

Súd: Okresný súd Revúca  
Spisová značka: 6C/51/2014  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6814206953  
Dátum vydania rozhodnutia: 17. 05. 2016  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Miroslav Šedivec  
ECLI: ECLI:SK:OSRA:2016:6814206953.9

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Revúca sudcom JUDr. Miroslavom Šedivcom v právnej veci navrhovateľov: 1/ X. Y., rod. M., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom 982 62 Chvalová 5, zastúpená JUDr. Alexandrom Milkom, advokátom so sídlom Cyrila a Metoda 4, 048 01 Rožňava, 2/ A. M., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom XXX XX M. XX, 3/ A. S., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom XXX XX J. XX, proti odporkyňi: K. M., U. C., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom V. V. XXX, XXX XX O., Č. U., D. Č. S. U. XXX, XXX XX W., Č.Á. U., o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, takto

### rozhodol:

Určuje, že nehnuteľnosti nachádzajúce sa v okrese U., L. J., katastrálne územie J., zapísané na LV č. XX pre k. ú. J. ako pozemok parc. reg. „C“ č. 19 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 147 m<sup>2</sup>, pozemok parc. reg. „C“ č. 21/1 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 944 m<sup>2</sup> a rodinný dom č. súp. X, postavený na pozemku parc. reg. „C“ č. 19 v podiele 1/1 patria do dedičstva po A. M., nar. XX.XX.XXXX, zomr. XX.XX.XXXX X. Š. M., rod. U., nar. XX.XX.XXXX, zomr. XX.XX.XXXX.

Odporkyňa je povinná zaplatiť navrhovateľke 1/náhradu trov konania vo výške 1.064,61 Eur (z toho súdny poplatok 99,50 Eur a trovy právneho zastúpenia 947,11 Eur) na účet advokáta navrhovateľky 1/ v lehote troch dní od právoplatnosti rozsudku.

Navrhovatelia 2/ a 3/ nemajú právo na náhradu trov konania.

Štátu náhradu trov konania **n e p r i z n á v a.**

### odôvodnenie:

Navrhovateľka 1/ sa návrhom podaným dňa 07.10.2014 domáhala proti odporkyňi určenia, že nehnuteľnosti nachádzajúce sa v okrese Revúca, obci J., katastrálne územie J., zapísané na LV č. XX, pre k. ú. J. ako pozemok parc. reg. „C“ č. 19 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 147 m<sup>2</sup>, pozemok parc. reg. „C“ č. 21/1 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 944 m<sup>2</sup> a rodinný dom č. súp. X, postavený na pozemku parc. reg. „C“ č. 19, patria do dedičstva po nebohých rodičoch navrhovateľky 1/ A. M., nar. XX.XX.XXXX, zomr. XX.XX.XXXX v podiele 1 a Š. M., rod. U., nar. XX.XX.XXXX, zomr. XX.XX.XXXX v podiele 1, na tom skutkovom základe, že tieto nehnuteľnosti mali odkúpiť v roku 1986 rodičia navrhovateľky od právnych predchodcov odporkyne a to X. C. a jeho manželky B. C., ktorí sa odsťahovali do Č. U., za kúpnu cenu 20.000,- Kčs, ktorá mala byť podľa potvrdení MNV Skerešovo zaplatená v dvoch splátkach v dňoch 29.05.1986 a 27.07.1987. Rodičia navrhovateľky 1/ užívali od roku 1986 predmetné nehnuteľnosti v presvedčení, že im patria, nerušene až do svojej smrti XX.XX.XXXX, resp. XX.XX.XXXX. Od smrti rodičov užíva nehnuteľnosti navrhovateľka 1/, ktorá v roku 2006 ešte spolu so svojimi rodičmi vykonala na dome č. súp. X stavebné úpravy. Až po smrti rodičov sa navrhovateľka 1/ dozvedela, že nehnuteľnosti nie sú majetkovoprávne vysporiadané, snažila sa preto skontaktovať s X. C. X. B. C., ako aj s odporkyňou, ktorá je dedičom predmetných nehnuteľností, avšak neúspešne.

Navrhovateľka 1/ mala za to, že jej rodičia nadobudli vlastnícke právo k predmetným nehnuteľnostiam vydržaním. Domáhala sa preto určenia, že predmetné nehnuteľnosti patria do dedičstva po jej rodičoch.

Uznesením č.k. 6C/51/2014-56 zo dňa 11.03.2015, súd pripustil vstup do konania účastníkov na strane navrhovateľov 2/ a 3/, ktorí sú súrodencami navrhovateľky 1/; navrhovatelia 1/-3/ sú ako deti v prvej skupine zákonnými dedičmi po ich nebohých rodičoch: A. M., C.. XX.XX.XXXX, zomr. XX.XX.XXXX v podiele 1 a Š. M., rod. U., C.. XX.XX.XXXX, zomr. XX.XX.XXXX.

Odporkyňa sa k návrhu vyjadrila opakovane písomnými podaniami, v ktorých uvádzala, že je otec nemohol predmetné nehnuteľnosti predať A. M. X. Š. M., pretože nebol jediným vlastníkom nehnuteľností, ale ich bezpodielovým spoluvlastníkom. Rodičia odporkyne boli ešte v roku 2013 zapísaní ako vlastníci predmetných nehnuteľností na liste vlastníctva, podľa zápisu na ktorom je v súčasnosti vlastníkom nehnuteľností odporkyňa.

Súd vo veci vykonal dokazovanie listinnými dôkazmi: výpis z LV č. XX, pre k. ú. Chvalová č. I. 4, potvrdenia MNV Skerešovo č. I. 5-6, oznámenie k ohláseniu stavebných úprav č. I. 7, pripojenými spismi sp. zn. 4D/330/2007, sp. zn. 4D/291/2009 a sp. zn. 4D/318/2013, oznámením Okresného súdu Rimavská Sobota č. I. 65, kúpna zmluva č. I. 107, výsluchom navrhovateľov 1/-3/, výsluchom odporkyne, výsluchom svedkov L. B., N. I., B. Š., K. O., B. C., B. C., H. C., na základe ktorých súd zistil nasledovný skutkový stav:

Rodičia odporkyne X. C.U., C.. XX.XX.XXXX X. B. C.Z.A., rod. D., nar. XX.XX.XXXX, boli vlastníkami nehnuteľností nachádzajúcich sa v okrese Revúca, obci J., katastrálne územie J., zapísaných na LV č. XX, pre k. ú. J. ako pozemok parc. reg. „C“ č. 19 - zastavané plochy a nádvorcia o výmere 147 m<sup>2</sup>, pozemok parc. reg. „C“ č. 21/1 - zastavané plochy a nádvorcia o výmere 944 m<sup>2</sup> a rodinný dom č. súp. X, postavený na pozemku parc. reg. „C“ č. 19, a to na základe kúpnej zmluvy zo dňa 26.10.1964 zaregistrovanej štátnym notárstvom pod sp. zn. RI 277/64, nadobudnutých za kúpnu cenu 18.000,- Kčs. V dedičskom konaní po neb. X. C. vedenom pod sp. zn. 4D/318/2013 na základe osvedčenia o dedičstve č.k. 4D/318/2013-26 Dnot 205/2013, zo dňa 06.12.2013 predmetné nehnuteľnosti zdedila odporkyňa, ktorá je ako ich výlučný vlastník zapísaná na LV č. XX, pre k. ú. J..

V súvislosti s odsťahovaním rodiny X. C. X. B. C.Z.L.j do Č. U. začiatkom osemdesiatych rokov minulého storočia (zrejme v roku 1982) došlo následne medzi X. C. X. B. C.L. na jednej strane a A. X. Š. M. na strane druhej k dohode o predaji uvedených nehnuteľností rodičom navrhovateľov 1/-3/ A. M. X. Š. M. za kúpnu cenu vo výške 20.000,- Kčs. Uzatvorenie zmluvy s uvedeným obsahom potvrdzujú výpovede navrhovateľov 1/-3/ ako aj svedkov B. Š. (dcéra X. C.N. X. B.U.V. C.Z.A.) a hlavne samotnej B. C.A., nar. 22.07.1934, ktorá potvrdila, že dom spolu s manželom predali M., na podrobnosti si však už nespomenula. Predaj nehnuteľností mal vybavovať sám X. C., ktorý za týmto účelom opakovane jazdil z Českej republiky na Slovensko. Svedkovia L. B. X. N. I.Š. tiež potvrdili, že k dohode o predaji nehnuteľností došlo, podrobnosti o obsahu dohody nepoznali, potrebné písomnosti mal vyhotoviť tajomník MNV Skerešovo pán Č., ktorý však už nežije. Svedkyne K. O., B. C. X. H. C. (všetko dcéry X. C.U. X. B.U.V. C.Z.A.) sa k prevodu nehnuteľností bližšie vyjadriť nevedeli.

Otec odporkyne X. C. prevzal dňa 29.05.1986 od rodičov navrhovateľov 1/-3/ A. M. X. Š. M. zálohu na predaj domu vo výške 10.000,- Kčs a dňa 27.07.1987 zvyšok kúpnej ceny vo výške 10.000,- Kčs, o čom svedčia potvrdenia vystavené na MNV Skerešovo v uvedených dňoch. Pravosť týchto potvrdení bola dosvedčená svedeckou výpoveďou svedkyne N. I., ktorá v tej dobe pracovala na MNV Skerešovo a jej podpis sa nachádza na uvedených potvrdeniach pri pečiatke MNV Skerešovo. V oboch uvedených potvrdeniach je uvedené, že kúpna cena sa týka predaja rodinného domu vo J., pozemky patriace k domu v obsahu potvrdení výslovne spomenuté nie sú. Zaplatenie kúpnej ceny vo výške 20.000,- Kčs potvrdili aj svedkovia B. Š. X. B. C.Z.L..

Súdu sa nepodarilo zistiť, či o predaji nehnuteľností bola vyhotovená aj písomná kúpna zmluva, účastníci konania takúto zmluvu súdu nepredložili a z oznámenia Okresného súdu Rimavská Sobota vyplýva, že v archíve štátneho notárstva sa takáto kúpna zmluva nenachádza a nebola teda ani predmetom registrácie štátnym notárstvom ani nedošlo k zápisu prevodu vlastníckeho práva do evidencie nehnuteľností.

Od doby, kedy malo dôjsť k uzatvoreniu kúpnej zmluvy a kedy došlo k vyplateniu kúpnej ceny, užívali predmetné nehnuteľnosti rodičia navrhovateľov A. M. X. Š. M.. Rodinný dom užívali ako sklad náradia

a záhradu kosili a pásli v nej dobytok. Nikto z C.A. sa viac do obce J. nevrátil a nedomáhal sa užívania nehnuteľností, ani M. v užívaní nehnuteľností nebránil.

Navrhovateľka 1/ s pomocou brata (navrhovateľa 2/) v roku 2006 svojpomocne vykonali na rodinnom dome stavebné úpravy, a to výmenu okien, strechy, rozvodov elektriny, a nových stien. Náklady na materiál na tieto stavebné úpravy navrhovateľka vyčíslila sumou 5.000 - 6.000 Eur.

Š. M., C.. XX.XX.XXXX, zomrela dňa XX.XX.XXXX, jej dedičmi sú podľa osvedčenia o dedičstve č. k. 4D/330/2008-54 Dnot 108/2008 manžel A. M., nar. XX.XX.XXXX a navrhovateľa 1/-3/ ako ich deti. A. M., nar. XX.XX.XXXX, zomrel dňa 24.06.2009, jeho dedičmi sú podľa osvedčenia o dedičstve č.k. 4D/291/2009-20 Dnot 147/2009 navrhovateľa 1/-3/ ako jeho deti.

Podľa § 46 ods. 1 Občianskeho zákonníka, písomnú formu musia mať zmluvy o prevodoch nehnuteľností, ako aj iné zmluvy, pre ktoré to vyžaduje zákon alebo dohoda účastníkov.

Podľa § 47 ods. 2 Občianskeho zákonníka v znení účinnom do 31.12.1991, ak zákon ustanovuje, že k zmluve je potrebná jej registrácia štátnym notárstvom, je zmluva účinná registráciou. Ak je rozhodnutie záporné, zmluva sa zrušuje.

Podľa § 134 ods. 2 Občianskeho zákonníka v znení účinnom do 31.12.1991, ak sa nehnuteľná vec prevádza na základe zmluvy, nadobúda sa vlastníctvo účinnosťou zmluvy; na jej účinnosť je potrebná registrácia štátnym notárstvom, ak nejde o prevod do socialistického vlastníctva.

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

Podľa § 130 ods. 1 Občianskeho zákonníka, 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 Občianskeho zákonníka, 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.

Z vykonaného dokazovania mal súd preukázané, že medzi X. C. X. B. C.L. ako predávajúcimi a A. M. X. Š. M. ako kupujúcimi došlo k uzatvoreniu kúpnej zmluvy v ústnej forme, ktorou X. C. X. B. C.Z.A. predali nehnuteľnosti zapísané na LV č. XX, pre k. ú. J. A. M. X. Š. M. za kúpnu cenu vo výške 20.000,- Kčs. Písomné vyhotovenie kúpnej zmluvy sa nezachovalo, resp. z vykonaného dokazovania plynie, že písomne kúpna zmluva vyhotovená ani nebola zrejme z dôvodu, že predaj domu vybavoval X. C.Z. sám, ktorý za týmto účelom po odsťahovaní jazdil na Slovensko a tak bez prítomnosti B. C.A. nebolo ani možné v písomnej forme kúpnu zmluvu uzatvoriť. Skutočnosť, že k dohode o predaji nehnuteľností došlo má súd preukázanú vykonaným dokazovaním okrem výsluchu navrhovateľov 1/-3/, najmä výsluchom svedkov B. Š. a hlavne samotnej B. C.L., C.. XX.XX.XXXX, ale aj L. B.N. X. N. I.. O uzatvorení zmluvy svedčia aj písomné potvrdenia o vyplatení kúpnej ceny 20.000,- Kčs v dvoch splátkach po 10.000,- Kčs dňa 29.05.1986 a dňa 27.07.1987, ktorej vyplatenie v uvedenej výške potvrdili tiež svedkovia B. Š. X. B. C.Z.A.. Hoci v obsahu písomných potvrdení je výslovne uvedené, že ide len o odpredaj domu vo J., z okolností za ktorých k predaju došlo je zrejme, že kúpna zmluva sa týkala okrem domu č. súp. X, aj pozemkov parc. reg. „C“ č. 19 a č. 21/1, pretože prevod domu bez pozemkov by nemal ani pre jednu zo strán žiadny hospodársky význam. Takto mal súd nepriamo výsluchom účastníkov konania a svedkov ako aj listinami (potvrdeniami o zaplatení kúpnej ceny) preukázané, že k uzatvoreniu kúpnej zmluvy došlo.

Na základe takto uzatvorenej zmluvy potom A. M. s manželkou Š. M. užívali predmetné nehnuteľnosti nerušene minimálne od roku 1986, resp. 1987 až do svojej smrti v roku 2008, resp. 2009, t.j. po dobu viac ako dvadsať rokov. Po ich smrti vstúpili do užívania nehnuteľností ich dedičia - navrhovateľa 1/-3/.

Na základe skutkových zistení v predmetnej veci, keď súd mal z vykonaného dokazovania preukázané, že bola uzatvorená kúpna zmluva medzi X. C.Z.B. X. B. C.Z.A. ako pôvodnými vlastníckmi nehnuteľností a

A. M. X. Š. M. ako ich nadobúdateľmi, podľa ktorej dohodnutá kúpna cena bola riadne zaplatená, pričom k prevodu vlastníckeho práva nedošlo len z dôvodu nedostatku písomnej formy právneho úkonu a na to nadväzujúcej chýbajúcej registrácie zmluvy štátnym notárstvom, je potrebné A. M. X. Š. M. považovať za dobromyseľných držiteľov vlastníckeho práva v zmysle § 130 ods. 1 Občianskeho zákonníka k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v okrese U., L. J., katastrálne územie J., zapísaným na LV č. XX pre k. ú. J. ako pozemok parc. reg. „C“ č. 19 - zastavané plochy a nádvoría o výmere 147 m<sup>2</sup>, pozemok parc. reg. „C“ č. 21/1 - zastavané plochy a nádvoría o výmere 944 m<sup>2</sup> a rodinný dom č. súp. X, postavený na pozemku parc. reg. „C“ č. 19. Dobrá viera oboch bola založená na ústne uzatvorenej kúpnej zmluve, z ktorej povinnosť zaplatiť kúpnu cenu bola kupujúcimi splnená. Splnený nebol iba záväzok predávajúcich previesť vlastnícke právo na kupujúcich. Držbu práva založenú na právnej skutočnosti, ktorá v prípade splnenia všetkých zákonných podmienok nadobudnutia vlastníckeho práva (pri zmluvnom prevode najmä písomná forma zmluvy a povolenie vkladu vlastníckeho práva resp. do 31.12.1991 registrácia zmluvy štátnym notárstvom), by viedla k nadobudnutiu vlastníckeho práva, je potrebné považovať za držbu oprávnenú (dobromyseľnú). Obaja držbu vlastníckeho práva vykonávali po dobu viac ako dvojnásobne presahujúcu dobu desiatich rokov potrebnú k nadobudnutiu vlastníckeho práva vydržaním. Uplynutím zákonom predpísanej vydržacej lehoty 10 rokov (teda najneskôr vo roku 1997) sa podľa § 134 ods. 1 Občianskeho zákonníka stali A. M. X. Š. M. vlastníkmi predmetných nehnuteľností vydržaním.

Držiteľa vykonávajúceho držbu veci na základe právneho úkonu neplatného pre nedostatok formy, pokiaľ dobromyseľnosť držby nevylučujú iné závažné okolnosti, je potrebné považovať tiež za držiteľa oprávneného, a to aj napriek konštantne odchylným rozhodnutiam Najvyššieho súdu SR (ako aj Najvyššieho súdu ČR).

Podľa uznesenia Najvyššieho súdu SR sp. zn. 4Cdo 361/2012 zo dňa 27.01.2015 - R 74/2015, oprávneným držiteľom nehnuteľnosti, ktorý je so zreteľom na všetky okolnosti dobromyseľný o tom, že je jej vlastníkom, nemôže byť ten, kto do jej držby vstúpil za účinnosti Občianskeho zákonníka v znení do 31. decembra 1991 na základe zmluvy o prevode nehnuteľnosti, ktorá nebola uzatvorená v písomnej forme. Najvyšší súd SR takto rozhodol s odôvodnením, že omyl držiteľa vychádzajúci z neznalosti alebo nedokonalnej znalosti celkom jednoznačného a zrozumiteľného ustanovenia zákona je právny omyl neospravedliteľný a neznalosť inak jasného, zrozumiteľného a nesporného ustanovenia zákona neospravedlňuje účastníka - pri zachovaní obvyklej opatrnosti sa totiž predpokladá, že každý sa oboznámi so zákonnou úpravou právneho úkonu, ktorý má v úmysle urobiť. Dobrá viera držiteľa sa musí vzťahovať na všetky právne skutočnosti, ktoré majú za následok nadobudnutie veci alebo práva, ktoré je predmetom držby, teda aj na existenciu platnej zmluvy o prevode nehnuteľnosti. Pokiaľ sa niekto uchopí držby nehnuteľnosti po 1. apríli 1964 na základe zmluvy o prevode nehnuteľnosti, ktorá nebola uzavretá v písomnej forme, nemôže byť so zreteľom na všetky okolnosti dobromyseľný o tom, že mu nehnuteľnosť patrí a v zmysle § 130 ods. 1 veta prvá Občianskeho zákonníka nemôže byť držiteľom oprávneným, pretože na základe ústnej zmluvy o jej prevode nemôže byť vzhľadom na všetky okolnosti v dobrej viere, že je vlastníkom veci aj keď je subjektívne presvedčený, že takáto zmluva na originálne (zrejme správne má byť „derivatívne“) nadobudnutie vlastníckeho práva postačuje. Držba nehnuteľnosti opierajúca sa o ústnu zmluvu nemôže viesť k vydržaniu nehnuteľnosti, keďže v dobe, keď sa držiteľia ujali držby platný Občiansky zákonník pre nadobudnutie vlastníctva k nehnuteľnosti vyžadoval písomnú formu zmluvy.

Podľa uznesenia Najvyššieho súdu SR sp. zn. 4Cdo 283/2009 zo dňa 27.10.2010 - R 73/2015, oprávneným držiteľom nehnuteľnosti, ktorý je so zreteľom na všetky okolnosti dobromyseľný o tom, že je jej vlastníkom, nemôže byť ten, kto do jej držby vstúpil za účinnosti Občianskeho zákonníka v znení do 31. decembra 1991 na základe zmluvy o prevode nehnuteľnosti, ktorá nebola registrovaná štátnym notárstvom v zmysle zákona č. 95/1963 Zb. o štátnom notárstve. Najvyšší súd SR takto rozhodol s odôvodnením, že o dobromyseľnosti držiteľa veci možno hovoriť tam, kde držiteľ drží vec v omyle, že mu vec patrí a ide pritom o omyl ospravedliteľný. Ospravedliteľný 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. Vzhľadom na všeobecne (aj v oblasti súkromného práva) uznanú zásadu ignorantia iuris non excusat (neznalosť zákona neospravedlňuje), vyplývajúcu zo samej podstaty práva, právny omyl držiteľa, vychádzajúci z neznalosti jednoznačne formulovaného ustanovenia Občianskeho zákonníka platného v dobe, kedy sa držiteľ ujal držby, nie je ospravedliteľný. Len výnimočne možno takýto omyl ospravedlniť, a to v prípadoch, keď znenie zákona je nejasné a pripúšťa rôzny výklad. Pokiaľ sa teda držiteľ ujal držby pozemkov na základe zmluvy o

ich prevode, ktorá nebola registrovaná štátnym notárstvom, hoci zákon takúto registráciu vyžadoval, nemohol byť so zreteľom na všetky okolnosti v dobrej viere, že je ich vlastníkom, aj keď subjektívne mohol byť o svojom vlastníctve presvedčený. Požiadavka na registráciu zmluvy o prevode vlastníctva k nehnuteľnej veci bola v Občianskom zákonníku jasne a jednoznačne vymedzená v ustanovení § 134 ods. 2 (v znení platnom do 31.12.1991) tak, že ak sa nehnuteľná vec prevádza na základe zmluvy, nadobúda sa vlastníctvo účinnosťou zmluvy, pričom na jej účinnosť je potrebná registrácia štátnym notárstvom, ak nejde o prevod do socialistického vlastníctva.

Podľa obdobných rozhodnutí Najvyššieho súdu ČR, dobrá viera držiteľa sa musí vzťahovať ku všetkým právnym skutočnostiam, ktoré majú za následok nadobudnutie veci alebo práva, ktoré je predmetom držby, teda aj k existencii písomnej zmluvy o prevode nehnuteľnosti. Ak sa niekto ujme držby nehnuteľnosti na základe ústnej zmluvy o jej prevode, nemôže byť vzhľadom ku všetkým okolnostiam v dobrej viere, že je vlastníkom veci, a to ani v prípade, že je presvedčený, že taká zmluva k nadobudnutiu vlastníctva nehnuteľnosti postačuje. Držba nehnuteľnosti, ktorá sa o takú zmluvu opiera, nemôže viesť k vydržaniu (rozsudok sp. zn. 2 Cdon 568/96 zo dňa 10.02.1999, [www.beck-online.cz](http://www.beck-online.cz) uznesenie sp. zn. 22 Cdo 432/2003 zo dňa 20.03.2003, [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)). Právny omyl držiteľa, vychádzajúci z neznalosti jednoznačne formulovaného ustanovenia občianskeho zákonníka <<http://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=onrf6mjzgy2f6nbq>> platného v dobe, kedy sa držiteľ ujal držby, nie je ospravedliteľný. Ak sa držiteľ ujal držby nehnuteľnosti na základe zmluvy o jej prevode, ktorá nebola registrovaná štátnym notárstvom v dobe, kedy zákon takúto registráciu vyžadoval, nemohol byť so zreteľom ku všetkým okolnostiam v dobrej viere, že je vlastníkom tejto nehnuteľnosti (rozsudok sp. zn. 22 Cdo 490/2001 zo dňa 10.10.2002, [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)) a to opäť s odôvodnením, že ospravedliteľným omylom môže byť výnimočne aj omyl právny spočívajúci v neznalosti alebo v neúplnej znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a z toho vyplývajúceho nesprávneho posúdenia právnych dôsledkov právnych skutočností alebo v prípade objektívne nejasného znenia zákona. Požiadavka registrácie zmluvy pritom bola v občianskom zákonníku <<http://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=onrf6mjzgy2f6nbq>> jasne a jednoznačne vymedzená. Na druhej strane nemožno vylúčiť skutkový omyl držiteľa nehnuteľnosti, zakladajúci jeho dobrú vieru o tom, že je vlastníkom nehnuteľnosti, spočívajúci v tom, že sa ako obdarovaný spoliehal na ubezpečenie alebo prehlásenie blízkej osoby - darcu, že zabezpečí splnenie ďalšej náležitosti potrebnej k tomu, aby uzatvorená darovacia zmluva nadobudla účinnosť (rozsudok sp. zn. 22 Cdo 1542/2006 zo dňa 31.01.2007, [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)).

Najvyšší súd SR aj Najvyšší súd ČR teda opakovane rozhodli tak, že držba veci na základe právneho úkonu neplatného len pre nedostatok formy nemôže viesť k nadobudnutiu vlastníckeho práva vydržaním a takéhoto držiteľa nemožno považovať za oprávneného, t.j. dobromyseľného s ohľadom na všetky skutočnosti. Za dobromyseľného nemožno považovať ani držiteľa, ktorý sa ujme držby veci na základe písomne uzatvorenej zmluvy, ktorá však nebola registrovaná štátnym notárstvom. Vzhľadom k tomu, že podmienky nadobudnutia vlastníckeho práva vydržaním podľa Občianskeho zákonníka v znení účinnom do 31.12.1991 sú rovnaké ako v znení účinnom od 01.01.1992, ako aj vzhľadom na to, že účinky registrácie zmluvy štátnym notárstvom podľa právnej úpravy účinnej do 31.01.1992 sú obdobné účinkom vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v súčasnosti, judikatúra tak zrejme smeruje k záveru, že za dobromyseľného možno považovať iba toho držiteľa, ktorý sa ujme držby veci na základe platnej zmluvy, pri ktorej bol riadne povolený vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Prípady nadobudnutia vlastníckeho práva vydržaním tak zrejme na základe takejto judikatúry budú obmedzené už len na úzky okruh prípadov skutkového omylu nadobúdateľa (omyl v predmete alebo v časti predmetu právneho úkonu), s vylúčením možnosti právneho omylu, keď všetky všeobecné ustanovenia upravujúce prevod nehnuteľností možno považovať v zásade za jasné a zrozumiteľné, nepripúšťajúce rôznych výklad. Hlavný (a v podstate jediný) argument uvedenej judikatúry spočívajúci v tom, že právny omyl držiteľa, vychádzajúci z neznalosti jednoznačne formulovaného ustanovenia Občianskeho zákonníka platného v dobe, kedy sa držiteľ ujal držby, nie je ospravedliteľný, je argumentom veľmi zjednodušujúcim, nepostihujúcim celú komplexnosť zložitých právnych vzťahov. Vo všeobecnosti každé zjednodušenie nesie so sebou riziko neúplnosti a nepresnosti. Kým však legislatívno-technicky vytvorená právna norma v texte právneho predpisu má spĺňať obsahový postulát všeobecnosti práve z dôvodu, že má upraviť vopred neurčité množstvo rôznych skutkovo individuálnych situácií (kde nemožno teda pre každý skutkovo individualizovaný prípad vopred pripraviť samostatnú právnu normu), judikatúra sa nemôže obmedziť iba na formulovanie zovšeobecňujúcich právnych viet a ich dôvodov a to práve z dôvodu, že

každé rozhodnutie súdu je riešením jedinečného prípadu (hoci niektoré z hľadiska svojich základných skutkových okolností môžu sa opakovať).

Zotrvávanie na doposiaľ v zásade jednotnom stanovisku judikatúry súdov vyšších stupňov, podľa ktorého držba veci na základe právneho úkonu neplatného len pre nedostatok formy nemôže viesť k nadobudnutiu vlastníckeho práva vydržaním a takéhoto držiteľa nemožno považovať za oprávneného, t.j. dobromyseľného s ohľadom na všetky skutočnosti (resp. že za dobromyseľného možno považovať iba toho držiteľa, ktorý sa ujme držby veci na základe platnej zmluvy, pri ktorej bol riadne povolený vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností) nie je správne, pretože takéto stanovisko nezodpovedá samotnej základnej podstate inštitútu vydržania.

Ustanovenia Občianskeho zákonníka o držbe a vydržaní sú len veľmi stručné a na viacero otázok spojených s držbou práva skôr viaceré odpovede nedávajú ako dávajú, čo je dané najmä spôsobom ich vzniku, keď Občiansky zákonník v pôvodnej verzii držbu a vydržanie ako „nadbytočný“ inštitút ani neupravoval a predmetné ustanovenia ako § 132a a § 135a boli do Občianskeho zákonníka doplnené až s účinnosťou od 01.04.1983. Platný Občiansky zákonník napr. nikdy neupravoval a doteraz neupravuje vôbec spôsob nadobudnutia a straty držby veci, resp. práva, napriek tomu z tohto nedostatku výslovnej úpravy písaného práva nemožno vyvodzovať, že v súčasnosti držbu veci, resp. práva nemožno nadobudnúť alebo stratiť. Rovnako Občiansky zákonník neupravuje žiadne bližšie podmienky nadobudnutia vlastníckeho práva vydržaním, okrem podmienky dobrej viery, od ktorej sa odvodzuje oprávnenosť držby, a uplynutia predpísanej lehoty. Ak určitá otázka nie je písaným právom upravená, mala by sa posúdiť podľa princípov spravodlivosti, všeobecných právnych zásad a princípov prirodzeného práva tak, aby boli práva a povinnosti subjektov právneho vzťahu rozumne usporiadané. Pri interpretácii takto neúplných ustanovení je ďalej potrebné vychádzať z podstaty samotného inštitútu držby a vydržania ako aj z dostupných výkladových metód, najmä historického a komparatívneho výkladu.

Účelom vydržania je poskytnúť ochranu subjektom práva, ktoré svoje vlastnícke právo z rôznych dôvodov nemôžu dokázať výpisom z verejnej evidencie (kataster nehnuteľností) prípadne platným nadobúdacím titulom, a to na základe dlhodobého stavu spočívajúceho v dobromyseľnom nerušenom výkone obsahu práva (držbe veci) po určitý čas (účinky vydržania vlastníckeho práva sa tak v mnohom podobajú premlčaniu práva, keď držba veci v spojení s plynutím času vedie k nadobudnutiu vlastníckeho práva držiteľom a strate vlastníckeho práva jeho predchodcu a na druhej strane premlčanie v spojení s plynutím času vedie k oslabeniu práva v podobe straty nároku veriteľa na jeho nútené vymoženie). Súlad medzi faktickým stavom (držba veci) a právnym stavom (vlastnícke právo k veci) je pritom dôležitý najmä z hľadiska právnej istoty a to nielen držiteľa veci ale aj tretích osôb.

Z hľadiska historického výkladu je potrebné poukázať na uhorské právo platné na území Slovenska až do roku 1950, ktoré v záverečnej fáze svojho vývoja k nadobudnutiu vlastníckeho práva vydržaním vyžadovalo pokojnú dobromyseľnú držbu veci ako vlastnej v trvaní 32 rokov (proti katolíckej cirkvi 40 rokov a proti štátu 100 rokov). Držiteľ bol v dobrej viere, ak v okamihu uchopenia sa držby bol presvedčený, bez toho aby si počínal nedbanlivo, že nadobudol vlastníctvo, ak si pred uplynutím vydržacej doby svoj omyl dodatočne neuvedomil, pričom oprávnenosť držby sa predpokladala. Pokojná držba znamenala, že vlastníč zapísaný v pozemkovej knihe v priebehu vydržacej doby nepodal žalobu proti držiteľovi veci o vydanie veci; podaním žaloby dochádzalo k prerušeniu vydržania. K vydržaniu nebol potrebný žiadny právny titul a iba preukázanie nedobromyseľnosti držiteľa (bezprávne nadobudnutie veci) bránilo vydržaniu, čo umožňovalo vydržanie aj na základe ústnej zmluvy o prevode nehnuteľností alebo v prípade, že nadobúdateľ opomenul dať si zapísať vlastnícke právo do pozemkovej knihy. Za bezprávne nadobudnutie veci bolo považované, napr. zmocnenie sa veci bez právneho titulu alebo nadobudnutie nehnuteľnosti od maloletého bez schválenia súdom, ak nadobúdateľ nehnuteľnosti už pri kúpe vedel, že vlastníč je maloletý. Rozhodnutia súdov dokonca v rozpore s platnými pravidlami pozemknoknižného poriadku dospeli k záveru, že kto nadobudol k nehnuteľnosti právny titul mimo pozemkovej knihy a ujal sa skutočnej držby nehnuteľnosti, požíval ochranu voči tomu, na koho bola nehnuteľnosť neskôr prevedená, a to aj vtedy, ak neskorší nadobúdateľ bol zapísaný do pozemkovej knihy (Fajnor V., Záturecký A., Nástin súkromného práva platného na Slovensku a Podkarpatskej Rusi, Heuréka Šamorín 1998, s.140 a nasl., Petr. B., Vydržení v českém právu, 2. vydání, C.H.Beck Praha 2006, s. 24 a nasl.). Právo (vo význame práva stanoveného jeho interpretáciou rozhodnutiami súdov fungujúcimi za platnosti uhorského práva z dnešného pohľadu skôr spôsobom anglo-amerického

systému práva) platné pred rokom 1950 priznávalo teda vyššiu váhu držbe práva a poskytovalo vyššiu mieru ochrany skutočnému právnenému stavu pred stavom zápisov o právach vo verejnej evidencii (pozemkovej knihe).

Všeobecný občiansky zákonník z roku 1811 (ďalej len „ABGB“) na území Slovenska platil iba počas krátkej doby tzv. Bachovho absolutizmu, aj to viac menej iba formálne. Jeho obsah však nemožno opomenúť už vzhľadom na jeho historickú hodnotu a odbornú úroveň ako výsledku niekoľko storočného vývoja, a tiež z dôvodu, že ABGB bol základom osnovy nového občianskeho zákonníka pripravovanej unifikačnými prácami počas prvej československej republiky, ktorý mal platiť aj na území Slovenska, pričom len z dôvodu vojnových udalostí a následného vývoja sa tak nestalo. ABGB poznal tzv. vydržanie riadne aj tzv. vydržanie mimoriadne (Randa A., Právo vlastnícke dle rakouského práva v pořádku systematickém, reprint ASPI Praha 2008, s. 131 a nasl., Sedláček J., Vlastnické právo, reprint ASPI Praha 2008, s. 367 a nasl.), ktoré navzájom odlišovalo len to, že riadne vydržanie predpokladalo titul, kým k mimoriadnemu vydržaniu žiadny titul potrebný nebol.

Podmienkami riadneho vydržania podľa ABGB boli:

(a) osobná spôsobilosť nadobúdateľa,

(b) spôsobilosť veci,

(c) držba ako faktická moc nad vecou s vôľou mať vec ako vlastník, pričom držba musela byť: (1) riadna, t.j. založená na právnom dôvode - titule, ktorý by sám osebe postačoval pre nadobudnutie práva a to vrátane celého komplexu všetkých skutočností, ktoré sú potrebné k nadobudnutiu vlastníckeho práva odvodeným spôsobom (v najširšom chápaní tzv. titulus et modus acquirendi), teda napr. kúpa a odovzdanie hnutelnej veci resp. kúpa a vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, k riadnej držbe bolo pritom potrebné, aby takýto titul skutočne existoval, nestačil iba titul putatívny, napr. v prípade zmluvy neplatnej pre nedostatok formy, (2) poctivá, teda dobromyseľná, pričom za dobromyseľného držiteľa bol považovaný ten, kto mal dôvod myslieť si, že je vlastníkom veci, a to z dôvodu ospravedlniteľného faktického alebo právneho omylu, s tým, že v pochybnostiach sa držba považovala za dobromyseľnú, a (3) pravá, pričom za nepravú držbu sa považovala držba veci nadobudnutá násilím (vi), lst'ou, tajne (clam) alebo výprosou (precario), aj pravosť držby teda v podstate znamenala potrebu takého dôvodu držby veci, ktorý je dôvodom nadobudnutia (vlastníckeho) práva k veci (teda zhodne ako držba riadna), (d) a napokon uplynutie zákonom stanoveného času, pri hnutelných veciach tri roky (proti právnickým osobám šesť), pri nehnuteľnostiach tridsať rokov (proti právnickým osobám štyridsať) ak ich vlastník nebol zapísaný v pozemkovej knihe a tri roky ak vlastník bol zapísaný v pozemkovej knihe pri tzv. tabulárnom vydržaní.

K mimoriadnemu vydržaniu podľa ABGB bola potrebná iba poctivá - dobromyseľná držba (nevyžadoval sa teda titul riadnej držby) a uplynutie času tridsiatich, resp. štyridsiatic rokov. Vzhľadom na takto stanovené podmienky mimoriadneho vydržania ako aj vzhľadom na tabulárne vydržanie nehnuteľností v lehote troch rokov tak riadne vydržanie v podstate malo praktický význam iba pri hnutelných veciach, pri nehnuteľnostiach malo podstatnejší význam vydržanie mimoriadne.

Aj právo uhorské (a to bez toho aby rozlišovalo vydržanie riadne a vydržanie mimoriadne) aj ABGB pri tzv. mimoriadnom vydržaní poskytovali teda ochranu aj tým držiteľom práva, ktorý nenadobudli vlastnícke právo vkladom do pozemkovej knihy a tiež tým, ktorí boli držiteľmi vlastníckeho práva na základe neplatného právneho úkonu (z rôznych dôvodov, najmä tiež pre nedostatok písomnej formy). Súčasne platné písané právo v stručných ustanoveniach Občianskeho zákonníka takýmto držiteľom osobitne výslovne ochranu neposkytuje, na druhej strane, žiadne ustanovenie platného písaného práva však poskytnutie ochrany takto dlhodobou vykonávaným právam a ich držiteľom ani nevylučuje.

Pri strete dvoch základných práv (napr. vlastníckeho práva pôvodného vlastníka veci a práva dobromyseľného držiteľa veci na nadobudnutie vlastníckeho práva vydržaním) musia všeobecné súdy najskôr zistiť, ktoré základné práva účastníkov sú v kolízii a potom s prihliadnutím na všetky rozhodujúce okolnosti prípadu musia rozhodnúť tak, aby ak je to možné, zostalo zachované z oboch práv čo najviac, a ak to možné nie je, aby bola daná prednosť tomu základnému právu, v ktorého prospech svedčí všeobecná idea spravodlivosti resp. všeobecné princípy (napr. nález Ústavného súdu ČR sp. zn. I. ÚS 3571/10, I. ÚS 353/04, Pl. ÚS 34/09, I. ÚS 1826/11 alebo I. ÚS 2219/2012 a ďalšie). Keďže nie je možné chrániť súčasne aj vlastnícke právo pôvodného vlastníka veci aj právo dobromyseľného držiteľa veci

na nadobudnutie vlastníckeho práva vydržaním, pretože obidve práva sa navzájom vylučujú, je potom potrebné určiť, ktoré z oboch práv dostane pred druhým právom prednosť.

Doterajšia vyššie citovaná judikatúra stanovuje podmienky vydržania skôr v súlade s obsahom inštitútu riadneho vydržania podľa ABGB (ktoré však vo vzťahu k nehnuteľnostiam v praxi nemalo veľký význam), konkrétne najmä na základe aspektu tzv. riadnej držby, a to akcentom na nevyhnutnosť existencie platného nadobúdacieho titulu a splnenia všetkých podmienok nadobudnutia vlastníckeho práva vkladom. Okolnosti, ktoré boli dôvodom mimoriadneho vydržania (nemožnosť preukázať riadny titul) sú v súčasnosti považované za okolnosti vylučujúce dobrú vieru držiteľa, takáto držba považuje sa v súčasnosti za neoprávnenú, a tak je vylúčená aj možnosť nadobudnutia vlastníckeho práva vydržaním. V textoch písaného práva (§ 129 ods. 1, § 130 ods. 1, § 134 ods. 1 Občianskeho zákonníka) pritom k takémuto postupu nemožno nájsť výslovnú oporu, a len (viac-menej najmä reštriktívnym) výkladom súčasných stručných ustanovení Občianskeho zákonníka judikatúra súdov dospieva k rozporovanému záveru. Ustanovenia platného Občianskeho zákonníka však nijako nevylučujú možnosť ich interpretácie rozšírením podmienok vydržania, a to napr. na základe historického výkladu analogicky aj o podmienky tzv. mimoriadneho vydržania podľa ABGB, resp. podmienky nadobudnutia vlastníckeho práva vydržaním z doby platnosti uhorského práva, hoci aj za prísnejších podmienok - napr. v podobe predĺženia zákonom stanovenej vydržacej doby, a poskytnúť tak širšiu ochranu poctivým držiteľom práv na základe vadného titulu alebo titulu, ktorý nie je možné preukázať, keď ani takýto výklad by zjavne neodporoval súčasne platným iba stručným pravidlám platného Občianskeho zákonníka o držbe a vydržaní. Z textu citovaných príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka ani zo spôsobu a z dôvodov, akým boli do Občianskeho zákonníka včlenené, pritom nemožno vyvodzovať, že by úmyslom zákonodarcu bolo vylúčiť možnosť nadobudnutia vlastníckeho práva vydržaním na základe titulu neplatného pre nedostatok formy resp. vylúčiť možnosť tzv. mimoriadneho vydržania.

Súčasnú stručnú ustanovenia Občianskeho zákonníka v zmysle ich interpretácie vyššie citovanou judikatúrou neposkytujú rovnakú ochranu všetkým držiteľom práva, najmä nie tým, ktorý by mohli nadobudnúť vlastnícke právo mimoriadnym vydržaním podľa ABGB, resp. vydržaním podľa staršieho uhorského práva. Toto možno považovať za nedostatok konštrukcie postavenia držiteľa v platnom písanom práve, a to poctivého držiteľa, ktorý síce nemá formálne bezvadný titul, ale napriek tomu je zjavne vzhľadom k okolnostiam aj svojim osobným pomerom v dobrej viere, že mu vec patrí (Eliáš K. a kol. Občiansky zákoník, Veľký akademický komentár, Linde Praha 2008, s. 570). Nový český občiansky zákonník tento nedostatok vyriešil tak, že sa vrátil k pôvodnému inštitútu mimoriadneho vydržania podľa ABGB v ustanovení § 1095 s tým, že držiteľ vydrží vlastnícke právo aj keď nepreukáže právny dôvod, na ktorom sa jeho držba zakladá, vyžaduje sa však uplynutie dvojnásobne dlhej vydržacej doby, t.j. 20 rokov; to neplatí v prípade preukázania nepoctivého úmyslu. Naproti tomu slovenský zákonodarca tejto otázke doposiaľ pozornosť nevenoval a aj plánovaná slovenská rekodifikácia ponecháva zatiaľ v platnosti v podstate doterajšie ustanovenia Občianskeho zákonníka iba s drobnými formulačnými („kozmetickými“) zmenami.

V súčasnosti by tak osoba, ktorá by hoci aj 40 alebo 50 a viac rokov vykonávala nikým nespochybnovanú držbu veci na základe zmluvy uzatvorenej iba v ústnej forme, nemohla nadobudnúť vlastnícke právo vydržaním, ale bola by stále považovaná iba za jej neoprávneného držiteľa, a to nie na základe textu zákona, ale na základe judikatúry súdov. Sporné závery vyššie citovanej judikatúry pritom majú aj závažne ekonomické dôsledky (čo by malo byť tiež dôvodom sebareflexie judikatúry). Kým oprávnený držiteľ by mal okrem práva na plody a úžitky veci po dobu oprávnenej držby aj nárok na náhradu nákladov účelne vynaložených na vec po dobu oprávnenej držby v rozsahu zodpovedajúcom zhodnoteniu veci ku dňu jej vrátenia (§ 130 ods. 3 Občianskeho zákonníka), neoprávnený držiteľ má nároky iba podľa § 131 Občianskeho zákonníka, čo je (podľa okolností prípadu spravidla) nepomerne menej, pretože je povinný vrátiť vec aj s jej plodmi a úžitkami a uhradiť prípadnú škodu, oproti tomu má nárok iba oddeliť od veci to, čím ju na svoje náklady zhodnotil, pokiaľ je to možné bez zhoršenia podstaty veci (tzv. *ius tollendi*) a má tiež nárok na náklady na údržbu a prevádzku veci, ktoré si však môže iba odpočítať od plodov a úžitkov veci, ak ich však svojou hodnotou presiahnu, nárok na ne nemá. Vo vzájomnom vzťahu sa tak napr. v prípade predaja nehnuteľnosti zmluvou v ústnej forme do výhodnejšieho postavenia dostáva pôvodný vlastník veci, ktorému po vyrovnaní nárokov držiteľa podľa § 130, resp. § 131 Občianskeho zákonníka zostane vo vlastníctve vec. Hoci nárok držiteľa na vrátenie zaplatenej kúpnej ceny by podľa § 107 ods. 3 Občianskeho zákonníka premlčaný nebol, bude držiteľ veci v nevýhodnejšom postavení, najmä ak došlo k uzatvoreniu kúpnej zmluvy na prevod

nehnutelností ešte pred rokom 1990 za kúpnu cenu vo výške, napr. priemerného čistého ročného príjmu občana 37.704,- Kčs (priemerná mzda v roku 1989 predstavovala 3.142,- Kčs mesačne), pretože držiteľ veci by mal v súčasnosti v prepočte nárok na vrátenie 1.251,54 Eur teda približne 1,5 násobok priemerného mesačného príjmu v súčasnosti, kým ceny nehnuteľností medzitým naopak geometricky narástli. Tento stav možno považovať (pri formálnej neexistencii mimoriadneho vydržania) za porušenie legitímnych očakávaní držiteľa, že jeho práva (kvalifikovaná držba veci ako subjektívne právo a s ňou spojený nárok na nadobudnutie vlastníckeho práva vydržaním) budú chránené, a tým za porušenie základných ústavných práv držiteľa veci, najmä práva vlastníť majetok. Takáto judikatúra súdov pritom vôbec nezohľadňuje zásadu *vigilantibus iura scripta sunt* a pôvodnému vlastníkovi ponecháva vlastnícke právo, ktorého ochrany sa sám nedomáhal v niektorých prípadoch aj viac ako štvrtstoročie. Pritom právny omyl spočívajúci v nesprávnej predstave o predpísanej písomnej forme právneho úkonu, alebo o potrebe registrácie zmluvy štátnym notárstvom, resp. povolenia vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností je spravidla prítomný na oboch stranách takto vadne uzatvorenej zmluvy resp. vadne prevedeného práva. Výsledkom rozhodovacej činnosti všeobecných súdov je potom v končenom dôsledku nespravodlivá ochrana nárokov pôvodného vlastníka veci uprednostnených pred legitímnymi očakávaniami držiteľa veci; pritom práve tejto nespravodlivosti má zabrániť možnosť nadobudnúť vlastnícke právo vydržaním.

Stabilita právneho poriadku a právna istota je ovplyvňovaná nielen legislatívnou činnosťou štátu (tvorba písaného práva), ale tiež činnosťou štátnych orgánov aplikujúcich právo, pretože až aplikácia a interpretácia právnych noriem vytvára vo verejnosti vedomie toho, čo je a čo nie je právom. Stabilitu práva, právnu istotu jednotlivca a v končenom dôsledku tiež mieru dôvery občana v právo a v inštitúcie právneho štátu ako také preto ovplyvňuje aj to, akým spôsobom orgány aplikujúce právo, teda predovšetkým súdy, ktorých základnou úlohou je poskytovať ochranu právam, pristupujú k výkladu právnych noriem. Za zákon v materiálnom zmysle je preto považovaná práve aj judikatúra súdov (napr. nálezy Ústavného súdu ČR sp. zn. IV. ÚS 611/05 a Pl. ÚS 20/05, [www.kraken.slv.cz](http://www.kraken.slv.cz)). Výklad právnych noriem má byť z časového hľadiska ustálený, to však na druhej strane neznamená, že aj ustálený výklad právnej normy je nezmeniteľný. Princíp právnej istoty a tiež princíp rovnosti pred zákonom vyžadujú, aby sa judikatúra súdov za určitých okolností zmenila (zmena hodnotového pohľadu na právo, zmena kultúrnych predstáv spoločnosti o práve, zmeny v štruktúre právneho poriadku, alebo zmeny v zložkách právneho poriadku, ktoré ležia v hierarchii nad interpretovanou normou atď.) a to určitým vopred stanoveným postupom (účasť širšieho okruhu sudcov v rámci riadnych a mimoriadnych opravných prostriedkov). Z hľadiska záväznosti judikatúry by tak ustálený výklad práva mal byť východiskom pre rozhodovanie následných prípadov rovnakého druhu, a to aj z pohľadu princípu právnej istoty, predvídateľnosti práva, ochrany oprávnenej dôvery v právo (oprávneného legitímneho očakávania) a princípu formálnej spravodlivosti (rovnosti) iba vtedy, ak sa nenájdu dostatočne relevantné dôvody podložené racionálnymi a presvedčivými argumentmi, vo svojom súhrne viac konformnými s právnym poriadkom ako významovým celkom a svedčiacimi tak pre zmenu doterajšej judikatúry (nález Ústavného súdu ČR sp. zn. III. ÚS 252/04, [www.kraken.slv.cz](http://www.kraken.slv.cz)). Uvedené platí o to viac v situácii, keď inštitút držby a vydržania je v súčasnom Občianskom zákonníku upravený iba veľmi stručne (v podstate iba heslovite, informatívne), naproti tomu ABGB obsahoval 44 paragrafov venovaných úprave držby (§ 309 - § 352) a 52 paragrafov venovaných úprave vydržania spoločne s premlčaním (§ 1451 - § 1502). V súčasnosti platná iba neúplná právna úprava kladie tak o to väčší dôraz na kvalitu judikatúry, čo je na jednej strane nevýhodou z pohľadu adresáta právnych noriem, na druhej strane takýto stav platného písaného práva poskytuje súdom priestor a zároveň dáva súdom povinnosť k tomu, aby svojou rozhodovacou činnosťou neúplné ustanovenia Občianskeho zákonníka dotvorili a interpretovali spôsobom zaručujúcim ochranu práv, oprávnených záujmov a legitímnych očakávaní dotknutých subjektov právnych vzťahov.

V situácii, kedy písané právo nechráni vôbec, alebo nechráni dostatočne práva a oprávnené záujmy osoby vykonávajúcej držbu práva presahujúcu svojim trvaním, prípadne aj viacnásobne čas 10 rokov potrebný k nadobudnutiu práva vydržaním, a to z dôvodu, že takáto osoba vykonáva držbu práva na základe neplatného právneho úkonu pre nedostatok formy, alebo na základe nezaregistrovanej, resp. nezavkladovanej zmluvy, alebo ak titul držby nemôže preukázať, je potom súd povinný poskytnúť aj takémuto stavu držby veci (resp. držanému právu) potrebnú ochranu. V histórii možno v tejto súvislosti poukázať na vznik tzv. *actio Publiciana*, teda vlastníckej žaloby rímskeho práva, prostredníctvom ktorej prétor (v súčasnosti súd) na základe fikcie uplynutia vydržacej lehoty poskytoval ochranu osobám, ktoré z rôznych dôvodov nenadobudli kviritské vlastníctvo k mancipačným veciam mancipáciou (osobitný formalizovaný verejne realizovaný abstraktný právny úkon), ale boli im odovzdané do užívania len

tradíciou (reálnym odovzdaním). Tieto osoby tak nespĺnili jasne, určito a zrozumiteľne, stanovené podmienky pre nadobudnutie úplného kviritského vlastníckeho práva mancipáciou, napriek tomu ako bonitármi vlastníci a oprávnení držiteľia práva mohli nadobudnúť vlastnícke právo vydržaním a požívali ochranu pred neoprávnenými zásahmi tretích osôb poskytovanú im prétorom práve prostredníctvom actio Publiciana. Pritom dnes už je aj táto žaloba, resp. jej obdoba slúžiaca ochrane detentora pred neoprávnenými zásahmi tretích osôb, resp. ochrane oprávneného držiteľa veci integrálnou súčasťou písaného práva (§ 126 ods. 2 a § 130 ods. 2 Občianskeho zákonníka).

Keďže platné písané právo nerozlišuje medzi tzv. riadnym a mimoriadnym vydržaním, ktoré však ani nevylučuje, podstatné je vymedzenie pojmu oprávneného držiteľa materiálnym právom = rozhodnutím súdu. Ak držiteľ má byť považovaný za dobromyseľného v tom, že mu vec alebo právo patrí s ohľadom na všetky okolnosti, potom oprávnená držba veci predovšetkým musí sa zakladať na dôvode, ktorý by inak viedol k nadobudnutiu vlastníckeho práva, t.j. najmä na zmluve kúpnej, darovacej a pod., pretože iba ten môže odôvodňovať presvedčenie držiteľa o vlastníctve veci. Základom oprávnenej držby tak nemôže byť dôvod, s ktorým nie je spojený aj prevod vlastníckeho práva k veci (napr. nájom veci, bezodplatné prenechanie do užívania a pod.) alebo iba subjektívne presvedčenie držiteľa, že držbou veci alebo práva nespôsobuje bezprávie. Dôvod (titul) držby pritom nemusí reálne existovať, stačí subjektívne presvedčenie držiteľa veci, že tu taký dôvod je. Osoba, ktorá na základe existujúceho dôvodu (resp. na základe svojho presvedčenia o existencii dôvodu) má subjektívny dôvod domnievať sa že je vlastníkom veci, resp. že by bola vlastníkom veci, keby boli splnené všetky zákonné podmienky prevodu vlastníckeho práva, je potom držiteľom oprávneným. Dôvodnosť takéhoto presvedčenia je potrebné hodnotiť vždy objektívne. Nie je pritom rozhodujúce, z akého dôvodu (právny omyl spôsobený napr. nevedomosťou nadobúdateľa, skutkový omyl prípadne ľahostajnosť nadobúdateľa veci ako v prípade riešenom rozsudkom Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 22 Cdo 1542/2006 zo dňa 31.01.2007, alebo iné dôvody) držiteľ nespĺnil všetky podmienky stanovené právom pre riadne nadobudnutie úplného vlastníckeho práva k veci vkladom, pretože riziko (napr. v podobe zriadenia zmluvného alebo exekučného záložného práva na meno v katastri nehnuteľností evidovaného vlastníka veci) spojené s porušením zákonom predpísaných pravidiel pre riadny prevod vlastníckeho práva vkladom do katastra nesie nadobúdateľ - držiteľ veci. Aj právo rímske, aj právo uhorské, aj ABGB umožňovali nadobudnúť vlastnícke právo aj tým držiteľom, ktorí nespĺnili všetky právom stanovené podmienky pre riadne nadobudnutie vlastníckeho práva (písomná zmluva, vklad a iné). Ani v súčasnosti niet žiadneho dôvodu pre to, aby bola držiteľom veci na základe ústne uzatvorenej zmluvy alebo na základe zmluvy, pri ktorej nebol povolený vklad vlastníckeho práva (resp. ktorá nebola registrovaná štátnym notárstvom) odopieraná možnosť nadobudnúť vlastnícke právo vydržaním výlučne na základe argumentu o neospravedlniteľnosti právneho omylu z dôvodu porušenia jednoznačne formulovaného ustanovenia zákona. Všeobecne akceptovaná iba výnimočná ospravedlniteľnosť právneho omylu (napr. Švestka, Jehlička, Škárová, Spáčil a kol., Občiansky zákoník, Komentár, C.H.Beck Praha 2006, s. 520) pritom nie je založená na žiadnom racionálnom dôvode. Vychádzajúc najmä z definovaného účelu nadobudnutia práva vydržaním, ďalej na základe historického výkladu, nie však iba reštriktívneho so zameraním výlučne na aspekt riadnej držby ako podmienky riadneho vydržania podľa ABGB, ale aj s prihliadnutím k obsahu pravidiel rímskeho a uhorského práva ako aj podmienok mimoriadneho vydržania podľa ABGB, a napokon z komparatívneho hľadiska vzhľadom na obnovenie možnosti mimoriadneho vydržania v novom českom občianskom zákonníku, je preto potrebné zmeniť doterajší neprimerane prísny náhľad judikatúry na posudzovanie ospravedlniteľnosti právneho omylu. Prípadný právny omyl držiteľa veci o tom, či mu vec alebo právo skutočne patrí musí byť ospravedlniteľný, nemožno ho však posudzovať výlučne iba z hľadiska právnického vnímania zákonného textu, ale z hľadiska pohľadu priemernej osoby. Posudzovanie ospravedlniteľnosti právneho omylu by nemalo byť teda zamerané na to, či a ako držiteľ veci splnil podmienky stanovené právom pre nadobudnutie vlastníckeho práva, ale na to, či dôvod, o ktorý držiteľ veci svoju držbu opiera, by bol dôvodom nadobudnutia vlastníckeho práva držiteľom v prípade splnenia všetkých predpísaných podmienok prevodu vlastníckeho práva. (Ne)oprávnenosť držby nemôže byť založená iba na tom, či a ako držiteľ veci (ne)splnil podmienky stanovené právom pre nadobudnutie vlastníckeho práva k veci zmluvou, pretože stotožnenie podmienok oprávnenosti držby s podmienkami platného derivatívneho nadobudnutia veci by viedlo k praktickému vylúčeniu možnosti nadobudnutia vlastníckeho práva vydržaním (s malými výnimkami niektorých prípadov skutkového omylu). Ak je možné právnu normu interpretovať dvomi spôsobmi, z ktorých jeden vedie k reálnej neaplikovateľnosti právnej normy a druhý jej aplikáciu umožňuje, prednosť má vždy druhá alternatíva. Potom ak základom postavenia oprávneného držiteľa veci je subjektívne presvedčenie držiteľa veci o existencii dôvodu domnievať sa, že je vlastníkom veci, resp. že by bol vlastníkom

veci, keby boli splnené všetky zákonné podmienky prevodu vlastníckeho práva, za ospravedliteľný je potrebné považovať aj právny omyl držiteľa veci porušujúci jednoznačne formulované ustanovenie zákona napr. uzatvorením zmluvy o prevode nehnuteľnosti v ústnej forme alebo absenciou vkladu vlastníckeho práva resp. inej v relevantnom čase právom stanovenej podmienky riadneho prevodu vlastníckeho práva a to navyše za situácie, ak zo strany držiteľa veci došlo k riadnemu splneniu zmluvných záväzkov (t.j. najmä k úplnému zaplateniu kúpnej ceny).

Z dôvodov zhora uvedených je teda potrebné neb. A. M. a neb. Š. M. považovať za dobromyseľných oprávnených držiteľov vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XX, pre k. ú. J. aj na základe ústne uzatvorenej zmluvy o ich prevode, ktorá nebola registrovaná štátnym notárstvom. Ved' kto iný než práve osoba, ktorá vec kúpi a riadne zaplatí jej kúpnu cenu, by mohol a mal by aj byť považovaný za oprávneného držiteľa veci. Uplynutím doby viac ako dvojnásobne presahujúcej základnú vydržaciu lehotu 10 rokov, došlo k nadobudnutiu vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam vydržaním. Vydržanie (jedným z manželov samostatne alebo oboma manželmi spoločne) nie je v § 143 Občianskeho zákonníka uvedené ako dôvod vylučujúci nadobudnutie veci do bezpodielového spoluvlastníctva, preto aj takto nadobudnutá vec sa stala súčasťou bezpodielového spoluvlastníctva A. M. X. Š. M. (napr. nález Ústavného súdu ČR sp. zn. II. ÚS 219/95 zo dňa 12.06.1996, Šarman J., Přehled judikatury ve věcech majetkových vztahů mezi manžely, ASPI Praha 2006, s. 75). Keďže k nadobudnutiu vlastníckeho práva vydržaním došlo A. M. X. Š. M. ako manželmi, vydržaním teda bolo nadobudnuté vlastnícke právo do ich bezpodielového spoluvlastníctva. Smrť A. M. X. Š. M. znamená, že uvedené nehnuteľnosti je potrebné prejednať ako ostatné dedičstvo po nich a keďže predmetné nehnuteľnosti sú, resp. boli súčasťou ich bezpodielového spoluvlastníctva, súd určil, že v celosti (v podiele 1/1) patria do dedičstva po A. M., nar. XX.XX.XXXX, zomr. XX.XX.XXXX X. Š. M., rod. U., nar. XX.XX.XXXX, zomr. XX.XX.XXXX; vyporiadanie bezpodielového spoluvlastníctva a určenie prípadných podielov oboch poručiteľov na spoločnom majetku bude až predmetom jeho vyporiadania v konaní o dedičstve podľa § 175i O. s. p.

Navrhovatelia 1/-3/ boli v konaní úspešní v plnom rozsahu. O trovách konania preto súd rozhodol podľa § 142 ods. 1 O. s. p. tak, že odporkyňu zaviazal súd zaplatiť trovy konania navrhovateľke 1/, ktorá si trovy konania vyčíslila. Trovy konania navrhovateľky 1/ predstavujú súdny poplatok za návrh 99,50 Eur, a trovy právneho zastúpenia za osem úkonov právnej služby so základnou sadzbou tarifnej odmeny určenou podľa § 11 ods. 1 vyhlášky č. 655/2004 Z. z.:

1. prevzatie zastúpenia 60,07 Eur (§ 13a ods. 1 písm. a) vyhlášky č. 655/2004 Z. z.),
2. návrh na začatie konania 61,85 Eur (§ 13a ods. 1 písm. c) vyhlášky č. 655/2004 Z. z.),
3. zastupovanie na pojednávaní dňa 24.02.2015, 17.09.2015, 17.05.2016 a pri výsluchu svedkov dňa 13.10.2015, t. j. 3 x 64,53 Eur a 1 x 66,- Eur, spolu 259,59 Eur (§ 13a ods. 1 písm. d) vyhlášky č. 655/2004 Z. z.),
4. zastupovanie na pojednávaní odročenom bez prejednávania veci dňa 21.04.2015, 16.07.2015, t.j. 2 x 16,13 Eur, spolu 32,26 Eur (§ 13a ods. 4 vyhlášky č. 655/2004 Z. z.),
5. paušálna náhrada nákladov 1 x 7,81 Eur, 1 x 8,04 Eur, 5 x 8,39 Eur a 1 x 8,58 Eur, spolu 66,38 Eur (§ 16 ods. 3 vyhlášky č. 655/2004 Z. z.)
6. cestovné výdavky za cesty na pojednávania dňa 24.02.2015, 21.04.2015, 16.07.2015, 17.09.2015, 17.05.2016 a na výsluchu dňa 13.10.2015 (a) náhrada za stratu času: cesta 5 x Rožňava - Revúca v trvaní 4 polhodiny (5 x 4 x 13,98 Eur a 1 x 4 x 14,30 Eur) spolu 336,80 Eur, (b) náhrada za spotrebované pohonné látky (84 km x 7,1 x cena podľa § 7 ods. 5 veta tretia zákona č. 283/2002 Z. z. 1,13 Eur/l; 84 km x 7,1 x cena podľa § 7 ods. 5 veta tretia zákona č. 283/2002 Z. z. 1,20 Eur/l; 84 km x 7,1 x cena podľa § 7 ods. 5 veta tretia zákona č. 283/2002 Z. z. 1,182 Eur/l; 84 km x 6,1 x cena podľa § 7 ods. 5 veta tretia zákona č. 283/2002 Z. z. 1,094 Eur/l; 86 km x 6,1 x cena podľa § 7 ods. 5 veta tretia zákona č. 283/2002 Z. z. 1,094 Eur/l; 84 km x 6,1 x cena podľa § 7 ods. 5 veta tretia zákona č. 283/2002 Z. z. 1,035 Eur/l;) spolu 37,56 Eur, (c) základná náhrada za použitie motorového vozidla (5 x 84 km x 0,183 Eur a 1 x 86 x 0,183 Eur) 92,60 Eur.

Trovy právneho zastúpenia spolu predstavujú 947,11 Eur, spolu so súdnym poplatkom 99,50 Eur, teda trovy konania navrhovateľky predstavujú 1.046,61 Eur.

Povinnosť zaplatiť náhradu trov konania na účet advokáta navrhovateľky 1/ súd uložil odporkyni v súlade s § 149 ods. 1 O. s. p., podľa ktorého ak advokát zastupoval účastníka konania, ktorému bola prisúdená náhrada trov konania, je ten, ktorému bola uložená náhrada týchto trov, povinný zaplatiť ju advokátovi. V

konaní neúspešnej odporokyni právo na náhradu trov konania nevzniklo. O lehote na plnenie súd rozhodol podľa § 160 ods. 1 O. s. p.

Podľa § 151 ods. 2 O. s. p. súd navrhovateľom 2/ a 3/ náhradu trov konania nepriznal, pretože navrhovatelia 2/ a 3/ si trovy konania nevyčísľili a zo spisu im žiadne trovy konania nevyplývajú.

Štátu v konaní vznikli trovy konania vyplatením preddavku na odmenu tlmočníka pri vykonávaní výsluchu svedkyne B. C.Z.A. dožiadaným súdom v Českej republike. Náhradu týchto trov konania štátu súd nepriznal podľa § 141 ods. 4 O. s. p., podľa ktorého trovy spojené s tým, že účastník koná vo svojej materčine alebo v jazyku, ktorému rozumie, platí štát.

### **Poučenie:**

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

Odvolanie musí mať náležitosti podľa § 205 ods. 1 O. s. p. a podľa § 42 ods. 3 O. s. p. Z odvolania musí byť zjavné, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje, musí byť podpísané a datované. Odvolanie treba predložiť s potrebným počtom rovnopisov a príloh tak, aby jeden rovnopis zostal na súde a aby každý účastník dostal jeden rovnopis s prílohami. V odvolaní sa má 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.

Podľa § 205 ods. 2 Občianskeho súdneho poriadku odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že:

a) v konaní došlo k nasledovným vadám uvedeným v § 221 ods. 1 O. s. p.:

- sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- ten, kto v konaní vystupoval ako účastník, nemal spôsobilosť byť účastníkom konania,
- účastník konania nemal procesnú spôsobilosť a nebol riadne zastúpený,
- v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- sa nepodal návrh na začatie konania, hoci podľa zákona bol potrebný,
- účastníkovi konania sa postupom súdu odňala možnosť konať pred súdom,
- rozhodoval vylúčený sudca alebo bol súd nesprávne obsadený, ibaže namiesto samosudcu rozhodoval senát,
- súd prvého stupňa nesprávne vec právne posúdil tým, že nepoužil správne ustanovenie právneho predpisu a nedostatočne zistil skutkový stav,
- sa rozhodlo bez návrhu, nejde o rozhodnutie vo veci samej a dôvody, pre ktoré bolo vydané, zanikli alebo ak také dôvody neexistovali,
- 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 rozhodujúcich 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),
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Podľa § 205 ods. 3 O. s. p. rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, môže oprávnený podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (zákon č. 233/1995 Z. z. Exekučný poriadok).