

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 4Co/713/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1312213452
Dátum vydania rozhodnutia: 15. 02. 2017
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Valéria Kleinová
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2017:1312213452.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Valérie Kleinovej a sudcov Mgr. Ingrid Degmovej Pospíšilovej a JUDr. Ing. Maria Dubaňa v právnej veci žalobcu: Železničné staviteľstvo Bratislava, s.r.o., so sídlom Za stanicou 5, Bratislava, IČO: 31 382 533, zastúpený: JUDr. Ján Havlát, advokát, Rudnayovo námestie 1, Bratislava, proti žalovanému: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, na odvolanie žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Bratislava III zo dňa 19. júna 2014 č.k. 19C 95/2012-124 takto

rozhodol:

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

Žalovaný má nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie zamietol žalobu žalobcu, ktorou sa proti žalovanému domáhal určenia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v katastrálnom území Bratislava - Nové Mesto, obec Bratislava, mestská časť Nové Mesto, evidovaným na LV č. XXXX ako pozemky, a to parcela č. XXXXX/X o výmere 846 m², parcela č. XXXXX/XX vo výmere 11811 m², parcela č. XXXXX/XX o výmere 333 m² a parcela č. XXXXX/XX o výmere 642 m², ktorú žalobu žalobca právne odôvodnil tým, že na jeho strane došlo k vydržaniu vlastníckeho práva k týmto pozemkom.

2. Súd prvej inštancie vo veci rozhodol právne vec posúdiac poukazom na ust. § 80 písm. c/ Občianskeho súdneho poriadku ako procesnej normy platnej a účinnej v čase vydania napadnutého rozsudku (ďalej len „OSP“), § 129 ods. 1 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“), § 130 ods. 1 OZ a § 134 ods. 1 OZ, keď po vykonanom dokazovaní zistil, že žalobca sa dozvedel o odpredaji nehnuteľností areálu bývalého závodu 04 Železničného staviteľstva Bratislava a mal záujem o kúpu, pričom v médiách sa uvádzalo „areál Za stanicou č. 5“. Správca konkurznej podstaty predajcu H.. H. predložil znalecký posudok a list vlastníctva č. XXX, ktorý bol založený na budovy, t.j. prístavbu administratívnej budovy, garáže a klampiarske dielne, s tým, že pozemky pod týmito stavbami sú nevysporiadané. Podľa žalobcu zo znaleckého posudku bolo jasné, že celý areál užívalo a podľa žalobcu i vlastnilo bývalé Železničné staviteľstvo Bratislava, štátny podnik od r. 1966, následne ŽELSTAV, A-Z, s.r.o. od roku 1992, t.j. od privatizácie štátneho podniku. Odkupované nehnuteľnosti boli znaleckým posudkom ohodnotené na sumu 38.867.400,-Sk, bez inžinierskych sietí, ktoré boli ocenené ďalším znaleckým posudkom na sumu 710.400,-Sk. Podľa výpovede štatutárneho zástupcu žalobcu kúpnu zmluvu uzavreli dňa 30.6.1998 a jej predmetom boli budovy v zmysle znaleckého posudku č. 82/8. Žalobca si mal pozemky vysporiadať sám. Žalobca mal vedomosť o tom, že pozemky nie sú predmetom kúpy, keďže predávajúci k nim nemal zapísané vlastnícke právo. V katastrálnej mape bol uvedený ako užívateľ. Dodatkom k zmluve zo dňa 10.9.1998 došlo k prevodu vlastníckeho práva k ďalším budovám a inžinierskym sieťam, nie však k

pozemkom. Podľa výpovede štatutárneho zástupcu žalobcu pozemky užívali v období od r. 1998 do r. 2006, a to v dobrej viere, že mu patria.

3. Z kúpnej zmluvy uzatvorenej dňa 30.6.1998 medzi spoločnosťou ŽELSTAV, A-Z, s.r.o. zastúpenej správcom konkurznej podstaty H.. H. H. ako predávajúcim a žalobcom ako kupujúcim súd prvej inštancie zistil, že v zmysle jej čl. III bod 1 bol predmetom kúpy: prístavba administratívnej budovy, súpisné č. 1359 na parc. č. XXXXX/X, garáže, automatická závora na parc. č. XXXXX/XX a klampiarska dielňa na parc. č. XXXXX/XX, pričom pri každej z týchto nehnuteľností bola uvedená poznámka „pozemok nevysporiadaný“. Bližšia špecifikácia a technický stav nehnuteľností boli uvedené v znaleckom posudku H.. Z.. J. N. č. 82/98 zo dňa 22.6.1998. Podľa čl. IV zmluvy bola dohodnutá kúpna cena 4.500.000,-Sk. Vlastníctvo k nehnuteľnostiam potvrdzuje aj výpis z LV č. XXXX. Uviedol, že podľa znaleckého posudku č. 82/98 predmetom ocenenia nebol žiaden pozemok. Z LV č. XXXX mal za preukázané, že vlastníkom relevantných pozemkov je žalovaný. Z výpisu z katastra nehnuteľností LV č. XXX zo dňa 17.6.1998, ktorý bol žalobcovi predložený správcom konkurznej podstaty, zistil, že dané pozemky, na ktorých stoja prevádzané nehnuteľnosti, sú právne nevysporiadané, podľa ostatných informatívnych výpisov z evidencie nehnuteľností je ako držiteľ alebo iná oprávnená osoba vedený žalobca alebo ŽELSTAV, A-Z Bratislava. Z výpisu z pozemkovej knihy PK vložka č. 143000 mal preukázané, že vlastníkom pozemku č. XXXXX bol československý štát - obvodný národný výbor Bratislava Nové Mesto v celosti.

4. Súd prvej inštancie vyslovil názor, že žalobca preukázal naliehavý právny záujem na požadovanom rozhodnutí, nakoľko žalovaný je v evidencii nehnuteľností zapísaný ako vlastník sporných nehnuteľností, preto len súdne rozhodnutie môže byť podkladom pre vykonanie zmeny. Vydržanie kvalifikoval za jeden zo spôsobov pôvodného originárneho nadobudnutia vlastníckeho práva, keď v prípade splnenia zákonom určených podmienok dochádza k nemu priamo zo zákona, nevyžaduje sa k tomu žiadne rozhodnutie štátneho orgánu a ani rozhodnutie súdu. Za zákonné podmienky vydržania označil oprávnenú držbu, uplynutie zákonom určenej vydržacej doby a spôsobilý predmet vydržania, s tým, že k vydržaniu dochádza len za kumulatívneho splnenia všetkých uvedených podmienok.

5. Konštatoval, že o oprávnenú držbu ide, ak držiteľ vzhľadom na všetky okolnosti je dobromyseľný, že mu vec alebo právo, ktoré vykonáva, patrí. Nakladanie s vecou mal za prejav moci nad vecou. Chránená držba podľa súdu prvej inštancie vyžaduje splnenie druhého pojmového znaku, a to dobrej viery (bona fides) ako dôvodného presvedčenia o tom, že mu vec patrí, keď jeho tvrdenie musí byť podložené konkrétnymi okolnosťami, z ktorých sa dá usúdiť, že toto presvedčenie tu je a že je dôvodné.

6. Súd prvej inštancie vychádzal predovšetkým zo samotnej výpovede štatutárneho zástupcu žalobcu, podľa ktorého predmetom uzatvorenej kúpnej zmluvy zo dňa 30.6.1998 medzi ŽELSTAV, A-Z, s.r.o. zastúpenej správcom konkurznej podstaty ako predávajúcim a žalobcom ako kupujúcim boli stavby a nie pozemky nachádzajúce sa pod nimi. Uvedená skutočnosť vyplynula i z čl. III, bod 1 kúpnej zmluvy, nakoľko pri každej kupovanej stavbe bola uvedená poznámka, že pozemok je nevysporiadaný. S uvedeným korešponduje i znalecký posudok č. 82/98 H.. Z.. N. zo dňa 22.6.1998 tvoriaci súčasť kúpnej zmluvy a s ktorým sa podľa ods. 2 zmluvy kupujúci oboznámil. V znaleckom posudku pozemky neboli predmetom ocenenia, tieto neboli ani zapísané na liste vlastníctva v prospech predávajúceho. Mal za to, že žalobcovi bola známa skutočnosť, že pozemky sú nevysporiadané, ktorú skutočnosť potvrdil i sám žalobca, preto podľa súdu prvej inštancie neobstojí jeho tvrdenie, že je držiteľom oprávneným, pretože oprávnenosť držby nemožno zakladať na tom, že mal vedomosť, že takto užíval pozemok právny predchodca od roku 1992 a pred ním iný subjekt. Uviedol, že žalobca svoje nadobudnutie vlastníctva odvodzuje od kúpnej zmluvy, ktorá jasne vymedzila predmet kúpy a kúpnu cenu, pričom sám žalobca potvrdil, že bol správcom konkurznej podstaty predávajúceho upozornený na nevysporiadanie pozemkov. Pre existenciu dobrej viery držiteľa podľa súdu prvej inštancie nepostačuje iba tvrdenie, že vec držiteľovi patrí, keď je potrebné, aby toto tvrdenie bolo podložené konkrétnymi okolnosťami, z ktorých možno vyvodiť, že je dôvodné. Dobromyseľnosť je potrebné hodnotiť objektívne v tom, či tento mal alebo nemal, prípadne nemohol mať pochybnosti o tom, že mu vec skutočne patrí. Mal tak za nespĺnenú už prvú zákonnú podmienku nadobudnutia vlastníckeho práva vydržaním, a to dobromyseľnosť, a teda i nenaplnenie podmienok kumulatívne.

7. O trovách konania rozhodol súd prvej inštancie podľa § 142 ods. 1 OSP, pričom ich náhradu plne úspešnému žalovanému nepriznal, keďže mu žiadne nevznikli.

8. Proti tomuto rozsudku podal prostredníctvom svojho právneho zástupcu riadne a včas odvolanie žalobca a žiadal ho zrušiť a vec vrátiť súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Vytkol mu, že pri skúmaní podmienok vydržania sa zameril výlučne na nadobúdaci právny titul k pozemkom - kúpnu zmluvu zo dňa 30.6.1998. Uviedol, že účelom vydržania je zosúladienie dlhodobého faktického stavu so stavom právnym a nadobudnutie vlastníctva držiteľom, ktorý vec ovláda v dobrej viere, že je vlastníkom. Mal za to, že dobrá viera spočíva v presvedčení držiteľa o vlastníctve veci, ktorú drží, ktoré presvedčenie má byť objektívne a pozitívne. Uviedol, že oprávnená držba sa môže zakladať iba na ospravedlniteľnom omyle držiteľa pri zachovaní obvyklej opatrnosti posudzovanej z objektívneho hľadiska, a to bez ohľadu na vzdelanie, duševnú vyspelosť a pod. Okolnosťami, ktoré teda môžu svedčiť o dobrej viere, sú tvrdený právny dôvod a ďalšie bezprostredne súvisiace okolnosti. Pre dobrú vieru nie je nevyhnutný existujúci právny dôvod, keď podľa neho postačí, aby tu bol domnelý právny dôvod, t.j. dobromyseľnosť držiteľa v to, že mu takýto právny titul svedčí. Poukázal na text kúpnej zmluvy, v ktorej slovné spojenie „pozemok nevysporiadaný“ sa nachádza v taxatívnom výpočte prevádzaných nehnuteľností. Mal za to, že umiestnenie tohto slovného spojenia v článku kúpnej zmluvy, ktorý definuje predmet prevodu a samotný obsah tohto spojenia vyvolali u neho pri dodržaní obvyklej miery opatrnosti presvedčenie, že predmetom prevodu sú aj pozemky pod stavbami (areál predávajúceho ako celok), keď nikdy nemal záujem o nadobudnutie vlastníctva iba k stavbám a kúpna cena bola vyššia než cena stavieb. Pod vysporiadaním mohol rozumieť ich zapísanie do katastra nehnuteľností. Uviedol, že jeho objektívna vedomosť o nevysporiadaní pozemkov sa netýkala predmetu prevodu, ale samotnej kvality predmetu prevodu, ktorý bolo potrebné po predaji dodatočne zapísať do katastra nehnuteľností. Zdôraznil, že pozemky užíva nepretržite od roku 1998, v čase prevodu ich vlastníctvo nebolo možno objektívne zistiť, podľa výpisu z LV č. XX z roku 1998 ich užívala spoločnosť ŽELSTAV, A-Z, s.r.o. Ešte v roku 2007 bol v evidenčnom liste č. XXXX vedený ako oprávnený držiteľ alebo iná oprávnená osoba. Pri uzatváraní relevantnej kúpnej zmluvy nemal ani najmenšiu pochybnosť o oprávnenosti svojej držby k pozemkom. Dal do pozornosti, že jeho právny predchodca spoločnosť ŽELSTAV, A-Z, s.r.o. uvedené nehnuteľnosti nadobudla v rámci privatizácie v roku 1993, odkedy bola ako oprávnený držiteľ nepretržite zapísaná v evidenčných listoch vedených katastrom nehnuteľností.

9. Žalovaný vo svojom vyjadrení k odvolaniu žalobcu realizovanom písomným podaním doručeným súdu prvej inštancie dňa 29.9.2014 žiadal napadnutý rozsudok ako vecne správny potvrdiť stotožniac sa s jeho právnymi závermi. Mal za to, že súd prvej inštancie vykonal rozsiahle dokazovanie výsluchom štatutárneho zástupcu žalobcu a obsahom listinných dôkazov, ktorými bola nepochybne preukázaná absencia dobromyseľnosti žalobcu. Poukázal na to, že i podľa kúpnej zmluvy sú pozemky nevysporiadané, keď podľa neho slovné spojenie „pozemky nevysporiadané“ spresňuje predmet prevodu tak, že je jednoznačne vylúčené, že takýto pozemok je predmetom prevodu. I podľa znaleckého posudku tvoriaceho súčasť kúpnej zmluvy pozemok nie je predmetom hodnotenia. Poukázal na ust. § 2 zákona o katastri nehnuteľností (z. č. 162/1995 Z.z.), podľa ktorého kataster slúži aj ako informačný systém, preto v čase prevodu mal žalobca možnosť pri bežnej opatrnosti si vlastnícke právo k pozemkom overiť. Uviedol, že i podľa výpovede štatutárneho zástupcu žalobcu je zrejmé, že toto nespravil. K zaplateniu údajnej vyššej kúpnej ceny uviedol, že kúpna cena bola vecou dohody a nemusela byť zhodná so znaleckým posudkom. V jeho prospech boli sporné nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX dňa 6.7.1998, preto pri náležitej starostlivosti by žalobca podľa jeho názoru jeho vlastnícke právo k pozemkom zistil skôr ako v roku 2006, kedy ho Mestská časť Bratislava - Nové Mesto vyzvala na vysporiadanie užívacieho práva k pozemkom.

10. Krajský súd v Bratislave ako súd odvolací prejednal vec podľa § 378 ods. 1, § 379 a § 380 ods. 1 CSP bez pojednávania s poukazom na ust. § 385 ods. 1 CSP a postupom podľa § 219 ods. 3 v spojení s § 378 ods. 1 CSP. Dospel k záveru, že odvolanie žalobcu nie je dôvodné. Súd prvej inštancie riadne zistil skutkový stav veci, keď vykonal dokazovanie správnym smerom a v rozsahu potrebnom pre posúdenie opodstatnenosti žaloby, výsledky vykonaného dokazovania správne zhodnotil a na vec aplikoval zodpovedajúce právne normy, ktoré aj správne vyložil. Svoje skutkové a právne závery v napadnutom rozhodnutí aj náležite a podrobne odôvodnil (§ 220 ods. 2 CSP), náležite sa vysporiadal s podstatnými tvrdeniami strán sporu. Odvolací súd sa s jeho právnymi závermi stotožňuje a konštatuje správnosť jeho dôvodov (§ 387 ods. 2 CSP). Odôvodnenie napadnutého rozsudku je dostatočne vyčerpávajúce, preto si nežiada ani doplniť dôvody na zdôraznenie jeho správnosti, nakoľko by došlo len k opakovaniu vecných a právnych záverov súdu prvej inštancie. V odvolaní uvádzané argumenty nie sú spôsobilé privodiť iný než napadnutým rozsudkom vyslovený právny záver o neexistencii zákonných

predpokladov pre vznik uplatneného nároku na náhradu škody a nemajetkovej ujmy. Z uvedených dôvodov sa odvolací súd vyjadruje len k odvolacím námietkam žalobcu.

11. Niet pochybnosti o spôsobilosti relevantných nehnuteľností - pozemkov pod stavbami byť predmetom vydržania, keďže ide o veci v právnom slova zmysle, ktoré môžu byť predmetom vlastníctva a nejde o veci, ktoré môžu byť vlastníctvom iba štátu alebo určených právnických osôb, ako aj o ich držbe žalobcom.

12. Objektívny stav držby je v niektorých prípadoch doplnený subjektívnym presvedčením držiteľa, že vec, s ktorou nakladá alebo ju užíva, mu patrí. V takomto prípade možno hovoriť o oprávnenej držbe, ktorá sa od neoprávnenej držby odlišuje práve subjektívnym stavom existujúcim v psychike držiteľa, a teda jeho dobromyseľnosťou v tom, že mu vec alebo právo vskutku patrí. Oprávnený držiteľ je teda ten, kto má vec vo svojej moci a vykonáva k nej oprávnenia patriace inak do obsahu vlastníckeho práva v opodstatnenom presvedčení, že ide o jeho vlastnú vec. Presvedčenie držiteľa o tom, že mu vec patrí, musí mať oporu v skutkových okolnostiach nasvedčujúcich tomuto záveru (napr. zmluva, hoci neplatná, ale s podmienkou, že jej predmetom je ovládaná vec). Existenciu pochybností o oprávnenosti držby hmotnoprávne rieši ustanovenie o vyvrátiteľnej právnej domnienke, že v pochybnostiach sa predpokladá, že držba je oprávnená (§ 130 ods. 1 Občianskeho zákonníka). Opodstatnenosť tejto právnej domnienky vychádza z poznatku, že dôkaz o stave mysle držiteľa sa vytvára len nepriamo, úsudkom z iných dôkazov.

13. Na základe obsahu preskúmaného spisového materiálu má odvolací súd zhodne s vysloveným názorom súdu prvej inštancie za to, že v danej veci oprávnenosť držby žalobcu nebola preukázaná, keď práve zo všetkých predložených dôkazov jednoznačne nemožno usudzovať o objektívnom vnútornom presvedčení žalobcu o tom, že k daným pozemkom nadobudol riadne vlastnícke právo, keď pozemky neboli predmetom prevodu a odvolacia argumentácia žalobcu o tom, že presvedčenie o nadobudnutí vlastníctva pozemkov vyplýva zo zaradenia textu o nevyssporiadaní pozemkov pod každú prevádzanú stavbu je podľa názoru odvolacieho súdu neopodstatnená, obštrukčná a nelogická. Nemohlo sa teda jednať o tzv. právny omyl, ktorému sa pri bežnej normálnej opatrnosti nedalo vyhnúť. Žalobca sa nemal na základe čoho objektívne a so zreteľom na všetky okolnosti oprávnene domnievať, že je vlastníkom daných nehnuteľností a v konaní nevyšli najavo okolnosti objektívnej povahy preukazujúce toto jeho presvedčenie (napr. rozhodnutie NS SR, sp.zn. 2Cdo 27/2005). V danej veci žalobca neuniesol dôkazné bremeno v tom smere, že by oprávnenosť svojej držby podložil čo i len tvrdenými skutkovými okolnosťami a už vôbec nie dôkaznými prostriedkami. Neuniesol tak bremeno dôkazné a ani bremeno tvrdenia, ktoré je podstatou sporového občianskeho konania ovládaného okrem zásady dispozičnej najmä zásadou prejednacou. Odvolací súd nemal žiadne pochybnosti o výsledkoch vykonaného dokazovania za účelom zistenia, či držba žalobcu bola alebo nebola oprávnená, a preto ani nemal dôvod aplikovať ustanovenie o vyššie uvedenej právnej domnienke o oprávnenosti držby.

14. Z uvedených dôvodov odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdil.

15. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1 v spojení s § 378 ods. 1 CSP, keď o ich výške rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti tohto rozhodnutia samostatným uznesením (§ 262 ods. 2 CSP).

16. Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Bratislave pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).