§ 383 CSP) prejednal vec bez nariadenia pojednávania s verejným vyhlásením rozsudku pri splnení si povinnosti upravenej v ustanovení § 219 ods. 3 CSP a po prejednaní veci dospel k záveru, že rozhodnutie súdu prvej inštancie je vecne správne a odvolanie žalobcu nie je dôvodné. Preto odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutom výroku o zamietnutí žaloby (IV) a výrokoch o trovách konania (V., VI.) ako vecne správny podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdil.

7. Podľa § 387 ods. 1 CSP, odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne.

8. Odvolací súd rozhodujúc o odvolaní podanom žalobcom, preskúmal napadnutý rozsudok, konanie, ktoré mu predchádzalo, ako aj dôvody odvolania a skonštatoval, že súd prvej inštancie vykonal dostatočné dokazovanie, dôkazy správne vyhodnotil a vec po právnej stránke správne posúdil a jeho závery majú oporu vo vykonanom dokazovaní. Následne vo veci rozhodol napadnutým rozsudkom, s ktorým sa odvolací súd stotožnil, a preto ho v celom rozsahu, vrátane výroku o trovách konania podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdil. Zároveň odvolací súd dospel k záveru, že súd prvej inštancie napadnutý rozsudok aj podrobne a v dostatočnej miere po skutkovej i právnej stránke odôvodnil.

9. Súd prvej inštancie zamietol žalobu z dôvodu nepreukázania splnenia podmienok vydržania k spornej nehnuteľnosti zo strany žalobcu a to z dôvodu, že zákon v čase uzavretia zmluvy jednoznačne vyžadoval na nadobudnutie vlastníctva k nehnuteľnosti jej zaregistrovanie štátnym notárstvom, čo u žalobcu nebolo splnené a druhým dôvodom bolo, že žalobca nepreukázal, že uzavrel kúpnu zmluvu, pretože spornú nehnuteľnosť kúpil od nevlastníka s tým, že kupované nehnuteľnosti neboli žiadnym spôsobom špecifikované, a preto nemohol byť dobromyseľným vlastníkom.

10. Odvolací súd uvádza, že sa nestotožňuje s tým právnym záverom súdu prvej inštancie, že k vydržaniu spornej nehnuteľnosti zo strany žalobcu nemohlo dôjsť z dôvodu, že sa v danom období vyžadovalo na nadobudnutie vlastníctva k nehnuteľnosti zaregistrovanie kúpnej zmluvy štátnym notárstvom a táto podmienka nebola splnená. V tomto smere odvolací súd musí súhlasiť s odvolacou námietkou žalobcu, že len samotný nedostatok registrácie kúpnej zmluvy štátnym notárstvom nespôsobuje nemožnosť vydržania.

Odvolací súd poukazuje na Nález Ústavného súdu Slovenskej republiky II. ÚS 484/2015 zo dňa 14. 11. 2018:

Na pojem oprávnenej držby, ktorá je podmienkou vydržania sa vyvinuli dva v podstate protichodné právne názory. Prvý právny názor akcentuje fakticitu a pocit neškodnosti. Tento názor vychádza z definície podľa dobového stanoviska najvyššieho súdu sp. zn. Cpj 51/84 (R 45/86), podľa ktorého „dobrá víra je presvedčení nabyvateľa, že nejedná bezprávne, keď si napr. prisvojuje určitú vec. Jde teda o psychický stav, o vnútorné presvedčení subjektu, ktoré samo o sobe nemôže byť predmetom dokazovania. Predmetom dokazovania môžu byť skutočnosti vnějšího sveta, jejichž prostredníctvom sa vnútorné presvedčení prejavuje navenek, teda okolnosti, z nichž lze dovodiť presvedčení nabyvateľa

o dobrej viere, že mu vec patrí (§ 132a odst. 1 o.z.). Navrhovateľ, ktorý sa dovoľáva ochrany podľa ustanovení § 132 o.z. musí (mimo iné) tvrdiť okolnosti, z nichž bude vyplývať dobrá viera; jej existenciu však samu o sobe prokázovať nebude. V tomto smere má však povinnosť dokazovať uvedené okolnosti a snáži v dôsledku toho nepříznivé následky nesplnenia tejto povinnosti. Okolnosťami, ktoré budú svedčiť pro záver o existencii dobrej viery, budú zpravidla okolnosťami týkajúcimi sa právneho dôvodu nabytí a svedčiacimi o poctivosti nabyvateľa. Na rozdiel od prokazovania vlastníctva nebude treba, aby prokazoval platný právny dôvod nabytí, riadny prechod vlastníctva, ale len okolnosti svedčiaci o poctivosti nabytí. V tom je základný rozdiel medzi ochranou vlastníctva a ochranou držby.“ Z praktického hľadiska možno uviesť, že dobové vzory právnych podaní pre občianov (Handl, V. a kol. Bratislava : Obzor, 1987, s. 146.) priamo predpokladali, že vydržanie slúži na nápravu formálnych chýb prevodov nehnuteľností.

Na tento právny názor v polovici deväťdesiatych rokov explicitne nadväzuje rozhodnutie, judikát Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 3 Cdo 117/94 (R 44/96): «K oprávnenej držbe (pozemkov) došlo... po dohode o ich kúpe, o ktorej súdy nemali pochybnosti. Skutočnosť, že nedošlo k perfektnej, teda k platnej kúpnej zmluve, na posudzovanie oprávnenosti tejto držby to nemalo podstatný vplyv. Platnosť nadobúdacieho právneho titulu je rozhodujúci len pri prevode vlastníctva na základe právneho úkonu.

O takúto formu nadobudnutia vlastníctva v prejednávanej veci však nešlo, ako na to správne poukázal už odvolací súd, ale nadobúdacím titulom bolo vydržanie. Pri posudzovaní nadobudnutia vlastníctva vydržaním môže byť prípadný iný úkon ohľadne spornej veci iba okolnosťou, svedčiacou o dobromyseľnosti (bona fidae) držiteľa veci. Na rozhodné okolnosti pre vydržanie vlastníctva poukázala aj konštantná judikatúra súdov ešte pred účinnosťou novely Obč. zákonníka - zák. č. 509/1991 Zb. konštatovaním, že „Na rozdiel od preukazovania vlastníctva nebude treba, aby nadobúdateľ preukazoval platný právny dôvod nadobudnutia - riadny prechod vlastníctva, ale len okolnosti svedčiace o poctivosti nadobudnutia, v tom je základný rozdiel medzi ochranou vlastníctva a ochranou držby“.

Podľa druhého, konkurenčného právneho názoru sú súčasťou všetkých okolností, na ktoré je pri dobromyseľnosti potrebné brať zreteľ, aj takpovediac kultúrne známe (ako súčasť všeobecného rozhladu) právne podmienky prevodu nehnuteľností. Na základe takýchto kritérií si z objektívneho hľadiska dospelý človek nemôže myslieť, že nehnuteľnosť možno previesť ústnym spôsobom, prípadne bez účasti úradov, a to ani uprostred sedemdesiatych rokov. Tento názor sa môže zdať paradoxný, kontraintuitívny, popierajúci účel vydržania: Aký účel by malo vydržanie, ak by bola uzavretá písomná zmluva a následne riadne registrovaná? Avšak aj takéto náročnejšie vydržanie môže prakticky slúžiť napríklad na vydržanie susediacich pozemkov, ktoré sú dobromyseľne užívané ako vlastné, pretože sa držiteľ domnieva, že boli tiež prevedené a zavkladované (tzv. putatívny titul vydržania). Takéto vydržanie tiež môže hojiť právne vady predchádzajúcich vlastníkov. Taktiež môže nastať situácia, že kupujúci splnil všetky svoje povinnosti, splnomocnil advokáta, ktorý nedovršil registráciu. Z hľadiska držby tieto požiadavky možno ešte vysvetliť tým, že zmluva a registrácia nie sú podmienkou vydržania, ale podmienkou oprávnenej držby môže byť aj vedomosť o zmluve a registrácii (o titule). Na držiteľa sa tu nedívame optikou práva, ale dívame sa očami držiteľa na objektívne právo. Súčasťou skutkovosti – fakticity – oprávnenosti držby nie je objektívne právo, resp. predpisy samotné, ale snaha právo dodržať. Najvyšší súd Slovenskej republiky sa okolo roku 2010 rozhodnutiami sp. zn. 4 Cdo 283/2009 (R 73/2015), 4 Cdo 361/2012 (R 74/2015), 5 Cdo 49/2010, 3 Cdo 97/2009, 3 M Cdo 7/2010, 3 M Cdo 8/2010 a sp. zn. 6 M Cdo 5/2010 priklonil k právnomu názoru, že súčasťou všetkých okolností, na ktoré je pri dobromyseľnosti potrebné brať zreteľ, sú aj ťažiskové právne formy. Podľa R 73/2015 oprávneným držiteľom nehnuteľnosti, ktorý je so zreteľom na všetky okolnosti dobromyseľný o tom, že je jej vlastníkom, nemôže byť ten, kto do jej držby vstúpil za účinnosti Občianskeho zákonníka v znení do 31. decembra 1991 na základe zmluvy o prevode nehnuteľnosti, ktorá nebola registrovaná štátnym notárstvom v zmysle zákona č. 95/1963 Zb. o štátnom notárstve a o konaní pred štátnym notárstvom (notársky poriadok) v znení neskorších predpisov. Podľa R 74/2015 oprávneným držiteľom nehnuteľnosti, ktorý je so zreteľom na všetky okolnosti dobromyseľný o tom, že je jej vlastníkom, nemôže byť ten, kto do jej držby vstúpil za účinnosti Občianskeho zákonníka v znení do 31. decembra 1991 na základe zmluvy o prevode nehnuteľnosti, ktorá nebola uzatvorená v písomnej forme.

Z prehľadu vývoja vydržania vyplýva, že najvyšší súd, ako aj literatúra sa prikláňajú k výkladu, podľa ktorého možno do podmienok oprávnenej držby zahrnúť aj snahu držiteľa o dodržanie dobových základných právnych požiadaviek.

Treba ďalej uviesť, že z už označených rozhodnutí najvyššieho súdu (bod 44) nijako nevyplýva, na základe akých úvah došlo k pomerne radikálnej zmene judikatúry pri posudzovaní otázky nadobudnutia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam vydržaním, a to v porovnaní so skoršou judikatúrou (body 41 a 42).

Ústavný súd je toho názoru, že za ústavne konformný treba považovať skorší výklad, ktorého podstata vyplýva z veci sp. zn. 3 Cdo 117/94.

Pri poskytovaní súdnej ochrany v súvislosti s nadobúdaním vlastníckeho práva vydržaním treba za podstatu a zmysel základného práva na ochranu vlastníctva podľa čl. 20 ods. 1 ústavy a čl. 11 ods. 1 listiny, základného práva na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 ústavy a čl. 36 ods. 1 listiny, ako aj práva na spravodlivé súdne konanie podľa čl. 6 ods. 1 dohovoru považovať taký výklad § 134 Občianskeho zákonníka, ktorý podporuje zákonnú intenciu uviesť do súladu dlhodobý faktický stav nepretržitej držby oprávneným držiteľom (ktorý je po stanovenú dobu objektívne presvedčený o svojom domnelom vlastníckom práve) so stavom vlastníckym. A contrario, výklad, ktorý túto možnosť vylučuje, resp. ju obmedzuje podstatným spôsobom, nemôže byť považovaný za ústavne konformný.

Ústavný súd zdôrazňuje, že taký výklad § 134 v spojení s § 130 Občianskeho zákonníka, ktorý vo svojich dôsledkoch v značnom rozsahu a podstatným spôsobom vylučuje možnosť nadobudnutia vlastníckeho práva k pozemku vydržaním, treba považovať jednoznačne za neprípustne reštriktívny, nerešpektujúci podstatu a zmysel zákonného inštitútu vydržania, a teda za ústavne neakceptovateľný.“

11. Odvolací súd dodáva, že je nepochybné, že zákon v kritickom čase vyžadoval k prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti popri písomnej forme právneho úkonu spravidla aj jej registráciu vtedajším štátnym notárstvom. Registrácia mala konštitutívny význam a vlastnícke právo sa nadobúdalo momentom registrácie. Ak by sa však malo postupovať podľa „právnych skutočností, ktoré majú za následok nadobudnutie veci“, potom by držiteľ mohol byť dobromyseľný len vtedy, ak by písomná zmluva o nadobudnutí nehnuteľnosti bola registrovaná na štátnom notárstve. Držiteľ by teda mohol byť dobromyseľný len v prípade, ak by postupoval podľa zákona, teda ak by existovala platná kúpna zmluva a bola by registrovaná a išlo by predsa vždy o nadobudnutie vlastníckeho práva na základe právneho úkonu uzavretého v súlade so zákonom. Tak ako uviedol Ústavný súd v citovanom náleze, uvedené by bolo potom v rozpore so zmyslom a účelom § 130 ods. 1 a § 134 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

12. S druhou zásadnou odvolacou námietkou žalobcu, podľa ktorej je nesprávne posúdenie súdu prvej inštancie, že žalobca neunesol dôkazné bremeno v otázke splnenia podmienky oprávnenej držby danej parcely, sa odvolací súd nestotožnil.

13. Súd prvej inštancie správne konštatoval, že protokol o dohode nebol spísaný s osobou, ktorá bola oprávnená predávať predmetné nehnuteľnosti a zároveň nehnuteľnosti, t.j. parcely, ktoré mal žalobca kúpiť neboli žiadnym spôsobom špecifikované. Z dokazovania nesporne vyplynulo, že žalobca vedel, že nehnuteľnosti kupuje od nevlastníka D. C., ktorý bol zaťom pôvodného vlastníka, v tom čase už nebohého D. I., po ktorom sa viedlo dedičské konanie D 2620/83. Z rozhodnutia D 2620/83 zo dňa 9.12.1983 vyplynulo, že nehnuteľnosti po neb. prevzal poručiteľov syn D. I., ktorý sa stal vlastníkom parcely zapísanej vo vložke č. XXX parc. č. 15 s rodinným domom súp. číslo XXX pod bodom B11/A v 4/12-inách, v EN parcelu číslo 16 a vo vložke 207 parcelu č. 16 bod B15a a to v 1-ine. Z dokazovania tiež vyplynulo, že podľa výpisu z katastra nehnuteľností LV č. XXX, kat.územie F. G., parcela č. 9/2 záhrada o výmere 678 m² patrila do podielového spoluvlastníctva K. L., K. B. a F. M., pričom sa jednalo o parcelu č. 9 o výmere 1 259 m². Je teda zrejmé, že ani právni predchodcovia žalobcu nemali majetkovoprávne vysporiadané nehnuteľnosti, ktoré užíval D. I., pričom parcela č. 9 bola vedená na úplne iných vlastníkov.

14. V skutočnosti teda žalobca ako kupujúci s D. C. ako predávajúcim podľa Protokolu o dohode si vzájomne dohodli odkúpenie rodinného domčeka so súp.č. XXX spolu so záhradou a to za kúpnu cenu 47 000 Sk, ktorá bola aj vyplatená. Predmetný predaj sprostredkoval starosta J. F., ktorý potvrdil, že žalobca vedel, že D. C. nie je skutočným vlastníkom, pričom pozemky, ktoré mal kúpiť, mu priamo na mieste mal ukázať pán C.. Uviedol tiež, že v tom čase ešte neprebehlo dedičské konanie a nevedelo sa ktoré nehnuteľnosti patria do dedičstva po neb. D. I.. Žalobca teda pri kúpe týchto nehnuteľností mal jednak vedomosť, že D. C. nie je vlastníkom a mal tiež vedomosť, že kupované nehnuteľnosti nie sú nijako špecifikované a po ukončení dedičského konania je potrebné si ich vysporiadať. Pokiaľ žalobca, resp. jeho právni predchodcovia pre neznalosť zákona nevedeli, že zmluva má byť registrovaná, ide o ospravedliteľný právny omyl. Nie je však možné očakávať pri bežnej opatrnosti, že žalobca, ktorý mal nadobudnúť nehnuteľnosti síce písomnou dohodou (v roku 1985), avšak od nevlastníka, nevedel, že je potrebné uzatvoriť riadnu kúpnu zmluvu s dedičom predmetných nehnuteľností, keď už pri spisovaní Protokolu o dohode vedel, že je to len dohoda, ktorá nie je uzatvorená so skutočným vlastníkom a následne preto bude musieť uzavrieť riadnu kúpnu zmluvu. Pokiaľ ide o spornú nehnuteľnosť, túto žalobca nemal v dlhobehnej nerušenej a pokojnej držbe, pretože už od roku 1991 ho v tejto držbe rušil

pôvodne žalovaný E. B., ktorý sa tiež považoval za vlastníka spornej parcely. Je pochybnosť aj v tom, či vôbec žalobca mohol považovať za vlastníka spornej parcely, lebo keby bol nesporne presvedčený, že kúpil celú parcelu, nemal by dôvod sa o ňu deliť s pôvodne žalovaným E.. Spravidla je síce rozhodujúce, či držiteľ za držanú vec zaplatil dohodnutú sumu, prípadne poskytol iné dohodnuté plnenie, avšak v danej veci nebolo nesporne preukázané, či aj sporná parcela mala byť predmetom Protokolu o dohode.

15. Žalobca jednoznačne v konaní neunesol dôkazné bremeno týkajúce sa vydržania spornej parcely, pretože vo svojich výpovediach uvádzal, že kúpil od pána C. aj celú parcelu 9/2 a túto takto po kúpe aj celú užíval, následne pôvodne žalovaný E. B. kúpil susedné nehnuteľnosti (rodinný dom s pozemkami) 3 roky po ňom a ako uviedol sám žalobca „začal sa rozťahovať aj na jeho pozemok“. Samotný žalobca navrhol žalovanému E., aby si spornú polovicu rozdelili na polovicu, čoho výsledkom bola zápisnica o vydržaní vlastníckeho práva N 98/97, okrem iných aj k spornej nehnuteľnosti, ktorú navrhovatelia tohto úkonu nadobudli do podielového spoluvlastníctva v pomere 1 k celku, avšak z dôvodu nesprávneho vyhotovenia geometrického plánu, táto nehnuteľnosť nebola zapísaná na listy vlastníctva strán sporu. Žalobca si teda odporoval vo svojich vyjadreniach, keď najskôr tvrdil, že nadobudol do vlastníctva celú parcelu 9/2 na základe Protokolu o dohode a na druhej strane súhlasil s tým, aby pôvodne žalovaný tiež nadobudol vlastníctvo k uvedenej parcele v podiele 1/2. Žalobca si bol zrejme vedomý skutočnosti, že jeho údajné vlastnícke právo k spornej parcele nie je žiadnym spôsobom preukázateľné, keďže jednotlivé parcely, ktoré mal nadobudnúť od D. C. neboli uvedené ani v Protokole o dohode a dokonca v uvedenom rozsahu neboli ani predmetom dedenia po D. I.. Z výpovedí svedkov (napr. svedkyňa N. F. – C., sestra pôvodného vlastníka D. I.) tiež vyplynulo, že časť spornej parcely užívala rodina Q. (právni predchodcovia žalovaného), ktorá bývala v prednom dome, preto je otázne na základe čoho (akého právneho titulu) a v akom rozsahu sa chopili držby aj právni predchodcovia strán sporu.

16. Ako už bolo uvedené vyššie, do podmienok oprávnenej držby možno zahrnúť aj snahu držiteľa o dodržanie dobových základných právnych požiadaviek. V danom prípade k spísaniu predmetného Protokolu o dohode došlo až v roku 1985, pričom v uvedenom období už nadobúdateľ nehnuteľností pre bežnej miere opatrnosti musel mať minimálne vedomosť, že sa vyžaduje písomná kúpna zmluva uzatvorená s vlastníkom danej veci, ako aj s uvedením (špecifikáciou) toho, akú nehnuteľnosť nadobúda do vlastníctva. Vzhľadom k tomu, že žalobca skutočne nepreukázal, že je oprávneným držiteľom spornej parcely, teda neboli splnené všetky podmienky pre vydržanie danej nehnuteľnosti, odvolací súd dospel k záveru, že súd prvej inštancie správne žalobu zamietol.

17. Na základe vyššie uvedeného, odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutom výroku o zamietnutí žaloby (IV.) a výrokoch o trovách konania (V., VI.) potvrdil, s poukazom na ust. § 387 ods. 1 CSP ako vecne správny.

18. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania rozhodol odvolací súd v zmysle ustanovenia § 396 ods. 1 v spojení s § 255 ods. 1 CSP tak, že žalovaným v 1. a 2. rade nárok na náhradu trov tohto odvolacieho konania voči žalobcovi nepriznal, pretože im v tomto odvolacom konaní nevznikli žiadne trov konania.

19. Toto rozhodnutie prijal odvolací senát Krajského súdu v Nitre pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

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).

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).

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