

Súd: Okresný súd Prešov
Spisová značka: 7C/1/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8020200621
Dátum vydania rozhodnutia: 24. 01. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Dana Farkášová
ECLI: ECLI:SK:OSPO:2022:8020200621.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Prešov sudkyňou JUDr. Danou Farkášovou v právnej veci žalobcu: Z.. C. S., H.. X.X.XXXX, C. K.K. XXXXX/XXB, XXX XX C., právne zastúpeného JUDr. Peter Kvasňovský, advokát s.r.o., so sídlom Šancová 56, 811 05 Bratislava, IČO: 47 254 688 proti žalovanému: Mesto Prešov, Hlavná 73, 080 01 Prešov, IČO: 00 327 646, právne zastúpeného JUDr. Martinom Staroňom, advokátom, so sídlom Hlavná 89, 080 01 Prešov, v spore o určenie nadobudnutia vlastníckeho práva k časti pozemku vydržaním, takt

rozhodol:

I. Súd žalobu žalobcu z a m i e t a.

II. Žalovaný má vo vzťahu k žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %, o výške ktorých bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

odôvodnenie:

1. Žalobca žalobou doručenu súdu dňa 02.10.2020 žiadal, aby súd určil, že žalobca je výlučným vlastníkom novovytvorenej parcely číslo XXX/X registra C, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 172 m², v katastrálnom území Prešov, na základe Geometrického plánu číslo XXXXXXXX-XX/XXXX na oddelenie pozemku C KN číslo XXX/X, vyhotoveného dňa 03.08.2020 P. G. R., autorizačne overený dňa 03.08.2020, úradne overený dňa 07.08.2020 P. B. R. a priznal žalobcovi nárok na náhradu trov konania. Žalobu vo veci samej odôvodnil tým, že žalobca je výlučným vlastníkom nehnuteľností zapísaných na Liste vlastníctva číslo XXXX, stavby súpisné číslo XXXX, ležiacej na parcele číslo XXX/X a pozemku parcely registra C číslo XXX/X o výmere 217 m². Žalovaný je výlučným vlastníkom nehnuteľností evidovaných na Liste vlastníctva číslo XXXX, pozemku parcely registra C číslo XXX/X o výmere 597 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie. Listom zo dňa 28.03.2019 zaslal žalovaný žalobcovi výzvu, ktorou ho vyzval k majetkovoprávnemu usporiadaniu časti pozemku žalovaného, ktorý žalobca a jeho právni predchodcovia dlhodobo užívajú, a na ktorom je osadená brána. S ohľadom na skutočnosť, že žalobca sa až okamihom doručenia výzvy dozvedel o spornosti vlastníckeho práva k dotknutej časti pozemku žalovaného, pristúpil k podaniu tejto žaloby. Vydržaný pozemok je ohraničený murovaným obvodným múrom a kovovou bránou, pričom žalobca vydržaný pozemok dlhodobo užíva a obhospodaruje na parkovanie osobných motorových vozidiel. Žalobca nadobudol vlastnícke právo k pozemku povolením vkladu vlastníckeho práva Správou katastra nehnuteľností dňa 18.03.2008. Žalobca je toho názoru, že k vydržanému pozemku nadobudol vlastnícke právo vydržaním v zmysle § 134 Občianskeho zákonníka, nakoľko kumulatívne splnil zákonné podmienky vydržania. Dobromyseľnosť žalobcu, že mu vydržaný pozemok patrí a jeho presvedčenie má oporu v skutkových okolnostiach. Žalobca sa domnieval, že vydržaný pozemok je súčasťou pozemku žalobcu a vydržaný pozemok užíval a nakladal s ním ako s vecou vlastnou. Okolnosti nastúpenia dobromyseľnosti v tomto prípade súvisia s ospravedliteľným skutkovým omylom žalobcu, s ktorými je spojené presvedčenie žalobcu, že nadobudol vlastníctvo k vydržanému pozemku. Oprávnená držba žalobcu tak trvala odo dňa 18.03.2008 minimálne do dňa 10.04.2019, keď bola výzva podaná na prepravu na pošte Prešov 1. Jeho oprávnená

držba tak trvala 11 rokov. Počas plynutia vydržacej doby žalovaný žalobcu ani jeho právneho predchodcu neupozornil na nesprávne ohraničenie pozemku žalobcu a žalobcovi a jeho právnenému predchodcovi umožnil neobmedzené a nerušené užívanie a držbu vydržaného pozemku a v čase do uplynutia vydržacej doby nedošlo k takej okolnosti, ktorá by mala za následok prerušenie vydržacej doby, a teda žalobca bol dobromyseľný v tom, že je vlastníkom vydržaného pozemku počas plynutia celej vydržacej doby.

2. Uznesením Krajského súdu v Prešove, č.k. 6S/74/2020-50 zo dňa 19.11.2020 bola vec postúpená Okresnému súdu Prešov ako súdu vecne a miestne príslušnému na prejednanie daného sporu, keďže z obsahu podanej žaloby a uplatňovaných nárokov vyplývalo, že žalobca sa domáha nároku, ktorý nie je možné prejednať v rámci správneho súdnictva, t.j. žiadal určiť vlastnícke právo, teda ide o občianskoprávny nárok žalobcu.

3. Žalovaný sa k žalobe žalobcu vyjadril v písomnom podaní zo dňa 12.02.2021, v ktorom žalobu žiadal v celom rozsahu ako nedôvodnú zamietnuť. Na Liste vlastníctva číslo XXXX, katastrálne územie Prešov bol pozemok KN C číslo XXX/X zapísaný už v roku 2008 vo vlastníctve Mesta Prešov, pričom vlastnícke právo žalovaného ako vlastníka nebolo nikdy spochybňované, a preto nemohlo dôjsť k vydržaniu pozemku známeho vlastníka. Za oprávnenú držbu sa považuje nakladanie s vecou ako so svojou, ak držiteľ je so zreteľom na všetky okolnosti dobromyseľný, že mu vec patrí. Žalobca nemohol nadobudnúť vlastnícke právo k pozemku KN C číslo XXX/X katastrálne územie Prešov, v časti oddelenej geometrickým plánom, ako pozemok KN C číslo XXX/X, katastrálne územie Prešov vydržaním. Pokiaľ ide o dobromyseľnosť žalobcu, žalovaný uviedol, že žalobca nebol dobromyseľný, nakoľko žalobca ako aj jeho právni predchodcovia od začiatku vedeli a museli vedieť z Listu vlastníctva číslo XXXX, katastrálne územie Prešov, že predmetný pozemok KN C číslo XXX/X katastrálne územie Prešov, mu nepatrí a že tento pozemok patrí Mestu Prešov. Na údajne vydržanej časti pozemku žalobca neparkuje osobné motorové vozidlá, túto časť žalobca neužíva, nakoľko žije dlhodobo v Bratislave. V prejednávanej veci žalobca nie je a ani nebol so zreteľom na všetky okolnosti dobromyseľný, že tu nadobúdaci titul k pozemku XXX/X, katastrálne územie Prešov v jeho prospech je, nakoľko vedel a musel vedieť, že vlastnícke právo k pozemku KN C číslo XXX/X katastrálne územie Prešov sa nadobúda na základe zmluvy alebo rozhodnutia štátneho orgánu. Musel vedieť, že vlastníkom tejto časti parcely je Mesto Prešov. Žalovaný vo svojom písomnom podaní poukázal na ustálenú rozhodovaciu prax najvyšších súdnych autorít, pokiaľ ide o nadobudnutie vlastníckeho práva vydržaním.

4. Žalobca vo svojom písomnom podaní zo dňa 10.03.2021 uviedol, že žalobca nikdy netvrdil ani v žalobe neuviedol, že mal nadobudnúť vlastnícke právo k celému pozemku C KN číslo XXX/X, katastrálne územie Prešov. Žalobca potvrdil tvrdenia žalovaného, že v kúpnej zmluve, ktorej predloženiu sa dožaduje žalovaný a na základe ktorej žalobca nadobudol vlastnícke právo k pozemku C KN číslo XXX/X, katastrálne územie Prešov, sa nenachádza ustanovenie o tom, že by mal žalobca nadobudnúť aj vlastnícke právo k pozemku CK N číslo XXX/X, katastrálne územie Prešov. V čase uzatvorenia predmetnej kúpnej zmluvy si bol žalobca vedomý, že pozemok C KN číslo XXX/X, katastrálne územie Prešov, je susediacim pozemkom k pozemku C KN číslo XXX/X, katastrálne územie Prešov, ktorý na základe kúpnej zmluvy nadobudol. Žalobca trvá na tom, že vydržal vlastnícke právo k časti pozemku žalovaného C KN číslo XXX/X, katastrálne územie Prešov, a to konkrétne k pozemku C KN číslo XXX/X o výmere 172 m². Vzhľadom na účel a podmienky inštitútu vydržania oprávnenú držbu nemožno striktno viazať na existenciu určitého záväzkového vzťahu. Žalobca so zreteľom na všetky okolnosti bol v dobrej viere, že spolu s pozemkom C KN číslo XXX/X, katastrálne územie Prešov nadobúda aj vydržaný pozemok C KN číslo XXX/X, katastrálne územie Prešov, nakoľko spoločne tvoria funkčný celok parkovisko, ktorý je od ostatných susediacich pozemkov horizontálne aj vertikálne vizuálne oddelený, to znamená, že od samého počiatku držby pozemku C KN číslo XXX/X, katastrálne územie Prešov, boli prítomné okolnosti, na základe ktorých držiteľ žalobca nadobudol presvedčenie, že vec alebo právo, v tomto prípade vlastnícke právo k predmetnému vydržanému pozemku, mu naozaj patrí, na základe ospravedliteľného skutkového omylu.

5. Žalovaný vo vyjadrení zo dňa 30.03.2021 zotrval na svojej právnej argumentácii, pričom uviedol, že už v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy si bol žalobca vedomý, že pozemok KN C číslo XXX/X je susediacim pozemkom k pozemku KN C číslo XXX/X, ktorý na základe kúpy zmluvy nenadobudol. Žalovaný poukázal na rozhodnutie Najvyššieho súdu Českej republiky 22Cdo/1330/2006 zo dňa 29.06.2007, podľa ktorého pri posudzovaní ospravedliteľnosti omylu držiteľa sa vychádza z objektívnych hľadísk, preto neskúsenosť držiteľa, respektíve nižšia úroveň vzdelania, dosiaľ nie sú významné. V prejednávanej právnej veci sú však objektívne hľadiská také, že žalobca nebol v ospravedliteľnom omyle, nakoľko sám vedel pri uzatváraní kúpnej zmluvy, že nekupuje časť pozemku žalovaného KN C číslo XXX/X a že táto časť nie je predmetom kúpnej zmluvy.

6. Súd vykonal dokazovanie oboznámením dôkazov, ktoré sú súčasťou súdneho spisu a zistil tento skutkový stav:

7. Z výpisu z Listu vlastníctva číslo XXXX, okres Prešov, obec Prešov, katastrálne územie Prešov, ktorý bol predložený spolu so žalobným návrhom, bolo súdom zistené, že žalobca bol vedený ako výlučný vlastník parcely registra KN C číslo XXX/X o výmere 217 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie a stavby súpisné číslo XXXX, na parcele číslo XXX/X, v podiele 1/1.

8. Z výpisu z Listu vlastníctva číslo XXXX, okres Prešov, obec Prešov, katastrálne územie Prešov pre súd vyplynulo, že žalovaný je vlastníkom parcely KN C číslo XXX/X o výmere 597 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, v podiele 1/1.

9. Z Geometrického plánu vyhotoveného P. G. R. číslo XXXXXXXX-XX/XXXX, úradne overeného P. B. R. dňa 07.08.2020, vyplynulo oddelenie z parcely číslo XXX/X, zapísanej na LV číslo XXXX, a to parcely číslo XXX/X o výmere 172 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie.

10. Výzvou zo dňa 28.03.2019 vyzval žalovaný žalobcu na majetkovoprávne usporiadanie pozemku, ktorý užíva bez právneho dôvodu, o výmere 174 m², parcela KN C číslo XXX/X, zapísaného na LV číslo XXXX. Súčasťou žalobného návrhu bola aj fotodokumentácia parciel tak žalobcu, ako aj žalovaného.

11. Kúpnu zmluvou, ktorej vklad bol povolený dňa 18.03.2008 nadobudol žalobca ako kupujúci od predávajúceho T. O. nehnuteľnosť nachádzajúcu sa v katastrálnom území Prešov, obec Prešov, okres Prešov, zapísanej na LV číslo XXXX, a to parcelu KN XXX/X, zastavanú plochu a nádvorie, o výmere 217 m² a stavbu súpisné číslo XXXX, postavenú na parcele KN XXX/X.

12. Zmluvou o nájme nehnuteľnosti, ktorá bola uzatvorená dňa 20.02.2015 prenajal žalobca v pozícii prenajímateľa nájomcovi N. F. - F.I stavbu domu s pozemkom na ulici Hlavná XXX, v katastrálnom území Prešov, zapísané na LV číslo XXXX, a to pozemok parcela C KN číslo XXX/X, zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 217 m² a stavbu domu postaveného na parcele KN číslo XXX/X, súpisné číslo XXXX, v podiele 1/1, na LV číslo XXXX.

13. Právna zástupkyňa žalobcu na pojednávaní súdu predložila zmluvu o budúcej kúpnej zmluve o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti medzi budúcim predávajúcim Z.. C. S. a budúcim kupujúcim Rudlovská s.r.o., kde budúci kupujúci kupuje od budúceho predávajúceho nehnuteľnosti v zmysle článku 1, bod 1.1 zmluvy, nachádzajúce sa v okrese Prešov, obec Prešov, katastrálne územie Prešov, evidovaných na LV číslo XXXX a to stavbu súpisné číslo XXXX, ležiacej na parcele pod parcelným číslom XXX/X, pozemku parcely registra C číslo XXX/X, o výmere 217 m²., zastavená plocha a nádvorie.

14. Dňa 07.06.1996 bola medzi Mestom Prešov a A.. A. Q. a T. O. podpísaná zámenná zmluva podľa § 611 Občianskeho zákonníka. Predmetom zmluvy bola vzájomná zámena pozemkov uvedených pod bodom 2.1 a 2.2 tejto zmluvy. Dňa 07.06.1996 bola medzi predávajúcim Mestom Prešov a kupujúcimi A.. A. Q. a T. O. podpísaná kúpna zmluva. Predmetom zmluvy bol prevod vlastníckeho práva nehnuteľnosti objektu súpisné číslo XXXX, nachádzajúceho sa na Hlavnej ulici číslo XXX v Prešove, na parcele číslo XXX/X, katastrálne územie Prešov, vedeného na Správe katastra v Prešove, na LV číslo XXXX, ktorého vlastníkom je predávajúci. Dňa 21.10.2020 bola medzi kupujúcim Rudlovská s.r.o. a žalobcom ako predávajúcim podpísaná zmluva o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, ktorej vklad bol povolený Okresným úradom Prešov, katastrálnym odborom, pod číslom N.-XXXX/XXXX zo dňa 30.08.2021, predmetom ktorého bol prevod spoluvlastníckeho podielu 1/1 k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v katastrálnom území Prešov, okres Prešov, obec Prešov, zapísaných na LV číslo XXXX, a to pozemku parcelné číslo XXX/X o výmere 217 m² a stavby súpisné číslo XXXX, postavenej na pozemku pod parcelným číslom XXX/X, druh stavby: 20, popis stavby: iná budova. Rozhodnutím Okresného úradu Prešov, katastrálnym odborom pod číslom N.-XXXX/XXXX dňa 21.05.2021, príslušný orgán povolil vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k nehnuteľnostiam, a to pozemku KN číslo XXX/X, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 217 m², stavba: iná budova so súpisným číslom XXXX, na pozemku registra C KN číslo XXX/X, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 217 m².

15. Uznesením Okresného súdu Prešov číslo konania 7C/1/2021-135 zo dňa 12.10.2021 súd zamietol návrh žalobcu na pripustenie zmeny strany sporu na strane žalobcu.

16. Súd vec prejednal na pojednávaní dňa 24.01.2022, na ktorom právna zástupkyňa žalobcu mala za to, že žalobca splnil všetky zákonom stanovené podmienky v zmysle § 134 Občianskeho zákonníka k nadobudnutiu vlastníckeho práva vydržaním. Poukázala na jeho dobromyseľnosť a mala za to, že z vykonaného dokazovania je zrejmé, že došlo k vydržaniu časti parcely zo strany žalobcu. Právny zástupca žalovaného odkázal na svoje písomné vyjadrenia, ako aj ústne prednesy, na tomto pojednávaní uviedol, že v tomto spore absentuje dobromyseľnosť žalobcu k nadobudnutiu vlastníckeho práva vydržaním časti nehnuteľnosti a rovnako bol toho názoru, že v tomto spore absentuje u žalobcu titul k nadobudnutiu vlastníckeho práva a to aj domnelý putatívny titul.

17. Na základe takto zisteného skutkového stavu, súd právne uzatvára:

18. Podľa § 134 ods. 1 až 4 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. Takto nemožno nadobudnúť vlastníctvo k veciam, ktoré nemôžu byť predmetom vlastníctva, alebo k veciam, ktoré môžu byť len vo vlastníctve štátu alebo zákonom určených právnických osôb (§ 125 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/20191201>>). Do doby podľa odseku 1 sa započíta aj doba, po ktorú mal vec v oprávnenej držbe právny predchodca. Pre začiatok a trvanie doby podľa odseku 1 sa použijú primerane ustanovenia o plynutí premlčacej doby.

19. Podľa § 129 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka, držiteľom je ten, kto s vecou nakladá ako s vlastnou alebo kto vykonáva právo pre seba. Držať možno veci, ako aj práva, ktoré pripúšťajú trvalý alebo opätovný výkon.

20. Podľa § 130 ods. 1 až 3 Občianskeho zákonníka, ak je držiteľ so zreteľom na všetky okolnosti dobromyseľný o tom, že mu vec alebo právo patrí, je držiteľom oprávneným. Pri pochybnostiach sa predpokladá, že držba je oprávnená. Ak zákon neustanovuje inak, má oprávnený držiteľ rovnaké práva ako vlastník, najmä má tiež právo na plody a úžitky z veci po dobu oprávnenej držby. Oprávnený držiteľ má voči vlastníkovi nárok na náhradu nákladov, ktoré účelne vynaložil na vec po dobu oprávnenej držby, a to v rozsahu zodpovedajúcom zhodnoteniu veci ku dňu jej vrátenia. Obvyklé náklady súvisiace s údržbou a prevádzkou sa však nenahrádzajú.

21. Vykonaným dokazovaním mal súd za preukázané, že žalobný návrh žalobcu je v celom rozsahu nedôvodný. V tomto spore sa žalobca domáha určenia vlastníckeho práva k časti novovytvorenej parcely číslo XXX/X, registra C, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 172 m², na základe predloženého Geometrického plánu číslo XXXXXXXX-XX/XXXX, ktorý vyhotovil dňa 03.08.2020 P. G. R., autorizačne bol overený dňa 07.08.2020 P. B. R.. Súd je presvedčený, že v tomto spore žalobca nepreukázal splnenie zákonných predpokladov k nadobudnutiu vlastníckeho práva vydržaním tak, ako to cituje § 134 Občianskeho zákonníka.

22. Dlhodobá držba nehnuteľnosti právnymi predchodcami žalobcov bez toho, že by bola preukázaná skutočnosť, ktorá mohla v nich vyvolať presvedčenie, že sa stali vlastníkmi nehnuteľnosti, nepostačuje pre ustálenie splnenia podmienok nadobudnutia vlastníckeho práva vydržaním (Rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 30.03.2011, spisová značka 3Cdo/12/2010).

23. Ak je súdna prax týkajúca sa prepadnutého zálohu nejasná, nie je možné túto nejasnosť pripočítať nadobúdateľovi na ťarchu, najmä ak nie je sporné, že do nehnuteľnosti investoval, čo by zjavne neurobil, pokiaľ by sa necítil jej skutočným vlastníkom. Predpokladom vydržania je presvedčenie nadobúdateľa, že nekoná bezprávne, ak si určitú vec prisvojuje. Ide o psychický stav, o jeho vnútorné presvedčenie, ktoré sa prejavuje aj navonok a z ktorého možno vyvodiť, že sa dôvodne považuje za vlastníka veci (Uznesenie Ústavného súdu Slovenskej republiky z 11.05.2016 III.ÚS 288/2016).

24. Podľa rozsudku Najvyššieho súdu Českej republiky, spisová značka 22Cdo/2854/2005 zo dňa 27.09.2006, pre vlastníka pozemku môže byť titulom k držbe časti pozemku susedného, akýkoľvek titul, ktorým nadobudol vlastný pozemok, ak sa v dobrej viere, či v stave poctivosti chopil vedľa držby získaného pozemku, aj držby časti pozemku susedného, o ktorom sa v ospravedliteľnom omyle domnieval, že je časťou pozemku, ku ktorému mu svedčí právny titul.

25. Podľa rozhodnutia Najvyššieho súdu Českej republiky 22Cdo/3410/2011 zo dňa 22.01.2013, najvyšší súd vychádzal z toho, že ak v zmluve o prevode nehnuteľnosti, ktorá vyžaduje písomnú formu, nie je medzi prevádzanými nehnuteľnosťami uvedená nehnuteľnosť, ohľadne ktorej si strany priali, aby bola prevedená, nemôže byť nadobúdateľ spravidla so zreteľom ku všetkým okolnostiam v dobrej viere, že takúto nehnuteľnosť nadobudol, pretože nie je dobré ospravedliteľné, aby sa pri podpise zmluvy nepresvedčil, či sa prevádzajú všetky nehnuteľnosti podľa vôle účastníkov.

26. Podľa rozsudku Najvyššieho súdu Českej republiky 22Cdo/1835/2006 zo dňa 30.08.2007 ak kupuje niekto pozemok, patrí k bežným a zachovávaným zvyklostiam, že sa zoznami s jeho výmerou. Prípád, keď niekto kupuje pozemok a pritom by nepoznal jeho výmeru, je čisto výnimočný. Rozhodne tu nejde o zachovanie obvyklej opatrnosti, ktorú je možné po každom požadovať. Preto, pokiaľ sa kupujúci chopil aj držby pozemku, jeho výmera bola dokonca vyššia než plocha pozemku, ktorý kúpil a pritom sa nezoznámil s výmerou kupovaného pozemku, mohol síce byť subjektívnej dobrej viere, že je vlastníkom pozemku, táto dobrá viera však nebola so zreteľom ku všetkým okolnostiam (22Cdo/2941/2000).

27. Predpokladom vydržania je skutočnosť, že držiteľ je so zreteľom na všetky okolnosti dobromyseľný, že mu vec alebo právo patrí. Posúdenie toho, či držiteľ je so zreteľom na všetky okolnosti dobromyseľný, že mu vec patrí, nemôže vychádzať len z posúdenia subjektívnych predstáv držiteľa. Dobromyseľnosť

držiteľa musí byť posudzovaná aj z objektívneho hľadiska, t.j. či držiteľ pri zachovaní náležitej opatrnosti, ktorú možno s prihliadnutím na okolnosti konkrétneho prípadu na každom subjekte požadovať, mal, alebo mohol mať pochybnosti, že užíva nehnuteľnosti, ktorých vlastníctvo nenadobudol. Oprávnená držba sa nemusí nevyhnutne opierať o existujúci právny dôvod, stačí, ak tu bol i domnelý právny dôvod titulus putativus, teda ide o to, aby držiteľ bol so zreteľom na všetky okolnosti dobromyseľný, že mu takýto právny titul svedčí (rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky 4Cdo/287/2006). 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 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 dohodnuté plnenie alebo preukázateľne išlo o dar ako bezodplatné plnenie (Nález Ústavného súdu Slovenskej republiky II. ÚS 484/2015 zo dňa 14.11.2018, Uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 12.08.2021 sp. zn. 5Cdo/210/2019).

28. Súd predovšetkým poukazuje na kópiu z katastrálnej mapy a listu vlastníctva číslo XXXX, katastrálne územie Prešov, podľa ktorého muselo byť žalobcovi už pri nadobudnutí nehnuteľností na LV číslo XXXX, katastrálne územie Prešov zrejme a jasné, že za pozemkom KN C číslo XXX/X, katastrálne územie Prešov, sa nachádza pozemok KN C číslo XXX/X, katastrálne územie Prešov, vlastnícky patriaci žalovanému. Na liste vlastníctva číslo XXXX, katastrálne územie Prešov bol pozemok KN C číslo XXX/X zapísaný už v roku 2008 vo vlastníctve Mesta Prešov, pričom vlastnícke právo žalovaného ako vlastníka nebolo nikdy spochybňované, a preto podľa názoru súdu nemohlo dôjsť k vydržaniu pozemku známeho vlastníka. Súd neuveril tvrdeniam žalobcu, že danú časť sporného pozemku užíval v dobrej viere, že je vlastníkom. Ťažko je týmto tvrdeniam uveriť, keď zo samotných predložených listov vlastníctva, fotodokumentácie a v neposlednom rade aj katastrálnej mapy, musel si byť žalobca vedomý toho, že pozemok KN C číslo XXX/X, katastrálne územie Prešov, je mestským pozemkom a z tohto dôvodu je neuveriteľné, že žalobca vydržal iba časť pozemku KN C číslo XXX/X o výmere 172m², ktoré práve zodpovedá časti parkoviska. Už v predloženej kúpnej zmluve, predmetom ktorej bol prevod nehnuteľností zapísaných na LV číslo XXXX, katastrálne územie Prešov a ktorá bola evidovaná pod číslom N.-XXXX/XXXX, už z tejto kúpnej zmluvy muselo byť žalobcovi ako kupujúcemu zrejme, čo je predmetom tejto kúpnej zmluvy a zároveň si musel byť vedomý, že nekupuje ani časť parcely KN C číslo XXX/X, katastrálne územie Prešov. Rovnako je neuveriteľné ďalšie tvrdenie žalobcu, že pri kúpe pozemku KN C číslo XXX/X, katastrálne územie Prešov, z definície druhu pozemku ako zastavaná plocha a nádvoria, bol v presvedčení, respektíve sa domnieval, že pozemok KN C číslo XXX/X, katastrálne územie Prešov, ktorý je zapísaný na úplne inom LV číslo XXXX vo vlastníctve Mesta Prešov, je nádvorím k jeho budove, súpisné číslo XXXX, a preto je súčasťou prevodu spolu s budovou aj toto nádvorie. Pojem zastavané plochy a nádvorie je terminus technicus podľa katastrálneho zákona a neznamena, že je to nádvorie vo vnútri stavebného objektu alebo vo dvore stavebného objektu. Žalobca predložil k žalobe fotografie vydržaného pozemku, ktorého sa cíti byť vlastníkom, z ktorých je podľa názoru súdu zrejme, že sa jedná o murované parkovisko s dlažbou, ohraničené múrom. Teda je podľa názoru súdu absolútne vylúčené, aby sa žalobca pri nadobudnutí vlastníctva k pozemku KN C číslo XXX/X, katastrálne územie Prešov domnieval, že ide o nesprávnu hranicu medzi pozemkami. Je zrejme, že nejde o nesprávny priebeh hranice alebo nesprávne vytýčenie hranice po dĺžke alebo šírke pozemku, ale o úplne celistvú časť pozemku KN C číslo XXX/X, katastrálne územie Prešov o výmere 172 m², o ktorej nemožno mať za to, že nesprávnym vytýčením hranice došlo k vzniku nového pozemku a k jeho vydržaniu. Z kópie katastrálnej mapy a z fotografie, ktoré predložil samotný žalobca vyplýva, že pozemok KN C číslo XXX/X, katastrálne územie Prešov, je vo vlastníctve Mesta Prešov a tiahne sa od Slovenskej ulice pozdĺžne až po budovu žalobcu, súpisné číslo XXXX na ulici Hlavnej, pričom po tomto pozemku KN C číslo XXX/X prechádza od nepamäti verejnosť z ulice Hlavnej na ulicu Slovenskú a naopak z ulice Slovenskej na ulicu Hlavnú. Pozemok KN C číslo XXX/X sa tiahne do ulice Slovenskej po ulicu Hlavnú, pričom slúži nielen na peší prechod verejnosti, ale aj na prejazd motorovými vozidlami, jednak na zadné parkovisko budovy Slovenská XX v Prešove a jednak prevádzke Klik-klak a jednak nelegálnemu parkovaciemu priestoru, ktorý sa nachádza pred kovovou bránou a múrom, od ktorej začína časť pozemku KN C číslo XXX/X, katastrálne územie Prešov, o ktorej žalobca tvrdí, že ju vydržal. Žalobcovi tak nesvedčí žiaden titul k nadobudnutiu časti sporného pozemku, a to ani putatívny titulus putativus. Rovnako samotný žalobca tvrdí, že na časti tohto pozemku parkujú osobné motorové vozidlá, a to nájomcovia budovy, súpisné číslo XXXX. Súd považuje za dôležité uviesť, že vydržiteľ má byť žalobca ako fyzická osoba, teda užívanie parkoviska nájomcami budovy nezakladá neprerušenú oprávnenú držbu žalobcu ako fyzickej osoby po dobu desiatich rokov. Súd uzatvára, že žalobca nie je, ani nebol so zreteľom na všetky okolnosti dobromyseľný, že tu nadobúdaci titul k

pozemku KN C číslo XXX/X, katastrálne územie Prešov v jeho prospech je, nakoľko vedel a musel si byť vedomý toho, že vlastnícke právo k pozemku KN C číslo XXX/X sa nadobúda na základe zmluvy alebo rozhodnutia štátneho orgánu, to znamená, musel vedieť, že vlastnícke právo k parcele KN C číslo XXX/X, katastrálne územie Prešov, ktorej časť je predmetom tejto žaloby, môže nadobudnúť len na základe zmluvy o prevode vlastníckeho práva od vlastníka t.j. od žalovaného Mesta Prešov. Samotné tvrdenie v žalobe, že ohliadka na mieste samom, kde údajne mal predávajúci ukázať žalobcovi, že k budove patrí aj múrom ohraničená časť parcely KN C číslo XXX/X, katastrálne územie Prešov, podľa názoru súdu vôbec nezakladá dobrú vieru žalobcu a ani ospravedlniteľný omyl na strane žalobcu. V tejto súvislosti súd poukazuje na Nález Ústavného súdu Slovenskej republiky II. ÚS 484/2015 zo dňa 14.11.2018, v zmysle ktorého pri ústavne konformnom výklade dobromyseľnosti držby treba skúmať, či držiteľ mohol byť objektívne presvedčený o tom, že držanú vec poctivým spôsobom nadobudol. Nemôže byť teda rozhodujúce, že pritom 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 ako bezodplatné plnenie. Žalobca podal žalobu o nadobudnutie vlastníckeho práva vydržaním k časti parcely po tom, čo mu bol doručený list žalovaného zo dňa 28.03.2019, ktorým ho žalovaný vyzval na majetkovoprávne vysporiadanie majetku a zároveň ho vyzval na jednorazovú náhradu za bezdôvodné obohatenie za obdobie dvoch rokov v súlade s § 451 Občianskeho zákonníka. Žalobca súdu nepredložil žiaden dôkaz, z obsahu ktorého by vyplývalo, že sa cítil byť vlastníkom časti spornej parcely. Nenechal si osvedčiť vydržaním časť tejto parcely vo forme notárskej zápisnice a ani nepodal žalobu o určenie vlastníckeho práva, kde by tvrdil, že túto časť parcely vydržal. Urobil tak bezprostredne po tom, čo bol vyzvaný na úhradu bezdôvodného obohatenia za užívanie časti parcely žalovaného bez právneho dôvodu. Žalobca nikdy spornú časť parcely osobne neužíval, túto skutočnosť potvrdil aj právny zástupca žalobcu na súdom nariadenom pojednávaní dňa 24.01.2022, kde právna zástupkyňa žalobcu uviedla, že predmetnú časť parcely užívali nájomcovia stavby a parkovali na ňom cudzie motorové vozidlá. Vydržanie v tomto prípade nie je možné a nie je možné prijať ani koncepciu žalobcu, že kúpil pozemky, ktoré boli ohraničené múrom a tieto začal užívať bez ohľadu na to, že jeden z týchto pozemkov bol vo vlastníctve žalovaného a takto vydržal časť pozemku vlastnícky patriaci žalovanému. Prijatím takejto koncepcie by sa vytvorila precedenčná súdna prax nesprávneho právneho významu, ktorá by umožňovala ktorémukoľvek kupujúcemu po kúpe pozemku začať užívať susediaci pozemok, a to bez výslovného súhlasu vlastníka susediaceho pozemku a následne potom vytvoriť tvrdenie, že došlo k nadobudnutiu vlastníckeho práva k susediacemu pozemku cez inštitút vydržania. Žalobca nesprávne odvíja svoje užívanie pozemku od užívania pozemku tretími osobami, respektíve od parkovania motorových vozidiel tretích osôb na spornom pozemku. Žalobca tvrdí a poukazuje na detenciu a na to, že držiteľom pozemku je aj ten, kto fakticky naň dlhú dobu nevstúpil a tiež ten, kto vykonáva držbu prostredníctvom inej osoby, je však nevyhnutné, aby detentor vec fyzicky ovládal pre držiteľa a jeho menom. K citovanej judikatúre, na ktorú poukázal žalobca, súd uvádza, že je neaplikovateľná na tento prípad, nakoľko vlastníci motorových vozidiel, tretie osoby, nájomcovia predmetnej stavby, neužívali pozemok žalovaného, parkovisko pre žalobcu ako držiteľa a už vôbec nie v jeho mene. Táto skutočnosť nevyplýva ani z predloženej zmluvy o nájme nehnuteľnosti zo dňa 20.02.2015. Žalobca v spore nepreukázal základnú skutočnosť a to, že vydržanú časť pozemku užíval on sám osobne v dobrej viere alebo, že tak urobili tretie osoby pod jeho menom. Žiadne listinné dôkazy, okrem predložených fotografií vydržaného pozemku, na ktorom sa nachádza parkovisko, neboli zo strany žalobcu predložené. Súd poukazuje na R 65/1972, podľa ktorého je možné vydržať vlastnícke právo, a to len oprávnený držiteľ, t.j. ten, kto s vecou nakladá ako s vlastnou, aj so zreteľom na všetky okolnosti dobromyseľnosti, že mu vec patrí. Detencia sama osebe na vydržanie nestačí. Podľa rozhodnutia N. X/XXXX k vydržaniu vlastníckeho práva nestačí subjektívne presvedčenie, že mu vec patrí. Rozhodujúce je pritom to, či držiteľ pri normálnej opatrnosti, ktorú možno so zreteľom na okolnosti konkrétneho prípadu rozumne požadovať od každého subjektu, mal, mohol mať alebo nemal, prípadne nemohol mať pochybnosť o tom, že mu vec patrí. Pokiaľ ide o tvrdenie žalobcu v žalobe, ale aj v prednese právnej zástupkyne na pojednávaní, že žalobca konal v ospravedlniteľnom omyle, tu je dôležité poukázať na rozhodnutie Najvyššieho súdu Českej republiky 22Cdo/1330/2006 zo dňa 29.06.2007, podľa ktorého pri posudzovaní ospravedlniteľnosti omylu držiteľa sa vychádza z objektívnych hľadísk. Preto neskúsenosť držiteľa, respektíve nižšia úroveň vzdelania, ktoré dosiahol, nie sú významné. V tomto prípade sa nedajú aplikovať ustanovenia o ospravedlniteľnom omyle žalobcu, nakoľko sám vedel pri uzatváraní kúpnej zmluvy, že nekupuje ani časť pozemku KNC XXX/X, vlastnícky patriacej žalovanému. Vôľa žalobcu tak smerovala k nadobudnutiu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, ktoré boli predmetom kúpnej zmluvy. K tvrdeniam žalobcu, že sa cítil byť vlastníkom sporného pozemku

až do dňa 28.03.2019, keď bol žalovaným vyzvaný na majetkovoprávne vysporiadanie užívania časti nehnuteľnosti bez právneho dôvodu, toto tvrdenie žalobcu podľa názoru súdu v tomto spore neobstojí, nakoľko z evidencie údajov v katastri nehnuteľnosti, ktoré sú verejné, musel mať žalobca vedomosť o tom, že vlastníkom susediaceho pozemku, ako aj časti ohradenej múrom, pokrytej dlažbou a slúžiacej ako parkovisko, nie je, ale že vlastnícky táto časť nehnuteľnosti patrí žalovanému. Podľa názoru súdu tak zhrnúc uvedené žalobcovi nesvedčí žiaden titul nadobudnutia, k nadobudnutiu spornej časti nehnuteľnosti, a to ani putatívny a rovnako tu absentuje základný predpoklad nadobudnutia vlastníckeho práva vydržaním, a to dobromyseľnosť žalobcu.

29. Právna zástupkyňa žalobcu na pojednávaní žiadala vykonať dôkazy nariadením znaleckého dokazovania k postaveniu múru a rovnako vypočuť predchádzajúceho vlastníka. Súd návrhy na doplnenie dokazovania prednesené právnu zástupkyňou žalobcu v celom rozsahu zamietol ako nedôvodné a v tomto štádiu sporu aj nevhodné. Nevyhovenie dôkazného návrhu strany sporu možno založiť len tromi dôvodmi. Prvým je argument, podľa ktorého tvrdená skutočnosť, ku ktorej overeniu alebo vyvráteniu je navrhnutý dôkaz je bez relevantnej súvislosti s predmetom konania, Ďalším je argument, podľa ktorého dôkaz neoverí, nevyvráti tvrdenú skutočnosť, čiže vo väzbe na toto tvrdenie nedisponuje vypovedacou potenciou a nakoniec tretím je nadbytočnosť dôkazu, t.j. argument, podľa ktorého určité tvrdenie, ku ktorému overeniu alebo vyvráteniu je dôkaz navrhovaný, bolo už doterajším konaním bez dôvodných pochybností overené alebo vyvrátené. Ak tieto dôvody zistené neboli, súd postupuje v rozpore s článkom 46 ods. 1 a článkom 48 ods. 2 Ústavy Slovenskej republiky, ktoré garantujú pre stranu sporu ústavné právo na spravodlivý proces, čiže táto dôkazná vada takmer vždy založí nielen nepreskúmateľnosť vydaného rozhodnutia pre nedostatok dôvodov, ale súčasne tiež jeho protiústavnosť. Súd zamietol navrhované dôkazy zo strany žalobcu prezentované na pojednávaní dňa 24.01.2022, nakoľko by nimi nedošlo k preukázaniu tak dobrej viery pre dobromyseľnosť žalobcu k nadobudnutiu spornej časti parcely a rovnako tak aj k putatívnejmu titulu. Z tohto dôvodu súd tieto návrhy na doplnenie dokazovania zamietol.

30. O trovách konania súd rozhodol v súlade s § 255 ods. 1 CSP žalobca bol neúspešný, nemá nárok na náhradu trov konania. Súd úspešnému žalovanému vo vzťahu k žalobcovi priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%. O ich výške bude rozhodnuté samostatným uznesením, ktoré vydá vyšší súdny úradník po právoplatnosti tohto rozsudku postupom podľa § 262 CSP.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Prešov písomne v 2 vyhotoveniach.

V odvolaní sa uvedie ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, uvedie sa spisová značka. Ďalej sa 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).

Odvolanie musí byť podpísané. Rozsah v akom sa rozhodnutie napáda môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. 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.

Odvolaie 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.

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

Ak žalovaný nesplní povinnosť uloženú týmto rozsudkom môže žalobca podať návrh na vykonanie exekúcie podľa Exekučného poriadku.