

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 5Co/300/2012
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1407223995
Dátum vydania rozhodnutia: 18. 03. 2014
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Juraj Považan
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2014:1407223995.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Juraja Považana a členov senátu JUDr. Milana Chalupku a JUDr. Blanky Malichovej v právnej veci navrhovateľov: 1. Z. Ž., H.. XX.XX.XXXX, C. H. F. XXX, XXX XX F. H. K., Č. Q., X. A. Ž., H.. XX.XX.XXXX, C. H. F. XXX, XXX XX F. H. K., Č. Q., obaja navrhovatelia zastúpení JUDr. Jurajom Hadrbulcom. advokátom v Bratislave, Riečna 2, proti odporcovi: A. S., H.. XX.XX.XXXX, C. Z. H. XXXX/XX, XXX XX Z., zastúpený JUDr. Pavlom Polakovičom, bytom Cajlanská 82, Pezinok, o určenie vlastníckeho práva, na odvolanie odporcu proti rozsudku Okresného súdu Malacky zo dňa 2. novembra 2011 č.k. 4C 243/2008-123 takto

rozhodol:

Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa **p o t v r d z u j e**.

Navrhovateľom nepriznáva náhradu trov odvolacieho konania.

o d ô v o d n e n i e :

Súd prvého stupňa napadnutým rozsudkom určil, že navrhovatelia 1/ a 2/ sú bezpodielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti na parcele Č.. XXX/X X. N. XXXX Z.X, T., T. B. S. Q.. „, na F. N. Č.. XXXX N. E. Ú. N. C., K. E. Z. pre X. Z., X. S., katastrálne územie Pernek, súčasne odporcovi uložil povinnosť náhrady trov konania navrhovateľov na účet právneho zástupcu navrhovateľov v sume 1.420,88 € v lehote troch dní odo dňa právoplatnosti rozsudku.

Vychádzal zo zistenia, že navrhovateľ 1/ dňa 13.08.1971 ako kupujúci uzavrel s právnym predchodcom odporcu ako predávajúcim kúpnopredajnú zmluvu, ktorej

- 2 -

predmetom bol predaj nehnuteľnosti v katastrálnom území Pernek na parc. č. 592/2 - záhrady o výmere 3183 m², pričom k uvedenému prevodu vydal súhlas i MNV v Perneku. Predmetná zmluva o prevode nebola nikdy zaregistrovaná, preto sa tento prevod nestal v právnom zmysle účinným, avšak predmetné nehnuteľnosti od doby uzavretia uvedenej zmluvy užíval a užíva až do dnes. Dôvodom predmetného prevodu bola skutočnosť, že do predmetnej záhrady na parcele č. 592/2 je možný vchod iba cez rodičovský dvor navrhovateľa, pričom iná prístupová cesta neexistuje. Táto skutočnosť bola dôvodom, pre ktorý v roku 1971 tieto nehnuteľnosti odkúpil. Navrhovateľ 1/ ďalej v návrhu uviedol, že si nebol vedomý, že predmetná zmluva nebola registrovaná a nenadobudla účinnosť. Predmetnú nehnuteľnosť užíval v presvedčení, že je jej vlastníkom. V priebehu trvania držby nehnuteľnosti, túto držbu nikto nenarušoval a navrhovateľ 1/ sporný pozemok nepretržite a dobromyseľne užíval v súlade s jeho účelom od roku 1971 až do súčasnosti. Až v roku 2003 sa navrhovateľovi 1/ ozval odporca, ktorý nadobudol predmetné nehnuteľnosti do vlastníctva v dedičskom konaní, s tým, že oznámil, že je vlastníkom spornej parcely a chce si ju vykolíkovať. Mimosúdne sa účastníci nedohodli.

Z listiny nazvanej dotazník a čestné vyhlásenie na registráciu a spoplatnenie zmluvy (súdu bola predložená vo fotokópii, ale jej pravosť nikto nespochybnil) súd zistil, že túto listinu podpísali Ján Petrik a Františka Petriková ako prevodcovia a navrhovateľ 1/ ako nadobúdateľ dňa 13.08.1971, prevádzanou nehnuteľnosťou je záhrada v intraviláne obce na parc. č. 592/2 vo výmere 31,83 árov. V listine je uvedená dohodnutá cena za nehnuteľnosť vo výške 2.500,- Kčs. V listine je obsiahnuté vyjadrenie Predstavenstva Jednotného roľníckeho družstva v Perneku, ktoré vyslovilo súhlas s prevodom, nakoľko pozemok je neprístupný na obrábanie pre Jednotné roľnícke družstvo. V listine je aj súhlas Rady Miestneho národného výboru v Perneku zo dňa 28.07.1971 s prevodom predmetnej nehnuteľnosti s tým, že dohodnutá cena je v mieste obvyklá. Je tu aj súhlasné vyjadrenie orgánu územného plánovania Okresného národného výboru a odboru vodného hospodárstva a pre veci poľnohospodárstva a lesníctva Okresného národného výboru z októbra 1971.

V prejednávanej veci bolo nesporné, že v prípade predmetnej nehnuteľnosti sa jedná o spôsobilý predmet vydržania, vykonávajúc dokazovanie sa súd preto zamerl predovšetkým na skutočnosť, či sa v predmetnom prípade, vo vzťahu k navrhovateľovi 1/ jedná o držbu oprávnenú. Vzhľadom k uvedenému bol v danej veci podstatným fakt, či navrhovateľ 1/ so zreteľom na všetky okolnosti bol dobromyseľný, že mu vec - predmetná záhrada patrí. Dobromyseľnosť pritom má svoju oporu nielen v presvedčení, že mu vec patrí, ale aj v skutkových okolnostiach, ktoré nasvedčujú tomu, že vec by mohla držiteľovi - v danom prípade navrhovateľovi 1/ - patriť. Z uvedeného vyplýva, že nie je postačujúce len subjektívne presvedčenie o tom, že mu vec patrí, nestačilo by ani to, že s vecou

- 3 -

5Co 300/2012-144

nakladal ako s vlastnou, a že ju zveľaďoval. Podstatným pre rozhodnutie súdu bolo, či existovali konkrétne okolnosti, z ktorých možno vyvodiť presvedčenie navrhovateľa 1/ o dobromyseľnosti, že mu vec patrí.

Objektívnou okolnosťou, z ktorej súd vyvodil dobromyseľnosť navrhovateľa 1/ a ustálil, že sa v jeho prípade jedná o držbu oprávnenú, je existencia dotazníka a čestného vyhlásenia na registráciu a spoplatnenie zmluvy, podpísaného starými rodičmi odporcu ako prevodcami a navrhovateľom 1/ ako nadobúdateľom.

Z uvedenej listiny je možné vyvodiť nepochybný úmysel starých rodičov odporcu previesť vlastníctvo záhrady na parcele 592/2 v k.ú. Pernek na navrhovateľa 1/, pričom bola dohodnutá aj kúpna cena vo výške 2.500.- Kčs. Táto listina bola podľa výpovede navrhovateľa 1/ a svedkyne Márie Savaryovej spísaná a podpísaná na vtedajšom miestnom národnom výbore, k zamýšľanému prevodu sa súhlasne vyjadrili vtedajšie štátne orgány - Miestny národný výbor v Perneku aj Okresný národný výbor v Bratislave, ako aj Jednotné roľnícke družstvo v Perneku. Z prednesov navrhovateľa aj svedkyne Márie Savaryovej je zrejmé, že ako navrhovateľ 1/, tak aj jeho rodina podpísaním uvedenej listiny nadobudli presvedčenie, že týmto úkonom bola uzavretá kúpna zmluva - táto listina je písomná, sú v nej uvedení prevodcovia i nadobúdateľ, označená nehnuteľnosť, ktorá má byť predmetom prevodu a je tu uvedená kúpna cena. Táto listina podľa presvedčenia navrhovateľa nadobudla účinnosť schválením na Okresnom národnom výbore, nakoľko po doručení súhlasného stanoviska z Okresného národného výboru bola vyplatená kúpna cena a následne sa navrhovateľ 1/ ujal držby nehnuteľnosti, začal ju užívať ako úžitkovú záhradu na pestovanie zeleniny. Uvedené okolnosti - podpísanie dotazníka, schválenie štátnymi orgánmi, zaplatenie kúpnej ceny, odovzdanie nehnuteľnosti do držby navrhovateľovi 1/ - objektívne mohli v navrhovateľovi 1/ vzbudiť presvedčenie, že predmetná nehnuteľnosť - záhrada prešla do jeho vlastníctva. Napokon - navrhovateľ 1/ s nehnuteľnosťou nakladal ako s vlastnou, túto celú dobu nerušene užíval a platil z nej daň, čo tiež svedčí o jeho presvedčení, že predmetná nehnuteľnosť je jeho vlastníctvom.

Na základe uvedeného dospel súd k záveru, že v prípade navrhovateľa 1/ sa jedná o oprávnenú držbu, nakoľko tu boli objektívne okolnosti, ktoré odôvodňujú dobromyseľnosť navrhovateľa 1/ o tom, že mu vec - predmetná záhrada patrí.

Súd prvého stupňa súbežne skúmal i to, či bola splnená podmienka desaťročnej nepretržitej držby. Vykonaným dokazovaním dospel súd k záveru, že táto podmienka bola splnená, nakoľko držby nehnuteľnosti sa navrhovateľ 1/ ujal na jeseň v roku 1971 a až v roku 2003 sa začal nehnuteľnosti domáhať odporca s tvrdením, že je jej vlastník. Do uvedeného okamihu nikto navrhovateľa 1/ a jeho

manželku - navrhovateľku 2/ v držbe nerušil, nebolo preukázané, že počas uvedenej doby nastala okolnosť, z ktorej by navrhovateľa mohli vyvodiť, že nie sú vlastníčkmi

- 4 -

záhrady.

Je teda zrejmé, že navrhovateľ 1/ mal nehnuteľnosť nepretržite v oprávnenej držbe po dobu 10 rokov.

Na základe uvedeného mal súd prvého stupňa za jednoznačne preukázané, že navrhovateľ 1/ splnil podmienky, predpokladané zákonom pre nadobudnutie vlastníctva vydržaním. V tejto súvislosti súd prvého stupňa poukázal na skutočnosť, že vydržanie je originálny spôsob nadobudnutia vlastníctva predpokladaný ustanovením § 132 ods. 1 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého vlastníctvo veci možno nadobudnúť nielen kúpnu, darovacou alebo inou zmluvou, dedením, rozhodnutím štátneho orgánu, ale aj na základe iných skutočností ustanovených zákonom. V danom prípade sa jedná o spôsob nadobudnutia vlastníctva nie na základe kúpnej zmluvy, ale na základe skutočností ustanovených zákonom - v danom prípade sú tieto skutočnosti ustanovené Občianskym zákonníkom v §-e 134 ods. 1, v zmysle ktorého sa oprávnený držiteľ stáva vlastníkom veci, ak ju má nepretržite v držbe po dobu desať rokov, ak ide o nehnuteľnosť. V danom prípade teda súd neskúmal, či bola uzavretá kúpna zmluva - aká bola jej forma a čo bolo jej obsahom, ale skúmal, či navrhovateľ spĺňa podmienky predpokladané zákonodarcom v citovanom ustanovení § 134 Občianskeho zákonníka. Námietky odporcu, že neprišlo k uzavretiu kúpnej zmluvy medzi jeho starými rodičkmi a navrhovateľom a že nebol preukázaný zmluvný vzťah, sú v danej veci bez právneho významu.

Vzhľadom k uvedenému súd nepovažoval za potrebné vykonať dokazovanie oboznámením sa s registračným spisom vtedajšieho štátneho notárstva vo veci registrácie kúpnej zmluvy a oboznámením sa s originálnymi spisov vo veci vyjadrenia vtedajšieho Okresného národného výboru, Jednotného roľníckeho družstva a jednotlivých odborov Okresného národného výboru.

Pretože vydržanie nie je vymenované medzi výnimkami uvedenými v ust. § 143 Občianskeho zákonníka, nakoľko sa navrhovateľ 1/ ako oprávnený držiteľ stal vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti počas trvania bezpodielového spoluvlastníctva manželov, táto nehnuteľnosť - predmetná záhrada prešla do bezpodielového spoluvlastníctva manželov - navrhovateľov 1/ a 2/, uzavrel súd prvého stupňa.

O náhrade trov konania rozhodol súd podľa § 142 ods. 1 O.s.p.

Proti tomuto rozsudku podal včas odvolanie odporca. Namietal nejasnosť, nezrozumiteľnosť a nevykonateľnosť jeho výroku, keď v danom prípade nevedno, v akej časti majú byť navrhovateľa vlastníčkmi označených nehnuteľností. Súd prvého stupňa sa pri rozhodovaní nespravoval ustanoveniami procesného predpisu, keď

- 5 -

5Co 300/2012-145

nad rozsah návrhu označil pozemok parc. č. 592/2 ako záhradu. Pri rozhodovaní vo veci samej súdu prvého stupňa vyčítal, že nevychádzal z ustanovenia § 134 ods. 1 O.z., v časti hodnotenia dobromyseľnosti nadobúdateľov. Navrhovateľa podľa odvolateľa neunesli dôkazné bremeno, keď navrhovateľ 1/ nevedel presne uviesť, kedy a kde mala byť uzatvorená kúpna zmluva, ani ako mal znieť ústny dohovor. Toto nevedela uviesť ani navrhovateľka 2/, ktorá navyše nevedela, ani kde má predmetný pozemok ležať. Navrhovateľa predložili na preukázanie dobromyseľnosti len hárok s vyjadrením JRD a ONV, ktorý ani v minulosti nebol zmluvným vzťahom a tento sa prikladá len k zmluvnému vzťahu, bez zmluvy hárok nemá žiadnu právnu silu. Podľa odporcu jeho starí rodička si predaj pozemku rozmysleli a práve stará matka mu mala hovoriť, že na tomto pozemku si bude môcť odporca niekedy postaviť dom. Navrhovateľovi starí rodička odporcu umožnili pozemok užívať, ale do vlastníctva mu ho nepreviedli. Odporca nadobudol nehnuteľnosť v dobrej viere dedením, ktorou okolnosťou sa súd prvého stupňa v odôvodnení rozsudku vôbec nezaoberal napriek tomu, že súdna prax konštatuje potrebu ochrany dobromyseľného nadobúdateľa. Odporca preto navrhol napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa zmeniť, pre nevykonateľnosť jeho výroku, pre právnu nedôvodnosť návrhu tento zamietnuť a odporcovi priznať náhradu trov konania.

Navrhovatelia v písomnom vyjadrení k odvolaniu odporcu poukázali na výsledky vykonaného dokazovania pred prvostupňovým súdom, kde bola preukázaná ich dobromyseľnosť počas celého obdobia držby nehnuteľnosti, v držbe neboli nikým rušení, a vzhľadom na absenciu právneho vzdelania dotazník a čestné vyhlásenie považovali za nadobúdaci titul k predmetným nehnuteľnostiam. Napadnuté rozhodnutie prvostupňového súdu považovali za vecne správne a navrhli jeho potvrdenie, uplatnili tiež náhradu trov odvolacieho konania.

Odvolačný súd preskúmal vec v medziach a z dôvodov podaného odvolania (§ 212 ods. 1 O.s.p.) bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 214 ods. 1 O.s.p. a dospel k záveru, že rozsudok súdu prvého stupňa je vecne správny a odvolaniu odporcu nie je možné vyhovieť.

Podľa § 219 ods. 1 O.s.p. odvolací súd rozhodnutie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne.

Podľa § 219 ods. 2 O.s.p. ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody.

Posúdenie toho, či držiteľ je so zreteľom ku všetkým okolnostiam v dobrej viere, že mu vec alebo právo patrí (§ 130 ods. 1 O.z.) nemôže vychádzať len z posúdenia subjektívnych predstáv držiteľa. Dobrá viera držiteľa sa musí vzťahovať

- 6 -

aj k okolnostiam, za ktorých vôbec mohlo vecné právo vzniknúť, teda i k právnemu dôvodu (titulu), ktorý by mohol mať za následok vznik práva. Pri posúdení otázky, či bol držiteľ so zreteľom ku všetkým okolnostiam v dobrej viere, že mu vec patrí, je potrebné vychádzať z toho, či pri zachovaní potrebnej opatrnosti, ktorú je možné s prihliadnutím k okolnostiam konkrétneho prípadu od každého subjektu práva požadovať, mal alebo mohol mať pochybnosti, že mu vec alebo právo patrí. Tvrdenie držiteľa o tom, že mu vec patrí, a že s ňou nakladal ako s vlastnou, musí byť podložené konkrétnymi okolnosťami, z ktorých je možné usúdiť, že toto presvedčenie držiteľa bolo počas celej vydržacej doby dôvodné. Okolnosti, ktoré môžu svedčiť pre záver o existencii dobrej viery, sú teda spravidla okolnosti týkajúce sa právneho dôvodu nadobudnutia práva a svedčiace o poctivosti takéhoto nadobudnutia. Oprávnená držba sa nemusí nevyhnutne opierať o existujúci právny dôvod; postačí, aby tu bol právny dôvod domnelý (titulus putativus). Ide teda o to, aby držiteľ bol so zreteľom ku všetkým okolnostiam v dobrej viere, že mu takýto právny titul svedčí. Takýmto titulom (právnym dôvodom) sa môže, v prípade vydržania vlastníckeho práva, rozumieť len právny úkon, ktorým sa vec prevádza na iného vlastníka, napríklad kúpna zmluva, darovacia zmluva, dohoda spoluvlastníkov o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva, rozhodnutie štátneho orgánu a pod. Posúdenie, či je držiteľ v dobrej viere alebo nie, je treba vždy hodnotiť objektívne, a nie len zo subjektívneho hľadiska (osobného presvedčenia) samotného účastníka.

Súd prvého stupňa správne neskúmal, či bola uzavretá kúpna zmluva - aká bola jej forma a čo bolo jej obsahom, ale skúmal, či navrhovateľ spĺňa podmienky predpokladané zákonom v ustanovení § 134 Občianskeho zákonníka. Námietky odporcu, že neprišlo k uzavretiu kúpnej zmluvy medzi jeho starými rodičmi a navrhovateľom a že nebol preukázaný zmluvný vzťah, sú v danej veci bez právneho významu. Objektívnou okolnosťou, z ktorej súd vyvodil dobromyseľnosť navrhovateľa 1/ a ustálil, že sa v jeho prípade jedná o držbu oprávnenú, je existencia dotazníka a čestného vyhlásenia na registráciu a spoplatnenie zmluvy, podpísaného starými rodičmi odporcu ako prevodcami a navrhovateľom 1/ ako nadobúdateľom. Zákonnými podmienkami vydržania boli oprávnená držba, uplynutie zákonom určenej vydržacej doby a spôsobilý predmet vydržania, splnenie ktorých podmienok navrhovateľa riadne v konaní preukázali.

Ustanovenie § 42 ods. 2 zák. č. 162/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov presne uvádza, čo je spôsobilou verejnou listinou pre zápis do katastra nehnuteľností. Takáto verejná listina musí obsahovať v prvom rade označenie účastníkov práv k nehnuteľnosti (ak ide o fyzickú osobu, meno, priezvisko, rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo a miesto trvalého pobytu - § 42 ods. 2 písm. a/ zák. č. 162/1995 Z.z.), ako aj označenie nehnuteľnosti podľa katastrálneho územia, pozemku podľa parcelného čísla evidovaného v súbore popisných informácií,

pozemku evidovaného ako parcela registra "C" alebo parcela registra "E", druhu pozemku a výmery pozemku, ak je nehnuteľnosť v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov, uvádza sa i podiel vyjadrený zlomkom k celku - § 42 ods. 2 písm. c/ zák. č. 162/1995 Z.z.).

Napadnutý rozsudok zhora uvedené požiadavky pre zápis do katastra spĺňa, pričom treba súčasne poukázať na to, že návrh navrhovateľov (zmenený) vo svojom petite z čl. 97 spisu, ktorý súd prvého stupňa prevzal do výroku napadnutého rozsudku, bol jasný, určitý, zrozumiteľný, bolo z neho zrejmé, čoho sa navrhovatelia domáhajú, nemožno teda uvažovať o potrebe doplnenia či opravy tohto návrhu v zmysle § 43 O.s.p. Pokiaľ súd prvého stupňa uviedol vo výroku napadnutého rozsudku i označenie druhu pozemku, nekonal nad rámec návrhu navrhovateľov, ale naplnil požiadavky ust. § 42 ods. 2 zák. č. 162/1995 Z.z.

Kým pri podielovom spoluvlastníctve je tzv. ideálny podiel vyjadrený zlomkom alebo percentom z celku (tým je potom vymedzený aj podiel na právach a povinnostiach spoluvlastníkov), pri bezpodielovom spoluvlastníctve manželov nie je spoluvlastnícky vzťah medzi manželmi vymedzený vôbec. Vychádza sa z toho, že majetok, ktorý manželia nadobudli počas manželstva, je ich spoločným vlastníctvom. Ak teda súd prvého stupňa určil, že navrhovatelia 1/ a 2/ sú bezpodielovými spoluvlastníkmi označenej nehnuteľnosti, naplnil aj tu požiadavky kladené katastrálnym zákonom.

Zo všetkých vyššie uvedených dôvodov neostalo odvolaciemu súdu než napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa z hľadiska vecnej správnosti jeho výroku potvrdiť, v zmysle ust. § 219 ods. 1 O.s.p., stotožňujúc sa podľa § 219 ods. 2 O.s.p. v celom rozsahu s odôvodnením napadnutého rozhodnutia.

O náhrade trov odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa § 142 ods. 1 O.s.p. s použitím § 224 ods. 1 O.s.p. tak, že v odvolacom konaní úspešným navrhovateľom ich náhradu nepriznal, pretože trovy odvolacieho konania v lehote vyplývajúcej z ust. § 151 ods. 1 O.s.p. od vyhlásenia rozhodnutia nevyčíslili, v ktorom prípade súd nie je viazaný rozhodnutím o prisúdení náhrady trov konania účastníkovi v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí (§ 151 ods. 2 O.s.p.).

Poučenie:

Tento rozsudok nemožno napadnúť odvolaním.