

Súd: Krajský súd Trenčín
Spisová značka: 4Co/759/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3812208921
Dátum vydania rozhodnutia: 11. 02. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Oľga Lichnerová
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2016:3812208921.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Trenčíne v senáte zloženom z predsedníčky JUDr. Oľgy Lichnerovej a sudkýň JUDr. Alice Beňovej a JUDr. Ivety Martinákovskej v právnej veci navrhovateľa T., zastúpeného JG., proti odporcovi K., o vydanie nehnuteľnosti, o odvolaní odporcu proti rozsudku Okresného súdu Prievidza zo dňa 19. marca 2014, č.k. 5C/80/2012-82 takto

rozhodol:

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

Odporca je **p o v i n n ý** zaplatiť navrhovateľovi náhradu trov odvolacieho konania - trov právneho zastúpenia vo výške 108,66 eur, rukám R.. J. I., advokáta, do troch dní.

o d ô v o d n e n i e :

Napadnutým rozsudkom súd prvého stupňa uložil odporcovi povinnosť vydať navrhovateľovi nehnuteľnosť - pozemok zapísaný na LV č. XXX pre kat. úz. F. ako parcela reg. „E“ č. XXXX/XX - orná pôda o výmere 66 m2 do troch dní od právoplatnosti rozsudku. Ďalej uložil odporcovi povinnosť zaplatiť navrhovateľovi náhradu trov konania pozostávajúcu z trov právneho zastúpenia v sume 360,18 eur a iných trov v sume 99,50 eur, na účet právneho zástupcu R.. J. I. do troch dní od právoplatnosti rozsudku. V odôvodnení rozhodnutia uviedol, že navrhovateľ sa domáhal voči odporcovi vydania nehnuteľnosti - parcely reg. „E“ č. XXXX/XX - orná pôda o výmere 66 m2 v k.ú. F.. Svoj návrh odôvodňoval tým, že je výlučným vlastníkom uvedenej nehnuteľnosti, v jeho vlastníckom práve ho však odporca obmedzuje, nehnuteľnosť nemôže užívať, pretože ju užíva odporca. Odporca v konaní tvrdil, že uvedená nehnuteľnosť bola prevedená do vlastníctva jeho právneho predchodcu U. V. na základe ústnej zmluvy o predaji nehnuteľnosti. Zároveň poukázal na to, že nehnuteľnosť on, resp. jeho právni predchodcovia nerušene užívali ako svoju vlastnú cca 30 rokov, preto sa táto nehnuteľnosť stala ich vlastníctvom aj v dôsledku vydržania. Pokiaľ ide o zmluvu o predaji nehnuteľnosti uzavretú medzi R. Y. st. a U. V., túto zmluvu nemožno považovať za platný právny úkon. K predaju nehnuteľnosti malo dôjsť v roku 1966, teda za účinnosti Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. Podľa tohto zákona pre platnosť zmluvy o prevode nehnuteľnosti sa vyžaduje písomná zmluva a registrácia štátnym notárstvom (§ 46 ods. 1 a § 134 ods. 2 Občianskeho zákonníka v znení účinnom k 18.05.1966). Takáto zmluva však uzavretá nebola, preto nemožno hovoriť o platnom prevode nehnuteľnosti na základe kúpnej zmluvy. Súd preto skúmal, či v danom prípade boli splnené predpoklady pre nadobudnutie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti na základe vydržania. V konaní bolo preukázané, že právny predchodca odporcu U. V. uzavrel s právnym predchodcom navrhovateľa R. Y. st. dohodu o predaji zvyšku jeho role v L. potoku o výmere 108 m2 a došlo aj k vyplateniu kúpnej ceny 324,- Kčs. Odporca, resp. jeho právni predchodcovia sa držby nehnuteľnosti ujali dňa 18.05.1966. V tom čase bolo účinné znenie Občianskeho zákonníka, ktoré nepripúšťalo vydržanie nehnuteľností. Až novela Občianskeho zákonníka č. 131/1982 Zb. účinná od 01.04.1983 zaviedla inštitút vydržania v § 135a (§ 135a ods. 1), podľa ktorého vlastníkom veci, ktorá môže byť predmetom osobného vlastníctva, sa stane občan, ktorý má nehnuteľnú

vec nepretržite v držbe po dobu 10 rokov. Pritom pokiaľ išlo o pozemok alebo jeho časť, ktorý mal občan nepretržite v držbe (§ 132a ods. 1) desať rokov a ku ktorému by sa inak mohlo zriadiť právo osobného užívania (§ 199 ods. 1), nadobúda vlastníctvo k pozemku alebo k jeho časti štát; občan nadobudol právo, aby sa s ním uzavrela dohoda o osobnom užívaní pozemku v rozsahu uvedenom v § 200. Novelou Občianskeho zákonníka vykonanou zákonom č. 509/1991 Zb., účinnou od 01.01.1992, boli tieto obmedzenia odstránené. V súvislosti s vydržaním vlastníckeho práva k pozemku predmetná novela umožnila započítanie nepretržitej držby vykonávanej aj pred 01.01.1992, pričom držbu nekvalifikovala odlišne v porovnaní s predchádzajúcou právnou úpravou. Ak teda držiteľ pozemku (t. j. ten, kto s pozemkom nakladal ako s vlastným) spĺňal k 01.01.1992 podmienku nepretržitej držby trvajúcej po dobu desať rokov, a zároveň bol držiteľom oprávneným (t. j. bol so zreteľom na všetky okolnosti dobromyseľný o tom, že mu pozemok patrí), nadobudol k tomuto dňu vlastnícke právo k pozemku vydržaním. Z výpovede odporcu vyplynulo, že predmetný pozemok užíva on resp. jeho právni predchodcovia nerušene od mája 1966 do 01.07.1991, kedy po prvýkrát R. Y. ml. upozornil jeho otca na neoprávnené užívanie pozemku. Za tohto stavu teda je možné konštatovať, že odporca resp. jeho právni predchodcovia užívali spornú nehnuteľnosť viac ako 10 rokov. Predpokladom vydržania bola oprávnená držba nepretržite po dobu 10 rokov. Podľa § 46 ods. 1 Občianskeho zákonníka účinného k 18.05.1966 zmluvy o prevodoch nehnuteľností musia mať písomnú formu. Zároveň podľa § 134 ods. 2 Občianskeho zákonníka účinného v čase prevodu nehnuteľnosti vlastnícke právo k nehnuteľnej veci prevádzanej na základe zmluvy sa nadobúda účinnosťou zmluvy. K účinnosti zmluvy je potrebná registrácia štátnym notárstvom. Požiadavka písomnej formy zmluvy a registrácie štátnym notárstvom bola v zákone jasne a zrozumiteľne formulovaná, preto o týchto zákonných ustanoveniach nemožno mať žiadne pochybnosti. V danej veci odporca odvodzoval svoje vlastníctvo k nehnuteľnosti na základe ústnej dohody o prevode pozemku. V tom čase zákon vyžadoval písomnú formu a zároveň registráciu zmluvy štátnym notárstvom, ku ktorej však nedošlo. V dôsledku toho odporca, resp. jeho právni predchodcovia nemohli byť so zreteľom na všetky okolnosti danej veci dobromyseľní, že sú vlastníkami uvedenej nehnuteľnosti, hoci subjektívne o tom mohli byť presvedčení. Vzhľadom k tomu, že odporca (jeho právni predchodcovia) nebol dobromyseľný držiteľ, nemožno hovoriť o vydržaní, pretože nedobromyseľný držiteľ nemôže vec vydržať do vlastníctva. Z uvedeného vyplýva, že odporca ani jeho právni predchodcovia sa nestali vlastníkami parcely reg. „E“ č. XXXX/XX v k. ú. F., naproti tomu o vlastníctve navrhovateľa k predmetnej nehnuteľnosti svedčí zápis na LV č. XXX. Keďže bolo preukázané, že uvedenú nehnuteľnosť užíva odporca, túto má aj riadne oplotenú, navrhovateľ teda nemôže svoje vlastnícke právo k nej realizovať, súd rozhodol tak, že odporcovi uložil povinnosť vydať predmetnú nehnuteľnosť navrhovateľovi v lehote 3 dní od právoplatnosti rozsudku. Právne svoje rozhodnutie odôvodnil aj podľa § 126 ods. 1 Obč. zákonníka. O náhrade trov konania rozhodol podľa § 142 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku. Navrhovateľ mal v konaní plný úspech, preto mu súd priznal náhradu trov konania v plnej výške v sume 459,68 eur. Táto suma pozostáva zo súdneho poplatku za podaný návrh na začatie konania v sume 99,50 eur a trov právneho zastúpenia. Tieto trovy pozostávajú z troch úkonov právnej pomoci po 101,25 eur (prevzatie veci, podanie návrhu na začatie konania, účasť na pojednávaní dňa 19.03.2014), 1 úkon po 25,31 eur (účasť na pojednávaní dňa 12.02.2014, ktoré bolo odročené - odmena vo výške 1/4), 1 x paušál po 7,41 eur, 1 x paušál po 7,63 eur, 2 x paušál po 8,04 eur), t. j. trovy právneho zastúpenia spolu 360,18 eur.

Proti tomuto rozsudku podal v zákonnej lehote odvolanie odporca, žiadal napadnutý rozsudok zmeniť a návrh navrhovateľa zamietnuť. Poukázal na to, že po vyvlastnení v roku 1965 a vytvorení nových parciel sa 5,5 metrov dlhý zvyšok z pôvodnej vyše 250 metrov dlhej parcely č. XXXX/XX vlastníka R. Y. st. ocitol medzi starým plotom a plotmi novovzniknutých parciel, podobne aj jeho 2,38 podiel z parcely č. XXXX/X, ktorá bola vytvorená v roku 1931 za účelom prístupovej cesty k roliam tam nebývajúcich majiteľov. R. Y. starší už nemal viac záujem vlastníť tento malý kúsok pôdy a naopak, jeho právni predchodcovia mali možnosť pripojiť si túto pôdu k ich novému pozemku. V žiadnom prípade nebolo záujmom jeho právnych predchodcov R. Y. st. o pozemok pripraviť, preto mu bola vyplatená kúpna cena 3 Kčs/1m², celkom 324 Kčs. V tom čase úradná cena výkupu pozemkov bola 1,20 Kčs pri rozlohe do 800 m² a 0,40 Kčs nad 800 m² za jeden meter štvorcový. V dobrej viere v presvedčení, že sú riadni majitelia tohto kúska pozemku sa oň nerušene staral on, ako aj jeho právny predchodca až do leta 1991, kedy sa prvýkrát ozval syn už nebohého R. Y. st., R. Y. mladší. Sporná parcela XXXX/XX o výmere 66m² sa dostala na list vlastníctva R. Y. ml. na základe dedičského konania v roku 1976. Celých 15 rokov o ňu neprejavil záujem, začala ho zaujímať až po zdražení pôdy, keď v tom videl možnosť ako prísť k peniazom. Po smrti R. Y. ml. pokračuje v sporoch jeho syn T. Y., t.j. navrhovateľ. Argumentuje, že chce užívať 66m² tohto pozemku, hoci riadne neužíva ani cca 2000m² pozemkov okolo zdedeného starorodičovského domu. Domnieva

sa, že v skutočnosti chce navrhovateľ pozemok čo najlepšie speňažiť, avšak on nemá záujem kupovať tento pozemok. Navrhol, aby súd vo veci rozhodol tak, že prisúdi vlastníctvo parcely č. XXXX/XX ako aj 2/38 z XXXX/X tomu, kto ich už v roku 1966 vyplatil a kto sa o ne takmer 50 rokov stará.

Navrhovateľ v písomnom vyjadrení k odvolaniu odporcu navrhol napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa ako vecne správny potvrdiť. Poukázal na to, že odporca v odvolaní neuvádza žiadne nové skutkové ani právne okolnosti, ktoré by bolo možné subsumovať pod odvolacie dôvody v zmysle § 205 ods. 2 O.s.p. Mal za to, že súd prvého stupňa sa vysporiadal so všetkými skutkovými a právnymi tvrdeniami účastníkov konania, odôvodnenie rozsudku je stručné, jasné, zrozumiteľné a presvedčivé. Súd prvého stupňa v odôvodnení rozsudku vysvetlil, v čom spočíva dobromyseľnosť držby bez právneho titulu, pričom poukazuje na konštantnú judikatúru, ktorá ustálila dobromyseľnosť tak, že pod túto nie je možné subsumovať ústne uzatvorenú kúpnu zmluvu o prevode nehnuteľností v rozhodnom období. Uplatnil si náhradu trov odvolacieho konania vo výške 108,66 eur.

Krajský súd v Trenčíne ako odvolací súd preskúmal vec bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 212 ods. 1, § 214 ods. 2 v spojení s § 156 ods. 3 O.s.p.) a dospel k záveru, že odvolanie odporcu nie je dôvodné.

Súd prvého stupňa založil svoje rozhodnutie na tom právnom závere, že odporca užíva sporné nehnuteľnosti bez právneho dôvodu a preto bol navrhovateľ oprávnený domáhať sa ochrany svojho vlastníckeho práva k sporným nehnuteľnostiam v zmysle § 126 ods. 1 O.s.p. Vychádzal zo zistenia, že odporca a ani jeho právni predchodcovia sa nestali vlastníckmi parcely reg. E č. XXXX/XX v k.ú. F., naproti tomu o vlastníctve navrhovateľa k predmetnej nehnuteľnosti svedčí zápis na LV č. XXX. Pokiaľ odporca odvodzoval svoje vlastnícke právo k predmetnej nehnuteľnosti od zmluvy o predaji nehnuteľnosti uzavretej medzi právnym predchodcom navrhovateľa a jeho starým otcom U. V., súd prvého stupňa konštatoval, že túto zmluvu nemožno považovať za platný právny úkon. K predaju nehnuteľnosti medzi právnymi predchodcami účastníkov malo dôjsť v roku 1966, teda za účinnosti Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb., ktorý pre platnosť zmluvy o prevode nehnuteľnosti vyžadoval písomnú zmluvu a registráciu štátnym notárstvom. Takáto zmluva však nebola medzi právnymi predchodcami účastníkov uzavretá, preto nedošlo k platnému prevodu nehnuteľnosti na základe kúpnej zmluvy. Pokiaľ odporca tvrdil, že vlastnícke právo k predmetnej nehnuteľnosti nadobudol titulom vydržania, súd prvého stupňa konštatoval, že i keď odporca, resp. jeho právni predchodcovia nerušene užívali pozemok od mája 1966 do 01.07.1991, nebola splnená podmienka dobromyseľnosti držiteľa. Poukázal na ust. § 46 ods. 1 Obč. zákonníka účinného k 18.05.1966, podľa ktorého zmluvy o prevodoch nehnuteľností musia mať písomnú formu. Zároveň podľa § 134 ods. 2 Obč. zákonníka účinného v čase prevodu nehnuteľností, vlastnícke právo k nehnuteľnej veci prevádzané na základe zmluvy sa nadobúda účinnosťou zmluvy; k účinnosti zmluvy je potrebná registrácia štátnym notárstvom. V danej veci odporca odvodzoval svoje vlastnícke právo k nehnuteľnosti na základe ústnej dohody o prevode pozemku. V tom čase však zákon vyžadoval písomnú formu a zároveň registráciu zmluvy štátnym notárstvom, ku ktorej však nedošlo. V dôsledku toho odporca, resp. jeho právni predchodcovia nemohli byť so zreteľom na všetky okolnosti danej veci dobromyseľní, že sú vlastníckmi uvedenej nehnuteľnosti, hoci subjektívne o tom mohli byť presvedčení. Vzhľadom k tomu, že odporca a ani jeho právni predchodcovia sa nestali vlastníckmi spornej nehnuteľnosti a túto neoprávnené užívali, súd rozhodol tak, že odporcovi uložil povinnosť vydať predmetnú nehnuteľnosť navrhovateľovi v zmysle § 126 ods. 1 Obč. zákonníka.

Odvolací súd sa s týmto právnym záverom súdu prvého stupňa i s odôvodnením napadnutého rozsudku stotožňuje v zmysle § 219 ods. 2 O.s.p. a k odvolacím námietkam odporcu uvádza nasledovné:

Odporca svojím odvolaním namieta nesprávne právne posúdenie veci súdom prvého stupňa a podstata jeho argumentácie spočíva v tom, že sa domnieva, že sa stal vlastníckom predmetnej nehnuteľnosti na základe vydržania.

Občiansky zákonník v znení platnom v čase vstupu odporcu, resp. jeho právneho predchodcu do držby pozemkov (teda v roku 1966) nadobudnutie vlastníckeho práva vydržaním vôbec neupravoval. Možnosť nadobudnutia vlastníckeho práva takýmto spôsobom bola zavedená až novelou vykonanou zák. č. 131/1982 Zb., účinnou od 01.04.1983. Rozsah subjektov vydržania bol však obmedzený (vydržanie bolo obmedzené na občanov) a rovnako bol obmedzený aj rozsah predmetov vydržania, keď nebolo možné vydržať vlastnícke právo najmä k pozemkom. Novelou Občianskeho zákonníka vykonanou zák.

č. 509/1991 Zb., účinnou od 01.01.1992, boli tieto obmedzenia odstránené. V súvislosti s vydržaním vlastníckeho práva k pozemku, predmetná novela umožnila započítanie nepretržitej držby vykonávanej aj pred 01.01.1992, pričom držbu nekvalifikovala odlišne v porovnaní s predchádzajúcou právnou úpravou. Ak teda držiteľ pozemku (t.j. ten, kto s pozemkom nakladal ako s vlastným) spĺňal k 01.01.1992 podmienku nepretržitej držby trvajúcej po dobu 10 rokov a zároveň bol držiteľom oprávneným (t.j. bol so zreteľom na všetky okolnosti dobromyseľný o tom, že mu pozemok patrí), nadobudol k tomuto dňu vlastnícke právo k pozemku vydržaním.

Dobrá viera (ako predpoklad oprávnenej držby) je presvedčením nadobúdateľa, že nekoná bezprávne, keď si prisvojuje určitú vec. Iba samotná detencia k vydržaniu nestačí. Okolnosti, ktoré svedčia záveru o existencii dobrej viery, sú okolnosti týkajúce sa tiež právneho dôvodu nadobudnutia (titulu) - teda okolnosti svedčiace o poctivosti tohto nadobúdacieho titulu. Posúdenie toho, či držiteľ je so zreteľom ku všetkým okolnostiam v dobrej viere, že mu vec patrí, je nutné posudzovať nielen zo subjektívnych predstáv držiteľa, ale i z objektívnych hľadísk viažucich sa k právnemu dôvodu (titulu), z ktorého dôvodu sa odvodzuje vznik práva. Posúdenie, či je držiteľ v dobrej viere, alebo nie, je potrebné vždy hodnotiť objektívne a nielen zo subjektívneho hľadiska samotného účastníka konania. Je potrebné vziať vždy v úvahu, či držiteľ pri bežnej opatrnosti, ktorú možno vzhľadom na okolnosti a povahu prejednávaneho prípadu po každom vyžadovať, nemal po vydržaciu dobu dôvodné pochybnosti o tom, že mu vec alebo právo patrí. O dobromyseľnosti možno hovoriť tam, kde držiteľ drží vec v omyle, že mu vec patrí a ide pritom o omyl ospravedlniteľný. Ospravedlniteľný omyl je omyl, ku ktorému došlo napriek tomu, že mýliaci sa postupoval s obvyklou mierou opatrnosti, ktorú možno so zreteľom na okolnosti konkrétneho prípadu od každého požadovať. Pre účely prejednávanej veci treba osobitne zdôrazniť, že omyl držiteľa vychádzajúci z neznalosti alebo nedokonale znalosti celkom jednoznačného a zrozumiteľného ustanovenia zákona je právny omyl neospravedlniteľný. Preto, ak sa niekto uchopí držby nehnuteľnosti na základe ústnej zmluvy o prevode nehnuteľnosti, nemôže byť s ohľadom na všetky okolnosti v dobrej viere, že je vlastníkom veci a to ani v prípade, ak je presvedčený, že takáto zmluva k nadobudnutiu vlastníctva k nehnuteľnosti postačuje a jej zápis v katastri nehnuteľnosti je len formálnym úkonom.

V danom prípade odporca, resp. jeho právni predchodcovia svoj vstup do držby odvodzujú z ústne uzavretej dohody o prevode nehnuteľnosti uzavretej dňa 18.05.1966 s právnym predchodcom navrhovateľa R. Y. st. Na preukázanie svojho tvrdenia, že došlo k uzavretiu ústnej dohody o prevode nehnuteľnosti, odporca predložil písomné potvrdenie podpísané R. Y. st. dňa 18.05.1966, z ktorého vyplýva, že prevzal od právneho predchodcu odporcu U. V. čiastku 324 Kčs za odpredaný zbytok role v L. potoku, ktorého plocha je 108m². Medzi účastníkmi nebolo sporné, že odporca, resp. jeho právni predchodcovia predmetný pozemok od mája 1966 do 01.07.1991 nerušene užívali. Za tohto stavu je možné konštatovať, že odporca, resp. jeho právni predchodcovia užívali spornú nehnuteľnosť viac ako 10 rokov. V dobe, keď sa držiteľ ujal držby, t.j. v roku 1966 platný Občiansky zákonník pre nadobudnutie vlastníctva k nehnuteľnosti vyžadoval písomnú scudzovaciu zmluvu (§ 46 ods. 1) a zároveň registráciu zmluvy štátnym notárstvom, ku ktorej v danej veci nedošlo. Pokiaľ právni predchodcovia odporcu vstúpili do držby nehnuteľnosti v máji 1966 na základe zmluvy o prevode nehnuteľnosti, ktorá nebola uzavretá v písomnej forme, nemôže byť so zreteľom na všetky okolnosti odporca dobromyseľný o tom, že mu nehnuteľnosť patrí a v zmysle § 130 ods. 1 veta prvá Obč. zákonníka nemôže byť držiteľom oprávneným, i keď je subjektívne presvedčený, že takáto zmluva na originálne nadobudnutie vlastníckeho práva postačuje a že jej zápis v katastri nehnuteľností je len formálnym úkonom. Držba nehnuteľnosti, ktorá sa o takúto zmluvu opiera, nemôže viesť k vydržaniu. Za týchto okolností, keď odporca nepreukázal dobromyseľnosť pri vstupe do držby, nemohol nadobudnúť vlastnícke právo k nehnuteľnosti titulom vydržania. Pokiaľ spornú nehnuteľnosť napriek tomu užíva, zasahuje tak neoprávnené do vlastníckeho práva navrhovateľa a preto bol navrhovateľ oprávnený domáhať sa ochrany svojho vlastníckeho práva k sporným nehnuteľnostiam v zmysle § 126 ods. 1 Obč. zákonníka. Odvolanie odporcu bolo preto nedôvodné.

Z týchto dôvodov odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa podľa § 219 ods. 1 O.s.p. ako vecne správny potvrdil.

O náhrade trov odvolacieho konania bolo rozhodnuté podľa § 224 ods. 1, § 142 ods. 1, § 151 ods. 1 O.s.p. tak, že úspešnému navrhovateľovi priznal náhradu trov odvolacieho konania vo výške 108,66 eur. Trovy odvolacieho konania spočívajú v odmene za právne zastúpenie advokátom za 1 úkon právnej pomoci - písomné vyjadrenie k odvolaniu zo dňa 31.07.2014 podľa ust. § 10 ods. 1, § 13a ods. 1 písm. c)

vyhl. č. 655/2004 Z.z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb v platnom znení, t.j. 101,25 eur (vychádzajúc z predmetu sporu 2376 eur), režijný paušál 1 x 7,41 eur (§ 16 ods. 3 citovanej vyhlášky), t.j. spolu 108,66 eur.

Toto rozhodnutie prijal senát krajského súdu jednomyseľne.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.