

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 6Co/728/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1211214095
Dátum vydania rozhodnutia: 09. 02. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Darina Kuchtová
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2015:1211214095.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Dariny Kuchtovej a členov senátu JUDr. Martina Murgaša a JUDr. Branislava Krála v právnej veci žalobcu: BAVARIS FACILITY SERVICES s.r.o., so sídlom Vyšný Skálnik č. 75, IČO: 45 657 084, zastúpený: Advokátskou kanceláriou TÓGEL SIKORA & TL, s.r.o., so sídlom Záborského 19, Bratislava, proti žalovaným: 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, na odvolanie žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Bratislava II z 2. júla 2014, č. k. 50C/112/2011-207, takto

rozhodol:

Krajský súd v Bratislave napadnutý rozsudok Okresného súdu Bratislava II v Bratislave z 2. júla 2014, č. k. 50C/112/2011-207 **p o t v r d z u j e**.

Žalovaným 1/, 2/ náhradu trov odvolacieho konania nepriznáva.

o d ô v o d n e n i e :

Napadnutým rozsudkom súd prvého stupňa zamietol žalobu, ktorou sa žalobca domáhal, aby súd uložil žalovaným do tridsiatich dní od nadobudnutia právoplatnosti rozsudku na vlastné náklady odstrániť plot nachádzajúci sa na časti pozemku žalobcu, parcele č. XXXX/X o výmere XXX G.X, druh pozemku záhrady, nachádzajúcej sa v katastrálnom území D. R., zapísanej na LV č. XXXX, ktorá má výmeru X,XX G.X a je znázornená v prílohe č. 16 znaleckého posudku XX/XXXX znalca B.. D. H.. Žalobcu zaviazal zaplatiť na účet Okresného súdu Bratislava II trovy štátu vo výške 322,16 eur, do troch dní od právoplatnosti rozsudku. Žalobcu zároveň zaviazal zaplatiť žalovaným náhradu trov konania vo výške 723,47 eur na účet právneho zástupcu žalovaných, do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

Súd prvého stupňa vykonaným dokazovaním zistil, 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 parcela č. XXXX o výmere XXX G.X, druh pozemku záhrady, katastrálne územie D. R. zapísaná spoločnosť VIDLÁR & SONS, s.r.o.. Žalovaní sú bezpodielovými spoluvlastníkmi pozemku parcela č. XXXX/X o výmere XXX G.X, druh pozemku záhrady, katastrálne územie D. R., zapísaného na LV č. XXXX. Tento pozemok nadobudli žalovaní kúpou od p. Y. L. a jeho manželky B. L.Á. na základe kúpnej zmluvy zo dňa 16.04.1997, ktorej vklad do katastra nehnuteľnosti bol povolený pod č. H. XXXX/XX z 14.05.1997. Pozemok žalovaných parcela 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 3 novovzniknuté parcely č. XXXX/X, XXXX/X K. XXXX/X, pri zachovaní celkovej výmery aj vlastníka tohto pozemku. Žiadosťou zo dňa 02.11.2010 právny predchodca žalobcu vyzval žalovaných, 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 žalovaných zadal stanovisko k predmetnej žiadosti, pričom uviedol, že vybudovaný plot sa nachádza na hranici záhrad parc. č. XXXX/X, ktorá je v bezpodielovom spoluvlastníctve žalovaných 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 žalovaní vybuvovali 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 žalovaní 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. Žalovaní síce pôvodné oplotenie na požiadanie predchádzajúceho vlastníka pozemku parc. č. XXXX demontovali a po vzájomnej dohode s týmto vlastníkom pristúpili žalovaní 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.. vyplynulo, že táto spoločnosť vznikla v roku 2002 rozdelením spoločnosti COMERON s.r.o., ktorá sa rozdelila na 2 nástupnícke spoločnosti -COMERON SPS, s.r.o. a VIDLÁR & SONS, s.r.o.. Z výpovede žalovaného 1/ súd zistil, že v roku 2000 vlastník susedného pozemku p. L. sa spolu s firmou COMERON s.r.o. podieľali na výstavbe plotu. Žalovanému 1/ bol zo strany p. D., konateľa spoločnosti COMERON s.r.o. umožnený vstup cez dvor jeho pozemku, za čo mu žalovaný 1/ recipročne postavil plot ako náhradu. Pán D. tento plot prevzal. Po zmenách v spoločnosti COMERON s.r.o., p. H. ponúkol žalovanému na odpredaj jeho pozemok, čo však žalovaný 1/ odmietol. Pán H. vykonal na plote rozsiahle úpravy ako na vlastnom majetku, načo mu žalovaný 1/ čiastočne prispel. Z geometrického zamerania vypracovaného spoločnosťou FENCL s.r.o. dňa 18.09.2012 vyplýva, že výmera priplotená k parcele č. XXXX/X činí X G.X bez oporných stĺpov vybudovaných na parc. č. XXXX/X. Z výpovede svedka B.. G. H. súd zistil, že tento realizoval stavebné práce na oplotení oddeľujúcom pozemky vo vlastníctve žalobcu od pozemkov vo vlastníctve žalovaných. Pri realizovaní stavby oplotenia mal svedok vybudovať pre žalovaných aj bazén, ktorý mal byť 1,5 m od plotu, t. j. hraníc pozemku, ktorý patrí žalobcovi. Vzhľadom k tomu, že svedok nemal kde uskladniť materiál, žalovaný sa dohodol s vlastníkom vedľajšieho pozemku p. D.. Právny predchodca žalobcu umožnil žalovanému a svedkovi prejazd cez svoj pozemok a súčasne mu tento umožnil na svojom pozemku aj uskladnenie materiálu potrebného pri realizácii stavebných prác na pozemku žalovaného. Pri samotnej realizácii došlo k zbúraniu existujúceho plotu a svedok postavil bazén cca 1,5 m od pozemku žalobcu. Po postavení bazéna bol pozemok žalobcu očistený a uvedený do pôvodného stavu. Právny predchodca žalobcu, 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 s.r.o., ktorej rozdelením vznikla o.i. aj spoločnosť VIDLÁR & SONS, s.r.o., pričom táto prevzala nehnuteľnosti. O spore o pozemok medzi žalobcom a žalovanými svedok nemal vedomosť. Na dohodu žalovaných so spoločnosťou COMERON s.r.o., týkajúcu sa súhlasu s využitím pozemku parc. č. XXXX pri úprave rodinného domu žalovaných a následného vybudovania oplotenia medzi pozemkami, si svedok vzhľadom na časový odstup nespomínal. Nakoľko sa však plot medzi pozemkom vo vlastníctve žalovaných a pozemkom spoločnosti COMERON 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. vyplýva, že na základe zamerania súdneho znalca časť pozemku zastavaná plotom o výmere X,XX G.X zasahuje do pozemku parc. č. XXXX. Geometrický plán B.. H. W. Č.. XXXXXXXX - XXX/XX zo dňa 06.04.1997 riešil rozdelenie pozemku a samotné kontrolné omerné miery vyznačené v pláne korešponujú 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 B.. G. W. zo dňa 18.09.2012, nie je súčasťou pozemku parc. č. XXXX/X. 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, z takéhoto vytyčovacieho náčrtu by bolo zrejmé, že časť pozemku o výmere X G.X, ktorá je v súčasnosti znázornená na geodetickom zameraní B.. G. W. zo dňa 18.09.2012, nie je súčasťou pozemku parc. č. XXXX/X. 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 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 vlastníčok parcely č. XXXX zasahuje svojím plotom do parcely č. XXXX výmerou XX,XX G.X. 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, XXXX/X, XXXX/X. Tieto parcely vznikli rozdelením pôvodného pozemku parc. č. XXXX na základe geometrického plánu č. XX/XXXX zo dňa 09.07.2010 vypracovaného spoločnosťou FENCL s.r.o.. Z tohto skutkového stavu súd prvého stupňa vyvodil, že žaloba nie je dôvodná. Medzi účastníkmi nebolo sporné, že žalobca je vlastníkom nehnuteľnosti na základe kúpnej zmluvy zo dňa 29.11.2013, podľa ktorej nadobudol o.i. aj vlastnícke právo k pozemkom parc. č. XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X, ktoré vznikli rozdelením pôvodného pozemku parc. č. XXXX. Žalovaní sú bezpodielovými spoluvlastníkmi pozemku parc. č. XXXX/X. Tento pozemok nadobudli od Y. L. a jeho manželky B. L. na základe kúpnej zmluvy zo dňa 16.04.1997. Pozemok žalovaných je bezprostredne susediacim pozemkom k pozemku parc. č. XXXX. Spornou zostala skutočnosť, či žalovaní protiprávne užívajú aj časť pozemku žalobcu na parc. č. XXXX a v akej výmere. Žalovaní nepostavili pôvodné oplotenie na parc. č. XXXX, ktorá je o výmere X,XX G.X a patrí do vlastníctva žalobcu, ale susediaci pozemok o.i. i pôvodné oplotenie kúpili v roku 1997 v dobrej viere, že im aj táto časť pozemku patrí. Pri realizovaní stavebných prác na svojom pozemku žalovaní v roku 2000 pôvodný plot demontovali, pričom k osadeniu nového plotu pôvodný vlastníčok pozemku p. č. XXXX nemal výhrady a svedok B.. G. H., ktorý realizoval stavebné práce na pozemku žalovaných potvrdil, že vlastníčok pozemku p. č. XXXX nemal žiadne námietky. Taktiež bolo preukázané, že vlastníčok p. L. sa spolu s firmou COMERON s.r.o. podieľali na výstavbe plotu. V roku 2002 vlastníčok pozemku p. č. XXXX p. H. vybudoval na plote striedky, začo mu poskytol žalovaný 1/ finančnú náhradu. Podľa znaleckého posudku č. XX/XXXX vypracovaného B.. D. H., geometrický plán B.. H. W. zo dňa 06.04.1997 (ktorý bol súčasťou kúpnej zmluvy zo dňa 16.04.1997 uzavretej medzi žalovanými a Y. L. a jeho manželkou) deklaroval, že hranica parcely č. XXXX je v grafickom znázornení tvorená lomovými bodmi č. 130 - 28, 1, 1578 - 1 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. Súd prvého stupňa mal preukázané, že žalovaní spornú nehnuteľnosť užívali odo dňa, keď sa stali vlastníčkmi 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 náčrt, tak ako to bolo uvedené znalcom B.. G. H.. Ku okolnostiam svedčiacim o ich dobrej viere, že nehnuteľnosť užívali ako vlastníčci, svedčí aj konanie predchádzajúceho vlastníčca a právneho predchodcu žalobcu ako vlastníčca predmetnej spornej nehnuteľnosti v roku 2000 až 2002, keď sa na spornej nehnuteľnosti vykonávali stavebné úpravy (najskôr to bola demontáž oplotenia za účasti vlastníčca spornej nehnuteľnosti) a potom to bola spoluúčasť pri úprave oplotenia, tiež za účasti pôvodného vlastníčca tejto nehnuteľnosti. Súd prvého stupňa dospel k záveru, že žalobe nie je možné vyhovieť, nakoľko spornú časť nehnuteľnosti parcely č. XXXX o výmere X,XX G.X žalovaní v 1. a 2. rade užívajú od roku 1997, teda nepretržite viac ako 10 rokov, a túto nadobudli do vlastníctva vydržaním. Vzhľadom nato súd prvého stupňa žalobu zamietol. O trovách štátu rozhodol podľa § 148 ods. 1 O.s.p.. O trovách konania rozhodol podľa § 142 ods. 1 a § 151 ods. 1 O.s.p..

Proti tomuto rozhodnutiu podal odvolanie žalobca. Navrhol, aby odvolací súd napadnutý rozsudok zmenil tak, že uloží žalovaným povinnosť na vlastné náklady odstrániť plot, nachádzajúci sa na časti pozemku žalobcu parc. č. XXXX/X, o výmere XXX G.X, druh pozemku záhrady, katastrálne územie D. R., vedenom na LV č. XXXX, ktorá má výmeru X,XX G.X a je znázornená v prílohe č. 16 znaleckého posudku č. XX/XXXX znalca B.. D. H.. Poukázal na to, že žalovaní nemohli predmetnú časť pozemku nadobudnúť do vlastníctva vydržaním. Keďže kataster nehnuteľností je verejný zoznam a informačný systém prístupný každému, a z údajov katastra bolo a je evidentné, že sporná časť pozemku zastavaná plotom bola súčasťou parcely č. XXXX (v súčasnosti súčasťou novej parcely č. XXXX/X) patriacej žalobcovi, je nepochybné, že žalovaní a ani ich právni predchodcovia neboli oprávnenými držiteľmi spornej časti parcely, keďže mali možnosť kedykoľvek zistiť, že sporná časť parcely zastavaná plotom im nepatrí. Žalovaní mohli, ak by postupovali s obvyklou mierou opatrnosti, jednoznačne zistiť, že nie sú vlastníčkmi spornej časti pozemku už zo svojho vlastného geometrického plánu vypracovaného B.. H. W. zo dňa 06.04.1997. Túto skutočnosť jednoznačne konštatuje vo svojom znaleckom posudku aj znalec B.. D.

H.. Subjektívne presvedčenie žalovaných mohlo byť veľmi jednoducho korigované, ak by si splnili svoju povinnosť ustanovenú v § 75 ods. 1 stavebného zákona (povinnosť dať si vytýčiť stavbu), resp. ak by sa aspoň zorientovali vo svojom vlastnom vyššie uvedenom geometrickom pláne zo dňa 06.04.1997. Skutočnosť, že žalovaní sa bez ďalšieho spoliehali na to, že pôvodný plot musel byť postavený na hranici pozemkov, sa v žiadnom prípade nedá interpretovať tak, že žalovaní boli so zreteľom na všetky okolnosti dobromyseľní v tom, že im sporná časť parcely č. XXXX patrí. Napokon zo svedeckých výpovedí nijako nevyplýva, že bol udelený súhlas s postavením nového plota na mieste pôvodného plota predchodcom žalobcu. Právny predchodca žalobcu nenamietal proti vybudovaniu nového plota, avšak nikdy neudelil súhlas na postavenie nového plota na mieste pôvodného plota, pretože táto otázka nebola predmetom diskusie.

Žalovaní sa k odvolaniu žalobcu písomne nevyjadrili.

Odvolací súd, ktorý bol viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 212 ods. 1 O.s.p.), preskúmal napadnutý rozsudok, prejednal odvolanie bez nariadenia pojednávania a dospel k záveru, že odvolanie nie je dôvodné.

Odvolací súd po preskúmaní napadnutého rozsudku ako aj celého obsahu spisu dospel k záveru, že súd prvého stupňa zistil správne skutkový stav veci a vec i správne právne posúdil. Svoje rozhodnutie súd prvého stupňa aj riadne odôvodnil. Odvolací súd sa v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozsudku a konštatuje jeho správnosť (§ 219 ods. 2 O.s.p.).

Na zdôraznenie správnosti napadnutého rozsudku odvolací súd uvádza, že vydržanie patrí k všeobecným originálnym spôsobom nadobudnutia vlastníckeho práva a predstavuje nadobudnutie vlastníckeho práva v dôsledku kvalifikovanej dlhodobej oprávnenej držby osobou, ktorá nie je vlastníkom. Podmienkou vydržania je oprávnená držba spôsobilej veci trvajúca po zákonom stanovenú vydržaciú dobu. Oprávnená držba predpokladá, že držiteľ je v dobrej viere, že mu vec alebo právo patrí, a že je v tejto dobrej viere so zreteľom ku všetkým okolnostiam. Dobrá viera spočíva v presvedčení držiteľa, že je vlastníkom veci, ktorú drží, alebo subjektom práva, ktoré vykonáva. Zo zákona vyplýva, že nestačí prostá subjektívna dobrá viera; oprávnený držiteľ musí byť v dobrej viere „so zreteľom ku všetkým okolnostiam“. Posúdenie, či je držiteľ v dobrej viere so zreteľom ku všetkým okolnostiam alebo nie je, treba vždy hodnotiť objektívne a nielen zo subjektívneho hľadiska (osobného presvedčenia) samotného držiteľa, a treba vždy vziať do úvahy, či držiteľ pri bežnej (normálnej) opatrnosti, ktorú možno vzhľadom na okolnosti a povahu daného prípadu po každom požadovať, nemal resp. nemohol mať po celú vydržaciú dobu dôvodné pochybnosti o tom, že mu vec alebo právo patrí. Oprávnená držba sa teda zakladá na omyle držiteľa, ktorý sa mylne domnieva, že je vlastníkom držanej veci alebo subjektom vykonávaného práva. Oprávnená držba sa nemôže zakladať na takom omyle držiteľa, ktorému sa mohol pri normálnej opatrnosti vyhnúť. Omyl držiteľa musí teda byť ospravedlniteľný. Ospravedlniteľným je omyl, ku ktorému došlo i napriek tomu, že mýliaci sa postupoval s obvyklou mierou opatrnosti, ktorú možno so zreteľom na okolnosti konkrétneho prípadu po každom požadovať. Pokiaľ omyl presahuje rámec bežného, obvyklého posudzovania vecí, nie je ospravedlniteľný. Držiteľ, ktorý drží vec na základe takého omylu, môže byť síce v dobrej viere, avšak nie „so zreteľom na všetky okolnosti“ a preto nemôže byť oprávneným držiteľom. Dobrá viera držiteľa sa musí vzťahovať aj k okolnostiam, za ktorých vôbec vecné právo mohlo vzniknúť, teda aj k právnemu dôvodu (titulu), ktorý by mohol mať za následok vznik práva (rozsudok Najvyššieho súdu SR z 28.09.2010, sp. zn. 5 Cdo 234/2009).

Žalovaní v konaní tvrdili, že vlastnícke právo k predmetnej časti pozemku (v súčasnosti časť parcely č. XXXX/X), na ktorom sa oplotenie v ich vlastníctve nachádza, nadobudli vydržaním, a to v roku 2007, t.j. uplynutím 10 ročnej vydržacej lehoty počítanej od kúpy pozemku v roku 1997 od predchádzajúcich vlastníkov manželov L..

„Samotná skutočnosť, že vlastníci pozemku - žalovaní, resp. ich právni predchodcovia, nenechali zamerať hranicu svojho pozemku, nemohla znamenať nedostatok ich dobrej viery, že im patrí časť susedného pozemku iného vlastníka - žalobcu. To najmä pri situácii, že vlastníci susedného pozemku - žalobca, sám vybuodoval oplotenie, ktorým k pozemku vlastníkov - žalovaných, časť svojho pozemku priplotil. Dobrú vieru vlastníkov - žalovaných, možno usudzovať aj z následného správania vlastníka pozemku - žalobcu, ktorý oplotenie vybuodoval, teda či sa ako vlastníci časti pozemku, nachádzajúceho sa za oplotením, choval. Pokiaľ tomu tak nie je, svedčí aj táto skutočnosť pre dobrú vieru držiteľa, že

mu pripložená časť susedného pozemku patrí (porovnaj rozsudok NS ČR z 31.05.2005 sp. zn. 22Cdo 1240/2004, rozsudok NS ČR z 22.05.2002 sp. zn. 22 Cdo 2211/2000)“.

V predmetnej veci samotná skutočnosť, že si žalovaní v čase kupovania pozemku od manželov Kotlárových v roku 1997 nenechali zamerať hranicu svojho pozemku parc. č. XXXX/X (t.j. vyhotoviť vytyčovací návrh hraníc kupovaného pozemku), nemohla znamenať nedostatok ich dobrej viery, že im patrí časť susediaceho pozemku žalovaného (časť p.č. XXXX/X). A to najmä za situácie, že žalovaní vybudovali oplotenie na mieste, kadiaľ viedlo aj pôvodné oplotenie slúžiace (vždy) ako hranica medzi susednými pozemkami. Z medzí obvyklej opatrnosti nevybočuje, pokiaľ žalovaní, resp. aj ich právni predchodcovia mali za to, že pôvodné oplotenie je postavené na hranici pozemkov účastníkov, keď takýto spôsob umiestnenia plotu možno logicky predpokladať. Pritom je samozrejme treba vychádzať z toho, či omyl žalovaných, že im patrí aj pozemok pripložený, umožňuje konkrétna situácia, t.j. konfigurácia hranice v teréne a plocha priploženého pozemku, teda či ide o omyl ospravedliteľný. Na ospravedliteľnosť omylu možno usudzovať aj z následného správania sa jedného vlastníka pozemku, na ktorom je plot umiestnený (žalobcu), ako i následného správania sa vlastníka pozemku, ktorý oplotenie vybudoval (žalovaní), teda či sa ako vlastník časti pozemku, nachádzajúceho sa pred oplotením choval. V danej veci z vykonaného dokazovania súdom prvého stupňa vyplynulo, že žalovaní na hranici podľa pôvodného pletivového plotu osadili so súhlasom žalobcu, resp. jeho právneho predchodcu plot (betónový), ktorého technické riešenie si spoločne odsúhlasili, a na ktorom sa aj spoločne finančne podieľali. Žalovaní teda nepostavili pôvodné oplotenie (ktoré vždy slúžilo ako hranica susediacich pozemkov), ale susediaci pozemok vrátane pôvodného (pletivového) oplotenia kúpili v roku 1997 v dobrej viere, že im aj táto časť pozemku patrí, t.j. že im patrí pozemok až po oplotenie. Žalovaní až v roku 2000 pôvodný (pletivový) plot demontovali, a na jeho miesto osadili nový plot (betónový) a to za súhlasu pôvodného vlastníka dotknutej nehnuteľnosti (B.. D.), ktorý k vybudovaniu oplotenia žiadne výhrady nemal. Žalovaní nové oplotenie realizovali na rovnakom mieste ako bolo pôvodné oplotenie. Aj svedok B.. G. H., ktorý realizoval stavebné práce na pozemku žalovaných, potvrdil, že právny predchodca žalobcu nemal k stavbe oplotenia žiadne výhrady. Dokonca v roku 2002 vtedajší vlastník pozemku p.č. XXXX D..H. vybudoval na plote striešky, za čo mu poskytol žalovaný 1/ finančnú náhradu. Správanie predchodcu žalobcu teda nenasvedčovalo, že novovybudované oplotenie sa nachádza na časti pozemku v jeho vlastníctve. Nemožno opomenúť ani skutočnosť vyplývajúcu zo znaleckého posudku B.. D. H., že v roku 1997 nové hranice parcely č. XXXX/X (t.j. pozemku žalovaných) boli skontrolované kontrolnými omernými meraniami a teda nebol dôvod na vyhotovovanie vytyčovacieho náčrtu (čo rovnako zakladá dobrú vieru žalovaných). Rovnako tak z geometrického plánu B.. H. W. (pripojeného ku kúpnej zmluve z roku 1997) vyplynulo, že hranica parcely č. XXXX bola v grafickom znázornení tvorená lomovými bodmi č. 130-28, 1, 1578-1 ako kovový plot v roku 1997 (t.j. hranica parcely č. XXXX, na ktorej časti sa oplotenie nachádza, bola graficky znázornená pôvodným oplotením, ktoré tu bolo v roku 1997). Žalovaní vybudovali nové oplotenie na rovnakom mieste ako bolo oplotenie pôvodné, a teda nemali dôvod dať si vyhotoviť vytyčovací náčrt.

Napokon pre posúdenie otázky dobrej viery žalovaných, resp. ich právnych predchodcov, z hľadiska pomeru plochy ich pozemku parc. č. XXXX/X a pozemku žalobcu parc. č. XXXX (v súčasnosti XXXX/X) je významné, či a v akom rozsahu držali žalovaní, resp. právni predchodcovia sporný pozemok už pred rokom 2000, kedy bolo vybudované oplotenie. K tomuto hľadisku Najvyšší súd ČR v rozsudku zo 07.02.2005, sp. zn. 22Cdo 444/2004, uviedol, že posúdenie toho, či rozdiel medzi plochou nadobudnutého a skutočne držaného pozemku je natoľko veľký, že to vylučuje dobrú vieru držiteľa, je vždy individuálne, konštantná judikatúra dovolacieho súdu však pripúšťa s prihliadnutím k okolnostiam konkrétnej veci aj rozdiely dosahujúce okolo 50% a výnimočne aj väčšej výmery pozemku, ktorého je držiteľ skutočne vlastníkom; nemožno teda uvažovať o ospravedliteľnom omyle držiteľa iba v prípade minimálneho (t.j. celkom zanedbateľného) rozdielu. V danej veci rozdiel medzi plochou nadobudnutého a skutočne držaného pozemku žalovanými bol zanedbateľný (oplotenie zasahuje do pozemku žalobcu len vo výmere X,XX G.X) a teda omyl žalovaných, možno za danej situácie považovať za ospravedliteľný. Možno teda uzavrieť, že súd prvého stupňa dospel k správnejmu záveru o tom, že žalovaní nadobudli vlastnícke právo k spornej časti pozemku (časti parcely XXXX/X o výmere X,XX G.X) vydržaním.

Z toho vyplýva, že napadnutý rozsudok je vecne správny a preto ho odvolací súd potvrdil podľa § 219 ods. 1 O.s.p.

O trovách odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa § 142 ods. 1, v spojení s § 224 ods. 1 O.s.p. a ich náhradu úspešným žalovaným nepriznal, pretože im v odvolacom konaní žiadne trovy nevznikli.

Toto rozhodnutie bolo odvolacím senátom prijaté pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.