

Súd: Okresný súd Bratislava II
Spisová značka: 50C/112/2011
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1211214095
Dátum vydania rozhodnutia: 02. 07. 2014
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ivana Dančová
ECLI: ECLI:SK:OSBA2:2014:1211214095.11

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava II v konaní pred sudkyňou JUDr. Ivanou Dančovou v právnej veci navrhovateľa: BAVARIS FACILITY SERVICES s.r.o., so sídlom Vyšný Skálnik č. 75, IČO: 45 657 084, zastúpeného Advokátskou kanceláriou TÖGEL SIKORA & TL, s.r.o., so sídlom Záborského 19, Bratislava, proti odporcom: 1. B. C. Š., nar. XX.XX.XXXX, bytom T. XXXXX/XX, R., 2. Q. Š., nar. XX.XX.XXXX, bytom T. XXXXX/XX, R., obaja zastúpení Advokátskou kanceláriou Dobrovodský & spol., s. r. o., so sídlom Česká 7, Bratislava, o vypratanie nehnuteľnosti, takto

rozhodol:

Súd návrh z a m i e t a.

Navrhovateľ je p o v i n n ý zaplatiť na účet Okresného súdu Bratislava 2 trovy štátu vo výške 322,16 eur do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

Navrhovateľ je p o v i n n ý zaplatiť odporcom náhradu trov konania na účet AK Dobrovodský & spol., s.r.o., so sídlom Česká ul. 7, Bratislava vo výške 723,47 eur, všetko do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

o d ô v o d n e n i e :

Právny predchodca navrhovateľa - spoločnosť VIDLÁR & SONS, s.r.o., sa návrhom, doručeným tunajšiemu súdu dňa 06.06.2011, domáhal vydania rozhodnutia, ktorým by súd zaviazal odporcov v 1. a 2. rade povinnosťou vypratať nehnuteľnosť - pozemok parc. č. XXXX, o výmere 579 m², druh pozemku záhrady, nachádzajúci sa v katastrálnom území D. R., obec R. - mestská časť D. R., O. R. B., zapísaný na LV č. XXXX, vedenom Katastrálnym úradom R., Správa katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu do 30 dní od právoplatnosti rozsudku a nahradiť navrhovateľovi trovy súdneho konania, a to titulom neoprávneného užívania časti navrhovateľovho pozemku.

Svoj návrh odôvodnil právny predchodca navrhovateľa tým, že je výlučným vlastníkom pozemku parc. č. XXXX, o výmere 579 m², druh pozemku záhrady, nachádzajúci sa v katastrálnom území D. R., obec R. - mestská časť D.O. R., O. R. B., zapísaný na LV č. XXXX, vedenom Katastrálnym úradom R., Správa katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu. Odporcovia sú bezpodielovými spoluvlastníkmi pozemku parc. č. XXXX/X, o výmere 413 m², druh pozemku záhrady, nachádzajúci sa v katastrálnom území D. R., obec R. - mestská časť D. R., O. R. B., zapísaný na LV č. XXXX, vedenom Katastrálnym úradom R., Správa katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu, ktorý susedí s pozemkom navrhovateľa parc. č. XXXX. Z autorizovaného geodetického merania a vytyčovania hraníc pozemkov vyplynulo, že plot postavený odporcami je za hranicou pozemku parc. č. XXXX/X, ktorého sú vlastníkami a je postavený na pozemku parc. č. XXXX, ktorého vlastníkom je navrhovateľ. Na základe týchto meraní

bol dňa 09.07.2010 spoločnosťou FENCL s.r.o. vypracovaný geometrický plán č. XX/XXXX, ktorým bol pozemok parc. č. XXXX rozdelený na tri nové pozemky XXXX/X, XXXX/X K. XXXX/X, ktoré zatiaľ nie sú registrované v katastri nehnuteľností. Na prelome mesiacov október/november 2010 sa uskutočnili opakované geodetické merania a vytyčovanie hraníc pozemkov spoločnosťou FENCL s.r.o., ktoré opätovne preukázali skutočnosť, že odporcovia protiprávne užívajú časť pozemku navrhovateľa par. č. XXXX. Žiadosťou zo dňa 02.11.2010 právny predchodca navrhovateľa vyzval odporcov, aby odstránili plot s jeho základmi z pozemku parc. č. XXXX a predmetné miesto uviedli do pôvodného stavu. Na túto výzvu reagovali odporcovia prostredníctvom svojho právneho zástupcu stanoviskom zo dňa 24.11.2010, v ktorom uviedli, že vybudovaný plot sa nachádza v "historickej" línii oplotení vybudovaných v predchádzajúcich desaťročiach, pričom odporcovia ho vybuvovali na rovnakom mieste ako bolo pôvodné oplotenie. Odporcovia zároveň uviedli, že od roku 1997 mali pozemok parc. č. XXXX/X v držbe a nerušene ho užívali v dobrej viere v správnosť jeho hraníc. Právny predchodca navrhovateľa vo svojom vyjadrení zo dňa 14.12.2010, ktoré adresoval odporcom, uviedol, že odporcovia nemohli nadobudnúť vlastnícke právo k predmetnej časti pozemku parc. č. XXXX vydržaním z dôvodu, že neboli oprávnenými držiteľmi tak, ako to vyžaduje § 134 ods. 1 a § 130 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Odporcovia nadobudli presvedčenie o tom, že sú vlastníkami predmetnej časti pozemku parc. č. XXXX len na základe vyjadrenia bývalých vlastníkov, že pôvodné oplotenie bolo vybudované na hranici pozemkov tak, ako táto bola vyznačená na geometrickom pláne č. XXX/XX. Z údajov katastra nehnuteľností a z geodetických meraní objednaných právnym predchodcom navrhovateľa však vyplýva, že predmetná časť pozemku par. č. XXXX je a aj v roku 1997 bola súčasťou pozemku par. č. XXXX, a teda vo vlastníctve navrhovateľa. Nakoľko údaje katastra nehnuteľností sú verejne prístupné, odporcovia nemôžu byť považovaní za dobromyseľných držiteľov, ktorí by mohli k predmetnej časti pozemku nadobudnúť vlastnícke právo vydržaním. Právny predchodca navrhovateľa preto trval na svojej požiadavke odstrániť plot nachádzajúci sa na jeho pozemku. Keďže odporcovia uvedenú povinnosť nespĺnili dobrovoľne, právny predchodca navrhovateľa sa domáhal ochrany svojho vlastníckeho práva súdnou cestou.

Vo vyjadrení k návrhu, ktoré bolo doručené súdu dňa 22.12.2011, odporcovia uviedli, že listom zo dňa 02.11.2010 ich právny predchodca navrhovateľa vyzval v lehote 90 dní na odstránenie oplotenia vybudovaného medzi pozemkami - záhradami parc. č. XXXX/X (vedenom na LV č. XXXX) a parc. č. XXXX/X (vedenom na LV č. XXXX), nachádzajúcich sa v k.ú D. R.. K tejto výzve zaslali odporcovia listom zo dňa 24.11.2010 písomné stanovisko, podľa ktorého si odporcovia neboli vedomí toho, že by sa vybudované oplotenie nachádzalo v inej polohe, ako bolo umiestnené pôvodné oplotenie. Odporcovia vybuvovali oplotenie presne na tom istom mieste, kde stálo pôvodné oplotenie tak, ako ho nadobudli od predávajúcich Y. a B. L. kúpnu zmluvou, ktorej vklad bol povolený príslušným katastrálnym úradom pod H.-XXXX/XX. Súčasťou dokumentácie nimi kupovanej nehnuteľnosti bol i geometrický plán vyhotovený zememeračskou kanceláriou GEOMEPE, ktorý bol schválený katastrálnym úradom pod č. XXX/XX dňa 10.04.1997, pričom podľa vyjadrenia predávajúcich bolo pôvodné oplotenie vybudované na hranici pozemkov tak, ako bola táto hranica vyznačená v geopláne. Od roku 1997 až doposiaľ odporcovia záhradu - pozemok par. č. XXXX/X v rozsahu hraníc vymedzených stávajúcimi oploteniami, vrátane hranice oplotenia s pozemkom parc. č. XXXX, mali v držbe a nerušenie užívali v dobrej viere v správnosť jej hraníc. Pôvodné oplotenie odporcovia demontovali na požiadanie predchádzajúceho vlastníka pozemku parc. č. XXXX. Po vzájomnej dohode s týmto vlastníkom pristúpili odporcovia k obnove starého poškodeného plotu náhradou za umožnenie prístupu na pozemok predchádzajúceho vlastníka pozemku parc. č. XXXX, za účelom realizácie stavebných činností a dočasné uskladnenie materiálu. V roku 2001 odporcovia z dôvodu potreby vykonania stavebných úprav na svojom pozemku parc. č. XXXX/X požiadali vlastníka pozemku parc. č. XXXX, ktorým bola v tom čase spoločnosť COMERON, o udelenie súhlasu s prechodom a prejazdom cez parc. č. XXXX. Tento súhlas bol odporcom udelený verbálne s podmienkou, že na mieste pôvodného pletivového oplotenia, ktoré bude zlikvidované, vybudujú odporcovia nové oplotenie. Toto bolo zo strany odporcov splnené. V roku 2003 spoločnosť VIDLÁR & SONS, s.r.o., ako nový vlastník pozemku parc. č. XXXX, oslovil odporcov s ponukou na odpredaj časti toho pozemku, priliehajúceho k parcele odporcov č. XXXX/X, čo odporcovia neprijali. V tom istom roku si spoločnosť VIDLÁR & SONS, s.r.o. vyžiadala od odporcov súhlas na dobudovanie murovanej striedky na oplotení, ktoré odporcovia vybuvovali v roku 2001, a následne si od nich táto spoločnosť vyžiadala sumu 5.000,- Sk, ako úhradu jeho investície do daného oplotenia. Odporcovia požadovanú sumu zaplatili. V roku 2010 právny predchodca navrhovateľa opätovne verbálne vyzval odporcov na odkúpenie časti pozemku, čo odporcovia neprijali. V novembri 2010 právny predchodca navrhovateľa zbúral oplotenie oddelujúce pozemok vo vlastníctve Y. L. a jeho manželky parc. č. XXXX/X od parc. č.

XXXX, ktorý bol vybudovaný v línii s pôvodnými oploteniami na pozemkoch parc. č. XXXX/X K. XXXX/X a následne podal voči manželom L., podobne ako voči odporcom, žalobu na vypratanie nehnuteľnosti, ktorá bol vedená na Okresnom súde Bratislava II pod sp. zn. 12C/68/2011. Na základe späťvzatia návrhu bolo konanie vedené pod sp. zn. 12C/68/2011 zastavené. S poukazom na skutočnosť, že odporcovia a ich právni predchodcovia užívali pozemky v dotknutej lokalite podľa ich skutkového stavu v dobrej viere v správnosť stavu ich hraníc po dobu viac ako 10 rokov a aj s poukazom na to, že právny predchodca navrhovateľa konkludentne - požiadanim o súhlas s úpravou oplotenia, ktorým údajne odporcovia zasahujú do jeho pozemku, akceptoval stav hraníc pozemkov, žiadali odporcovia návrh právneho predchodcu navrhovateľa v celom rozsahu zamietnuť.

Uznesením tunajšieho súdu zo dňa 3.10.2012, č.k. 50C/112/2011-42, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 15.10.2012, súd pripustil zmenu petitu návrhu v znení: "Žalovaní sú povinní na vlastné náklady odstrániť plot o výmere 8 m² z pozemku par. č. XXXX o výmere 579 m², druh pozemku záhrady, nachádzajúceho sa v k. ú. D. R., obec R. - G. D. R., O. R. B., ktorý je zapísaný na LV č. XXXX, vedenom Katastrálnym úradom R., Správa katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu do 30 dní od právoplatnosti tohto rozsudku. Žalovaní sú zároveň povinní nahradiť trovy konania, a to všetko do troch dní od nadobudnutia právoplatnosti tohto rozsudku."

Dňa 20.03.2014 bol súdu doručený návrh na zmenu účastníka konania na strane navrhovateľa. Na základe kúpnej zmluvy uzavretej dňa 29.11.2013 medzi pôvodným navrhovateľom - spoločnosťou VIDLÁR & SONS, s.r.o., ako predávajúcim a spoločnosťou BAVARIS FACILITY SERVICES s.r.o., so sídlom Vyšný Skálnik č. 75, 980 52, IČO: 45 657 084, ako kupujúcim, nadobudol kupujúci od navrhovateľa vlastnícke právo k pozemkom: parc. č. XXXX/X, záhrady o výmere 159 m², parc. č. XXXX/X, záhrady o výmere 207 m² a parc. č. XXXX/X, záhrady o výmere 213 m², evidovaným Okresným úradom Bratislava, Katastrálnym odborom, na LV č. XXXX, pre okres R. B., obec R. - G.Č.. D. R.Y., katastrálne územie D. R.. Tri uvedené parcely XXXX/X, XXXX/X K. XXXX/X vznikli rozdelením pôvodného pozemku právneho predchodcu navrhovateľa parc. č. XXXX, ktorý je predmetom toho súdneho sporu, a to na základe geometrického plánu č. XX/XXXX zo dňa 09.07.2010 vypracovaného spoločnosťou FENCL s.r.o.. Plot, ktorý je predmetom sporu, sa po zániku pôvodnej parcely č. XXXX nachádza na jednej z novovzniknutých parciel - a to na parcele č. XXXX/X. Uznesením zo dňa 24.03.2014, č.k. 50C/112/2011-190, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 17.04.2014, súd pripustil zmenu účastníka konania na strane navrhovateľa tak, že z konania vystúpila spoločnosť VIDLÁR & SONS, s.r.o., so sídlom Kaštieľska 4, Bratislava, IČO: 35847786 a na jej miesto vstúpila spoločnosť BAVARIS FACILITY SERVICES s.r.o., so sídlom Vyšný Skálnik č. 75, 980 52, IČO: 45 657 084, v procesnom postavení navrhovateľa.

Na pojednávaní konanom dňa 02.07.2014 súd za prítomnosti účastníkov konania, resp. ich právnych zástupcov pripustil zmenu petitu návrhu v znení: "Odporcovia v 1. a 2. rade sú povinní do 30 dní od nadobudnutia právoplatnosti tohto rozsudku na vlastné náklady odstrániť plot nachádzajúci sa na časti pozemku navrhovateľa, parcela č. XXXX/X o výmere 207 m², druh pozemku: záhrady, k.ú. D. R., O. R.B. - mestská časť D. R., O. R. X, evidovaného Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom na LV č. XXXX, ktorá má výmeru 7,41 m² a je znázornená v prílohe č. 16 znaleckého posudku XX/XXXX znalca B. D. H.. Odporcovia v 1. a 2. rade sú povinní nahradiť navrhovateľovi trovy konania, do 3 dní od nadobudnutia právoplatnosti tohto rozsudku."

Súd vo veci vykonal dokazovanie prednesmi účastníkov konania a ich právnych zástupcov, výpoveďou svedkov B. G. H. a B. G. D., znaleckým posudkom č. XX/XXXX a oboznámením sa s obsahom listinných dôkazov: výpis z LV č. XXXX a LV č. XXXX, výpisy z obchodného registra, predsúdne výzvy na vypratanie nehnuteľnosti, geometrický plán spoločnosti FENCL s.r.o. č. XX/XXXX zo dňa 09.07.2010, geometrický plán GEOMEPE č. XXXXXXXX-XXX/XX zo dňa 6.4.1997, Kúpna zmluva zo dňa 16.04.1997, Kúpna zmluva zo dňa 29.11.2013, Oznamenie k ohláseniu drobnej stavby zo dňa 18.04.2001, a ostatným obsahom spisu a zistil nasledovný skutkový stav veci:

Z výpisu z listu vlastníctva č. XXXX vyplýva, že na základe kúpnej zmluvy, ktorej vklad do katastra nehnuteľností bol povolený pod č. H. XXXX/XX z 24.09.1998, bola ako výlučný vlastník pozemku parc.

č. XXXX, o výmere 579 m², druh pozemku záhrady, nachádzajúci sa v katastrálnom území D. R., O. R. - mestská časť D. R., okres R. B., zapísaná spoločnosť VIDLÁR & SONS, s.r.o..

Odporcovia sú bezpodielovými spoluvlastníkmi pozemku parc. č. XXXX/X, o výmere 413 m², druh pozemku záhrady, nachádzajúci sa v katastrálnom území D. R., obec R. - mestská časť D. R., O. R. B., ktorý je zapísaný na LV č. XXXX. Tento pozemok nadobudli odporcovia kúpou od p. Y. L. a jeho manželky B. L. na základe kúpnej zmluvy zo dňa 16.04.1997, ktorej vklad do katastra nehnuteľností bol povolený pod č. H. XXXX/XX z 14.05.1997. Pozemok odporcov parc. č. XXXX/X je bezprostredne susediacim pozemkom k pozemku parc. č. XXXX.

Geometrickým plánom č. XX/XXXX zo dňa 09.07.2010, vypracovaným spoločnosťou FENCL s.r.o., bol pozemok parc. č. XXXX rozdelený na tri novovzniknuté parcely č. XXXX/X, XXXX/X a XXXX/X, pri zachovaní celkovej výmery aj vlastníka tohto pozemku.

Žiadosťou zo dňa 02.11.2010 právny predchodca navrhovateľa vyzval odporcov, aby v lehote 90 dní odstránili plot s jeho základmi, vybudovaný medzi pozemkami - záhradami parc. č. XXXX/X (vedenom na LV č. XXXX) a parc. č. XXXX/X (vedenom na LV č. XXXX) a stojaci na pozemku parc. č. XXXX/X a aby predmetné miesto uviedli do pôvodného stavu.

Listom zo dňa 24.11.2010 právny zástupca odporcov zaujal stanovisko k žiadosti právneho predchodcu navrhovateľa na odstránenie oplotenia, v ktorom uviedol, že vybudovaný plot sa nachádza na hranici záhrad parc. č. XXXX/X, ktorá je v bezpodielovom spoluvlastníctve odporcov a parc. č. XXXX vo vlastníctve spoločnosti VIDLÁR & SONS, s.r.o.. Vybudovaný plot je postavený v "historickej" línii oplotení vybudovaných v predchádzajúcich desaťročiach, ktoré oddeľovali pozemok parc. č. XXXX od záhrad - pozemkov parc. č. XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X. Oplotenie odporcovia vybudovali presne na tom istom mieste, kde stálo pôvodné oplotenie tak, ako ho nadobudli od predávajúcich Y. a jeho manželky B. L. na základe kúpnej zmluvy, ktorej vklad bol povolený príslušným katastrálnym úradom pod č. H.-XXXX/XX. Súčasťou dokumentácie kupovanej nehnuteľnosti bol i geometrický plán vyhotovený zememeračskou kanceláriou GEOMEPE, ktorý bol schválený katastrálnym úradom pod č. XXX/XX dňa 10.04.1997, pričom podľa vyjadrenia predávajúcich bolo pôvodné oplotenie vybudované na hranici pozemkov tak, ako táto bola vyznačená v geometrickom pláne. Od roku 1997 až doposiaľ mali odporcovia záhradu - pozemok parc. č. XXXX/X v rozsahu hraníc vymedzených stávajúcimi oploteniami, vrátane hranice oplotenia s pozemkom parc. č. XXXX, v držbe a nerušene túto záhradu užívali v dobrej viere v správnosť jej hraníc. Odporcovia síce pôvodné oplotenie na požiadanie predchádzajúceho vlastníka pozemku parc. č. XXXX demontovali a po vzájomnej dohode s týmto vlastníkom pristúpili odporcovia k obnove starého poškodeného plotu náhradou za umožnenie prístupu na pozemok predchádzajúceho vlastníka pozemku parc. č. XXXX pre realizáciu jeho stavebných činností a dočasné poskytnutie časti pozemku na uskladnenie materiálu.

Z výpovede p. Š. H., spoločníka a konateľa spoločnosti VIDLÁR & SONS, s.r.o. vyplýva, že táto spoločnosť vznikla v roku 2002 rozdelením spoločnosti COMERON spol. s.r.o., ktorá sa rozdelila na dva nástupnícke spoločnosti - COMERON SPS, spol. s r.o. a VIDLÁR & SONS, s.r.o..

Z výpovede odporcu v 1. rade súd zistil, že v roku 2000 vlastník susedného pozemku p. L. sa spolu s firmou COMERON spol. s r.o. podieľali na výstavbe plotu. Odporcovia v 1. rade bol zo strany p. D., konateľa spoločnosti COMERON spol. s r.o., umožnený vstup cez dvor jeho pozemku, za čo mu odporca v 1. rade recipročne postavil plot ako náhradu. Pán D. tento plot prevzal. Po zmenách v spoločnosti COMERON spol. s r.o., p. H. ponúkol odporcovia na odpredaj jeho pozemok, čo však odporca v 1. rade odmietol. Pán H. vykonal na plote rozsiahle úpravy ako na vlastnom majetku, na čo mu odporca v 1. rade čiastočne prispel.

Právny predchodca navrhovateľa pred súdom odmietal tvrdenie, že by na plote vykonával rozsiahle úpravy. Plot musel podoprieť, nakoľko odporca má technologicky zle vybudovaný bazén a z toho dôvodu

je narušená statika plotu. O súhlase s prechodom odporcu cez svoj pozemok nemal právny predchodca navrhovateľa vedomosť, nakoľko v tejto spoločnosti pôsobili 4 konatelia.

Z geometrického zamerania vypracovaného spoločnosťou FENCL s.r.o. dňa 18.09.2012 vyplýva, že výmera priplotená k parcele č. XXXX/X činí 8 m² bez oporných stĺpov vybudovaných na parc. č. XXXX/X.

Z výpovede svedka B.. G. H. súd zistil, že tento realizoval stavebné práce na oplotení oddeľujúcim pozemky vo vlastníctve navrhovateľa od pozemkov vo vlastníctve odporcov. Pri realizovaní stavby oplotenia mal svedok vybudovať pre odporcu aj bazén, ktorý mal byť 1,5 m od plotu, t.j. hraníc pozemku, ktorý patrí navrhovateľovi. Vzhľadom k tomu, že svedok nemal kde uskladniť materiál, odporca sa dohodol s vlastníkom vedľajšieho pozemku p. D.. Právny predchodca navrhovateľa umožnil odporcovi a svedkovi prejazd cez svoj pozemok a súčasne mu tento umožnil na svojom pozemku aj uskladnenie materiálu potrebného pri realizácii stavebných prác na pozemku odporcu. Pri samotnej realizácii došlo k zbúraniu existujúceho plotu a svedok postavil bazén cca 1,5 m od pozemku navrhovateľa. Po postavení bazéna bol pozemok navrhovateľa očistený a uvedený do pôvodného stavu. Právny predchodca navrhovateľa, ako vlastník pozemku, priebežne kontroloval svoje vlastníctvo, prakticky denne púšťal svedka na svoj pozemok a keď mu bol pozemok odovzdávaný, tak nemal žiadne námietky.

Svedok B.. G. D. pôsobil v minulosti ako spoločník spoločnosti COMERON spol. s r.o., ktorej rozdelením vznikla o.i. aj spoločnosť VIDLÁR & SONS, s.r.o., pričom táto prevzala nehnuteľnosti. O spore o pozemok medzi navrhovateľom a odporcami svedok nemal vedomosť. Na dohodu odporcov so spoločnosťou COMERON spol. s r.o., týkajúcu sa súhlasu s využitím pozemku parc. č. XXXX pri úprave rodinného domu odporcov a následného vybudovania oplotenia medzi pozemkami, si svedok vzhľadom na časový odstup nespomínal. Nakoľko sa však plot medzi pozemkom vo vlastníctve odporcov a pozemkom spoločnosti COMERON spol. s r.o. postavil, svedok predpokladal, že nejaká dohoda musela existovať. Všetky doklady však zostali v spoločnosti VIDLÁR & SONS, s.r.o., resp. boli s odstupom času skartované.

Zo znaleckého posudku č. XX/XXXX, vypracovaného súdnym znalcom B.. D. H., z odboru geodézia a kartografia, odvetvie geodézia, vyplýva, že na základe zamerania súdneho znalca časť pozemku zastavaná plotom o výmere 7,41 m² zasahuje do pozemku parc. č. XXXX, k.ú. D. R.. Geometrický plán pani B.. H. W. Č.. XX/XXXXX-XXX/XX zo dňa 06.04.1997 riešil rozdelenie pozemku a samotné kontrolné omerné miery vyznačené v pláne korešpondujú s omernými mierami vypočítanými zo súradníc a tieto kontrolné omerné miery sú omernými mierami od fyzických plotov v teréne. Z predmetného geometrického plánu vyplýva, že vyznačená časť zamerania pani B.. G. W. zo dňa 18.09.2012, nie je súčasťou pozemku parc. č. XXXX/X, k.ú. D. R.. Ak by bol ku dňu 06.04.1997 geodetom vyhotovený vytyčovací náčrt na určenie hranice medzi pozemkom parc.č. XXXX/X a pozemkom parc. č. XXXX, k.ú. D. R., z takéhoto vytyčovacieho náčrtu by bolo zrejmé, že časť pozemku o výmere 8 m², ktorá je v súčasnosti znázornená na geodetickom zameraní B.. G. W. zo dňa 18.09.2012, nie je súčasťou pozemku parc. č. XXXX/X, k.ú. D. R.. Pevné bodové polohové pole je aj v dnešnej dobe zachované, a preto ak by bol v roku 1997 vyhotovený vytyčovací výkres, bolo by z tohto bodového poľa možné jednoznačne určiť vlastnícku hranicu. Geometrický plán vyhotovený pani B.. H. W. č. XX/XXXXX-XXX/XX zo dňa 06.04.1997 deklaroval, že nové hranice parcely č. XXXX/X, teda bod č. 1, bol stabilizovaný kovovým roxorom, ktorý bol aj skontrolovaný kontrolnými omernými mierami, teda nebol dôvod na vyhotovenie vytyčovacieho náčrtu, nakoľko hranice v teréne boli jednoznačne stabilizované kovovým roxorom a priebehom pokračujúceho plotu. Zároveň znalec zistil, že vlastník parcely č. XXXX zasahuje svojím plotom do parcely č. XXXX výmerou 19,82 m².

Na základe Kúpnej zmluvy zo dňa 29.11.2013, uzavretej medzi spoločnosťou VIDLÁR & SONS, s.r.o., ako predávajúcim a spoločnosťou BAVARIS FACILITY SERVICES s.r.o., ako kupujúcim, nadobudol kupujúci o.i. aj vlastnícke právo k pozemkom: parc. č. XXXX/X, záhrady o výmere 159 m², parc. č. XXXX/X, záhrady o výmere 207 m² a parc. č. XXXX/X, záhrady o výmere 213 m², evidovaným Okresným úradom R., Katastrálnym odborom, na LV č. XXXX, pre okres R. B., obec R. - m.č. D. R., katastrálne územie D. R.. Tri uvedené parcely XXXX/X, XXXX/X K. XXXX/X vznikli rozdelením pôvodného pozemku parc. č. XXXX, a to na základe geometrického plánu č. 29/2010 zo dňa 09.07.2010 vypracovaného spoločnosťou FENCL s.r.o..

Právny zástupca odporcov pred súdom uviedol, že problém ohraničenia pozemkov nastal už skôr, než sa účastníci konania stali vlastníkami dotknutých parciel. V geometrickom pláne B.. W. z roku 1997 bol predmet kúpy špecifikovaný tak, ako ho prevzali odporcovia. Zo znaleckého posudku B.. H. a jeho príloh vyplýva, že už pôvodne boli hranice parciel chybne staničené, t. j. boli posunuté. Podľa polohového zamerania predmetnej lokality vyplýva, že pozemky sú rádovo posunuté cca o 8 metrov štvorcových vo vzťahu voči odporcom a vo vzťahu k parcele č. XXXX o 19,82 metrov štvorcových. Hranice plota sú do dnešného dňa reálne viditeľné tým, že sa na nich nachádza pôvodné možno 30 až 40-ročné pletivové oplotenie. Tým právny zástupca odporcov poukázal na skutočnosť, že tak ako odporcovia užívali časť pozemku, ktorá podľa znaleckého posudku je označená ako súčasť pozemku p.č. XXXX, tak aj navrhovateľ dobromyseľne vo viere v správnosť vytyčenia hraníc jeho pozemku užíval 19,82 metra štvorcového susedného pozemku parcela č. XXXX. Odporcovia na hranici podľa pôvodného pletivového plotu osadili s výslovným súhlasom navrhovateľa resp. jeho právneho predchodcu plot, ktorého technické riešenie si spoločne odsúhlasili a na ktorom sa aj spoločne finančne podieľali, to všetko viac ako 10 rokov pred úkonmi navrhovateľa, ktorými sa domáha vydania tejto časti pozemku. Pre odporcov je preto s poukazom na vyššie uvedené skutočnosti táto požiadavka navrhovateľa nepochopiteľná, ale najmä rozporná s právom.

Podľa navrhovateľa vypracovaný znalecký posudok v plnom rozsahu preukázal, že odporcovia ako aj ich právny predchodca mali možnosť z údajov katastra nehnuteľností kedykoľvek zistiť, že predmetná časť pozemku, zastavaná plotom, je súčasťou pozemku navrhovateľa parc. č. XXXX, k.ú. D. R.. Táto skutočnosť bola zrejmá aj z geometrického plánu 97 B.. H. W. Č.. XXXXXXXX-XXX/zo dňa 06.04.1997, ktorý si dali vyhotoviť samotní odporcovia v súvislosti s nadobudnutím vlastníctva k pozemku parc. č. XXXX/X, k.ú. D. R.. V prípade, ak by si dali odporcovia vypracovať aj vytyčovací náčrt, zistili by priamo v teréne, že sporná časť pozemku nie je súčasťou ich pozemku. Vzhľadom k tomu podľa navrhovateľa odporcovia neboli dobromyseľní o tom, že im predmetná časť pozemku patrí, a preto neboli oprávnenými držiteľmi časti pozemku parc. č. XXXX, k.ú. D. R. zastavanej plotom, v dôsledku čoho nenadobudli k predmetnej časti pozemku vlastnícke právo vydržaním. Vzhľadom na zameranie súdneho znalca a ním určenej výmery spornej časti pozemku parc. č. XXXX, k.ú. D. R. zastavanej plotom v rozsahu 7,41 m², navrhovateľ v priebehu konania upravil petit svojho návrhu.

Podľa § 123 Obč. zák. vlastníkom je v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním.

Podľa § 126 ods. 1 Obč. zák. vlastníkom má právo na ochranu proti tomu, kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnene zasahuje; najmä sa môže domáhať vydania veci od toho, kto mu ju neprávom zadržuje.

Podľa § 129 ods. 1 Obč. zák. držiteľom je ten, kto s vecou nakladá ako s vlastnou alebo kto vykonáva právo pre seba.

Podľa § 130 ods. 1 Obč. zák. 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.

Podľa § 134 ods. 1 Obč. zák. 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.

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

Na základe vyššie uvedeného dospel súd k záveru, že návrh bol podaný nedôvodne.

Žalobou o vypratanie nehnuteľnosti sa vlastník nehnuteľnosti domáha svojho práva na vrátenie nehnuteľnosti od osoby, ktorá má nehnuteľnosť vo faktickej dispozícii. Základným predpokladom úspešnosti žaloby na vydanie veci (vindikačnej žaloby) je preukázanie vlastníckeho práva a skutočnosť, že sa vec neoprávnene nachádza vo faktickej moci inej osoby než vlastníka, pričom u nehnuteľnosti ide o vypratanie.

V predmetnej veci nebolo medzi účastníkmi konania sporné, že navrhovateľ je vlastníkom nehnuteľnosti na základe kúpnej zmluvy zo dňa 29.11.2013, uzavretej medzi spoločnosťou VIDLÁR & SONS, s.r.o., ako predávajúcim a spoločnosťou BAVARIS FACILITY SERVICES s.r.o., ako kupujúcim, podľa ktorej nadobudol navrhovateľ o.i. aj vlastnícke právo k pozemkom: parc. č. XXXX/X, záhrady o výmere 159 m², parc. č. XXXX/X, záhrady o výmere 207 m² a parc. č. XXXX/X, záhrady o výmere 213 m², evidovaným Okresným úradom R., Katastrálnym odborom, na LV č. XXXX, pre okres R. B., obec R. - m.č. D. R., katastrálne územie D. R.. Tri uvedené parcely /XXXX/X, XXXX/X K. XXXXX vznikli rozdelením pôvodného pozemku parc. č. XXXX, a to na základe geometrického plánu č. XX/XXXX zo dňa 09.07.2010 vypracovaného spoločnosťou FENCL s.r.o. a odporcovia v 1. a 2. rade sú bezpodielovými spoluvlastníkmi pozemku parc. č. XXXX/X, o výmere 413 m², druh pozemku záhrady, nachádzajúci sa v katastrálnom území D. R., obec R. - mestská časť D. R., okres R. B., ktorý je zapísaný na LV č. XXXX. Tento pozemok nadobudli odporcovia kúpou od p. Y. L. a jeho manželky B. L. na základe kúpnej zmluvy zo dňa 16.04.1997, ktorej vklad do katastra nehnuteľností bol povolený pod č. V XXXX/XX z 14.05.1997. Pozemok odporcov parc. č. XXXX/X je bezprostredne susediacim pozemkom k pozemku parc. č. XXXX.

Spornou zostala skutočnosť, či odporcovia protiprávne užívajú aj časť pozemku navrhovateľa na parc. č. XXXX a v akej výmere.

Z vykonaného dokazovania súd zistil, že odporcovia nepostavili pôvodné oplotenie na parc. č. XXXX, ktorá je o výmere 7,41 m² a patrí do vlastníctva navrhovateľa, ale susediaci pozemok o.i. i pôvodné oplotenie kúpili v roku 1997 v dobrej viere, že im aj táto časť pozemku patrí. Z výsluchu svedkov súd zistil, že pri realizovaní stavebných prác na svojom pozemku odporcovia v 1. a 2. rade v roku 2000 pôvodný plot demontovali, pričom k osadeniu nového plota pôvodný vlastník pozemku p. č. XXXX (výsluch svedka B.. G. D.) nemal výhrady a svedok B.. G. H., ktorý realizoval stavebné práce na pozemku u odporcov 1. a 2. rade súdu potvrdil, že vlastník pozemku p.č. XXXX nemal žiadne námietky. Taktiež v konaní mal súd preukázané, že vlastník p. L. sa spolu s firmou COMERON spol. s r.o. podieľali na výstavbe plotu. Ďalej súd zistil, že v roku 2002 vlastník pozemku p.č. XXXX p. H. vybuďoval na plote striedky, za čo mu poskytol odporca v 1. rade finančnú náhradu.

Odporcovia v konaní žiadali návrh zamietnuť s poukazom na vydržanie spornej nehnuteľnosti, nakoľko nehnuteľnosť užívajú v dobrej viere viac ako 10 rokov a to od roku 1997.

Navrhovateľ namietal nadobudnutie spornej nehnuteľnosti vydržaním s poukazom na to, že odporcovia mali z Katastra nehnuteľnosti mať vedomosť, že uvedená nehnuteľnosť nie je ich vlastníctvom, mali si dať vypracovať vytyčovacý výkres v geometrickom pláne v roku 1997, podľa ktorého by bolo zrejmé, že užívajú nehnuteľnosť, ktorá im nepatrí, subjektívne presvedčenie, že im sporná nehnuteľnosť patrí na vydržanie nepostačuje.

Z vykonaného dokazovania mal súd preukázané, že podľa znaleckého posudku č. XX/XXXX; vypracovaného súdnym znalcom B.. D. H., geometrický plán B.. H. W. zo dňa 06.04.1997 (ktorý bol súčasťou kúpnej zmluvy zo dňa 16.04.1997 uzatvorenej medzi odporcami v 1. a 2. rade a Y. L. a jeho manželkou B. L.) deklaroval, že hranica parcely č. XXXX je v grafickom znázornení tvorená lomovými bodmi č. XXX-XX, X, XXXX-X ako kovový plot v roku 1997, v terajšej dobe je tento plot betónový, ako aj, že nové hranice parcely č. XXXX/X (stabilizované kovovým roxorom) boli skontrolované kontrolnými omernými meraniami a teda nebol dôvod na vyhotovenie vytyčovacieho náčrtu.

Predpokladom vydržania je 1. vec spôsobilá na vydržanie, 2. subjekt vydržania, 3. oprávnená držba, 4. vydržacia doba. Súd splnenie týchto podmienok posudzoval jednotlivo a dospel k záveru, že na vydržanie spornej nehnuteľnosti odporcami v 1. a 2. rade boli splnené súčasne všetky štyri podmienky, keď mal súd najskôr preukázané, že sporná nehnuteľnosť je vecou spôsobilou na vydržanie. Oprávnená držba predpokladá, že držiteľ je v dobrej viere, že mu vec alebo právo patrí, a že je v tejto dobrej viere so zreteľom na všetky okolnosti. Dobrá viera spočíva v presvedčení držiteľa, že je vlastníkom veci, ktorú drží. Dobrá viera musí byť podložená konkrétnymi okolnosťami, z ktorých možno usúdiť, že toto presvedčenie držiteľa je opodstatnené. Okolnosťami, ktoré môžu svedčiť pre záver o existencii dobrej viery sú spravidla okolnosti týkajúce sa právneho dôvodu nadobudnutia práva a svedčiace o poctivosti nadobudnutia, teda tzv. titul uchopenia držby (napr. existencia zmluvy, ktorá je pre určitú vadu neplatná). Držiteľ musí byť v dobrej viere, že je tu taký právny titul, ktorý podľa platného práva má za následok prevod vlastníctva. Oprávnená držba sa nemôže zakladať na takom omyle držiteľa, ktorému sa mohol pri normálnej opatrnosti vyhnúť. Ospravedliteľný je omyl, ku ktorému došlo napriek tomu, že mýliaci sa postupoval s obvyklou mierou opatrnosti, ktorú možno so zreteľom na všetky okolnosti konkrétneho prípadu od každého vyžadovať. Ospravedliteľný môže byť omyl skutkový a výnimočne aj omyl právny. Právny omyl spočíva v neznalosti alebo neúplnej znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a z toho vyplývajúceho nesprávneho posúdenia právnych dôsledkov právnych skutočností.

Je zrejmé a v konaní bolo preukázané, že odporcovia v 1. a 2. rade spornú nehnuteľnosť užívali odo dňa, keď sa stali vlastníkami susediaceho pozemku v roku 1997 na základe kúpnej zmluvy, keď nemohli so zreteľom na všetky okolnosti vedieť, že ku geometrickému plánu, ktorý bol súčasťou kúpnej zmluvy by bolo vhodné vypracovať vytyčovací nákras, tak ako to bolo uvedené znalcom B. G. H.. Ku okolnostiam svedčiacim o ich dobrej viere, že nehnuteľnosť užívajú ako vlastníci svedčí aj konanie predchádzajúceho vlastníka a právneho predchodcu navrhovateľa ako vlastníka predmetnej spornej nehnuteľnosti v roku 2000 až 2002, keď sa na spornej nehnuteľnosti vykonávali stavebné úpravy (najskôr to bola demontáž oplotenia za účasti vlastníka spornej nehnuteľnosti) a potom to bola spoluúčasť pri úprave oplotenia, tiež za účasti pôvodného vlastníka tejto nehnuteľnosti.

Vychádzajúc z výpovedí účastníkov konania, z listinných dôkazov (kúpnych zmlúv, geometrického plánu), zo znaleckého dokazovania dospel súd k záveru, že návrhu navrhovateľa nie je možné vyhovieť, nakoľko spornú časť nehnuteľnosti p.č. XXXX o výmere 7,41 m² odporcovia v 1. a 2. rade užívajú od roku 1997, teda nepretržite viac ako 10 rokov, čím bola splnená aj posledná zákonná podmienka na vydržanie predmetnej spornej nehnuteľnosti.

Z vyššie uvedených právnych a skutkových dôvodov súd vo veci rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovvej časti tohto rozsudku.

Podľa § 148 ods. 1 O.s.p. štát má podľa výsledkov konania proti účastníkom právo na náhradu trov konania, ktoré platil. Ak sú u niektorého účastníka predpoklady na oslobodenie od súdnych poplatkov, náhrada trov sa proti tomuto účastníkovi zníži o rozsah, ktorý mu súd priznal.

O trovách štátu súd rozhodol podľa § 148 ods. 1 a § 151 ods. 6 O.s.p., keď neúspešného navrhovateľa zaviazal na náhradu trov štátu, ktoré v konaní vznikli. Trovy štátu pozostávajú z trov znaleckého dokazovania vo výške 322,16 Eur, ktoré neboli pokryté preddavkom navrhovateľa na znalecké dokazovanie a boli znalcom v zmysle uznesenia súdu zo dňa 17.12.2013, č.k. 50C/112/2011-155 predbežne vyplatené zo štátnych finančných prostriedkov.

O náhrade trov konania súd rozhodol podľa § 142 ods. 1 a § 151 ods. 1 O.s.p.. Odporcovia mali vo veci plný úspech, preto im súd priznal plnú náhradu trov konania v celkovej výške 723,47 eur, predstavujúcej náhradu trov ich právneho zastúpenia v konaní.

Trovy právneho zastúpenia predstavujú náhradu za 9 úkonov právnej služby s prislúchajúcim režijným paušálom a 20% DPH podľa § 11 ods. 1, § 13 ods. 2, § 14 ods. 1 (resp. § 13a ods. 1 pri úkonoch právnej

služby vykonaných po 1.7.2013), § 16 ods. 3 a § 18 ods. 3 vyhl. MS SR č. 655/2004 Z.z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb v znení neskorších predpisov. Keďže nie je možné vyjadriť hodnotu práva v peniazoch, základná sadzba tarifnej odmeny za jeden úkon právnej služby bola určená ako 1/13 výpočtového základu v príslušnom kalendárnom roku, v ktorom bol daný úkon právnej služby vykonaný. Súd tak priznal náhradu trov právneho zastúpenia za:

- 1.) prevzatie veci a príprava zastúpenia (20.12.2011) - odmena 57,- eur + režijný paušál 17,41 eur + DPH
- 2.) písomné vyjadrenie k návrhu na začatie konania zo dňa 21.12.2011 - odmena 57,- eur + režijný paušál 7,41 eur + DPH
- 3.) účasť na pojednávaní dňa 19.9.2012 - odmena 58,69 eur + režijný paušál 7,63 eur + DPH
- 4.) účasť na pojednávaní dňa 26.11.2012 - odmena 58,69 eur + režijný paušál 7,63 eur + DPH
- 5.) účasť na pojednávaní dňa 8.3.2013 - odmena 60,07 eur + režijný paušál 7,81 eur + DPH
- 6.) písomné vyjadrenie na súd zo dňa 25.4.2013 - odmena 60,07 eur + režijný paušál 7,81 eur + DPH
- 7.) účasť na pojednávaní dňa 26.4.2013 - odmena 60,07 eur + režijný paušál 7,81 eur + DPH
- 8.) účasť na znaleckom dokazovaní dňa 3.9.2013 - odmena 60,07 eur + režijný paušál 7,81 eur + DPH
- 9.) účasť na pojednávaní dňa 2.7.2014 - odmena 61,87 eur + režijný paušál 8,04 eur + DPH.

Nakoľko právny zástupca odporcov si pri všetkých úkonoch právnej služby nesprávne uplatnil odmenu vo výške 1/13 výpočtového základu platnej v roku 2013, t.j. vo výške 60,07 eur a taktiež režijný paušál platný pre rok 2013 vo výške 7,81 eur, bez ohľadu na to, v ktorom roku bol ten ktorý úkon právnej služby vykonaný, súd priznanú odmenu a režijný paušál znížil.

V súlade s § 149 ods. 1 O.s.p. je v konaní neúspešný navrhovateľ povinný zaplatiť náhradu trov konania do rúk právneho zástupcu odporcov v 1. a 2. rade.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia, na tunajšom súde, písomne, v dvoch vyhotoveniach.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3 O.s.p.)

uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha (§ 205 ods. 1 O.s.p.).

Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že

- a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1 O.s.p.,
- b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie zhodujúcich skutočností,
- d) súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- e) doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a O.s.p.),
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (§ 251 ods. 1 veta prvá O.s.p.).