

Súd: Krajský súd Banská Bystrica
Spisová značka: 14Co/560/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6913201117
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 10. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Peter Priehoda
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2015:6913201117.1

Uznesenie

Krajský súd v Banskej Bystrici, ako súd odvolací, v právnej veci navrhovateľky: G. S., rod. C., r. č.: XXXXXX/XXX, bytom K., H. XX/X zast. JUDr. Jánom Čipkom, advokátom, so sídlom Hnúšťa, Partizánska 197, proti odporcom: 1/ Obec Krokava, Obecný úrad Krokava, IČO: 00 650 081, 2/ J. J., bytom K. E., P. XXX, 3/ E. H., ktorá, ako aj jej prípadní dedičia sa nachádzajú na neznámom mieste, zastúpená Slovenskou republikou - Slovenským pozemkovým fondom, so sídlom Bratislava, Búdková 36, IČO: 17 335 345, 4/ Y. F., bytom X., J. XX, 5/ U. F., bytom X., J. XX, 6/ V. V., bytom L. XXX, o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, o odvolaní Slovenského pozemkového fondu - Bratislava, ako zástupcu odporkyne 3/ a jej zákonných dedičov proti rozsudku Okresného súdu Rimavská Sobota zo dňa 04. 11. 2013, č. k. 8C/27/2013-55, takto

rozhodol:

Z r u š u j e rozsudok okresného súdu a vec mu v r a c i a na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

odôvodnenie:

Napadnutým rozsudkom okresný súd určil, že nehnuteľnosti zamerané Geometrickým plánom č. XXXXXXXX-XX/XXXX zo dňa 05. 11. 2009 vyhotoviteľa Geodézia Rimavská Sobota A.. K. F., F. X, K. R., úradne overeného Správou katastra Rimavská Sobota pod č. XXX/XXXX zo dňa 19. 11. 2009 katastrálne územie F. ako parc. č. C-KN XXX/X - zastavaná plocha o výmere XXX m², parc. č. XXX - zastavaná plocha o výmere XX m² a parc. č. XXX/X - záhrada o výmere XXX m² patria do vlastníctva navrhovateľky G. S., rod. C., nar. XX. XX. XXXX, r. č.: XXXXXX/XXX, trvale bytom H. XX/X, K., štátnej občianky SR, v celosti.

Ďalej súd určil, že nehnuteľnosti, ktoré sú zapísané na Liste vlastníctva č. XXX pre Obec a katastrálne územie F. ako parcely registra C parc. č. XXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere XX m² a C-KN parc. č. XXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere XXX m² patria do vlastníctva navrhovateľky G. S., rod. C., nar. XX. XX. XXXX, r. č.: XXXXXX/XXX, trvale bytom H. XX/X, K., štátnej občianky SR, v celosti. Navrhovateľke právo na náhradu trov konania nepriznal. Rozhodol tak s odôvodnením, že už právni predchodcovia navrhovateľky vstúpili do užívania nehnuteľnosti v takom rozsahu, ako to bolo zachytené v geometrickom pláne, ktorý je uvedený vo výrokovej časti rozsudku okresného súdu s tým, že boli presvedčení o tom, že uvedené nehnuteľnosti im patria vlastníckym právom na základe toho, že dňa 15. 08. 1973 uzatvorili riadne registrovanú zmluvu na štátnom notárstve pod č. R I XXX/XX. Nehnuteľnosti dobromyseľne ako vlastníci držali a vlastnícke právo k týmto nehnuteľnostiam nadobudli v zmysle ustanovenia § 134 ods. 1 až 3 Občianskeho zákonníka. Bol teda právny dôvod k tomu, aby návrhu navrhovateľky bolo vyhovené.

Náhradu trov konania navrhovateľke nepriznal z dôvodu, že aj keď mala v konaní úspech, tak náhradu trov konania si neuplatňovala.

Proti rozsudku okresného súdu podal odvolanie Slovenský pozemkový fond - Bratislava, so sídlom v Bratislave, Búdková 36, ktorý zastupuje odporkyňu 3/ a jej prípadných dedičov na neznámom mieste.

Žiadal rozhodnutie okresného súdu zrušiť a vec mu vrátiť na ďalšie konanie, prípadne tento zmeniť a žalobu zamietnuť. V dôvodoch odvolania poukazoval na to, že v danom prípade na strane navrhovateľky nie je daný naliehavý právny záujem, pretože navrhovateľka v roku 2011 kúpnu zmluvou odpredala rodinný dom č. XX súvisiaci s pozemkami, ktoré sú predmetom sporu, tieto pozemky neužíva, a teda stav odstránenia právnej neistoty nie je na jej strany aktuálny a naliehavý. Okrem toho poukazoval na to, že rodičia navrhovateľky kúpnu zmluvou z roku 1973 kupovali rodinný dom, toho času č. XX a pozemky, pričom v tejto zmluve sa uvádzalo, že stav pozemkov je neidentický. Znamenalo to teda, že nie je známy právny stav vlastnícky ani hranice a výmera týchto pozemkov. Okrem toho navrhovateľka požaduje nižšiu výmeru, ktorá by mala právnym predchodcom navrhovateľky patriť. Ak stav pozemkov bol neidentický, teda kupujúci nevedeli o aké parcely sa jedná, kto je ich vlastníkom, potom predávajúci neboli vlastníkmí a nemohli teda previesť tieto nehnuteľnosti na kupujúcich. Právni predchodcovia navrhovateľky už teda v čase vstupu do užívania sporných nehnuteľností nemohli byť dobromyseľní v tom, že nadobudnú uvedené nehnuteľnosti do svojho vlastníctva. Okrem toho najneskôr v roku XXXX, keď zomrel H. C., matka navrhovateľky ako aj samotná navrhovateľka museli v dedičskom konaní sp. zn. D 619/80 vedieť, že pozemky súvisiace s rodinným domom, ktorý bol odkúpený v roku 1973, nie sú vlastnícky vysporiadané a ich stav bol neidentický. Taktiež v tom čase Občiansky zákonník 40/1964 Zb. Držbu a vydržanie vôbec neupravoval. Bol teda presvedčený o tom, že neboli splnené podmienky pre vydržanie vlastníckeho práva na strane navrhovateľky. Žiadal preto rozhodnúť v zmysle podaného odvolania.

Na odvolanie zástupcu odporkyne 3/ sa vyjadrila navrhovateľka, ktorá rozhodnutie okresného súdu považovala za vecne správne. Poukazovala na to, že je nesporné, že právni predchodcovia navrhovateľky uzavreli dňa 15. 08. 1983 kúpnu zmluvu, na základe ktorej vedeli, čo je predmetom prevodu, teda ktoré nehnuteľnosti vlastne kupujú. Po uzavretí kúpnej zmluvy sa ujali užívania nehnuteľnosti, a tak oni, ako aj ona, užívali nehnuteľnosť v takých hraniciach, ako je zakreslená v geometrickom pláne. Už ten fakt, že kúpna zmluva bola na Štátnom notárstve v Rimavskej Sobote pod č. RI XXX/XX riadne registrovaná, dokazuje, že už jej právni predchodcovia boli dobromyseľní pri nadobúdaní nehnuteľnosti s tým, že pozemky pod rodinným domom ako aj susediace pozemky im vlastníckym právom patria. Odvolanie odporkyne 3/, ktoré bolo podané prostredníctvom zástupcu Slovenského pozemkového fondu - Bratislava, preto nepovažovali za dôvodné.

Na odvolanie zástupcu odporkyne 3/ sa vyjadrili aj V. V. a J. J., ktorý bližšie okolnosti ohľadom tvrdení zástupcu odporkyne 3/ nevedeli uviesť.

Krajský súd preskúmal rozsudok okresného súdu v rozsahu danom ustanovením § 212 ods. 1 O. s. p., bez nariadenia pojednávania podľa ustanovenia § 214 ods. 2 O. s. p. a tento v zmysle ustanovenia § 221 ods. 1 písm. h/ O. s. p. zrušil a vec vrátil okresnému súdu na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

Z obsahu pripojeného spisu RI/XXX/XX vyplýva, že právni predchodcovia navrhovateľky, teda jej rodičia - H. C., nar. XX. XX. XXXX, bytom v F., č. d. XX a jeho manželka B. C., nar. XX. XX. XXXX, bytom v F., č. d. XX, obaja okres K. R., ako kupujúci, kupovali na základe kúpnej zmluvy od predávajúcich E. H., nar. XX. XX. XXXX, U. K., rod. H., nar. XX. XX. XXXX a B. H., rod. J., nar. XX. XX. XXXX, dôchodkyne bývajúcej v K., č. d. XX, okres K. R., nehnuteľnosti vedené v pozemno-knižnej vložke č. XXX, kat. územie F. ako parcela č. XX/a a ďalej nehnuteľnosti vedené vo vložke č. XXX pre kat. územie F. ako parcelu č. XX/b. Nehnuteľnosti odkúpili za kúpnu cenu 11.076,60 Kčs. Kúpna cena podľa kúpnej zmluvy mala byť vyplatená po registrácii kúpnej zmluvy. Je nesporné, že predmetná Kúpna zmluva zo dňa 15. 08. 1973 bola registrovaná Štátnym notárstvom v Rimavskej Sobote dňa 18. 09. 1973 pod č. reg. RI XXX/XX.

V predmetnej kúpnej zmluve, teda nehnuteľnosti, ktoré mali odkupovať právni predchodcovia navrhovateľky, boli dostatočne identifikované pozemno-knižnou vložkou, katastrálnym územím, ako aj parcelným číslom. Išlo teda o vložku č. XXX pre katastrálne územie F. a v nej uvedenú parcelu č. XX/a ako dom č. XX a dvor a nehnuteľnosť vedenú vo vložke č. XXX pre katastrálne územie F. ako parcela č. XX/b.

Aj keď sa v predmetnej kúpnej zmluve uvádza, že stav nehnuteľností je neidentický, pretože hranice týchto nehnuteľností by museli byť presné, tak napriek tomu zmluva registrovaná bola zrejme z dôvodu, že uvedené nehnuteľnosti, ktoré boli predmetom kúpnej zmluvy, sa dali v prírode zistiť.

Potvrdoval by to aj fakt, že navrhovateľka v konaní predložila geometrický plán, ktorým mali byť predmetné nehnuteľnosti zidentifikované. Ak mohli byť týmto geometrickým plánom zidentifikované, tak je predpoklad, že to bolo možné aj skôr.

Zo strany zástupcu odporkyne 3/ však v podanom odvolaní bolo namietané, že na strane navrhovateľky neexistuje daný naliehavý právny záujem na určení vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam. Aby bolo možné túto okolnosť posúdiť, ako aj to, či existovali právne dôvody pre nadobudnutie vlastníckeho práva vydržaním v zmysle ustanovenia § 134 a nasledujúce Občianskeho zákonníka, bolo potrebné sa u jednotlivých parciel, ktoré boli predmetom kúpnej zmluvy, zaoberať tým, či ten, kto prevádzal nehnuteľnosti na kupujúcich, teda právnych predchodcov navrhovateľky, mohol tieto nehnuteľnosti aj riadnym spôsobom odpredať, aby právni nástupcovia navrhovateľky mohli byť presvedčení o tom, že kupujú nehnuteľnosti od toho, kto mohol s týmito nehnuteľnosťami riadnym spôsobom disponovať. Pokiaľ ide o parcelu uvedenú vo vložke č. XXX v pozemkovej knihe pre katastrálne územie F. č. XX/a, tak podľa majetkovej podstaty ide o dom č. XX o výmere XX štvorcových siah. Ako vlastníci tejto nehnuteľnosti boli vedení H. H. - O. v čiastke 1/2, a to titulom kúpy zo dňa 09. 11. 1939, ďalej H. H. - O. v čiastke 1/4 a B. H., rod. J., taktiež v čiastke 1/4 titulom kúpy a skutočnej držby zo dňa 22. 08. 1951. Podľa pripojeného dedičského rozhodnutia č. D 268/69 zo dňa 21. 04. 1969 po H. H. boli predmetom dedičského konania nehnuteľnosti uvedené v pozemno-knižnej zápisnici č. XXX pre katastrálne územie F. ako parcela č. XX/a - dom, vedené na poručiťľa H. H. v 3/4 a v pozemno-knižnej zápisnici č. XXX pre katastrálne územie F. ako parcela č. XX/b - záhrada, vedené na poručiťľa H. H. v 3/8.

Z uvedeného dedičského rozhodnutia vyplýva, že u parcely č. XX/a boli po H. H. ako dedičia U. K., rod. H., nar. XX. XX. XXXX, a E. H., nar. XX. XX. XXXX. Podľa Kúpnej zmluvy zo dňa 15. 08. 1973 nehnuteľnosti predávali E. H., nar. XX. XX. XXXX, ako syn poručiťľa, U. K., rod. H., nar. XX. XX. XXXX, ako dcéra poručiťľa, a B. H., rod. J., vdova, ako manželka poručiťľa zomrelého H. H.. Z uvedeného teda vyplýva, že v prípade parcely č. XX/a nehnuteľnosti predávali tí, ktorí boli v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy aj spoluvlastníkmi predmetnej nehnuteľnosti. Je teda nesporné, že uvedení predávajúci mohli predmetnú parcelu riadne odpredať.

Pokiaľ však ide o parcelu vedenú v pozemno-knižnej vložke č. XXX pre katastrálne územie F. parcelné č. XX/b, tak z majetkovej podstaty vyplýva, že ide o parcelné č. XX/b - záhradu o výmere 1 hold 41 štvorcových siah. Podľa časti b/ vlastníctvo sú uvedení spoluvlastníci tejto parcely H. H. F. v 1/4 a E. H. F. v 1/4, obaja titulom kúpy zo dňa 18. 05. 1908. Ďalej je tam vedený ako spoluvlastník H. H. O. v 1/4 titulom kúpy zo dňa 09. 11. 1939 a následne taktiež H. H. O. v 1/8 a B. H., rod. J. v 1/8, a to na základe skutočnej držby zo dňa 22. 08. 1951. Z uvedeného prehľadu teda vyplýva, že H. H. F. mal spoluvlastnícky podiel v rozsahu 1/4, E. H. F. taktiež podiel v rozsahu 1/4, H. H. O. sám v rozsahu 1/4 a 1/8, a B. H., rod. J. v rozsahu 1/8. V uvedenej majetkovej podstate pozemno-knižnej vložky č. XXX pre katastrálne územie F. ohľadom parcely XX/b je uvedené, že u poradových č. 12 a 13, ktoré sa týkajú práve H. H. O. a jeho manželky B. H., rod. J., bolo prejednané dedičstvo práve pod č. D 268/69. Je teda nesporné, že pokiaľ u parcely č. XX/b vystupovali ako predávajúci E. H., nar. XX. XX. XXXX, U. K., nar. XX. XX. XXXX a B. H., rod. J., nar. XX. XX. XXXX, tak mohli ako dedičia predávať celkovo podiel v predmetnej parcele č. XX/b v rozsahu 1/2.

Pokiaľ však ide o spoluvlastnícky podiel H. H. F. v 1/4 a E. H. F. v 1/4, tak v Kúpnej zmluve v časti I. je uvedené, že H. H., nebohý a nebohá E. H., ktorí mali podiel každý po 1/4, už dávno zomreli, po nich dedičské konanie nebolo vykonané a jediným dedičom po nebohých spoluvlastníkoch je ich syn E. H., bytom F. č. XX, bývajúci v okrese K. R., ktorý súhlasí s prevodom a predmetnú zmluvu aj podpisuje. Zo zmluvy, ktorá bola vyhotovená, však nevyplýva, že by E. H., bytom F. č. XX, okres K. R., dôchodca, bol jediným dedičom po H. H. F. a E. H. F., ktorí mali podiel každý po 1/4. Je teda otázne, čo mohli právni predchodcovia ohľadom parcely č. XX/b do vlastníctva nadobudnúť, teda či celú predmetnú parcelu č. XX/b alebo len spoluvlastnícky podiel v tejto parcele, ktorý mohli odpredávať predávajúci, ako právni nástupcovia po zomrelom H. H. O., v rozsahu 1/2 z tejto nehnuteľnosti. S touto okolnosťou sa okresný súd v konaní nevyporiadal a pokiaľ túto okolnosť namieta zástupca Slovenský pozemkový fond - Bratislava za odporkyňu 3/ E. H., tak bude potrebné, aby sa touto okolnosťou okresný súd v ďalšom konaní zaoberal. V tejto súvislosti totiž bude dôležité, či právni predchodcovia navrhovateľky u parcely č. XX/b mohli vstúpiť len do spoluvlastníckeho podielu, ktorý sa týkal uvedenej parcely alebo mohli nadobudnúť celú parcelu ako celok. V potvrdení MNV, na ktoré sa zmluva odvoláva, sa však uvádza, že

dedičmi po H. H. F. a E. H. F., ako spoluvlastníkmi nehnuteľnosti v pozemno-knižnej zápisnici č. XXX u parcely č. XX/b sú ich deti E. H. a U. K., čo nezodpovedá skutočnosti, lebo títo boli dedičmi po H. H. O..

V tejto súvislosti však treba poukázať aj na to, že parcela č. XX/b vedená ako záhrada podľa výmeru v uvedenej majetkovej podstate mala výmeru 1 hold 41 štvorcových siah. Jeden hold sa rovná 1200 štvorcových siah. Jedna štvorcová siaha je 3,5966 m². Jeden hold tak má 4316 m² (1200 štvorcových siah x 1 štvorcová siaha 3,5966 m² = 4316 m²). 41 štvorcových siah je výmera 147,46 m² (41 štvorcových siah x 3,5966 m², t. j. 1 štvorcová siaha = 147,46 m²). Celkom tak výmera parcely č. XX/b by mala predstavovať XXXX m². Plocha žiadaná navrhovateľkou z parcely č. XX/b by však nezodpovedala ani výške podielu, ktorý by v tejto parcele nadobudli jej právni predchodcovia od H.N.U. a jeho manželky B.N., rod. J..

Pokiaľ sa preto v kúpnej zmluve uvádza, že stav bol v čase uzatvorenej kúpnej zmluvy neidentický a navrhovateľka tvrdí, že právni predchodcovia po uzavretí kúpnej zmluvy vstúpili do užívania toho, čo im bolo konkrétne dokázané, tak bude potrebné, aby toto v konaní bolo náležitým spôsobom preukázané. To by však musela navrhovateľka aj vo vzťahu k právnym predchodcom preukázať, že podielové spoluvlastníctvo k parcele č. 30/b už v dávnej minulosti, teda ešte pôvodnými pozemno-knižnými spoluvlastníkmi, bolo zrušené a že už právni predchodcovia po predávajúcich ako pozemno-knižný spoluvlastníci užívali reálne vydelené časti nehnuteľnosti z podielového spoluvlastníctva, a teda, že už v dávnej minulosti došlo k zrušeniu tohto podielového spoluvlastníctva. Pokiaľ táto okolnosť nebude preukázaná, tak právni predchodcovia navrhovateľky by mohli vstúpiť len do podielového spoluvlastníctva, ktoré sa dotýka parcely č. XX/b, a to za predpokladu, že by nepreukázali nadobudnutie spoluvlastníckych podielov k parcele č. XX/b aj po H.N. - F. a E.N. - F., ktorí mali podiel každý po 1/4. Uvedené okolnosti totiž majú podstatnú vplyv na možnosť nadobudnutia vlastníckeho práva na základe vydržania podľa § 134 Občianskeho zákonníka v spojení s § 129 a nasl. Občianskeho zákonníka k parcele č. XX/b, a to najmä aj k rozsahu nadobudnutia vlastníckeho práva.

U parcely č. XX/a vyššie uvedený problém nenastáva, pretože predávajúci, ako právni nástupcovia po poručiteľovi H.N. - O., mohli podiely nadobudnuté k tejto nehnuteľnosti odpredať právnym predchodcom navrhovateľky.

Pokiaľ ide o naliehavý právny záujem v zmysle ustanovenia § 80 písm. c/ O. s. p. pre nadobudnutie vlastníckeho práva vydržaním k nehnuteľnostiam uvedeným v návrhu na začatie konania, tak treba poukázať na to, že tento by bol daný už aj z dôvodu, že nehnuteľnosti boli v kúpnej zmluve riadne identifikované, jednak číslom pozemno-knižnej vložky, katastrálnym územím, ako aj označením parcelného čísla. Práve tá okolnosť, že hranice uvedených parciel vzhľadom na odstup času už nemuseli byť dostatočne zrejmé, môže byť práve dôvodom na určenie vlastníckeho práva vydržaním, keď oprávnená držba by sa odvodzovala práve od kúpnej zmluvy, ktorá bola uzatvorená právnymi predchodcami navrhovateľky dňa 15. 08. 1973. U pozemno-knižnej parcely č. XX/a by za pomoci geometrického plánu to bolo len zameranie tejto parcely podľa dostupných podkladov zavedených v pozemkovej knihe a v katastri nehnuteľnosti. Titulom pre nadobudnutie vlastníckeho práva vo vzťahu k tejto parcele by bola práve kúpna zmluva. Súd za pomoci geometrického plánu by určil hranice tejto pozemno-knižnej parcely v prírode, a pokiaľ by nebolo možné tieto hranice určiť, bolo by možné vychádzať zo zavedeného užívacieho stavu, či už právnymi predchodcami predávajúcich, alebo následne pokračujúceho stavu, ktorý mali zaužívaný právni predchodcovia navrhovateľky.

U parcely č. XX/b nemusí byť daný naliehavý záujem na určení vlastníckeho práva za predpokladu, že v konaní bude preukázané to, že právni predchodcovia navrhovateľky mohli nadobudnúť k uvedenej parcele len spoluvlastnícky podiel. To bude platiť za stavu, že nebude preukázané, že už v minulosti právnymi predchodcami predávajúcich nebolo podielové spoluvlastníctvo k tejto parcele zrušené a že už podieloví spoluvlastníci predmetnú nehnuteľnosť v dávnej dobe užívali ako rozdelenú nielen čo do užívania, ale aj s ohľadom na vlastnícky stav k tejto nehnuteľnosti a k vydeleným častiam predmetnej parcely.

Okrem toho, vypracovaný geometrický plán doložený v spise musí obsahovať údaje, aby novovytvorené parcely bolo možné zidentifikovať s pôvodnými pozemno-knižnými parcelami č. XX/a a č XX/b.

Vyššie uvedené okolnosti však bude musieť podrobne posúdiť okresný súd v ďalšom konaní. Z vyššie uvedených dôvodov preto krajský súd rozsudok okresného súdu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

Ak bolo rozhodnutie zrušené a vec bola vrátená okresnému súdu na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, je tento viazaný právnym názorom odvolacieho súdu (§ 226 O. s. p.).

V novom rozhodnutí rozhodne okresný súd aj o náhrade trov celého konania (§ 224 ods. 3 O. s. p.). Rozhodnutie senátu krajského súdu bolo prijaté pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.