

Súd: Krajský súd Banská Bystrica  
Spisová značka: 15Co/96/2021  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6221200181  
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 03. 2022  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jaroslav Gallo  
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2022:6221200181.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Banskej Bystrici, v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Jaroslava Galla a členov senátu JUDr. Jaroslava Mikulaja a JUDr. Klaudie Koskovej, v spore žalobkyne: S. D., nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom P. XXX/XX, XXX XX K. D., zastúpenej SUCHÝ & PARTNERS s. r. o., so sídlom Horná 13, 974 01 Banská Bystrica, IČO: 52 826 791, proti žalovanému: Limas s.r.o., so sídlom Obchodná ulica 1667, 963 01 Krupina, IČO: 48 294 454, zastúpeného Advokátka kancelária UHAL, s. r. o., so sídlom Štefana Moyzesa 9877/43, 960 01 Zvolen 1, IČO: 47 236 655, o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, o odvolaní proti rozsudku Okresného súdu Veľký Krtíš sp. zn. 12C/4/2021-99 zo dňa 1. júla 2021, takto

### rozhodol:

I. Rozsudok okresného súdu p o t v r d z u j e .

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

### o d ô v o d n e n i e :

1. Odvolaním napadnutým rozsudkom okresný súd ako súd prvej inštancie zamietol žalobu žalobkyne, ktorou sa domáhala určenia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam vedeným Okresným úradom K. D., katastrálnym odborom na LV č. XXXX XXXX pre k. ú. a obec K. D. ako parcela KN „C“ č. XXX/X - trvalý trávny porast o výmere 3514 m<sup>2</sup>, parcela KN „C“ č. XXX/XX - trvalý trávny porast o výmere 11 m<sup>2</sup>, parcela KN „C“ č. XXX/XX - trvalý trávny porast o výmere 88 m<sup>2</sup>, parcela KN „C“ č. XXX/X - záhrada o výmere 158 m<sup>2</sup>, parcela KN „C“ č. XXX/X - záhrada o výmere 9 m<sup>2</sup>, parcela KN „C“ č. XXX/X - záhrada o výmere 157 m<sup>2</sup> a parcela KN „C“ č. XXX/X - záhrada o výmere 11 m<sup>2</sup> v spoluvlastníckom podiele 1/1 - ina.

2. Rozhodnutie okresný súd právne odôvodnil poukazom na ust. § 130 ods. 1, § 134 ods. 1 a § 46 ods. 1 Občianskeho zákonníka (zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov). Súd došiel k záveru o nepreukázaní uzavretia kúpnej zmluvy medzi žalobkyňou a spoločnosťou AGROPLANT, spol. s r. o. z dôvodu nepredloženia kúpnej zmluvy ohľadne sporných nehnuteľností, ako aj z dôvodu nepredloženia dokladu preukazujúceho zaplatenie kúpnej ceny. Čestné vyhlásenie Ing. Vladimíra Kozañáka zo dňa 17.03.2021 ako údajného konateľa spoločnosti o uzavretí kúpnej zmluvy okresný súd nepovažoval za dôveryhodné, nakoľko Ing. Kozañák v roku 2000 už nebol konateľom spoločnosti AGROPLANT, spol. s r. o., preto takúto kúpnu zmluvu ako konateľ spoločnosti nemohol uzavrieť. Rovnako okresný súd uviedol, že ak sa žalobkyňa ujala v roku 2000 džby pozemkov na základe kúpnej zmluvy, ktorá nebola zavkladovaná do katastra nehnuteľností, hoci zákon takýto vklad vyžadoval, nemohla byť so zreteľom na všetky okolnosti v dobrej viere, že je ich vlastníkom. Požiadavka na vklad zmluvy o prevode vlastníctva k nehnuteľnej veci do katastra nehnuteľností bola v Občianskom zákonníku jasne a jednoznačne vymedzená v ust. § 133 ods. 2 v znení platnom do 31.08.2001 tak, že ak sa nehnuteľná vec prevádza na základe zmluvy, nadobúda sa vlastníctvo vkladom nehnuteľností podľa osobitných predpisov, ak osobitný zákon neustanovuje inak. Podľa názoru súdu žalobkyňa ani subjektívne nemohla byť presvedčená o tom, že je dobromyseľným držiteľom

nehnuteľností. V tomto smere okresný súd poukázal na to, že v roku 2000 bol účinný zákon č. 317/1992 Zb. o dani z nehnuteľností, ktorý vlastníkom nehnuteľností ukladal povinnosť platiť daň z pozemkov. Žalobkyňa nepreukázala, že by od roku 2001 platila daň z pozemkov za sporné nehnuteľnosti, pričom už najneskôr v roku 2001 mohla zistiť, či je skutočne vlastníkom nehnuteľností. Okresný súd tiež poukázal na to, že z návrhu žalobkyne na dodatočnú likvidáciu majetku zaniknutej spoločnosti AGROPLANT, spol. s r. o., ktorý dňa 20.03.2018 podala na Okresný súd Banská Bystrica z dôvodu existencie jej neuhradenej pohľadávky voči spoločnosti, a to titulom investícií do nehnuteľností, vyplýva, že žalobkyňa od uzavretia nájomnej zmluvy až do konca roku 2017 bola v subjektívnom presvedčení, že je nájomcom sporných nehnuteľností (nie ich vlastníkom), kedy chcela spoločnosti vyúčtovať svoje náklady, pričom zistila, že spoločnosť bola ku dňu 01.10.2003 vymazaná z obchodného registra. Vzhľadom na tieto skutočnosti okresný súd dospel k záveru, že aj keď žalobkyňa mala v držbe sporné nehnuteľnosti, jej držba nebola dobromyseľná, aj keď sa o nehnuteľnosti starala. Žalobkyňa mala a mohla mať pochybnosti, že užíva nehnuteľnosti, ku ktorým vlastníctvo nikdy nenadobudla, súd preto žalobu zamietol ako nedôvodnú, nakoľko žalobkyňa nespĺnila podmienky na nadobudnutie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam vydržaním v zmysle § 138 Občianskeho zákonníka. O trovách konania okresný súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP (zák. č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok) tak, že žalovanému ako v spore úspešnému priznal proti žalobkyni nárok na náhradu trov konania v celom rozsahu.

3. Proti rozsudku okresného súdu podala odvolanie žalobkyňa. Navrhla rozsudok okresného súdu zrušiť a vec vrátiť súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Ku konštatovaniu súdu prvej inštancie, že uzavretie kúpnej zmluvy nebolo preukázané listinnými dôkazmi, pretože žalobkyňa nedoložila kúpnu zmluvu, ani doklad o zaplatení kúpnej ceny žalobkyňa uviedla, že kúpnu zmluvu nemá k dispozícii, v dôsledku toho ju nemohla k žalobe pripojiť. Podľa jej názoru nebolo podstatné to, či bola zaplatená kúpna cena alebo to, aké je miesto uzavretia kúpnej zmluvy, pretože rozhodujúce je, či k uzavretiu kúpnej zmluvy naozaj došlo. Uzavretie kúpnej zmluvy môžu preukázať iba účastníci tohto právneho úkonu, ktorými sú žalobkyňa a spoločnosť AGROPLANT, spol. s r. o., pričom spoločnosť ako predávajúci prostredníctvom čestného vyhlásenia pána Kozaňáka dosvedčila, že k uzavretiu kúpnej zmluvy a k predaju predmetných nehnuteľností žalobkyni naozaj došlo. Tvrdenia súdu prvej inštancie o tom, že pán Kozaňák už roku 2000 nebol konateľom a v dôsledku toho je jeho čestné vyhlásenie nedôveryhodné, nemôže pred odvolacím súdom obstať s niekoľkými dôvodmi, a to najmä vzhľadom na to, že súdu boli predložené výpisy z obchodného registra, pričom okresný súd vychádzal zrejme z výpisu z obchodného registra, ktorý v období od 13.11.1998 do 30.09.2003 označoval za konateľa pani Angeliku Pilovú. Žalobkyňa však predložila výpis z obchodného registra, z ktorého je zrejme, že konateľom spoločnosti AGROPLANT, spol. s r. o. bol od 11.08.1998 pán Kozaňák. Nie je zrejme, ako súd prvej inštancie mohol nepochybné ustáliť, ktorý z výpisov z obchodného registra je ten správny. Navyše pán Kozaňák čestne vyhlásil, že ako konateľ kúpnu zmluvu so žalobkyňou, predmetom ktorej bol predaj sporných nehnuteľností uzatvoril, resp. že tieto nehnuteľnosti žalobkyni predal. Je potrebné si uvedomiť tú skutočnosť, že žalobkyňa sa podanou žalobou domáha svojho vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, ktoré kúpila a pre nedotiahnutie ich prepisu v katastri nehnuteľností sa domáha určenia, že ich vydržala, pretože iný právny prostriedok na ochranu svojho vlastníckeho práva, dosiahnutie zmeny zápisu v katastri nehnuteľností nemá. Súd nemôže svoje rozhodnutie založiť na domnienkach, ktoré sú v rozpore s tvrdeniami účastníkov a právnych úkonov, od ktorých žalobkyňa odvodzuje svoju dobromyseľnosť. V tejto súvislosti poukázala na nález Ústavného súdu SR sp. zn. II.ÚS 484/2015, podľa ktorého pri ústavne konformnom výklade dobromyseľnosti držby treba skúmať, či držiteľ objektívne mohol byť presvedčený o tom, že držanú vec poctivým spôsobom nadobudol; nemôže byť teda rozhodujúce, že pritom nespĺnil zákonné podmienky.

4. V prejednávanej veci súd prvej inštancie priznal väčšiu dôveryhodnosť tvrdeniam žalovaného, ktorý nemal o predaji nehnuteľnosti žalobkyne žiadnu vedomosť oproti tvrdeniam a dôkazom žalobkyne. Zároveň žalobkyňa poukázala na uznesenie NS SR sp. zn. 4Cdo/120/2019 z ktorého vyplýva, že dobromyseľnosť je presvedčenie nadobúdateľa, že nekoná bezprávne, pričom ide o psychický stav, ktorý sám o sebe nemôže byť predmetom dokazovania. Nadobúdateľ svoju dobrú vieru nemusí ani preukazovať, lebo aj v pochybnostiach platí, že držba je oprávnená. Z rozsudku nie je zrejme, že aké dôkazy navrhnuté žalovaným boli v tomto konaní vykonané, t.j. akými dôkazmi bola táto domnienka žalovaným vyvrátená. K dodatočnej likvidácii a späťvzatiu prihlášky pohľadávky do likvidácie žalobkyňa uviedla, že pokiaľ sa chcela k svojim nehnuteľnostiam dostať, nemala inú možnosť, ako zaniknutú spoločnosť AGROPLANT, spol. s r. o. oživiť, čo je možné iba cestou dodatočnej likvidácie, preto podala návrh na dodatočnú likvidáciu. Z výsluchu žalobkyne, ktorý nebol súdom prvej inštancie vykonaný, by súd prvej inštancie zistil, že žalobkyňa zobrala späť prihlášku pohľadávky, ktorú si prihlásila do likvidácie, a to podaním zo dňa 26.03.2021. Prvý pokus o doručenie späťvzatia prihlášky bol neúspešný

a zásielka sa vrátila žalobkyni späť ako neprevzatá v odbernej lehote. Späťvzatie prihlášky pohľadávky bolo likvidátorovi doručené dňa 22.04.2021. Súd prvej inštancie tak nesprávne právne posúdil dôvod, pre ktorý bola žalobkyňa v podstate nútená podať návrh na dodatočnú likvidáciu a v dôsledku toho nesprávne právne posúdil presvedčenie žalobkyne o tom, či je alebo nie je dobromyseľným držiteľom. Rozhodnutie súdu prvej inštancie preto nie je vecne správne.

5. Žalovaný vo vyjadrení k odvolaniu žalobkyne navrhol rozsudok okresného súdu potvrdiť ako vecne správny. Uviedol, že žalobkyňa v odvolaní a rovnako tak aj v predchádzajúcich podaniach nepreukázala, že skutočne uzatvorila písomnú zmluvu so spoločnosťou AGROPLANT, spol. s r. o. okolo roku 2000. Tento úkon preukazovala výhradne čestným vyhlásením Ing. Vladislava Kozaňáka, že k prevodu nehnuteľností došlo, čo je však nedôveryhodný dôkaz a zároveň pre preukázanie nadobudnutia vlastníctva vydržaním, či iným spôsobom, dôkaz nedostatočný. Žalobkyňa netvrdila ani podstatné náležitosti zmluvy, a preto o nich nepredložila žiadne dôkazy, teda napr. presné označenie predmetu prevodu v kúpnej zmluve, aká bola kúpna cena za údajne vydržané pozemky, spôsob platby kúpnej ceny a dôkaz o jej úhrade, neuviedla ani žiadne iné skutočnosti, ako prípadné miesto, čas a účastníkov právneho úkonu - kúpnej zmluvy, tiež neuviedla, ktorá zmluvná strana, prípadne tretia osoba kúpnu zmluvu pripravila, ako došlo k podpisu kúpnej zmluvy, ktorý notár, resp. štátny orgán osvedčoval podpis prevodcu na kúpnej zmluve. Žalobkyňou tvrdené dôkazy nepreukazujú uzavretie písomnej zmluvy, pričom kogentnou zákonnou podmienkou vzniku vlastníctva je existencia písomnej zmluvy, navyše v spojení s vkladom tejto zmluvy do katastra nehnuteľností. Neprihádza preto do úvahy nadobudnutie vlastníctva, a to ani vydržaním. Zo skutočnosti, či bola alebo nebola uzavretá písomná kúpna zmluva o prevode nehnuteľností spoločnosti AGROPLANT, spol. s r. o., a či táto bola predmetom vkladu do katastra nehnuteľností, je možné určiť, či žalobkyňa vstúpila alebo nevstúpila do oprávnenej držby, a teda takúto skutočnosť nemožno preukázať len tvrdením žalobkyne a nedôveryhodným čestným prehlásením Ing. Kozaňáka. Žalovaný preukázal, že Ing. Kozaňák v roku 2000 nebol konateľom spoločnosti AGROPLANT, spol. s r. o., na čo poukazoval žalovaný v priebehu konania aj podaním zo dňa 16.04.2021, na ktoré žalobkyňa nereagovala, a to ani písomne ani ústne a na nariadené pojednávanie sa bez ospravedlnenia nedostavila. Žalovaný preto žiadal, aby odvolací súd na vyššie uvedené skutočnosti v odvolacom konaní podľa sudcovskej koncentrácie neprihliadal. Žalovaný zároveň poukázal na uznesenie Krajského súdu v Bratislave v konaní č. 6K/9/00 zo dňa 14.01.2002 (uznesenie o konkurze), ktorým súd rozhodol o zamietnutí konkurzu na majetok spoločnosti AGROPLANT, spol. s r. o. z dôvodu nedostatku majetku dlžníka. Ani ustanovený konkurzný správca nezistil, že by spoločnosť sporné nehnuteľnosti predala tretej osobe (žalobkyni). Okrem toho žalovaný uviedol, že žalobkyňa by musela byť od prevodcu pri uzatvorení údajnej kúpnej zmluvy upozornená na to, že na nehnuteľnostiach je zriadené záložné právo a rovnako tak poznačený exekučný príkaz na vykonanie exekúcie, ktorý počas trvania zápisu znemožňuje prepis vlastníckeho práva na iné osoby. Čo sa týka dobromyseľnosti žalobkyne, konanie žalobkyne počas celej doby užívania predmetných pozemkov preukazuje, že nebola v dobrej viere, že tieto pozemky vlastní, keď ešte aj v roku 2017 bola presvedčená o tom, že pozemky užíva na základe nájomnej zmluvy, ktorú predložila súdu spolu so žalobou. Žalobkyňa podala návrh na dodatočnú likvidáciu majetku spoločnosti AGROPLANT, spol. s r. o. a do tejto likvidácie si sama prihlásila pohľadávky z refundačných platieb vzniknutých na základe nájomnej zmluvy. Tiež závery, ku ktorým prišiel prvoinštančný súd o neplatení daní z nehnuteľností za tieto nehnuteľnosti po dobu takmer 20 rokov údajnej oprávnenej držby, preukazujú to, že žalobkyňa nemohla byť objektívne v presvedčení o tom, že je oprávnenou držiteľkou, ako aj vzhľadom na to, že počas celej doby užívania pozemkov jej nebolo doručené rozhodnutie o povolení vkladu do katastra nehnuteľností. Správanie žalobkyne v tomto konaní bolo doteraz vždy účelné, a to preukazuje aj jej späťvzatie prihlášok pohľadávky, na ktoré poukázala v odvolaní. Žalobkyňa počas celého konania neuviedla dôvod, prečo podala návrh na dodatočnú likvidáciu majetku spoločnosti AGROPLANT, spol. s r. o., avšak až v odvolaní zrazu konštatuje, že tak konala na základe toho, že zaniknutú spoločnosť chcela „oživiť“. Dodatočnou likvidáciou sa spoločnosť „neoživuje“, pretože tým spoločnosť nezíska právnu subjektivitu. Samotná žalobkyňa dokonca podala návrh na vydanie neodkladného opatrenia, ktorým žiadala súd, aby uložil žalovanému a spoločnosti AGROPLANT, spol. s r. o. povinnosť zdržať sa nakladania s predmetnými nehnuteľnosťami, a to nie z dôvodu toho, že by sama o sebe tvrdila, že je vlastníčkou predmetných nehnuteľností, ale z dôvodu neplatnosti ponukového konania, v ktorom spoločnosť žalovaného bola úspešná. Žalobkyňa mala možnosť všetky skutočnosti, ktoré uviedla v odvolaní ohľadne dodatočnej likvidácie a späťvzatia prihlášky pohľadávky do likvidácie uviesť a predložiť už súdu prvej inštancie na rozhodnutie. Nakoľko tieto skutočnosti boli predložené ako novoty v odvolacom konaní, žalovaný žiadal, aby naň odvolací súd neprihliadol. Na záver žalovaný uviedol, že žalobkyňa podala na súd špekulatívnu žalobu o určenie vlastníckeho práva, ktoré sama nikdy nenadobudla a určenia tohto vlastníckeho práva sa domáha len

na základe neúplných tvrdení a najmä bez unesenia dôkazného bremena o jej tvrdeniach. Rozsudok prvoinštančného súdu preto žalovaný považuje za vecne správny.

6. Žalobkyňa vo svojom vyjadrení zo dňa 07.10.2021, ktorým reagovala na vyjadrenie žalovaného, nestotožnila sa s tvrdeniami žalovaného, poukázala na to, že súd musí vykonať vlastné posúdenie veci nezávislé na právnom názore strán sporu. Pokiaľ žalovaný poukázal na to, že zo strany žalobkyne boli v odvolaní použité tzv. novoty, takýto argument žalobkyňa považuje za nadbytočný vzhľadom na povinnosť súdu vykonať vlastné autonómne právne posúdenie veci. Žalobkyňa v odvolaní poukázala na to, že súd zjavne nekriticky prevzal argumenty žalovaného o tom, že pán Kozaniak nemohol byť v predmetnom čase konateľom spoločnosti AGROPLANT, spol. s r. o., hoci mal tieto skutočnosti autonómne sám vyhodnotiť. Tvrdenia žalovaného o tom, že žalobkyňa nepreukázala, že kúpna zmluva bola uzavretá, že čestné vyhlásenie pána Kozaňáka túto skutočnosť nepreukazuje, že pán Kozaňák vo vzťahu k žalobkyňi nekonal ako konateľ, keď predmetnú nehnuteľnosť predával, sú iba subjektívne domnienky žalovaného. Nie je zrejmé, akú motiváciu by pán Kozaňák mal mať na tom, aby klamal, že ich pôvodný vlastník žalobkyňi predal a že ich predal ako konateľ pôvodného vlastníka, navyiac s odstupom toľkých rokov. Žalobkyňa tak vyjadrenie žalovaného nepovažuje za spôsobilé spochybniť vecnú správnosť tvrdení žalobkyne, v čoho dôsledku sa žalobkyňa pridrižiava skutočnosť, ktoré uviedla v konaní pred súdom prvej inštancie a v podanom odvolaní.

7. Krajský súd v Banskej Bystrici, ako odvolací súd, viazaný rozsahom odvolania (§ 379 CSP), viazaný odvolacími dôvodmi (§ 380 ods. 1, 2 CSP), prejednal odvolanie bez nariadenia pojednávania (a contrario § 385 ods. 1 CSP) a rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdil ako vecne správne podľa § 387 ods. 1, 2 CSP.

8. Podľa § 387 ods. 1 CSP odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne.

9. Podľa ods. 2, ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody.

10. Odvolací súd sa v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, preto sa obmedzuje len na skonštatovanie správnosti jeho dôvodov, s doplnením ďalších dôvodov na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia, v nadväznosti na odvolacie námietky žalobkyne uvedené v odvolaní.

11. V konaní nebolo sporné, že dňa 15.08.1988 žalobkyňa ako nájomca uzatvorila so spoločnosťou AGROPLANT, spol. s r. o., Bratislava, ako prenajímateľom, nájomnú zmluvu, predmetom ktorej bol prenájom nehnuteľností vedených na LV č. XXXX pre k. ú. a obec K. D. ako parcela KN „C“ č. XXX/X - trvalý trávny porast o výmere 3514 m<sup>2</sup>, parcela KN „C“ č. XXX/XX - trvalý trávny porast o výmere 11 m<sup>2</sup>, parcela KN „C“ č. XXX/XX - trvalý trávny porast o výmere 88 m<sup>2</sup>, parcela KN „C“ č. XXX/X - záhrada o výmere 158 m<sup>2</sup>, parcela KN „C“ č. XXX/X - záhrada o výmere 9 m<sup>2</sup>, parcela KN „C“ č. XXX/X - záhrada o výmere 157 m<sup>2</sup> a parcela KN „C“ č. XXX/X - záhrada o výmere 11 m<sup>2</sup> v spoluvlastníckom podiele 1/1 - ina. Nájomná zmluva bola uzavretá na dobu určitú do 15.08.2018, pričom nájomné bolo dohodnuté vo výške 1 000,- Sk ročne po celú dobu nájmu. Zmluvné strany sa tiež dohodli (čl. VII bod 9 ods. 2 Nájomnej zmluvy), že po uplynutí doby nájmu, má nájomca v prípade záujmu prednostné právo na odkúpenie predmetu nájmu, pričom prenajímateľ sa zaviazal po uplynutí doby nájmu ponúknuť nájomcovi odkúpenie predmetu nájmu do jeho osobného vlastníctva. Spoločnosť AGROPLANT, spol. s r. o. bola dňa 01.10.2003 vymazaná z obchodného registra. Žalobkyňa v konaní predložila čestné vyhlásenie zo dňa 17.03.2021 Ing. Vladislava Kozaňáka, že ako konateľ obchodnej spoločnosti AGROPLANT, spol. s r. o., so sídlom Malá ulička č. 286/12, 900 65 Záhorská Ves, IČO: 36 024 686, uzatvoril so žalobkyňou kúpnu zmluvu, ktorou jej predal sporné nehnuteľnosti, ktoré mala dovtedy v nájme na základe nájomnej zmluvy z roku 1998, pričom k predaju malo dôjsť niekedy v roku 2000. Okresný súd uzavrel, že žalobkyňa nepredložila kúpnu zmluvu ohľadne kupovaných sporných nehnuteľností, ako ani nepredložila doklad preukazujúci zaplatenie kúpnej ceny. Čestné vyhlásenie Ing. Vladimíra Kozaňáka zo dňa 17.03.2021 okresný súd považoval za nedôveryhodné, nakoľko Ing. Vladimír Kozaňák v roku 2000 už nebol konateľom spoločnosti AGROPLANT, spol. s r. o., preto takúto kúpnu zmluvu ako konateľ spoločnosti nemohol uzavrieť. S týmto záverom okresného súdu nesúhlasila žalobkyňa, pričom tvrdila, že len účastníci kúpnej zmluvy môžu preukázať, či došlo k uzavretiu kúpnej zmluvy a z rozhodnutia okresného súdu nie je zrejmé, ktorý z výpisov z obchodného registra je ten správny, pričom predložila výpis z obchodného registra, na ktorom figuruje Ing. Vladimír Kozaňák ako konateľ spoločnosti od 11.08.1998.

12. Odvolací súd sa ohľadne tejto otázky v plnom rozsahu stotožňuje so záverom okresného súdu.

13. Ohľadne predloženia výpisu z obchodného registra, žalobkyňa predložila výpis z obchodného registra Okresného súdu Banská Bystrica, ktorý je čiastkovým výpisom z dôvodu, že spis bol odstúpený na iný registrový súd z dôvodu miestnej nepríslušnosti (vložka č. 4860/S), a v ktorom figuruje ako štatutárny orgán konateľ Ing. Vladislav Kozaňák od 11.08.1998. V tejto súvislosti odvolací súd zdôrazňuje, že ako štatutárny orgán, a teda konateľ je uvedený Ing. Vladislav Kozaňák od 11.08.1998 bez toho, aby bolo uvedené do kedy bol konateľom spoločnosti a taktiež sídlo spoločnosti od 11.08.1998 je vedené Žilinská 16, Bratislava. Avšak podľa úplného výpisu z obchodného registra Okresného súdu Bratislava I. (vložka č. 18046/B), na ktorý súd bol spis odstúpený z Okresného súdu Banská Bystrica, vyplýva, že sídlo obchodnej spoločnosti AGROPLANT, spol. s r. o. od 13.11.1998 do 30.09.2003 bolo Malá ulička 286/12, Záhorská Ves a štatutárnym orgánom, a teda konateľom spoločnosti od 13.11.1998 do 30.09.2003 bola Angelika Pilová, Mála ulička 286/12, Záhorská Ves. Ing. Vladimír Kozaňák, Hruštíný 16, Žilina, bol konateľom spoločnosti pred ňou, a to v období od 03.10.1997 do 12.11.1998. Uvedená skutočnosť nebola žalobkyňou žiadnym spôsobom spochybnená a vyvrátená, preto tak ako okresný súd, ani odvolací súd nepovažoval čestné vyhlásenie Ing. Vladimíra Kozaňáka zo dňa 17.03.2021, ktorým ako „konateľ obchodnej spoločnosti AGROPLANT, spol. s r. o., Malá ulička 286/12, 900 65 Záhorská Ves“ predal nehnuteľnosti vedené na LV č. XXXX katastrálne územie K. D. žalobkyni, ktorá mala dovtedy uvedené nehnuteľnosti v nájme na základe nájomnej zmluvy z roku 1998, pričom „k ich predaju došlo niekedy v roku 2000“ za nedôveryhodné. Ing. Vladimír Kozaňák totiž nebol v roku 2000 konateľom obchodnej spoločnosti AGROPLANT, spol. s r. o. so sídlom Malá ulička 286/12, Záhorská Ves. V tomto období konateľkou spoločnosti AGROPLANT, spol. s r. o., Malá ulička 286/12, Záhorská Ves bola Angelika Pilová, a to od 13.11.1998 do 30.09.2003 s uvedením pobytu na rovnakej adrese ako obchodná spoločnosť, teda Malá ulička 286/12, Záhorská Ves.

14. Kúpna zmluva o prevode nehnuteľností musí mať písomnú formu (§ 46 ods. 1 Občianskeho zákonníka). Žalobkyňa v konaní nepredložila kúpnu zmluvu v písomnej forme, netvrdila ani nepreukázala, čo malo byť presne predmetom prevodu v kúpnej zmluve, aká bola dohodnutá kúpna cena, spôsob platby kúpnej ceny, dôkaz o jej úhrade, kedy bola uzavretá, ako ani to, kedy došlo k podpisu kúpnej zmluvy, a ktorý orgán podpis predávajúceho na kúpnej zmluve osvedčoval. Žalobkyňa uvedené skutočnosti nielenže netvrdila, nepredložila o nich žiadne dôkazy, a preto v tomto rozsahu, že došlo k uzavretiu kúpnej zmluvy, neunesla dôkazné bremeno.

15. Katastrálny zákon (zák. č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam/Katastrálny zákon/ v znení účinnom do 31.12.2001), teda aj v období, kedy podľa vyjadrení žalobkyne nadobudla nehnuteľnosti kúpou od spoločnosti AGROPLANT, spol. s r. o., vyžadoval v zmysle § 42 ods. 3 Katastrálneho zákona overenie podpisov prevodcov na zmluve notárom alebo obvodným úradom. Žalobkyni tak nič nebránilo preukázať, pred ktorým notárom alebo obvodným úradom prevodca podpis na zmluve overil. Rovnako žalobkyni nič nebránilo preukázať kedy, akým spôsobom, v akej výške bola kúpna cena predávajúcemu zaplatená. Pokiaľ by kúpna cena bola uhradená, uvedené skutočnosti by boli preukázateľné aj z účtovných dokladov spoločnosti, a to aj v rámci konkurzného konania, ktoré skončilo zamietnutím návrhu na vyhlásenie konkurzu na majetok dlžníka AGROPLANT, spol. s r. o., Malá ulička 286/12, Záhorská Ves uznesením Krajského súdu v Bratislave č.k. 6K/9/00-49 zo dňa 14.01.2002, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 13.02.2002 pre nedostatok majetku, čo rovnako vyplýva z výpisu z obchodného registra Okresného súdu Bratislava I.

16. Pokiaľ žalobkyňa v odvolaní poukazovala na to, že súd nevykonal dôkaz výsluchom žalobkyne a za dostatočne zistený skutkový stav považoval stav z predložených listinných dôkazov, odvolací súd uvádza, že civilné sporové konanie sa riadi základnými princípmi vymedzenými Civilným sporovým poriadkom, a to najmä Čl. 8 v rámci procesných povinností a procesného bremena, kedy strany sporu sú povinné označiť skutkové tvrdenia dôležité pre rozhodnutie vo veci a podprieť svoje tvrdenia dôkazmi, a to v súlade s princípom hospodárnosti a pokynov súdu, ako aj princípov kontradiktórnosti a Čl. 9 CSP podľa ktorého strany sporu majú právo oboznámiť sa s vyjadreniami, návrhmi a dôkazmi protistrany a môžu k nim vyjadriť svoje stanovisko v rozsahu, ktorý určí zákon.

17. Súd riadne a včas predvolal na pojednávanie zástupcu žalobkyne pre celé konanie (advokátsku kanceláriu SUCHÝ & PARTNERS, s.r.o., Banská Bystrica) vytýčeného na termín 01.07.2021, pričom právny zástupca žalobkyne sa na pojednávanie nedostavil, svoju neúčasť neospravedlnil ani nepožiadaval o odročenie pojednávania z dôležitých dôvodov napriek tomu, že predvolanie na pojednávanie mu bolo doručené už 18.05.2021. Žalobkyňa (prostredníctvom svojho právneho zástupcu) sa tak vlastným zavinením, neúčasťou na pojednávaní, pripravila o možnosť kvalifikovane hájiť svoje záujmy.

18. Pokiaľ žalobkyňa v priebehu konania, ako aj v odvolacom konaní poukazovala na to, že žalované sporné nehnuteľnosti nadobudla titulom vydržania, aj pre vydržanie platí, že musí existovať legitímny titul nadobudnutia nehnuteľností.

19. 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.

20. Ust. § 134 a nasl. Občianskeho zákonníka upravuje originálny spôsob nadobudnutia vlastníctva, nadväzujúci na ust. § 129 a nasl. Občianskeho zákonníka z dôvodu, že nadobudnutie vlastníctva vydržaním je závislé na naplnení predpokladov oprávnenej držby v zmysle ust. § 129 Občianskeho zákonníka.

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

22. Preto, aby sa držiteľ považoval za oprávneného zákon vyžaduje, aby bol vzhľadom na všetky okolnosti v dobrej viere, že mu vec alebo právo patrí. Pre posúdenie oprávnenosti alebo neoprávnenosti držby však nie je rozhodné iba to, ako držiteľ vec nadobudol, pričom súd nemôže vychádzať len z posúdenia subjektívnych predstáv držiteľa. Dobrá viera držiteľa sa musí vzťahovať aj na objektívne okolnosti, za ktorých vôbec mohlo vecné právo vzniknúť, teda aj k právnemu dôvodu (titulu), ktorý by mohol mať za následok vznik práva. Titul nadobudnutia držby síce nemusí byť, držiteľ však musí byť so zreteľom na všetky okolnosti v dobrej viere, že jeho držba sa o taký titul opiera. Otázka existencie dobrej viery sa posudzuje aj z hľadiska objektívneho, teda podľa toho, či držiteľ pri bežnej opatrnosti, ktorú možno od neho požadovať nemal a nemohol mať pochybnosti, že mu právo patrí.

23. Odvolací súd nespochybňuje záver nálezu Ústavného súdu SR sp. zn. II.ÚS 484/2015 zo dňa 14.11.2018, že pri ústavne konformnom výklade dobromyseľnosti držby treba skúmať, či držiteľ objektívne mohol byť presvedčený o tom, že držanú vec poctivým spôsobom nadobudol. Nemôže byť teda rozhodujúce, že pri tom nesplnil zákonné podmienky. Za poctivý spôsob nadobudnutia veci treba považovať také nadobudnutie, ktoré je v súlade s dobrými mravmi. Spravidla je preto rozhodujúce, že držiteľ za držanú vec zaplatil dohodnutú sumu, prípadne poskytol iné plnenie alebo preukázateľne išlo o dar alebo bezodplatné plnenie. Tak ako došiel k záveru okresný súd, aj odvolací súd poukazuje na to, že vo vzťahu k žalobkyni táto nielenže nesplnila zákonné podmienky (čo síce nemusí byť rozhodujúce), ale nepreukázala dobromyseľnosť držby v tom, že jej vec patrí, že ju nadobudla legálne aj bez splnenia zákonných podmienok, a že za uvedené nehnuteľnosti zaplatila.

24. V tejto súvislosti ani poukaz žalobkyne v odvolaní na uznesenie NS SR sp. zn. 4Cdo/120/2019 nie je relevantný. Predmetom dokazovania totiž boli skutočnosti vonkajšieho sveta, teda okolnosti, z ktorých by bolo možné vyvodiť presvedčenie žalobkyne o dobromyseľnosti, že jej vec patrí, čo však nebolo preukázané.

25. Okresný súd správne uzavrel, že žalobkyňa do oprávnenej držby sporných nehnuteľností nikdy nevstúpila. Pri posudzovaní otázky, či v danom prípade boli splnené podmienky oprávnenej držby vedúcej k vydržaniu, odvolací súd bral do úvahy všetky okolnosti, za ktorých údajne mala byť držba uchopená. Zo strany žalobkyne však nedošlo k preukázaniu oprávnenosti držby. Nielenže nepreukázala titul nadobudnutia (kúpu zmluvu), ale ani samotné zaplatenie kúpnej ceny, ako ani dobromyseľnosť, ako presvedčenie, že jej vec patrí. Odvolací súd v tejto súvislosti poukazuje na samotné konanie žalobkyne, pretože žalobkyňa ešte aj v roku 2017 bola presvedčená o tom, že pozemky užíva na základe nájomnej zmluvy zo dňa 15.08.1998 (uzatvorená na dobu určitú do 15.08.2018), kedy tak ako to uzavrel aj okresný súd, žalobkyňa dňa 20.03.2018 podala na Okresný súd Banská Bystrica z dôvodu existencie neuhradenej pohľadávky voči spoločnosti AGROPLANT, spol. s r. o. návrh na dodatočnú likvidáciu majetku zaniknutej spoločnosti, a to titulom jej investícií do nehnuteľností z dôvodu, že v roku 2008 dala spevniť areál predmetnej nehnuteľnosti pánovi O., ktorý túto prácu vykonal, vystavil jej faktúru za dodávku materiálu a úpravu vo výške 6 800,- Eur, ktorú mu riadne uhradila. Keď sa rozhodla vyúčtovať prenajímateľovi náklady v zmysle nájomnej zmluvy, tak sa dozvedela, že spoločnosť AGROPLANT, spol. s r. o. bola ku dňu 01.10.2013 ex offo vymazaná. Z uvedeného vyplýva jednoznačne, že žalobkyňa od uzavretia nájomnej zmluvy minimálne do konca roka 2017 bola v subjektívnom presvedčení je nájomcom sporných nehnuteľností (nie ich vlastníkom), nakoľko chcela spoločnosti AGROPLANT, spol. s r. o. vyúčtovať svoje náklady z roku 2008 (pričom podľa jej tvrdení v roku 2000 uvedené nehnuteľnosti kúpila). Aj tieto skutočnosti svedčia o tom, že aj keď žalobkyňa mala v držbe nehnuteľnosti, jej držba nebola dobromyseľná.

26. Z jediného úkonu, ktorým je čestné vyhlásenie Ing. Vladislava Kozaňáka zo dňa 17.03.2021, že k odpredaju nehnuteľností žalobkyni došlo niekedy v roku 2000 bez toho, aby akékoľvek ďalšie okolnosti preukazovali oprávnenosť držby, nemožno vyvodiť, že žalobkyňa bola oprávneným držiteľom, keď žiadny z jej nasledujúcich úkonov túto okolnosť nepodporuje, ale práve naopak vyvracia. Žalobkyňa tak neuniesla dôkazné bremeno na preukázanie oprávnenosti držby sporných nehnuteľností, nepreukázala teda, že je oprávneným držiteľom, a preto nemohla nadobudnúť sporné nehnuteľnosti vydržaním.

27. K nadobudnutiu vlastníckeho práva vydržaním dochádza totiž v dôsledku kvalifikovanej držby veci vykonávanej po zákonom stanovenú dobu, pričom základnou podmienkou vydržania je držba veci, a to držba oprávnená. Posúdenie toho, či držiteľ je so zreteľom na všetky okolnosti v dobrej viere, že mu vec alebo právo patrí, nemôže vychádzať len z posúdenia jeho subjektívnych predstáv. Dobrá viera držiteľa sa musí vzťahovať aj na okolnosti, za ktorých vôbec mohlo vecné právo vzniknúť, teda aj k právnomu dôvodu (titulu), ktorý by mohol mať za následok vznik práva. Nemožno prehliadnúť ani tú skutočnosť, že žalobkyňa musela mať vedomosť, že nie je vlastníkom nehnuteľností zapísaným v katastri nehnuteľností, napriek tomu zostala pasívna. Ani odvolací súd vzhľadom na všetky okolnosti nemohol uveriť žalobkyni ohľadom jej dobrej viery, že jej vec alebo patrí, a že je oprávneným držiteľom sporných nehnuteľností, a že vlastníctvo nadobudla vydržaním. Rozhodnutie okresného súdu, ktorým bola žaloba žalobkyne zamietnutá preto odvolacím súdom bolo potvrdené ako vecne správne, a to aj v závislom výroku o trovách konania.

28. Novotami, ktoré žalobkyňa produkovala v odvolacom konaní sa odvolací súd nemohol zaoberať v súlade s § 366 CSP.

29. O trovách odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa § 396 ods. 1 CSP (ustanovenia o trovách konania pred súdom prvej inštancie sa použijú aj na odvolacie konania), v nadväznosti na § 255 ods. 1 CSP (súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci), pričom žalovanému priznal voči žalobkyni náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu, keďže žalobkyňa ako odvolateľka v odvolacom konaní úspešná nebola.

30. Rozhodnutie bolo prijaté pomerom hlasov členov senátu 3:0.

#### **Poučenie:**

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP).

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,
- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo
- f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 CSP).

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

- a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 CSP)

Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n) (§ 421 ods. 2 CSP).

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak

- a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- c) je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b) (§ 422 ods. 1 CSP).

Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie (§ 422 ods. 2 CSP).

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 CSP).

Dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 424 CSP).

Dovolanie môže podať intervenient, ak spolu so stranou, na ktorej vystupoval, tvoril nerozlučné spoločenstvo podľa § 77 (§ 425 CSP).

Prokurátor môže podať dovolanie, ak sa konanie začalo jeho žalobou alebo ak do konania vstúpil (§ 426 CSP).

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plyní znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 2 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).

Ak zákon na podanie nevyžaduje osobitné náležitosti, v podaní sa uvedie,

- a) ktorému súdu je určené,
- b) kto ho robí,
- c) ktorej veci sa týka,
- d) čo sa ním sleduje a
- e) podpis.

(§ 127 ods. 1 CSP)

Ak ide o podanie urobené v prebiehajúcom konaní, náležitosťou podania je aj uvedenie spisovej značky tohto konania (§ 127 ods. 2 CSP).

Strany konania majú možnosť zvoliť si advokáta alebo obrátiť sa na Centrum právnej pomoci so žiadosťou o poskytnutie právnej pomoci (§ 160 ods. 2 CSP). Žiadateľ, u ktorého hrozí nebezpečenstvo zmeškania lehoty, môže zároveň so žiadosťou požiadať centrum o predbežné poskytnutie právnej pomoci (§ 11 ods. 1 zákona č. 327/2005 Z.z.).

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

Povinnosť podľa predchádzajúceho odseku neplatí, ak je

- a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 ods. 2 CSP).

Ak má dovolanie vady podľa § 429 a dovolateľ na výzvu súdu prvej inštancie na odstránenie väd neodstráni vady, následkom neodstránenia väd dovolania je odmietnutie dovolania.