

Súd: Okresný súd Partizánske
Spisová značka: 3C/7/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3621200265
Dátum vydania rozhodnutia: 07. 10. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Eduard Szabo
ECLI: ECLI:SK:OSPE:2021:3621200265.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Partizánske sudcom JUDr. Eduardom Szabom v spore žalobcu: Q. K., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom X., B. XXXX/XXA, zast.: JUDr. Ivana Magdolenová Joríková, advokát so sídlom Partizánske, Hrnčírikova 1/B, proti žalovanej: T. J., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom X., X. XXX/XX, zast.: Advokátska kancelária JUDr. Edit Balážiková s. r. o., IČO: 47 239 948, so sídlom Partizánske, Jesenského 231/5, o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, takto

rozhodol:

I. Súd žalobu zamietá.

II. Súd priznáva žalovanej náhradu trov konania v rozsahu 100%.

odôvodnenie:

1. Žalobou doručenu tunajšiemu súdu dňa 25.02.2021 sa žalobca domáha určenia, že je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností evidovaných Okresným úradom Partizánske, katastrálnym odborom na LV č. XXXX, pre katastrálne územie Partizánske, obec Partizánske, okres Partizánske: rodinný dom so súp. č. XXX, postavený na pozemku parc. registra „C“, prac. č. XXX, druh pozemku - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 559 m² pozemok parc. registra „C“, parc. č. XXX, druh pozemku - záhrada o výmere 682 m² pozemok parc. registra „C“, prac. č. XXX, druh pozemku - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 559 m² (ďalej len ako „nehuteľnosti“) o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/5 a náhrady trov konania.

2. Žalobca žalobu zdôvodnil tým, že žalovaná je v katastri nehnuteľností zapísaná ako výlučná vlastníčka nehnuteľností. Titulom nadobudnutia vlastníckeho práva žalovanej k predmetným nehnuteľnostiam je kúpna zmluva č. V 404/06-414/06. Medzi žalobcom a žalovanou vznikol v roku 2006 partnerský vzťah. Žalovaná mala v tom čase dve nezaopatrované maloleté deti, na ktorých výchove a výžive sa podieľal aj žalobca. V roku 2007 sa rozhodli investovať čas a peniaze do nehnuteľností. Na návrh žalovanej uzatvorili dňa 13.07.2007 Zmluvu o Podiele Vlastníctva. Predmetom zmluvy bolo prehlásenie a písomné potvrdenie oboch zmluvných strán, že žalobca má 20% podiel vlastníctva na nehnuteľnostiach. Od momentu podpisu dokumentu sa žalobca stal dobromyseľným držiteľom spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 1/5. V roku 2008 žalobca so žalovanou uzatvorili manželstvo, ktoré bolo rozsudkom Okresného súdu Partizánske sp. zn. 6Pc/6/2020 zo dňa 27.05.2020 rozvedené. Rozsudok nadobudol právoplatnosť dňa 08.06.2020. Žalobca poukazuje na rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky sp. zn. 22 Cdo 1245/2010 zo dňa 19.07.2010 a uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 3 Cdo 17/2016 zo dňa 24.04.2017. Žalobca od podpisu zmluvy nehnuteľnosti v dobrej viere užíval, staral sa o ne, a zveľaďoval ich. Napriek tomu, že jeho vlastnícke právo nie je zaevidované v katastri nehnuteľností, žalobca sa cíti byť vlastníkom podielu na nehnuteľnostiach. Najneskôr uplynutím vydržacej doby sa žalobca stal spoluvlastníkom nehnuteľností. Žalobca dňa 31.08.2020 adresoval žalovanej návrh na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, ktorým žiadal od žalovanej vyplatiť vyrovnací

podiel. Žalovaná na návrh žalobcu odpovedala dňa 25.09.2020 tak, že je výlučnou vlastníčkou nehnuteľností a preto žalobcovi vyrovnací podiel nevyplatiť.

3. Ako dôkazy žalobca navrhol vykonať: LV č. I.; Zmluva o podiele vlastníctva zo dňa 13.07.2017; Návrh na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva dohodou zo dňa 31.08.2020; Odpoveď žalovanej na návrh žalobcu zo dňa 25.09.2020. .

4. Dňa 30.04.2021 doručila žalovaná prostredníctvom svojho právneho zástupcu vyjadrenie k žalobe. Uviedla, že žalovaná vlastnícke právo žalobcu k nehnuteľnostiam neuznáva a žiada žalobu v celom rozsahu ako nedôvodnú zamietnuť. Na strane žalobcu absentuje akýkoľvek právny titul, na základe ktorého by žalobca nadobudol spoluvlastnícky podiel, nakoľko k vydržaniu pre nespĺnenie zákonných podmienok podľa ustanovenia § 134 Občianskeho zákonníka nemohlo dôjsť, pretože žalovaná nadobudla nehnuteľnosti do výlučného vlastníctva 5 rokov pred uzatvorením manželstva, pričom na ich kúpu použila svoje vlastné finančné prostriedky. Na kúpu nehnuteľností jej žalobca nijakým spôsobom neprispel. Rovnako žalovaná sama financovala rekonštrukciu nehnuteľností, keď si za týmto účelom ešte v roku 2007 obstarala finančný úver. Manželstvo uzatvorili dňa 13.10.2012 a nie v roku 2008 ako tvrdí žalobca. Žalobca sa o nehnuteľnosti nestaral, žiadnym zásadným spôsobom ich nezveľaďoval. Nehnuteľnosti so súhlasom žalovanej užíval a spoločne zabezpečovali ich bežnú údržbu. Nesúhlasí s tvrdením žalobcu, že by na základe Zmluvy o Podiele Vlastníctva nadobudol spoluvlastnícky podiel vydržaním. Žalovaná nemala vôľu nehnuteľnosti, respektíve nejakú ich časť previesť žalobcovi. Na naliehanie žalobcu síce Zmluvu o Podiele Vlastníctva podpísala, avšak vedomá si skutočnosti, že táto listina nevyvolá právne účinky a nie je možné na jej základe podať návrh na zápis do katastra nehnuteľností. K podaniu takéhoto návrhu ani nikdy nedošlo. Tejto skutočnosti si bol žalobca dobre vedomí, preto je jeho dobromyseľnosť, ako predpoklad vydržania vylúčená. Zmluva o Podiele Vlastníctva nespĺňa ani základné náležitosti zmluvy o prevode vlastníctva, preto ju nemožno považovať za domnelý titul nadobudnutia vlastníctva. V zmluve absentuje prejav vôle žalovanej ako vlastníka previesť spoluvlastnícky podiel, ako aj prejav žalobcu tento prijať, chýba zmienka o tom, či sa jedná o odplatný, alebo bezodplatný prevod. Teda aj menej právne zdatnému človeku musí byť jasné, že táto listina nie je spôsobilým nadobúdacím titulom vlastníckeho práva. Žalobca si nikdy vlastnícke právo k nehnuteľnostiam po dobu 13 rokov neuplatňoval a nevystupoval ako ich vlastník.

5. Ako dôkazy navrhla žalovaná vykonať: kúpna zmluva zo dňa 12.04.2006 - V404/06; zmluva o poskytnutí spotrebného úveru, rozvodový rozsudok.

6. Dňa 28.05.2020 doručil žalobca prostredníctvom svojho právneho zástupcu vyjadrenie k vyjadreniu žalovanej. Uviedol, že od kúpnu zmluvu zo dňa 12.04.2006 na základe ktorej sa žalovaná stala výlučnou vlastníčkou nehnuteľností nespochybnuje. Od kúpy nehnuteľností žalovanou však žalobca do nehnuteľností investoval do zveľaďovania nehnuteľností obrovské úsilie a svoje vlastné a neskôr po uzatvorení manželstva aj spoločné finančné prostriedky. Žalobca v dobre viere do rekonštrukcie nehnuteľností investoval 125.000 Sk, ktoré mal z predaja bytu na X.ulici v Partizánskom. Pokiaľ ide o úver, ktorý si žalovaná vzala na rekonštrukciu nehnuteľností, tento pokryl len časť rekonštrukcie. Už v čase splácania úveru strany sporu žili spoločne v jednej domácnosti, a úver bol splácaný so spoločne nadobudnutých prostriedkov. Žalobca má postup rekonštrukcie zdokumentovaný na videozáznamoch, preto tieto žiada vykonať ako dôkazy v tomto konaní. Väčšinu rekonštrukčných prác vykonával žalobca osobne so svojimi priateľmi. Popiera tvrdenie žalovanej, že by sa o nehnuteľnosti nestaral a nijakým spôsobom ich nezveľaďoval. Zmluva o Podiele Vlastníctva bola uzatvorená na návrh žalovanej. Žalobca tak zmluvu podpisoval s vedomím žalovanej, že si tento spoluvlastnícky podiel zaslúži a tento mu patrí. Strany sporu boli partnermi, neskôr manželia a preto žalobcovi neprišlo na um, že žalovaná podiel žalobcu na nehnuteľnostiach niekedy urobí sporným. Nehnuteľnosti v Zmluve o Podiele Vlastníctva sú dostatočne individualizované, pričom zo zmluvy je jasný aj účel zmluvy, preto žalobca považuje zmluvu za spôsobilý právny titul pre založenie dobrej viery na vydržanie nehnuteľností.

7. Dňa 02.07.2021 doručila žalovaná prostredníctvom svojho právneho zástupcu vyjadrenie k vyjadreniu žalobcu. Uviedla, že výslovne odmieta, že by ona navrhla podpis dokumentu Zmluva o Podiele Vlastníctva. Tento dokument žalovaná nevyhotovila a nepodpísala s vôľou nadobudnutia vlastníckeho práva v prospech žalobcu, tento ju opakovane atakoval a vydieral, že od nej odíde a preto tento dokument pre ňu nejasný, bez vyvolania právnych účinkov podpísala. Obe strany sporu pár rokov pred podpísaním dokumentu riešili svoje majetkové záležitosti z predchádzajúcich vzťahov, bolo im teda jasné, že

prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, aby nadobudol právne účinky musí spĺňať zákonom predpísané náležitosti, dohodu o všetkých podstatných náležitostiach, vrátane konania na katastri, čo v danom prípade nebolo naplnené. K podaniu žaloby došlo až po rozvode manželstva, nikdy predtým sa žalobca nedomáhal svojho vlastníckeho práva. Žalovaná popiera akýkoľvek finančný podiel žalobcu na nadobudnutí, zhodnocovaní a udržiavaní nehnuteľností. Tieto nadobudla z výlučne jej finančných prostriedkov, pochádzajúcich z vyporiadania BSM predchádzajúceho manželstva a spotrebného úveru, ktorý splácala výlučne ona a to ešte pred uzatvorením manželstva so žalobcom. Finančné prostriedky nadobudnuté z predaja bytu minul žalobca výlučne pre seba. V ostatnom zotrváva na vyjadrení k žalobe.

8. Na pojednávaní dňa 07.10.2021 žalobca uviedol, že, žalobu podal až teraz, lebo po rozvode zlyhala akákoľvek komunikácia so žalovanou a dohoda na vyporiadaní. Zmluva o Podiele Vlastníctva zo dňa 13.07.2007 vznikla až rok po presťahovaní a nadobudnutí nehnuteľnosti, vznikla na žiadosť žalovanej a nebola uzavretá pod nátlakom, aby vraj niečo nadobudol aj on, keby sa niečo stalo a on uzavrel zmluvu, aby bolo vidieť, že žil v nejakej domácnosti, staral sa, niečo nadobudli, lebo on mal z prvého manželstva dcéru. Zmluva je možno právne nedokonaná, ale je to platne uzavretá zmluva. Sú na nej overené podpisy. Z prvého manželstva mu zostali nejaké peniaze, okolo 125.000 Sk a auto, toto obaja asi 1,5 roka užívali. Takže to, čo uvádza žalovaná v duplike ohľadom použitia finančných prostriedkov výlučne pre seba, nie je pravdou. Druhé auto kúpili v roku 2007, tiež ho užívali spoločne. 117.665 Sk vyčerpali zmluvu zo stavebného sporenia. Pokiaľ ide o prerábku a rekonštrukcie nehnuteľnosti, tak do tohto použil aj finančné prostriedky, čo mu zostali z prvého manželstva a tiež aj finančné prostriedky, ktoré zarobil prácou. Rekonštrukcia domu trvala 10 rokov, kým sa zrekonštruoval do tej podoby, ako je teraz. On sa staral o dom ako o vlastný, preto na žalobe trvá, nechal tam 15 rokov života a nie tak, ako uvádza protistrana, že sa o nič nestaral. Ak by bol taký, ako uvádza žalovaná, nevie, prečo si ho v roku 2012 zobrala za manžela. Na otázku právneho zástupcu žalobcu odpovedal, že má zdokumentovaný priebeh prác rekonštrukcie. Na otázky právneho zástupcu žalovanej odpovedal, že v čase uzatvorenia Zmluvy o Podiele Vlastníctva bola ukončená rekonštrukcia vnútrajšku, výmena okien, kúrenia, rozvodov elektriny, odpadu a sanita. Nemá dôkaz, že by niektoré z rekonštrukcií financoval zo svojho účtu, tieto sa financovali z hotovostných peňazí a svojpomocne cez priateľov. Jeho predchádzajúce manželstvo bolo rozvedené v roku 2005. nepredložil dôkaz, že z prvého manželstva obdržal 125.000 Sk. Môže poskytnúť úver, že na stavebnom sporení mal 117.000 Sk. Úver bol poskytnutý v roku 2007 a splácal ho sumou 50 € mesačne. Peniaze z úveru použil na kúpu auta. Podiel 1/5 určili na základe dohody strán sporu. Byt z prvého manželstva neriešili takýmto spôsobom, pretože sa rozumne dohodli. Nevidel význam v podaní návrhu na registráciu zmluvy zo dňa 13.07.2007. V rokoch 2006 a 2007 pracoval v Sargumy Kontitech Vestenice. Pracoval tam od 01.08.2006, ale predtým bol ešte 1,5 mesiaca nezamestnaný. Nemal so žalovanou zriadený spoločný účet. Na domácnosť prispieval sumou 400 - 450 € mesačne. Ostatné výdavky - kosenie, vysádzanie financoval z toho, čo dokázal ušetriť. Nemali so žalovanou spoločné sporenie.

9. Na pojednávaní dňa 07.10.2021 žalovaná uviedla, že zmluvu zo dňa 13.07.2007 podpísala z dôvodu, že v tom čase bola zaľúbená. Žalobca jej vtedy hovoril, že od nej odíde, opustí ju, lebo tam žiadny podiel nemá. Ona zmluvu podpísala, ale vedela už pri jej podpise, že takáto zmluva právne neobstojí. Bola jedinou vlastníčkou nehnuteľnosti, lebo mala prostriedky z predaja domu, ktorý predtým predala a keď sa minuli peniaze na rekonštrukciu tohto domu, tak si zobrala úver 160.000 Sk. Keď prišiel žalobca ku nej bývať, mal jedno staré auto, ktoré predal za 200 Sk. Nejaké peniaze získal predajom bytu, ktorý mal s bývalou manželkou, ale ani nevedela, aká suma to bola, on kúpil televízor s veľkou obrazovkou, domáce kino, bicykel, bazén, investoval do alkoholu a do žien. Pravdou je, že na rekonštrukciu domu zabezpečil žalobca nejakých robotníkov, ale všetko sa platilo z jej účtu, žalobca mal malý príjem, keď sa zamestnal a ešte platil aj výživné na dieťa a platil aj úver na auto. Keď ho vyhodila zo spoločnej domácnosti, on si zobral so sebou veci, ktoré si zo svojich peňazí zakúpil. Tiež si zobral dve motorky a peniaze, ktoré mal na svojom účte. Na otázky právneho zástupcu žalovanej odpovedala, že žalobca sa nedomáhal zápisu vlastníctva na katastri. Pred tretími osobami sa o žalobcovi nebavili ako o spoluvlastníkovi, ale len ako o spolubývajúcim. Na otázky právneho zástupcu žalobcu odpovedala, že Zmluvu o Podiele Vlastníctva spísali asi spolu, už si to nepamätá. Bolo to zo žalobcovho podnetu. Zmluvu podpísala pod psychickým nátlakom. Podpisom zmluvy chcela docieľiť aby bol ticho, nevládala ho už počúvať. Vedela čo znamená 20% vlastníctva na nehnuteľnosti, ale vedela že taká zmluva nemôže zaručiť, že niekto je spoluvlastníkom nehnuteľnosti. Rekonštrukcie na dome vykonávali murári, známi žalobcu. Časť rekonštrukcií vykonával osobne aj žalobca, ale málo. Na otázky žalobcu odpovedala, že si nepamätá mená majstrov, čo prerábali dom, varila im kávu a vyplácala ich. Plyn, vodu a kúrenie hradila zo svojho

účtu, ale nevie to preukázať. Na otázky právneho zástupcu žalovanej odpovedala, že k 13.07.2007 neboli vykonané všetky rekonštrukčné práce na nehnuteľnostiach. Žalobca býva momentálne u jeho priateľky v jej dome.

10. V záverečnej reči právny zástupca žalobcu na pojednávaní dňa 07.10.2021 uviedol, že sa pridrižiava všetkých svojich doterajších prednesov. Má za to, že podmienky pre vydržanie boli zo strany žalobcu v celom rozsahu preukázané, menovite tvrdenie o dlhodobom užívaní a oprávnenej držbe, domnelý právny titul, ktorým bola zmluva o podiele vlastníctva, uplynutie vydržacej doby, ako aj dobromyseľnosť žalobcu, ktorý v dobrej viere podpisoval Zmluvu o Podiele Vlastníctva, pričom jej návrh pochádzal od žalovanej. Ako zvláštne sa javí vyjadrenie žalovanej, že Zmluvu o Podiele Vlastníctva považovala za zmluvu bez právnych účinkov, keď dokonca zmluvné strany osobne na matrike si nechali úradne overiť podpis. Preto vyjadrenia žalovanej považuje za účelové a má za to, že žalovaná si bola vedomá, čo je cieľom zmluvných strán pri koncipovaní a podpise zmluvy a to uznať spoluvlastníctvo zmluvných strán. Žalobca, uvedomujúc si existenciu tejto zmluvy, vykonal osobne a za pomoci svojich priateľov rozsiahle rekonštrukcie s vedomím, že rekonštruuje svoje vlastné. Iba z dôvodu, že po rozvoze manželstva bolo negatívne stanovisko žalovanej k mimosúdnemu pokusu žalobcu o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, bol žalobca nútený podať túto žalobu. Vzhľadom na vykonané dokazovanie má za to, že jeho nárok bol preukázaný a žiada žalobe vyhovieť v celom rozsahu. Žiada priznať náhradu trov konania v rozsahu 100%.

11. V záverečnej reči právny zástupca žalovanej na pojednávaní dňa 07.10.2021 uviedol, že sa pridrižiava všetkých svojich doterajších prednesov. Na základe vykonaného dokazovania tvrdí, že nenastali a neboli naplnené zákonné podmienky podľa ust. § 134 OZ. Tvrdí, že právny titul, o ktorý žalobca opiera svoju žalobu, t.j. Zmluva o Podiele Vlastníctva zo dňa 13.07.2007, nie je dôkazom dobromyseľnosti žalobcu k nadobudnutiu vlastníckeho práva. Žalovaná nemala nikdy vôľu nehnuteľnosť, ktorú nadobudla v celom rozsahu za finančné prostriedky z obdobia pred spolužitím so žalobcom, nejakú časť nehnuteľnosti žalobcovi previesť, či už darovacou, alebo kúpnu zmluvou a v roku 2007 nemala ani žiaden dôvod tak urobiť. Nerozporuje, že na naliehanie žalobcu uvedený dokument síce podpísala, ale s vedomím, že tento nevyvoláva žiadne právne účinky. Obaja účastníci sporu mali predchádzajúce skúsenosti s prevodmi nehnuteľností, aj samotný žalobca nikdy návrh na registráciu označenej zmluvy do katastra nehnuteľností nepodal, žalovanú nikdy k tomu nevyzval v podstate až do ukončenia spolužitia. Pokiaľ sa jedná o samotnú zmluvu o podiele spoluvlastníctva, zmluva nespĺňa ani len základné náležitosti zmluvy o prevode vlastníctva, preto ju nemožno považovať ani za domnelý titul nadobudnutia vlastníctva, keďže v zmysle judikatúry chýba určitý znak, alebo vlastnosť, ktorú objektívne právo pre nadobudnutie vlastníctva vyžaduje. Chýba zmienka, či ide o odplatný, alebo bezodplatný prevod, aj na základe výpovede žalovanej úplne v listine absentuje prejav vôle žalovanej previesť spoluvlastnícky podiel. Tvrdí, že podaním žaloby došlo zo strany žalobcu po rozvoze manželstva najmä z dôvodu, že on sám nevie preukázať rozsah investícií ním tvrdených, ktoré mal vynaložiť do nehnuteľnosti výlučne patriacej žalovanej. Z uvedeného dôvodu žiada žalobu zamietnuť v celom rozsahu a uplatňuje si náhradu trov konania v rozsahu 100%.

12. Súd vykonal dokazovanie výsluchom strán sporu, a oboznámením: výpis z LV č. XXXX na č.l. 6; Zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva - odpoveď zo dňa 25.09.2020 na č.l. 10; Zmluva o podiele vlastníctva na č.l. 11; Návrh na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva zo dňa 31.08.2020; Zmluva o poskytnutí spotrebného úveru zo dňa 19.04.2007; rozsudok Okresného súdu Partizánske sp. zn. 6Pc/6/2020 zo dňa 27.05.2020 na č.l. 34; Kúpna zmluva zo dňa 12.04.2006 na č.l. 35 až 36; fotodokumentácia na č.l. 45 až 53 a zistil, že žalovaná je v katastri nehnuteľností na LV č. XXXX zapísaná ako výlučná vlastníčka nehnuteľností. Tieto nadobudla na základe kúpnej zmluvy o prevode vlastníctva nehnuteľností zo dňa 12.04.2006. Vklad nehnuteľností do katastra nehnuteľností bol Správou katastra Partizánske povolený dňa 27.04.2006 pod č. XXX/XX. Dňa 19.04.2007 žalovaná uzatvorila so Všeobecnou úverovou bankou, a.s. zmluvu o poskytnutí spotrebného úveru na základe ktorého veriteľ poskytol žalovanej úver vo výške 162.000 Sk, pričom žalovaná sa ho zaviazala splatiť v 84 mesačných splátkach vo výške 2.888,32 Sk. Dňa 13.07.2007 podpísali žalobca so žalovanou listinu označenú ako „Zmluva o Podiele Vlastníctva“ v ktorej je uvedené, že žalobca má 20% podiel vlastníctva na nehnuteľnostiach. Návrhom na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva zo dňa 31.08.2020 vyzval žalobca žalovanú na vyporiadanie nehnuteľností tak, že žalovaná nadobudne nehnuteľnosti do výlučného vlastníctva a zaplatí žalobcovi za jeho podiel sumu 30.000 €. Žalovaná odpovedala žalobcovi listom zo dňa 25.09.2020 tak, že podaný návrh považuje za bezpredmetný, pretože žalovaná je

výlučnou vlastníčkou nehnuteľností. Z fotodokumentácie vyplýva, že došlo k rekonštrukcii nehnuteľností. Z rozsudku tunajšieho súdu sp. zn. 6Pc/6/2020 zo dňa 27.05.2020 vyplýva, že manželstvo žalobcu so žalovanou bolo uzatvorené v roku 2012 a rozvedené nadobudnutím právoplatnosti tohto rozsudku, t.j. dňa 08.06.2020.

13. Podľa § 132 ods. 1 Občianskeho zákonníka, vlastníctvo veci možno nadobudnúť kúpnu, darovacou alebo inou zmluvou, dedením, rozhodnutím štátneho orgánu alebo na základe iných skutočností ustanovených zákonom.

14. Podľa § 132 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ak sa vlastníctvo nadobúda rozhodnutím štátneho orgánu, nadobúda sa vlastníctvo dňom v ňom určeným, a ak určený nie je, dňom právoplatnosti rozhodnutia.

15. Podľa § 133 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ak sa prevádza nehnuteľná vec na základe zmluvy, nadobúda sa vlastníctvo vkladom do katastra nehnuteľností podľa osobitných predpisov, ak osobitný zákon neustanovuje inak.

16. 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 hnuťnosť, a po dobu desať rokov, ak ide o nehnuteľnosť.

17. Podľa § 588 Občianskeho zákonníka, z kúpnej zmluvy vznikne predávajúcemu povinnosť predmet kúpy kupujúcemu odovzdať a kupujúcemu povinnosť predmet kúpy prevziať a zaplatiť zaň predávajúcemu dohodnutú cenu.

18. Podľa § 628 ods. 1, ods. 2 Občianskeho zákonníka, darovacou zmluvou darca niečo bezplatne prenecháva alebo sľubuje obdarovanému a ten dar alebo sľub prijíma. Darovacia zmluva musí byť písomná, ak je predmetom daru nehnuteľnosť, a pri hnuťnej veci, ak nedôjde k odovzdaniu a prevzatíu veci pri darovaní.

19. Žalobca sa podanou žalobou domáhal určenia, že je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností v podiele 1/5. Vlastnícke právo k podielu mal nadobudnúť vydržaním, pričom dobromyseľnosť držby zdôvodňoval uzatvorením Zmluvy o Podiele Vlastníctva zo dňa 13.07.2007.

20. V prvom rade súd preskúmal naliehavý právny záujem žalobcu na podaní žaloby. Ako vyplýva z právnej vety z rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 1 Cdo 56/2003 zo dňa 01.07.2004: „Ak je žalovaný zapísaný v katastri nehnuteľností ako vlastník spornej nehnuteľnosti, žalobca má naliehavý právny záujem na určení svojho vlastníckeho práva, lebo len také súdne rozhodnutie môže byť aj podkladom pre vykonanie zmeny zápisu v katastri nehnuteľností“. V tomto prípade je žalovaná zapísaná v katastri nehnuteľností ako výlučná vlastníčka nehnuteľností, preto ak sa žalobca chcel domôcť určenia svojho vlastníckeho práva k podielu na nehnuteľnostiach, musel tak urobiť podaním žaloby. Súd má teda naliehavý právny záujem žalobcu na podaní žaloby za preukázaný.

21. Súd následne preskúmal, či je listina Zmluva o Podiele Vlastníctva spôsobilým právnym titulom na prevod nehnuteľností. Dospel k záveru, že predmetná listina nie je kúpnu a ani darovacou zmluvou. Podstatnými náležitosťami kúpnej zmluvy sú predmet kúpy a kúpna cena. V predmetnej listine však absentuje akákoľvek zmienka o odplatnosti. Zmluva o Podiele Vlastníctva sa vzhľadom na absenciu tejto náležitosti nemôže považovať za kúpnu zmluvu. Ak žalobca tvrdí, že finančné prostriedky na rekonštrukciu nehnuteľností mal z predaja bytu v Partizánskom, musel ako predávajúci s kupujúcim uzatvoriť kúpnu zmluvu. Musel si byť teda vedomí, že Zmluva o Podiele Vlastníctva nie je kúpnu zmluvou, pretože nespĺňa podstatné náležitosti kúpnej zmluvy. Zmluva o Podiele Vlastníctva nie je ani darovacou zmluvou. Darovacou zmluvou darca niečo bezplatne prenecháva alebo sľubuje obdarovanému a obdarovaný dar alebo sľub daru prijíma. Podstatnými náležitosťami darovacej zmluvy je dohoda o predmete daru a dohoda o jeho bezodplatnosti. V Zmluve o Podiele Vlastníctva nielen, že absentuje dohoda o bezodplatnosti, ale zároveň aj prejavy vôle žalovanej, ako darcu predmetný podiel na nehnuteľnostiach žalobcovi darovať, a zároveň prejav vôle žalobcu predmetný dar prijať. Zmluva o Podiele Vlastníctva vzhľadom na vyššie uvedené nie je právnym úkonom, ktorý by mal za následok prevod nehnuteľností, pričom na tom nič nemení ani overenie podpisov na zmluve notárom.

22. Jedným z typov nadobudnutia vlastníckeho práva je aj inštitút vydržania. Na nadobudnutie vlastníckeho práva vydržaním musia byť splnené tieto podmienky:

- 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.

Predmetom vydržania v tomto prípade má byť podiel na nehnuteľnostiach. Podľa ustanovenia § 134 ods. 1 Občianskeho zákonníka nehnuteľnosti môžu byť predmetom vydržania. Predmetom vydržania môže byť aj spoluvlastnícky podiel nehnuteľností (rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 2 Cdo 27/2005 zo dňa 01.05.2006). Žalobca začiatok plynutia ustanovenej doby vydržania odvodzuje od podpisu Zmluvy o Podiele Vlastníctva, t.j. od 13.07.2007. Z toho vyplýva, že by bola splnená aj podmienka uplynutia ustanovenej desaťročnej doby podľa ustanovenia § 134 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Spornou zostala oprávnenosť držby, teda skutočnosť, či v tomto prípade žalobca bol oprávneným držiteľom. Zákon za oprávneného držiteľa považuje toho, kto s vecou nakladá ako so svojou a je so zreteľom na všetky okolnosti dobromyseľný, že mu vec patrí. 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. Oprávnená držba sa nemusí nutne opierať o existujúci právny dôvod; postačí, aby bol daný aj domnelý (putatívny) právny dôvod. Pôjde však vždy o to, aby držiteľ bol so zreteľom ku všetkým okolnostiam v dobrej viere, že mu taký právny dôvod svedčí.

Dobrá viera je psychický stav držiteľa; takýto držiteľ sa domnieva, že mu vec vlastnícky patrí, hoci v skutočnosti tomu tak nie je. Dobrá viera musí byť podložená konkrétnymi okolnosťami, z ktorých možno usudzovať, že toto presvedčenie držiteľa je opodstatnené a musí trvať po celú vydržaciú dobu. Okolnosťami, ktoré môžu svedčiť pre záver o existencii dobrej viery, sú spravidla skutočnosti týkajúce sa právneho dôvodu nadobudnutia veci (práva) a svedčiace o poctivosti nadobudnutia, t.j. tzv. titulu uchopenia sa držby (objektívne oprávnený dôvod nadobudnutia držby) (rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 2 Cdo 207/2005 zo dňa 01.01.2013).

Súd vzhľadom na spornosť dobromyseľnosti držby žalobcu, musel preskúmať, či žalobca mohol byť objektívne dobromyseľným držiteľom. Oprávnený dôvod nadobudnutia držby odvodzuje od Zmluvy o Podiele Vlastníctva. Žalobca tvrdí, že na základe uzatvorenej zmluvy sa cítil byť vlastníkom podielu nehnuteľností. Je základnou všeobecnou vedomosťou, že vlastnícke právo k nehnuteľnosti sa nadobúda až vkladom do katastra nehnuteľností. V prípade, ak sa žalobca na základe uvedenej listiny cítil ako vlastník podielu nehnuteľností, súdu nie je zrejmé, prečo do dnešného dňa nepodal návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Súd by chápal takéto konanie žalobcu v prípade, ak by tesne po podpise listiny došlo k uzatvoreniu manželstva, na základe čoho by žalobca predmetné nehnuteľnosti bral ako spoločný majetok oboch manželov. K uzatvoreniu manželstva došlo až 13.10.2012, teda po vyše piatich rokoch od podpisu predmetnej listiny. Súdu preto nie je zrejmé, z akého dôvodu by si žalobca nechcel svoje vlastnícke právo k podielu na nehnuteľnostiach potvrdiť zápisom v katastri nehnuteľností. Jediným logickým vysvetlením v tomto prípade je, že samotný žalobca vedel, že predmetná listina nie je právnym titulom, na základe ktorého by došlo k prevodu podielu nehnuteľností zo žalovanej na žalobcu. To vyplýva aj z odpovede žalobcu na otázku právneho zástupcu žalovanej, prečo nepodal návrh na registráciu zmluvy zo dňa 13.07.2007 na kataster nehnuteľností, keď uviedol, že „v tom nevidel význam“. Súd zároveň poukazuje na skutočnosti uvedené v odseku 21 odôvodnenia tohto rozhodnutia, konkrétne na to, že aj žalobca, ako právne menej zdatná osoba si musel byť vedomí, že Zmluva o Podiele Vlastníctva nie je kúpnu a ani darovacou zmluvou. Preto žalobca nemohol nadobudnúť vlastníctvo k podielu na nehnuteľnostiach vydržaním na základe neplatnej kúpnej, alebo neplatnej darovacej zmluvy, pretože si bol od začiatku vedomí, že o takéto zmluvy v tomto prípade nejde. Z uvedeného vyplýva, že žalobca nebol oprávneným držiteľom, keďže podiel na nehnuteľnosti neužíval dobromyseľne s vedomím, že mu podiel na nehnuteľnostiach patrí. Nebola tak splnená podmienka podľa ustanovenia § 134 ods. 1 Občianskeho zákonníka na vydržanie podielu na nehnuteľnostiach žalobcom. Keďže neboli splnené všetky podmienky na vydržanie, žalobca vlastnícke právo k podielu na nehnuteľnostiach nemohol nadobudnúť vydržaním. Vzhľadom na uvedené súd žalobu v celom rozsahu ako nedôvodnú zamietol.

23. Súd v neposlednom rade konštatuje, že prípadné investície žalobcu do nehnuteľností žalovanej nemajú žiadny vplyv na vlastnícke právo. Pokiaľ sa chcel žalobca domôcť vrátenia svojich finančných prostriedkov použitých na rekonštrukciu nehnuteľností, mal tak urobiť formou žaloby na vydanie bezdôvodného obohatenia.

24. O náhrade trov konania súd rozhodol v zmysle § 255 ods. 1 CSP tak, že žalovanej priznal náhradu trov konania proti žalobcovi v rozsahu 100%, keďže bola v spore úplne úspešná, vzhľadom na zamietnutie žaloby v celom rozsahu.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať písomne odvolanie do 15 dní od jeho doručenia na Okresnom súde Partizánske.

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 nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.