

Súd: Okresný súd Galanta  
Spisová značka: 26C/28/2019  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2319202815  
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 01. 2022  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Naďa Pethőová  
ECLI: ECLI:SK:OSGA:2022:2319202815.14

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Galanta v konaní vedenom sudkyňou JUDr. Naďou Pethőovou v právnej veci žalobkyne: Y. T., L.. XX.XX.XXXX, J. Y. D. XXXX, zastúpená: Mgr. Ivica Šišoláková, advokát, Minárčiných 888/30, Brezová pod Bradlom, proti žalovaným: 1/ G. J., L.. XX.XX.XXXX, J. D. XXX/XX, N., 2/ O.R. Y., L.. XX.XX.XXXX, J. Š. XXXX/XX, obaja zastúpení: JUDr. Ivan Rendek advokátska kancelária, s.r.o., IČO: 52672832, Šafárikova 1522/42, Galanta, o určenie vlastníckeho práva, takto

### rozhodol:

- I. Súd žalobu zamietá.
- II. Súd žalovaným 1/ a 2/ priznáva 100% náhrady trov konania a trov právneho zastúpenia.

### odôvodnenie:

1. Žalobou podanou súdu dňa 01.07.2019 žalobkyňa žiadala súd, aby rozhodol, že žalobkyňa je vlastníkom spoluvlastníckeho podielu 48/50 k celku na nehnuteľnostiach vedených v katastrálnom území Y. D., okres N., zapísaných na LV č. XXX, vedenom Okresným úradom Galanta, katastrálnym odborom -parcela reg. C č. XXXX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 658 m<sup>2</sup> a rodinný dom so súpisným číslom 1003 na parcele reg. C č. XXXX

2. Žalovaní 1/ a 2/ žalobu ako nedôvodnú žiadali zamietnuť.

3. Súd vykonal dokazovanie výsluchom strán sporu, vyjadreniami ich právnych zástupcov, notárskou zápisnicou L. XXX/XX, L. XXX/XX, Rozsudkom OS Galanta č.k. 7C/173/88-9, LV č. XXX, návrhom na doplnenie dedičského konania, zápisnicou o pojednávaní, platobným výmerom, rozhodnutím č. 1505, pokladničnými dokladmi, SMS, doručenkou, ďalšími listinnými dôkaznými prostriedkami súvisiacimi s predmetom sporu, na základe čoho dospel k nasledovným zisteniam skutkového a právneho stavu veci:

4. Zo žaloby a vyjadrenia právneho zástupcu žalobcu vyplynulo, že žalobkyňa a právni predchodcovia žalovaných 1/ a 2/ uzatvorili dňa 25.09.1985 kúpnu zmluvu formou notárskej zápisnice č. L. XXX/XX, L. XXX/XX, ktorou bol prevedený podiel právnych predchodcov žalovaných 1/, 2/ k nehnuteľnostiam vedeným v katastrálnom území Y. D., okres Galanta, zapísaných na LV č. XXX, vedenom Okresným úradom Galanta, katastrálnym odborom -parcela reg. C č. XXXX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 658 m<sup>2</sup> a rodinný dom so súpisným číslom 1003 na parcele reg. C č. XXXX v podiele 48/50 na žalobkyňu za kúpnu cenu dohodnutú na 71144,- Kčs, ktorá suma predstavovala 48/50 zo sumy 74108,- Kčs, ktorá bola určená znalcom pri ohodnotení nehnuteľnosti a ktorá bola žalobkyňou v zmysle podmienok zaplatená. V notárskej zápisnici zo dňa XX.XX.XXXX bolo uvedené, že spoluvlastníkmi nehnuteľností, ktoré boli predmetom kúpnej zmluvy, boli aj M.L. N. a T. G., ktoré podiely mala kupujúca, t.j. žalobkyňa, usporiadať osobitnou zmluvou s Čsl. Štátom, na ktorý tieto podiely budú prevedené. Po uzatvorení kúpnej zmluvy bol vykonaný vklad vlastníckeho práva do katastra v prospech žalobkyne. Dňa 14.07.1988 bol na tunajší súd podaný návrh na začatie konania o určenie neplatnosti kúpnej

zmluvy podielovou spoluvlastníčkou nehnuteľnosti M. J. rod. D., ktoré konanie bolo vedené pod sp. zn. 7C/173/88, v rámci ktorého súd určil, že predmetná zmluva je neplatná. Poukázala na to, že v tomto konaní ako žalobkyňa, tak aj právni predchodcovia žalovaných 1/ a 2/ nesúhlasili s návrhom na určenie neplatnosti kúpnej zmluvy a uviedli, že síce vedeli, že je tam podielový spoluvlastník, ale štátnym notárom neboli upozornení, že nemôžu bez jeho súhlasu spornú nehnuteľnosť previesť. Po rozhodnutí súdu tak žalobkyňa ako aj právni predchodcovia žalovaných 1/ a 2/ žili v domnení, že právny vzťah založený uvedenou kúpnu zmluvou je naďalej platný a teda že žalobkyňa je 48/50 podielovou spoluvlastníčkou nehnuteľnosti a takto žili 30 rokov. Od roku 1985 nepretržite užívala a investovala do nehnuteľnosti, uhrádzala miestne dane, investovala do domu niekoľko tisíc eur, vymenila steny, strechu, zaviedla plyn, vodu a kanalizáciu, vymenila okná, dala spraviť plávajúce podlahy, vybudovala odpadovú žumpu, vymenila komín, elektrické rozvody domu atď a konala tak v domnení, že nehnuteľnosti raz budú patriť jej deťom. Počas uvedených 30 rokov právni predchodcovia žalovaných 1/ a 2/ žalobkyňu nikdy nekontaktovali ohľadne nehnuteľnosti a jej vydania, keďže bola riadne zaplatená a následne nevrátená kúpna cena, predpokladalo sa vlastníctvo žalobkyne k 48/50 podielu. Sporná nehnuteľnosť dokonca pôvodne ani nebola predmetom dedičstva po právnych predchodcoch žalovaných 1/ a 2/. Žalobkyňa sa o skutočnosti, že bola vymazaná z LV č. XXX ako vlastníčka podielu 48/50 dozvedela iba náhodou v roku 2017, keď chcela k trvalému pobytu na nehnuteľnosti prihlásiť svoju dcéru, kedy zistila, že ako vlastníci podielu 48/50 na nehnuteľnosti sú opätovne zapísaní právni predchodcovia žalovaných 1/ a 2/, ktorí však medzičasom zomreli a po ktorých už bolo dedičstvo prejednané. Žalobkyňa po zistení mala záujem o riešenie predmetného stavu a obrátila sa na tunajší súd s návrhom na doplnenie dedičského konania, v ktorej veci bolo nariadené pojednávanie a v rámci konania bola žalobkyňa upozornená, že vyporiadanie vlastníctva prichádza do úvahy až po právoplatnom skončení dedičského konania. Žalobkyňa má naliehavý právny záujem na žalobou žiadanom určení vlastníctva, nakoľko existuje stav objektívnej neistoty medzi stranami sporu, a tento stav nemožno odstrániť inak ako podanou žalobou, nakoľko právne postavenie žalobkyne je neisté a ohrozené. Právne žalobou odôvodnila ust. § 123, § 124, § 126 ods. 1, § 134 ods. 1, § 129 ods. 1 a § 130 ods. 1 OZ. Na margo vyjadrenia žalovaných 1/ a 2/ uviedla, že nie je pravdou, že by rodičia žalovaných 1/ a 2/ žalobkyňu opakovane navštívili za účelom vystaňovania sa a vrátenia kúpnej ceny. Poslednýkrát sa stretli na OS Galanta na pojednávaní, počas ktorého spoločne prezentovali súdu totožné stanovisko, t.j., že nesúhlasia s určením neplatnosti kúpnej zmluvy. Poprela, že by uzatvorila následne s rodičmi žalovaných 1/ a 2/ nájomnú zmluvu, že by ich prosila o to, aby ju nechali nehnuteľnosť užívať, ide len o chabý pokus žalovaných 1/ a 2/ vysvetliť, prečo sa vyše 30 rokov o nehnuteľnosť nezaujímali a vec začali riešiť až potom, ako žalobkyňa začala vec riešiť súdnou cestou. Poukázala na to, že žalovaní 1/ a 2/ hneď po prejednaní návrhu ohľadne novoobjaveného dedičstva začali žalobkyňu atakovať, aby sa z nehnuteľnosti vystaňovala. Keby mali vedomosť o tom, že žalobkyňa nie je vlastníčkou podielu 48/50 nehnuteľnosti, tak by ju tam nenechali bývať a investovať 30 rokov za nájomné podľa ich teórie vo výške 6.- eur mesačne. Ako žalobkyňa, tak i právni predchodcovia žalovaných 1/ a 2/ boli v domnení, že právny vzťah založený kúpnu zmluvou je medzi nimi naďalej platný, pričom v tomto domnení žili 30 rokov. Investície žalobkyne zároveň neboli nepovšimnuteľné, nakoľko táto previedla rozsiahlu rekonštrukciu nehnuteľnosti, čo by právni predchodcovia žalovaných 1/ a 2/ isto netolerovali, ak by si mysleli, že nehnuteľnosť je ich. Vo vzťahu k nálezu ÚS SR sp. zn.II.ÚS 484/2015 poukázali na záver uznesenia KS v Trnave č.k. 9Co/184/2019-118 zo dňa 01.10.2019, v zmysle ktorého žalobkyňa dôvodne poukázala na predmetný nález ÚS SR. Na pojednávaní dňa 27.01.2022 zmenila právna zástupkyňa žalobkyne právny dôvod nadobudnutia vlastníctva k 48/50 podielu na nehnuteľnosti na nadobudnutie v dôsledku vytvorenia novej veci, s poukazom na to, že žalobkyňa v podstate nanovo vystavala dom stojaci na nehnuteľnosti. Zároveň spochybnila nadobudnutie právoplatnosti rozsudku OS Galanta č.k. 7C/173/1988-9 vzhľadom na tvrdenie žalobkyne o tom, že podpis na príslušnej doručenke nie je jej vlastným podpisom.

5. Žalovaní 1/ a 2/prostredníctvom svojho právneho zástupcu uviedli, že so žalobou nesúhlasia, nakoľko na strane žalobkyne nie je spojená podmienka dobromyseľnosti pre nadobudnutie vlastníckeho práva vydržaním. Je pravdou, že rodičia žalovaných 1/ a 2/ kúpnu zmluvu z 25.09.1985 previedli 48/50 podiel na spornej nehnuteľnosti na žalobkyňu, rovnako potvrdili, že rozsudkom OS Galanta č.k. 7C/173/88-9 bola predmetná kúpna zmluva určená za neplatnú, ako rodičia žalovaných 1/ a 2/, tak aj žalobkyňa a uvedených skutočnostiach vedeli. Dokonca už samotné doručenie žaloby účastníkom konania spôsobuje, že držba prestáva byť oprávnená (Ro NS ČR z 30.08.2007, sp. zn. 22Cdo 459/2007), teda už doručenie žaloby v konaní sp. zn. 7C/173/88 mohlo a malo u žalobkyne vyvolať pochybnosti o nadobúdanom titule, nakoľko už žaloba upozornila na porušenie výslovného ustanovenia v zákone pri uzatvorení kúpnej zmluvy. Najneskôr momentom doručenia rozsudku OS Galanta č.k. 7C/173/88-9 zo

dňa 03.11.1988, ktorý nadobudol právoplatnosť dňa 15.12.1988, muselo by tak žalobkyni, ako aj rodičom žalovaných 1/ a 2/ zrejme, že kúpna zmluva bola zrušená. Žalobkyni tak zároveň muselo byť zrejme, že jej držba nehnuteľnosti prestala byť držbou oprávnenou. Právoplatnosťou uvedeného rozsudku sa de facto obnovil pôvodný právny stav vo vzťahu k vlastníctvu podielu 48/50 nehnuteľnosti, na základe čoho rodičom žalovaných 1/ a 2/ vznikla povinnosť vrátiť žalobkyni kúpnu cenu a jej vznikla povinnosť vypratať nehnuteľnosť a odovzdať ju rodičom žalovaných 1/ a 2/. Žalovaným je známe, že ich rodičia boli za žalobkyňou opakovane s cieľom vyriešiť situáciu, nie je pravda, že by ju nekontaktovali. Žalobkyňa najprv súhlasila, že si nájde iné ubytovanie, dá im vedieť a keď sa vysťahuje, títo jej vrátia zaplatenú kúpnu cenu. Neskôr ich opakovane prosila, aby ju nechali užívať nehnuteľnosť, s poukazom na jej maloletú dcéru, s čím súhlasili pod podmienkou, že zo sumy zaplatenej kúpnej ceny sa bude každý mesiac strhávať suma za užívanie nehnuteľnosti ako nájomné a zároveň, že kým bude v nehnuteľnosti bývať, bude uhrádzať výdavky spojené s užívaním nehnuteľnosti. Vzhľadom na skutočnosť, že predtým už bolo zavkladované jej vlastnícke právo k podielu 48/50, predpis na úhradu energií a daň z nehnuteľností chodili na meno žalobkyne a táto ich mala platiť až do času vysťahovania sa. Absolútne vylúčili žalobkyňou tvrdenú skutočnosť, že všetci žili 30 rokov v domnení, že vlastnícke právo k 48/50 podielu na nehnuteľnosti náleží žalobkyni. Po smrti rodičov žalovaných 1/ a 2/ sa na vlastníctvo k spornej nehnuteľnosti zabudlo a táto nebola predmetom dedičského konania po nich, nič nemení na tom, že žalobkyňa nemala ani nemá žiaden objektívny dôvod sa po právoplatnosti rozsudku OS Galanta č.k. 7C/173/88-9 domnievať sa, že je podielovou spoluvlastníčkou nehnuteľnosti. Rovnako poukázali na to, že rodičia žalovaných 1/ a 2/ nemali záujem na uzatvorení novej kúpnej zmluvy so žalobkyňou, chodili za žalobkyňou s tým, kedy sa už vysťahuje, čo neskôr končilo hádkami, teda svojho vlastníctva podielu 48/50 si boli plne vedomí a dávali to patrične najavo aj žalobkyni. Trvalý pobyt si žalobkyňa dala zapísať v spornej nehnuteľnosti v čase po uzatvorení kúpnej zmluvy zo dňa 25.09.1985, kedy sa na úrade vedela preukázať listom vlastníctva a potom, ako došlo k zneplatneniu kúpnej zmluvy, chodila si obnovovať trvalý pobyt už len s občianskym preukazom. Obec im potvrdila svoje pochybenie, že pri obnovení trvalého pobytu od nej nežiadala preukázanie jej vlastníckeho práva. Nemajú vedomosť o investíciách žalobkyne do nehnuteľnosti a ich rozsahu, ak k nim aj došlo, žalobkyňa si musela byť vedomá, že investuje do cudzieho majetku, nemajú vedomosť o tom, že by rodičia žalovaných 1/ a 2/ niekedy súhlasili s investíciami a je možné, že o nich ani nemali vedomosť. Iný právny titul, ktorý by mal za následok prevod vlastníckeho práva k podielu 48/50 resp. ktorý by mohla žalobkyňa pri dodržaní nevyhnutnej miery opatrnosti vyložiť ako nadobúdaci právny titul, uzatvorený nebol. Nález ÚS SR sp. zn. II.ÚS 484/2015, ktorým žalobkyňa argumentovala dôvodnosť žaloby a neodkladného opatrenia, podľa názoru žalovaných 1/ a 2/ nemožno aplikovať na daný skutkový a právny stav, nakoľko vo veci prejednávanvej ústavným súdom malo ísť o prípad, kedy sťažovateľ mal v minulosti nadobudnúť nehnuteľnosť ústnou darovacou zmluvou od svojich rodičov, ktorí ju mali ešte predtým zakúpiť ústnou kúpnu zmluvou, teda obidve kúpne zmluvy neboli v súlade so zákonom, neboli písomné ani registrované. Ústavný súd napriek predchádzajúcej jednoznačnej judikatúre vyjadril svoj názor, že pokiaľ niekto môže byť objektívne presvedčený o tom, že danú vec nadobudol poctivým spôsobom, môže ísť aj o dobromyseľnú držbu, ktorá po uplynutí zákonom predpísanej doby spôsobí nadobudnutie vlastníckeho práva vydržaním, a to bez ohľadu na to, že nadobúdaci titul nebol v súlade so zákonom. Ide teda o odlišný prípad, a síce, keď niekto nadobudne do držby vec, ale nevie o tom, že nadobúdaci titul je neplatný, vec nerušene užíva po zákonom stanovenú dobu v dobrej viere, že mu vec patrí a nakladá s ňou ako s vlastnou. Teda aj v prípade, ak niekto nadobudne nehnuteľnosť na základe neregistrovanej ústnej zmluvy, pritom ale nevie, že to spôsobuje jej neplatnosť, môže byť v zmysle uvedeného nálezu dobromyseľný. V prípade riešenom v tomto súdnom konaní však žalobkyňa jednoznačne vedomosť o tom, že nadobúdaci titul je neplatný, mala a mohla mať. Doručením rozsudku OS Galanta č.k. 7C/173/88-9 sa jej dobromyseľnosť skončila a už nemohla byť naďalej objektívne presvedčená o platnosti nadobúdacieho titulu a ani o svojej dobromyseľnosti.

6. Z výsluchu žalobkyne vyplynulo, že konaniu vedenému ohľadne určenia neplatnosti kúpnej zmluvy v roku 1988 nerozumela, bola prítomná na pojednávaní, avšak nevedela, o čo ide, keby spor prehrala, zrejme by platila aj trovy, ale ona nič neplatila. O tom, že dom nie je jej vlastníctvom sa dozvedela v roku 2017, kedy sa jej dcéra rozviedla. Zašla na Obecný úrad vybaviť trvalé bydlisko, tam ju poslali na kataster a vtedy zistila, že predmetná nehnuteľnosť nie je jej. Nikdy nijaké rozhodnutie ohľadne určenia neplatnosti kúpnej zmluvy z roku 1985 neprevzala, predávajúci ju nenavštevovali. Podpis na doručení, ktorou mal byť doručený rozsudok č.k. 7C/173/88-9 nie je jej podpisom. Dom v podstate postavila nanovo, inak by sa už zrútil. Dom kúpila v podiele 48/50 kúpnu zmluvou z roku 1985, inú zmluvu ohľadne nadobudnutia vlastníctva neuzatvárala. Vymenila nestabilné steny, vpredu a z boku boli vymenené, predtým boli z nepálených tehliel, ostatné boli ponechané pôvodné.

7. Z výsluchu žalovanej 2/ vyplynulo, že nehnuteľnosť bola jej rodičov, ktorí chodili za žalobkyňou a často sa s ňou hádali, lebo sa z nej odmietala vyťahovať, lebo bola rozvedená a mala malé dieťa, otec žalovanej 2/ bol z toho už chorý, o pár rokov dostal infarkt. Žalovaná 2/ tam bola zopár krát s jej mamou, na tom dome nič menené nebolo. Po smrti matky tam žalovaná 2/ prestala chodiť, má s bratom vlastné rodiny a starosti, situácia je ťažká. Výšku nájmu nevedela uviesť, ale žalobkyňa sa v rámci stretnutí rozhodne nesprávila ako vlastníčka nehnuteľnosti. Jej otec zomrel v roku 2002 a matka v roku 2013 a dôvod, prečo nebola predmetná nehnuteľnosť riešená v pôvodnom, ale až dodatočnom dedičskom konaní, vysvetlila tak, že mali vtedy čo robiť sami so sebou, dom bola posledná starosť, aj notárka ich veľa krát predvolávala, boli to veľké straty a nestíhali na ne reagovať.

8. Z LV č. XXX bolo preukázané, že nehnuteľnosť vedená Okresným úradom Galanta, odborom katastrálnym na LV č. XXX, pre k.ú. Y. D., okres N., obec Y. D. ako parcela reg. CKN č. XXXX o výmere 658 m<sup>2</sup> - zastavaná plocha a nádvorie s domom súp. Č. XXXX postavenom na parcele č. XXXX je v spoluvlastníctve 1/ M. N. v podiele 1/50, titul nadobudnutia - kúpna zmluva R.I. XXX/XX-E.-XX/XX; 2/ T.L. G. v podiele 1/50, titul nadobudnutia - kúpa R.I. - XXX/XX-E.-XX/XX, 3/ žalovaná 2/ v podiele 12/50 na základe titulu uznesenie o dedičstve XXD/XX/XXXX zo dňa 19.03.2019 a v podiele 12/50 na základe titulu - uznesenie o dedičstve XXD/XX/XXXX z 18.06.2019 (spolu 24/50); 4/ žalovaný 1/ v podiele 12/50 na základe titulu - uznesenie o dedičstve XXD/XX/XXXX z 19.03.2019 a v podiele 12/50 na základe titulu - uznesenie o dedičstve XXD/XX/XXXX z 18.06.2019 (spolu 24/50).

9. Z rozsudku Okresného súdu Galanta č.k. 7C/173/88-9 zo dňa 03.11.1988, právoplatného dňa 15.12.1988 vyplynulo, že výrokom súd určil, že kúpna zmluva uzavretá medzi G. J. ako odporcom 1/ a súčasne predávajúcim a W. J. ako odporkyňou 2/ a predávajúcou a odporkyňou 3/ Y. T. ako kupujúcou dňa 25.09.1985, ktorou zmluvou bol prevedený spoluvlastnícky podiel nehnuteľnosti vedenej na LV č. XXX parc. Č. XXXX dom dvor vo výmere 658 m<sup>2</sup>, ktorá kúpna zmluva bola registrovaná štátnym notárstvom v Galante pod č. RI XXX/XX, je neplatná a zaviazal odporcov 1/ až 3/ zaplatiť vzniknuté trovy konania titulom právneho zastúpenia navrhovateľky v sume 720,- Kčs do 3 dní. Kompletný spis sp. zn. 7C/173/88 podľa úradného záznamu sa v archíve už nenachádza, len rozsudok.

10. Podľa § 132 ods. 1 OZ vlastníctvo veci možno nadobudnúť kúpou, darovacou alebo inou zmluvou, dedením, rozhodnutím štátneho orgánu alebo na základe iných skutočností ustanovených zákonom.

11. Podľa § 134 ods. 1 OZ 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.

12. Podľa § 134 ods. 4 OZ pre začiatok a trvanie doby podľa odseku 1 sa použijú primerane ustanovenia o plynutí premlčacej doby.

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

14. Podľa § 129 ods. 2 OZ držať možno veci, ako aj práva, ktoré pripúšťajú trvalý alebo opätovný výkon.

15. Podľa § 130 ods. 1 OZ 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.

16. Predmetom konania je určenie, že vlastnícke právo k spoluvlastníckemu podielu o veľkosti 48/50 na nehnuteľnosti vedenej Okresným úradom Galanta, odborom katastrálnym na LV č. XXX, pre k.ú. Y. D., okres N., obec Y. D. ako parcela reg. CKN č. XXXX o výmere 658 m<sup>2</sup> - zastavaná plocha a nádvorie s domom súp. Č. XXXX postavenom na parcele č. XXXX náleží žalobkyňi, a to na základe právneho dôvodu vdržania.

17. V konaní nebolo sporným, že žalobkyňa a právni predchodcovia žalovaných 1/ a 2/ uzatvorili dňa 25.09.1985 kúpnu zmluvu formou notárskej zápisnice č. L. XXX/XX, L. XXX/XX, ktorou bol prevedený podiel právnych predchodcov žalovaných 1/, 2/ k nehnuteľnostiam vedeným v katastrálnom území Y. D., okres N., zapísaných na LV č. XXX, vedenom Okresným úradom Galanta, katastrálnym odborom - parcela reg. C č. XXXX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 658 m<sup>2</sup> a rodinný dom so súpisným

číslo 1003 na parcele reg. C č. XXXX v podiele 48/50 na žalobkyňu. Rovnako nebolo sporným a zároveň mal súd za preukázané, že rozsudkom Okresného súdu Galanta č.k. XC/XXX/XX-X zo dňa XX.XX.XXXX, právoplatným dňa 15.12.1988 súd určil, že kúpna zmluva uzavretá medzi G. J. ako odporcom 1/ a súčasne predávajúcim a W. J. ako odporkyňou 2/ a predávajúcou a odporkyňou 3/ Y. T. ako kupujúcou dňa XX.XX.XXXX, ktorou zmluvou bol prevedený spoluvlastnícky podiel nehnuteľnosti vedenej na LV č. XXX parc. Č. XXXX dom dvor vo výmere 658 m2, ktorá kúpna zmluva bola registrovaná štátnym notárstvom v Galante pod č. RI XXX/XX, je neplatná a zaviazal odporcov 1/ až 3/ zaplatiť vzniknuté trovy konania titulom právneho zastúpenia navrhovateľky v sume 720,- Kčs do 3 dní.

18. Zmenou žaloby zo dňa 25.05.2021 (v pokročilom štádiu konania) žalobkyňa navrhla zmeniť žalobu tým spôsobom, že súd určí, že nehnuteľnosť vedená Okresným úradom Galanta, odborom katastrálnym na LV č. XXX, pre k.ú. Y. D., okres N., obec Y. D. ako parcela reg. CKN č. XXXX o výmere 658 m2 - zastavaná plocha a nádvorie s domom súp. Č. XXXX postavenom na parcele č. XXXX je vo výlučnom (1/1) vlastníctve žalobkyne z dôvodu vydržania. Vzhľadom na skutočnosť, že v čase podania návrhu na zmenu žaloby by už vykonané dokazovanie nemohlo byť podkladom na konanie o zmenenej žalobe, ako ja vzhľadom na skutočnosť, že v prípade určenia vlastníckeho práva k celej nehnuteľnosti by bolo nutné relevantným procesným návrhom rozšíriť okruh strán sporu o ďalšie dva subjekty na strane žalovaných vzhľadom na existenciu tzv. núteného spoločenstva podľa ust. § 78 ods. 1 CSP, ktorý procesný návrh žalobkyňou podaný nebol a z ktorého pohľadu by pripustenie žiadanej zmeny žaloby za daných okolností viedol podľa ust. § 78 ods. 2 CSP k zamietnutiu žaloby, súd zmenu žaloby nepripustil uznesením č.k. 26C/28/2019-256 zo dňa 29.10.2021.

19. Vydržanie patrí k všeobecným originárnym spôsobom nadobudnutia vlastníckeho práva a pojmovo predstavuje nadobudnutie vlastníckeho práva dlhodobou držbou oprávnenou osobou, ktorá nie je vlastníkom. Predmetom vydržania môže byť hnutelná aj nehnuteľná vec (vrátane bytov a nebytových priestorov), ktorá je individuálne určená. Týmto predmetom nemôže byť len sporná časť veci (napr. sporný pruh pozemku, priechod a pod.). K zákonným predpokladom vydržania patria: nadobúdateľ je oprávneným držiteľom veci po celú vydržaciú dobu, nepretržitosť vydržacej doby, ktorou je neprerušovaný stav užívania predmetu vydržania počas zákonom ustanovenej doby, ktorá je pri hnutelnostiach tri roky a pri nehnuteľnostiach desať rokov. Plynutie vydržacej doby je pretrhnuté vtedy, ak držiteľ prestane byť dobromyseľný alebo prestane nakladať s vecou ako so svojou. Po uplynutí vydržacej doby sa oprávnený držiteľ stáva vlastníkom veci bez splnenia akýchkoľvek ďalších podmienok. Vydržaním sa nadobúda vlastnícke právo bez toho, aby sa o tom muselo rozhodnúť. Tvrdenie držiteľa o tom, že mu vec patrí a že s ňou nakladal ako s vlastnou, musí byť podložené konkrétnymi okolnosťami, z ktorých sa dá usúdiť, že toto presvedčenie držiteľa bolo po celú vydržaciú dobu dôvodné (R 8/1991). Zákonom ustanovené podmienky vydržania sú a) existencia držby veci z toho hľadiska, či držiteľ s vecou nakladá ako so svojou a či je so zreteľom na všetky okolnosti dobromyseľný, že mu vec patrí; b) uplynutie ustanovenej doby, v ktorej má oprávnený držiteľ vec v držbe (trojročná doba pri hnutelných veciach, desaťročná doba pri nehnuteľných veciach); c) spôsobilosť predmetu vydržania. (R 50/1985). Vydržať vlastnícke právo môže len oprávnený držiteľ, t.j. ten, kto s vecou nakladá ako so svojou a je so zreteľom na všetky okolnosti dobromyseľný, že mu vec patrí. Detencia sama osebe na vydržanie nestačí. Či je držiteľ so zreteľom na všetky okolnosti dobromyseľný, musí byť zhodnotené objektívne; preto ak dôjde k sporu, nestačí dokazovanie zamerať len na zisťovanie subjektívnych predstáv držiteľa (Z IV (s. 428, ods. 3)).

20. Držba je faktický stav, pri ktorom má držiteľ vec vo svojej moci, užíva túto vec a požíva plody a úžitky z tejto veci, disponuje ňou, prípadne vykonáva činnosť, ktorá pripúšťa trvalý alebo opätovný výkon. Tento objektívny stav je v niektorých prípadoch doplnený aj subjektívnym presvedčením držiteľa, že vec, s ktorou nakladá, alebo právo, ktoré vykonáva, mu patrí. V takomto prípade možno hovoriť o oprávnenej držbe, ktorou sa od neoprávnenej držby odlišuje práve subjektívnym stavom existujúcim v psychike držiteľa, a to jeho dobromyseľnosťou v tom, že mu vec alebo právo vskutku patrí. Nadväzne na to rozlišujeme oprávneného držiteľa a neoprávneného držiteľa. Oprávnený držiteľ je ten, kto má vec vo svojej moci a vykonáva k nej oprávnenia inak patriace do obsahu vlastníckeho práva v opodstatnenom presvedčení, že ide o jeho vlastnú vec. Oprávnená, a teda chránená držba je výlučne takým faktickým stavom, pri ktorom sú súčasne splnené oba pojmové znaky: a) Dobromyseľnosť držiteľa, že mu vec patrí, ktorá vychádza z presvedčenia držiteľa o tom, že mu vec patrí a z toho, že toto presvedčenie má oporu v skutkových okolnostiach, ktoré nasvedčujú tomu, že vec by mohla držiteľovi vlastnícky patriť (napr. zo zmluvy, ktorá je síce absolútne neplatná, ale na základe nej sa osoba ujala držby),

príčom neplatnosť spočíva v skutočnostiach, ktoré vyžadujú kvalifikované právne posúdenie, a držiteľ na to nemá potrebné odborné predpoklady a pod. Z toho vyplýva, že dobromyseľnosť je vylúčená u toho, kto sa vedome zmocní veci protiprávne, a to konaním naplňajúcim skutkovú podstatu niektorého trestného činu, alebo komu bola hnutelná vec zverená iba na dobré slovo (tzv. výprosa). b/ Ak držiteľ vykonáva držbu v rovnakom rozsahu ako vlastník, vykonáva oprávnenia patriace do obsahu vlastníckeho práva, t.j. držiteľ nakladá s vecou ako so svojou. Súčasne však musí existovať úkon, ktorým bola vec držiteľovi fakticky odovzdaná do užívania. Na záver o tom, že držiteľ nakladá s vecou ako so svojou, sa nevyžaduje zmluva ani rozhodnutie štátneho orgánu. Prekážkou nie je ani to, že držiteľ dočasne vec neužíva, prípadne ju užíva iba občas. Stačí, aby pri faktickom ovládaní veci mal kedykoľvek možnosť vykonávať držbu rovnako, ako vlastník vykonáva svoje vlastnícke práva. Či držiteľ veci je v zmysle ustanovení § 132a OZ (teraz § 130) dobromyseľný, treba hodnotiť vždy objektívne. Nestačí jeho subjektívne presvedčenie, že mu vec patrí. Rozhodujúce pritom je, či držiteľ pri normálnej opatrnosti, ktorú možno so zreteľom na okolnosti konkrétneho prípadu rozumne požadovať od každého subjektu, mal, resp. mohol mať, alebo nemal, prípadne nemohol mať pochybnosti o tom, že mu vec patrí (V 5/1989). Dobromyseľnosť je presvedčenie nadobúdateľa, že nekoná bezprávne, keď si napríklad prisvojuje určitú vec. Ide teda o psychický stav, o vnútorné presvedčenie subjektu, ktoré samo osebe nemôže byť predmetom dokazovania. Predmetom dokazovania môžu byť skutočnosti vonkajšieho sveta, prostredníctvom ktorých sa vnútorné presvedčenie prejavuje navonok, teda okolnosti, z ktorých možno vyvodiť presvedčenie nadobúdateľa o dobromyseľnosti, že mu vec patrí (R 45/1986). Tvrdenie držiteľa o tom, že mu vec patrí a že s ňou nakladal ako s vlastnou, musí byť podložené konkrétnymi okolnosťami, z ktorých sa dá usúdiť, že toto presvedčenie držiteľa bolo po celú vydržačiu dobu dôvodné (R 8/1991). Nie je podstatné, či vlastník pozemku informujúci "domnelého vlastníka" o skutočnom (právnom) vlastníctve pozemku svoje tvrdenie súčasne (alebo neskôr za plynutia vydržacej doby) doloží či nedoloží. Postačí, že jeho ingerencia vo veci je spôsobilá vyvolať u, do tej doby, oprávneného držiteľa pochybnosti o vlastníctve spornej veci (jej časti). Nie je tiež nutné, aby vlastník pozemku vyvracal doterajšie presvedčenie držiteľa veci o tom, že mu vec patrí (Rozsudok NS ČR, sp. zn. 22 Cdo 1659/2005).

21. Z vykonaného dokazovania nemal súd za preukázané, že žalobkyňa uniesla dôkazné bremeno ohľadne preukázania dobromyseľnosti jej držby a teda v konečnom dôsledku oprávnenosť držby spoluvlastníckeho podielu 48/50 nehnuteľnosti v trvaní zákonom stanovenej vydržacej doby 10 rokov ako jednu zo základných hmotnoprávnych podmienok pre vydržanie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti. Posúdenie toho, či držiteľ je so zreteľom na všetky okolnosti dobromyseľný, že mu vec patrí, nemôže vychádzať len z posúdenia subjektívnych predstáv držiteľa, ale aj z hľadiska, či držiteľ pri zachovaní náležitej opatrnosti, ktorú možno s prihliadnutím na okolnosti prípadu na každom subjekte požadovať, mal alebo mohol mať pochybnosti, že užíva nehnuteľnosti, ktorých vlastníctvo nenadobudol. Treba vychádzať zo zásady, že jej predpokladom je presvedčenie nadobúdateľa, že nekoná bezprávne, ak si určitú vec prisvojuje. Vo všeobecnosti platí, že dobromyseľnosť zaniká v okamihu, kedy sa držiteľ zoznámil so skutočnosťami, ktoré objektívne museli vyvolať pochybnosti o tom, že mu vec právom patrí alebo že je subjektom práva, ktorého obsah vykonáva. V danom prípade žalobkyňa označila za začiatok vydržacej doby uzatvorenie kúpnej zmluvy dňa XX.XX.XXXX, ktorou právni predchodcovia (rodičia) žalovaných 1/ a 2/ previedli spoluvlastnícky podiel o veľkosti 48/50 k nehnuteľnosti vyššie špecifikovanej na žalobkyňu, ktorá zmluva bola aj relevantným spôsobom podľa vtedy účinnej právnej úpravy registrovaná štátnym notárstvom. Súd mal vzhľadom na nesporné tvrdenia strán sporu za preukázané, že v čase začatia plynutia vydržacej doby bola žalobkyňa dobromyseľná a držba bola oprávnená, a to však najdlhšie do doby doručenia rozsudku OS Galanta č.k. 7C/173/88-9 zo dňa 03.11.1988, ktorým bolo právoplatne rozhodnuté, že kúpna zmluva z XX.XX.XXXX ako nadobúdaci titul vlastníckeho práva žalobkyne je relatívne neplatná podľa ust. § 40 ods. 1 OZ účinného v danom čase v dôsledku rozporu s ust. § 140 OZ. Od tejto doby nemožno držbu spoluvlastníckeho podielu 48/50 považovať za oprávnenú a žalobkyňu za dobromyseľnú. Hlavnou objektívnou prekážkou je práve výrok uvedeného rozsudku, ktorý bol záväzný o.i. aj vo vzťahu k žalobkyňi tam v procesnom postavení odporkyne 3/. Táto si podľa názoru súdu zjavne protirečí, keď v žalobe uvádza, že v konaní sp. zn. 7C/173/1988, kde bola na pojednávaní prítomná, súhlasne s odporcami 1/ a 2/ (právni predchodcovia žalovaných 1/ a 2/) prezentovala názor o tom, že napadnutá kúpna zmluva je platná, pričom vo svetle tohto konsenzu žili ako ona, tak aj právni predchodcovia žalovaných 1/ a 2/ v presvedčení, že medzi nimi je (zrejme ignorujúc záväznosť výroku rozsudku pre účastníkov konania) napriek rozhodnutiu naďalej kúpna zmluva platná, pričom na pojednávaní argumentovala tým, že ona vlastne ani nevedela, o čom konanie sp. zn. 7C/173/1988 bolo, čoho sa týkalo, nevedela o konečnom rozhodnutí, nakoľko v takom

prípade by s najväčšou pravdepodobnosťou nemohla dospieť ku konsenzu ohľadne predmetu daného sporu s odporcami 1/ a 2/. Nespochybnená existencia právoplatného rozhodnutia o určení, že kúpna zmluva ako nadobúdaci titul vlastníckeho práva k spoluvlastníckemu podielu 48/50 na nehnuteľnosti je neplatná, predstavuje podľa názoru súdu neprekonateľnú prekážku existencie dobromyseľnosti a oprávnenosti držby žalobkyne najneskôr po doručení tohto rozhodnutia do jej sféry dispozície. Od uvedeného momentu niet dôvodu nepochybovať o jej dobromyseľnosti ohľadne vedomosti žalobkyne, že vlastnícke právo k spoluvlastníckemu podielu na nehnuteľnosti jej patrí. Uvedená skutočnosť predstavuje zásadný kvalitatívny rozdiel medzi skutkovým stavom riešeným v konaní pred ÚS SR sp. zn. II. ÚS 484/2015, nakoľko vo veci prejednáwanej ústavným súdom malo ísť o prípad, kedy sťažovateľ mal v minulosti nadobudnúť nehnuteľnosť ústnou darovacou zmluvou od svojich rodičov, ktorí ju mali ešte predtým zakúpiť ústnou kúpnu zmluvou, teda obidve kúpne zmluvy neboli v súlade so zákonom, neboli písomné ani registrované. Ústavný súd napriek predchádzajúcej jednoznačnej judikatúre vyjadril svoj názor, že pokiaľ niekto môže byť objektívne presvedčený o tom, že danú vec nadobudol poctivým spôsobom, môže ísť aj o dobromyseľnú držbu, ktorá po uplynutí zákonom predpísanej doby spôsobí nadobudnutie vlastníckeho práva vydržaním, a to bez ohľadu na to, že nadobúdaci titul nebol v súlade so zákonom. Ide teda o odlišný prípad, a síce, keď niekto nadobudne do držby vec, ale nevie o tom, že nadobúdaci titul je neplatný, vec nerušene užíva po zákonom stanovenú dobu v dobrej viere, že mu vec patrí a nakladá s ňou ako s vlastnou. Teda aj v prípade, ak niekto nadobudne nehnuteľnosť na základe neregistrovanej ústnej zmluvy, pritom ale nevie, že to spôsobuje jej neplatnosť, môže byť v zmysle uvedeného nálezu dobromyseľný. V prípade riešenom v tomto súdnom konaní však žalobkyňa jednoznačne vedomosť o tom, že nadobúdaci titul je neplatný, mala a mohla mať. Doručením rozsudku OS Galanta č.k. 7C/173/88-9 sa jej dobromyseľnosť skončila a už nemohla byť naďalej objektívne presvedčená o platnosti nadobúdacieho titulu a ani o svojej dobromyseľnosti. Súd napriek viazanosti právnym názorom prezentovaným odvolacím súdom v ods. 21. odôvodnenia uznesenia KS v Trnave č.k. 26C/28/2019-118 zo dňa 01.10.2019 si dovoľuje vysloviť nesúhlas s dôvodnosťou tejto argumentácie žalobkyne. O porovnateľný skutkový stav by išlo vtedy, ak by neexistovalo právoplatné súdne rozhodnutie ohľadne neplatnosti nadobúdacieho titulu. V tomto konaní však nejde o subjektívnu nevedomosť žalobkyne o nesúlade jej nadobúdacieho titulu so zákonom, nakoľko tento nesúlad bol súdnym rozhodnutím právoplatne judikovaný.

22. V danom kontexte a najmä s prihliadnutím na to, že žalobkyňa a právni predchodcovia žalovaných 1/ a 2/ po právoplatnom vyslovení neplatnosti kúpnej zmluvy z 25.09.1985 nepristúpili k uzatvoreniu iného právneho úkonu a ani nedošlo k prípadnej právnej skutočnosti, v dôsledku ktorých by bolo objektívne možné dospieť k záveru, že spoluvlastnícky podiel 48/50 k nehnuteľnosti patrí žalobkyňi, možno vyhodnotiť ako irelevantné, že žalobkyňa platila miestnu daň z nehnuteľnosti, ako aj poplatky spojené s jej užívaním, rovnako nič na veci nezmení aj žalobkyňou tvrdená (i keď nepreukázaná) skutočnosť, že do nehnuteľnosti investovala a zveľadila ju, nakoľko v prípade, ak by tomu tak bolo, išlo by o investíciu do cudzieho majetku, nie o splnenie predpokladu vydržania. Nie je ani rozhodujúcim, či žalobkyňi bola vrátená ňou zaplatená kúpna cena spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnosti, nakoľko nejde o hmotnoprávny predpoklad pre nadobudnutie vlastníckeho práva vydržaním, i keď môže predstavovať iný druh právneho nároku žalobkyne. Rovnako súd nepovažuje za rozhodujúce, či sa právni predchodcovia vydania nehnuteľnosti vo vzťahu k žalobkyňi domáhali a ako často, nakoľko 10 ročná vydržacia doba, ktorej počiatok žalobkyňa datovala uzatvorením neplatnej kúpnej zmluvy ku dňu doručenia rozsudku neuplynula, pričom po doručení rozhodnutia vzhľadom na absenciu akéhokoľvek ďalšieho relevantného právneho úkonu resp. absenciu vzniku relevantnej právnej skutočnosti, na základe ktorej by sa žalobkyňa objektívne mohla domnievať, že jej vlastnícke právo k spoluvlastníckemu podielu na nehnuteľnosti patrí, nemožno o dobromyseľnosti žalobkyne uvažovať, na základe čoho je nadbytočné zaoberať sa prípadným následným nerušeným uplynutím vydržacej doby.

23. Vo vzťahu k zmene právnej argumentácie žalobkyne prezentovanej jej právnou zástupkyňou po prvý raz na ostatnom pojednávaní vo veci dňa 27.01.2022 súd udáva, že tento procesný postup je v rozpore s ust. § 153 ods. 1 a ods. 2 CSP, ak by ich súd vyhodnotil len ako prostriedky procesného útoku. Žalobkyňa prostredníctvom svojej právnej zástupkyne tu uviedla, že podpis na doručenke, ktorou mal byť žalobkyňi doručený rozsudok OS Galanta č.k. 7C/173/1988-9, nie je jej pravým podpisom, ktoré tvrdenie mala a mohla žalobkyňa vzhľadom na dátum začatia predmetného konania produkovať skôr, nejde o objektívne novú skutočnosť, ktorá nemohla byť uplatnená skôr, pričom vzhľadom na neexistenciu originálu kompletného spisu (vrátane dotknutej doručenky) v archíve súdu z dôvodu uplynutia zákonnej lehoty jeho archivácie a následnej skartácie spisu ani nemožno ani objektívne prešetriť dôvodnosť jej

tvrdenia. Druhým novým tvrdením, ktoré podľa názoru súdu možno považovať za kvalitatívnu zmenu žaloby podľa ust. § 140 ods. 2 CSP neprodukovánú v súlade s ust. § 125 ods. 1 CSP, je tvrdenie o dôvode nadobudnutia vlastníckeho práva k spoluvlastníckemu podielu 48/50, ktorým malo byť vytvorenie novej veci spracovaním podľa ust. § 135c OZ vo vzťahu k rodinnému domu stojacemu na parc. Č. 1151. Súd konštatuje, že vo vzťahu k žalobe v znení jej aktuálneho výroku ide o argumentáciu (odhliadnuc od jej oneskoreného uplatnenia s poukazom na sudcovskú koncentráciu konania) nejasnú, nakoľko predmetom konania je určenie vlastníckeho práva žalobkyne k spoluvlastníckemu podielu 48/50 na nehnuteľnosti (parcela č. 1151 a rodinný dom na nej stojaci) na základe právneho dôvodu vydržania (vlastníckeho práva), pričom vzhľadom na charakter spoluvlastníckeho podielu ako ideálnej miery, akou sa spoluvlastníci podieľajú na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva k spoločnej veci (§ 137 ods. 1 OZ) nie je celkom jasné, akým spôsobom je možné (bez potrebnej zmeny žaloby) preukázať nadobudnutie vlastníckeho práva podľa ust. § 135c OZ vo vzťahu k spoluvlastníckemu podielu 48/50 na nehnuteľnosti. Vzhľadom na uvedené súd vyššie uvedenú novú argumentáciu žalobkyne vyhodnotila ako oneskorenú a nedôvodnú a zamietol návrh na doplnenie dokazovania v tejto súvislosti a žalobu s poukazom na vyššie prezentovaný záver zamietol v plnom rozsahu ako nedôvodnú.

24. O náhrade trov konania súd rozhodol podľa ust. § 255 ods. 1 CSP, kde vzhľadom na plný procesný úspech žalovaných 1/ a 2/ v konaní im priznal právo na náhradu trov konania a trov právneho zastúpenia v plnej miere.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku môže podať odvolanie žalobca, a to do 15 dní odo dňa jeho písomného doručenia cestou podpísaného súdu na Krajský súd v Trnave, písomne.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z.z. o exekútoroch a exekučnej činnosti v platnom znení.