

Súd: Okresný súd Banská Bystrica
Spisová značka: BR-3C/46/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6322201356
Dátum vydania rozhodnutia: 10. 04. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Eva Cvengová st.
ECLI: ECLI:SK:OSBB:2024:6322201356.6

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Banská Bystrica, pracovisko Brezno, sudkyňou JUDr. Evou Cvengovou st., v právnej veci žalobcu A. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. XXX/XX, D., zast. JUDr. Marian Holý, advokát so sídlom B. Němcovej 1/A, Brezno, proti žalovanému B. E. - D., nar. XX.XX.XXXX, bytom F. E. XXX, zast. JUDr. Peter Šramko, advokát so sídlom Mostárenská 9, Brezno, o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, takto

rozhodol:

I. Súd žalobu **z a m i e t a**.

II. Žalobca je **p o v i n n ý** nahradiť žalovanému trovy konania v rozsahu 100 %, o výške ktorých rozhodne samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku súdny úradník.

o d ō v o d n e n i e :

1. Žalobca sa prostredníctvom svojho právneho zástupcu žalobou zo dňa 28.06.2022, doručenu súdu dňa 29.06.2022, domáhal určenia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam vedených na LV č. XXX Okresného úradu Brezno, katastrálneho odboru, pre k.ú. G., a to určenia, že žalobca je výlučným vlastníkom nehnuteľností pozemku parc. KN č. XXX/X o výmere XX m2 vedenej ako zastavaná plocha a nádvorie, parc. KN č. XXX/X o výmere XXX m2 vedenej ako trvalý trávny porast a rekreačnej chaty súp. č. XX na pozemku parc. KN č. XXX/X titulom vydržania, nakoľko od dňa 10.05.2005 vstúpil do držby nehnuteľností, a to stavby súp. č. XX na pozemku parc. XXX/X a do držby pozemkov v presvedčení, že po zaplatení preddavku vo výške 500.000,- Sk zaplateného ešte pred podpisom kúpnej zmluvy dňa XX.XX.XXXX a zaplatení doplatku vo výške 100.000,- Sk je ich vlastníkom a od 10.05.2005 stavbu s pozemkami nerušenie užíval do júna 2022, kedy ho žalovaný oslovil s tým, že on je vlastníkom nehnuteľností a má mu umožniť prístup k nim.

2. Žalovaný sa prostredníctvom svojho právneho zástupcu k žalobe písomne vyjadril podaním zo dňa 24.08.2022 a žiadal žalobu ako nedôvodnú v celom rozsahu zamietnuť dôvodiac, že tvrdenia uvádzané v žalobe sú nepravdivé, nakoľko medzi stranami sporu nikdy nedošlo k uzavretiu kúpnej zmluvy ani písomnej ani ústnej k nehnuteľnostiam, ktoré sú predmetom sporu. Zároveň žalovaný uviedol, že zo strany žalobcu nedošlo k naplneniu ústnej dohody o prevode nehnuteľností, nakoľko žalobca neuhradil žalovanému jeden milión Sk, ktoré požadoval žalovaný za odpredaj nehnuteľností. Žalovaný vyzval žalobcu doporučeným listom zo dňa 28.08.2013 na odovzdanie nehnuteľností pretože zo strany žalobcu nedošlo k naplneniu ústnej dohody o prevode nehnuteľností a nehnuteľnosti žalovanému neodovzdal. Žalovaný mal za to, že žalobca nepreukázal žiadne zákonné predpoklady nadobudnutia vlastníckeho práva vydržaním.

3. Súd vo veci vykonal dokazovanie výsluchom žalobcu a jeho právneho zástupcu žalobcu, výsluchom žalovaného a jeho právneho zástupcu, oboznámením sa s listinnými dôkazmi nachádzajúcimi sa v spise, a to Kúpnu zmluvou zo dňa XX.XX.XXXX, LV č. XXX k.ú. G. zo dňa 07.11.2019, LV č.

XXX k.ú. G. zo dňa 07.11.2019, Zmluvou o zabezpečovacom práve zo dňa XX.XX.XXXX, rozpisom preddavkových platieb za dodávku a distribúciu elektriny dodávateľa Stredoslovenská energetika a.s. Žilina, odberateľ A. B., odberné miesto Jarabá zo dňa 13.09.2015, Platobným príkazom na úhradu sumy 97,50 Eur s dátumom splatnosti 25.09.2015, Rozhodnutím Obvodného úradu životného prostredia v Brezne zo dňa 23.08.2005, LV č. XXX k.ú. G. zo dňa 28.06.2022, príjmovým pokladničným dokladom zo dňa 10.05.2005, výdavkovým pokladničným dokladom zo dňa 02.09.2004, písomným vyjadrením žalovaného k žalobe zo dňa 24.08.2022, výzvou na uvoľnenie chaty na Jarabej zo dňa 28.08.2013, fotokópiou podacieho lístka o zaslaní výzvy zo dňa 28.08.2013, vyjadrením žalobcu zo dňa 20.09.2022 k vyjadreniu žalovaného, kolaudačným rozhodnutím Obvodného úradu životného prostredia Brezno zo dňa 30.09.1991 s projektovou dokumentáciou a s prílohami z č.l. 61-72 súdneho spisu, uznesením Okresnej prokuratúry Brezno zo dňa 16.03.2005, písomným vyjadrením žalovaného zo dňa 07.10.2022 k vyjadreniu žalobcu, fotokópiou 2ks ústrižkov o zaplatení poisťného za chatu od 11.11.2005 do 19.07.2006, originál doklady pre znalca v prílohových obálkach na č.l. 99 a 100 súdneho spisu, prípisom Okresnej prokuratúry Brezno zo dňa 22.02.2023, uznesením prokurátora Okresnej prokuratúry Brezno č.k. Pv 21/05-10 zo dňa 10.03.2005, právoplat. 06.04.2005, uznesením o nariadení znaleckého dokazovania zo dňa 02.03.2023, fotokópiou spisu MV SR, Obvodného úradu životného prostredia Brezno z č.l. 125 – 137, fotokópiou vyšetrovacieho spisu OR PZ Brezno ČVS:ORP-1897/OSV-BR-2004 z č.l. 138 – 167, Znaleckým posudkom č. XX/XXXX PhDr. PaedDr. Eriky Strakovej, znalec z odboru písmoznalectvo, odvetvie ručné písmo zo dňa 02.12.2023, písomným vyjadrením žalobcu zo dňa 08.01.2024, písomným vyjadrením žalovaného zo dňa 23.01.2024, správou obce Jarabá zo dňa 14.02.2024 doručenou súdu 15.02.2024, originálom podacím lístkom s výzvou na uvoľnenie chaty zo dňa 28.08.2013, výpisom LV č. XXX zo dňa 12.08.2021, platobným výmerom č. XXXXXXXXXXXX za daň z nehnuteľnosti za rok 2008 z obce G., platobným výmerom č. XXX zo dňa 07.05.2008 vystaveným obcou Jarabá, rozhodnutím č. 120/2015 zo dňa 23.03.2015 o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady vystaveným obcou Jarabá a zistil tento skutkový stav:

4. Žalobca a jeho právny zástupca v priebehu celého konania trvali na písomne podanej žalobe tvrdiac, že v roku 2004 došlo medzi stranami sporu k ústnej dohode ohľadne kúpy nehnuteľností nachádzajúcich sa v k.ú. G., a to parc. KN č. XXX/X vedenej ako zastavané plochy a nádvoria o výmere XX m², parc. KN č. XXX/X vedenej ako trvalý trávny porast o výmere XXX m² zapísané na LV č. XXX pre k.ú. G. a rekreačnej chaty súp. č. XX na pozemku parc. KN č. XXX/X zapísanej na LV č. XXX pre k.ú. G., pričom dňa 02.09.2004 zaplatil žalobca žalovanému zálohu za chatu Jarabá v sume 500.000,- Sk a následne dňa XX.XX.XXXX došlo medzi stranami sporu k uzatvoreniu písomnej kúpnej zmluvy, predmetom ktorej boli uvedené nehnuteľnosti a dňa 10.05.2005 žalobca zaplatil žalovanému za chatu sumu 100.000,- Sk. Žalobca tvrdil, že predmetnú kúpnu zmluvu vypracoval žalovaný a odovzdal ju žalobcovi, pričom žalobca si bol vedomý, že na kúpnej zmluve žalovaný ako predávajúci nemal overený podpis a vzhľadom na uvedenú skutočnosť nebol daný návrh na vklad vlastníckeho práva k uvedeným nehnuteľnostiam do katastra nehnuteľností. Aj napriek uvedenej absencii žalobca predmetné nehnuteľnosti nerušene užíval od septembra 2004 kedy mu žalovaný odovzdal od chaty kľúče, do júna 2022, kedy vyzval žalovaný žalobcu na odovzдание kľúčov od chaty. Žalobca dal do pozornosti, že od roku 2005, kedy odovzdal obci Jarabá písomnú kúpnu zmluvu, platil obci Jarabá daň za nehnuteľnosť, ako aj poplatky za tuhé komunálne odpady, pričom v roku 2005 predložil kúpnu zmluvu Stredoslovenskej energetike na prehlásenie odberu elektrickej energie do chaty na Jarabej zo žalovaného na žalobcu, pričom od roku 2005 za odber energie platil žalobca. Taktiež žalobca uviedol, že tvrdenie žalovaného, že by mu bol býval v roku 2013 žalovaný doporučené zaslať list zo dňa 28.08.2013 na uvoľnenie chaty je nepravdivé, nakoľko žalobcovi žiadny list zo dňa 28.03.2013 nebol doručený. Žalobca v priebehu celého konania tvrdil, že má za to, že v danom prípade sú u neho splnené zákonné podmienky vydržania, nakoľko preukázal existenciu ústnej kúpnej zmluvy, na základe ktorej nadobudol nehnuteľnosti do vlastníctva. Žalobca mal za to, že aj list zo dňa 28.08.2013, na ktorý sa odvoláva žalovaný, ktorým žalovaný vyzval žalobcu na uvoľnenie chaty preukazuje, že medzi stranami sporu bola dohoda o predaji nehnuteľnosti uzatvorená, pričom zostala sporná len výška kúpnej ceny, pričom cena ktorú údajne požadoval žalovaný v sume 1 milión Sk by bola príliš vysoká a žalobca ako kupujúci by na takúto cenu nikdy nepristúpil keďže v rokoch 2004 a 2005 sa chaty v lokalite Jarabá predávali maximálne v sume 500.000,- Sk. V záverečnej reči právny zástupca žalobcu uviedol, že má za to, že v danom prípade sú u žalobcu splnené podmienky nadobudnutia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam vydržaním, nakoľko žalobca dňa 02.09.2004 vstúpil do užívania chaty a príslušných pozemkov a v užívaní ho nikto nerušil, jediným spôsobom narušenia dobrej viery žalobcu o vlastníctve chaty má byť preukázateľne list zo dňa 28.08.2013, tento však podľa žalobcu nič nehovorí o neexistencii kúpnej zmluvy, práve naopak aj

uvedený list existenciu kúpnej zmluvy potvrdzuje, pričom sa v ňom neuvádza konkrétny dôvod nenaplnenia dohody o odkúpení chaty a súčasne žalovaný žalobcovi neponúka vrátenie už zaplatenej časti kúpnej ceny, preto podľa žalobcu takáto výzva na uvoľnenie chaty je právne neúčinná. Žalobca v priebehu celého konania mal za to, že sa jedná o nerušenú držbu nehnuteľností a uplynutím 10 rokov odo dňa vstúpenia do ich užívania, t.j. do oprávnenej držby po zaplatení kúpnej ceny 600.000,- Sk, t.j. od 10.05.2005 do 10.05.2015, kedy uplynula vydržacia doba, sa stal žalobca vlastníkom nehnuteľností vedených na LV č. XXX Okresného úradu Brezno katastrálneho odboru pre k.ú. G..

5. Žalovaný a jeho právny zástupca v priebehu celého konania poukazoval na skutočnosť, že medzi žalobcom a žalovaným nikdy nedošlo k uzatvoreniu kúpnej zmluvy, predmetom ktorej by mali byť nehnuteľnosti vedené na LV č. XXX k.ú. G.. Podľa ústnej dohody medzi stranami sporu mala byť v roku 2005 uzavretá písomná kúpna zmluva ale až po tom, keď žalobca zaplatí žalovanému požadovanú kúpnu cenu za nehnuteľnosti, a to za rekreačnú chatu súp. č. 81 s pozemkami v sume 1 milión Sk. Nakoľko žalobca požadovanú sumu 1 milión Sk žalovanému neuhradil, ale uhradil len časť kúpnej ceny v sume 600.000,- Sk, k uzatvoreniu žiadnej kúpnej zmluvy nedošlo. Žalovaný dal do pozornosti súdu, že žalobcom predložená kúpna zmluva zo dňa XX.XX.XXXX nie je kúpnu zmluvou uzatvorenou medzi stranami sporu, nakoľko žalovaný takúto zmluvu nikdy nevyhotovil a ani nepodpísal, podpis žalovaného ako predávajúceho na tejto zmluve, nie je jeho pravým podpisom, pričom žalobcom predloženú kúpnu zmluvu, ktorá tvorí prílohu žaloby žalovaný videl prvý krát keď mu táto kúpna zmluva bola spolu so žalobou doručená zo strany súdu. Zároveň žalovaný poukázal na skutočnosť, že dňa XX.XX.XXXX ako vlastníkom nehnuteľností uzatvoril so H. I. ako veriteľom výslovne na žiadosť žalobcu zmluvu o zabezpečovacom prevode práva na predmetné nehnuteľnosti, na základe čoho sa H. I. stal vlastníkom týchto nehnuteľností. Žalovaný dal do pozornosti súdu, že k uzatvoreniu zmluvy o zabezpečovacom práve došlo výslovne na požiadanie žalobcu, ktorý žalovaného ako vlastníka nehnuteľností požiadal, aby ručil ako vlastníkom nehnuteľností H. I., pretože žalobca potreboval od H. I. peniaze a tento na vrátenie peňazí požadoval nehnuteľnosť ako zábezpeku. Žalovaný žalobcovi vyhovel a so H. I. uzatvoril dňa XX.XX.XXXX zmluvu o zabezpečovacom prevode práva, ktorou ručil svojimi nehnuteľnosťami. Na základe tejto zmluvy I. žalobcovi požičal peniaze, ktoré mu však žalobca nevrátil a tým zostal H. I. na liste vlastníctva vedený ako vlastníkom nehnuteľností. Po smrti H. I. sa stala vlastníčkou týchto nehnuteľností jeho dedička pani I. a preto bol žalovaný nútený podať na súd žalobu o určenie neplatnosti zmluvy o zabezpečovacom prevode práva zo dňa XX.XX.XXXX a v priebehu súdneho konania vedeného na Okresnom súde Brezno pod sp. zn. 6C/2/2022 došlo k mimosúdne urovnaniu sporu, v rámci ktorého žalovaný bol nútený pani I., ako dedičke H. I. vyplatiť sumu 20.000,- Eur, aby bol opäť žalovaný vedený na LV ako vlastníkom týchto nehnuteľností, hoci vlastníkom vždy bol. Žalovaný uviedol, že čo sa týka tvrdenia žalobcu ohľadne výpovede žalovaného ako svedka v rámci trestného konania ohľadne výrubov 9 stromov pri chate na Jarabej v roku 2004 kedy sa mal žalovaný pred políciou vyjadriť, že chatu s pozemkami odpredal A. B., žalovaný uviedol, že v roku 2004 bol s A. B. – so žalobcom v jednaní ohľadne odpredaja nehnuteľností, pričom v roku 2004 zaplatil žalobca preddavok za kúpu nehnuteľností 500.000,- Sk, žalovaný sa domnieval, že následne dôjde k riadne uzatvorenej kúpnej zmluve vyplatením celej kúpnej ceny, čo sa však nestalo a preto k predaju nehnuteľností nedošlo. V priebehu celého konania žalovaný tvrdil, že u žalobcu nie sú splnené základné predpoklady pre nadobudnutie vlastníckeho práva vydržaním, úplne absentuje u žalobcu dobromyseľnosť, pričom znalecké dokazovanie preukázalo, že žalobca predložil súdu kúpnu zmluvu na základe jeho podvodného konania, nakoľko jednoznačne bolo preukázané, že podpis na tejto kúpnej zmluve nie je vlastnoručným podpisom žalovaného ako predávajúceho. Zároveň dal žalovaný do pozornosti, že doporučeným listom zo dňa 28.08.2013 vyzval žalovaného na uvoľnenie chaty, ktorú mal uvoľniť do 20.09.2013, nakoľko ani po 8 rokoch nedošlo k naplneniu dohody o odkúpení chaty, keďže žalobca nedoplatil žalovanému celú požadovanú kúpnu cenu, pričom tento list bol posielaný žalobcovi doporučenou poštovou zásielkou na adresu trvalého pobytu žalobcu, o čom žalovaný predložil dôkaz – originál podacieho lístku. Žalovaný tvrdil, že žalobca nemohol byť dobromyseľný počas celej vydržacej lehoty že mu nehnuteľnosti patria aj vzhľadom na uzatvorenú zmluvu o zabezpečovacom prevode práva zo dňa XX.XX.XXXX, na základe ktorej sa stal vlastníkom nehnuteľností H. I. a zároveň doporučeným listom zo dňa 28.08.2013 bol žalobca vyzvaný na uvoľnenie rekreačnej chaty s pozemkami na Jarabej do 20.09.2013. Žalovaný uviedol, že z jeho správania a konania ohľadne nehnuteľností sa žalobca nemohol cítiť ich vlastníkom.

6. Predpokladom úspešnosti žaloby o určenie, či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je (určovací žaloba), sú po procesnej stránke skutočnosti, že strany sporu majú vecnú legitimitáciu a že na určení

je naliehavý právny záujem. Vecnú legitímáciu v konaní o určenie či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je má ten, kto je účastníkom právneho vzťahu alebo práva o ktoré v konaní ide. Naliehavý právny záujem na určení je daný hlavne tam, kde by sa bez tohto určenia jeho právne postavenie stalo neistým alebo kde by bez tohto určenia bolo ohrozené právo žalobcu. Ak žalobca navrhuje určenie svojho vlastníckeho práva k nehnuteľnosti je na požadovanom určení vždy naliehavý právny záujem ak má byť súdne rozhodnutie určujúce vlastnícke právo zaznamenané do katastra nehnuteľností a týmto spôsobom dosiahnutý stav súladu medzi právnym stavom a stavom zapísaným (evidovaným) v katastri nehnuteľností. Existencia naliehavého právneho záujmu žalobcu na požadovanom určení v prejednávanej veci nebola spornou, keďže žalovaný je v katastri nehnuteľností vedený ako vlastník sporných nehnuteľností.

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

8. Podľa § 130 ods. 1 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.

9. Podľa § 130 ods. 2 Občianskeho zákonníka 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.

10. 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 10 rokov ak ide o nehnuteľnosť.

11. Podľa § 134 ods. 2 Občianskeho zákonníka takto nemožno nadobudnú vlastníctvo k veciam, ktoré nemôžu byť predmetom vlastníctva alebo k veciam, ktoré môžu byť len vo vlastníctve štátu alebo zákonom určených právnických osôb (§125)

12. Podľa § 134 ods. 3 Občianskeho zákonníka do doby podľa ods. 1 sa započíta aj doba, po ktorú mal vec v oprávnenej držbe právny predchodca.

13. Podľa § 134 ods. 4 Občianskeho zákonníka pre začiatok a trvanie doby podľa ods. 1 sa použijú primerane ustanovenia o plynutí premlčacej doby.

14. Podľa § 133 ods. 2 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.

15. Vlastníctvo je v našom právnom poriadku chápané ako najvyššia právna moc nad vecou. Tento obsah vlastníckeho práva je vyjadrený priamo v ust. § 123 OZ v zmysle ktorého je vlastník v medziach zákona oprávnený vec držať, užívať, požívať jej plody a úžitky a má právo s vecou nakladať. Právo vec držať, nazývané tiež právom držby znamená právo nakladať s vecou ako s vlastnou. Ide o východiskové oprávnenie vlastníka, ktoré je nevyhnutným predpokladom pre výkon jeho ostatných vlastníckych oprávnení.

16. Vydržanie je osobitný originálny spôsob nadobudnutia vlastníckeho práva. Ide o nadobudnutie vlastníckeho práva na základe inej skutočnosti ustanovenej zákonom, v dôsledku kvalifikovanej dlhodobej držby oprávnenou osobou, ktorá nie je vlastníkom. Podmienkou vydržania je oprávnená držba spôsobilej veci, trvajúca po zákonom stanovenú vydržaciú dobu. Oprávnená držba predpokladá, že držiteľ je v dobrej viere, že mu vec alebo právo patrí, a že je v tejto dobrej viere so zreteľom ku všetkým okolnostiam, uvedené podmienky musia byť splnené súčasne.

K tomu, aby bolo možné nadobudnúť vlastnícke právo vydržaním musia byť splnené zároveň – súčasne zákonné predpoklady, a to

- a) spôsobilý subjekt,
- b) spôsobilý predmet držby,
- c) dobrá viera (dobromyseľnosť vydržateľa),
- d) oprávnená držba po zákonom stanovenú dobu (§134 ods.1 OZ),
- e) uplynutie vydržacej doby.

Predpokladom vydržania je skutočnosť, že držiteľ je so zreteľom na všetky okolnosti dobromyseľný, že mu vec alebo právo patrí.

17. Pri posudzovaní oprávnenosti držby treba vychádzať zo zásady, že jej predpokladom je presvedčenie nadobúdateľa, že nekoná bezprávne, ak si určitú vec prisvojuje. Dobrá viera je vnútorný, psychický stav držiteľa, 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. Zo zákona vyplýva, že nestačí prostá subjektívna dobrá viera. Oprávnený držiteľ musí byť v dobrej viere „so zreteľom ku všetkým okolnostiam“.

Posúdenie, či je držiteľ v dobrej viere so zreteľom ku všetkým okolnostiam alebo nie, je treba vždy hodnotiť objektívne a nielen zo subjektívneho hľadiska (osobného presvedčenia) samotného účastníka a je treba vždy brať do úvahy, či držiteľ pri bežnej (normálnej) opatrnosti, ktorú možno vzhľadom k okolnostiam a povahe daného prípadu po každom požadovať, nemal, resp. nemohol mať po celú vydržaciú dobu dôvodné pochybnosti o tom, že mu vec alebo právo patrí. Oprávnená držba sa zakladá na omyle držiteľa, ktorý sa domnieva, že je vlastníkom držanej veci alebo subjektom vykonávaného práva. Oprávnená držba sa nemôže zakladať na takom omyle držiteľa, ktorému sa mohol pri normálnej opatrnosti vyhnúť. Je treba zdôrazniť, že ide o opatrnosť normálnu, obvyklú, posudzovanú z objektívneho hľadiska. Omyl držiteľa musí byť ospravedlniteľný. Ospravedlniteľný omyl, ku ktorému došlo i napriek tomu, že mýliaci sa postupoval s obvyklou mierou opatrnosti, ktorú možno so zreteľom k okolnostiam konkrétneho prípadu od každého požadovať. Pokiaľ omyl presahuje rámec bežného, obvyklého posudzovania veci, nie je ospravedlniteľný. Držiteľ, ktorý drží vec, v danom prípade nehnuteľnosť na základe takéhoto omylu, môže byť síce v dobrej viere, avšak nie „so zreteľom ku všetkým okolnostiam“ a preto nemôže byť držiteľom oprávneným.

18. Základom oprávnenej držby je ospravedlniteľný omyl. Ospravedlniteľný je omyl, ku ktorému došlo napriek tomu, že mýliaci postupoval s obvyklou opatrnosťou, ktorú možno so zreteľom k okolnostiam konkrétneho prípadu požadovať.

O ospravedlniteľný omyl naopak nejde vtedy, ak mýliaca sa osoba z nedbanlivosti nevyužila možnosť overiť si skutočnosti rozhodujúce pre uskutočnenie právneho úkonu. Omyl vychádzajúci z nevedomosti jednoznačne formulovaného ustanovenia Občianskeho zákonníka platného v dobe, kedy sa držiteľ držby ujíma /právny omyl/, nie je ospravedlniteľný. Omyl môže byť nielen skutkový ale aj právny. Právny omyl spočíva v neznalosti alebo v neúplnej znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a z toho vyplývajúceho nesprávneho posúdenia právnych dôsledkov právnych skutočností.

Vzhľadom na všeobecne aj v oblasti súkromného práva uznanú zásadu ignoratia iuris non excusat (neznalosť zákona neospravedlňuje), vyplývajúcu zo samej podstaty práva, právny omyl držiteľa, vychádzajúci z neznalosti jednoznačne formulovaného ustanovenia Občianskeho zákonníka platného v dobe, kedy sa držiteľ ujal držby, nie je ospravedlniteľný. Preto ak sa niekto uchopí držby nehnuteľnosti na základe ústnej zmluvy o prevode nehnuteľnosti alebo predbežnej dohody, resp. absolútne neplatnej kúpnej zmluvy bez súhlasu vlastníka nehnuteľnosti, bez jeho pravého podpisu ako predávajúceho, nemôže byť takáto osoba s ohľadom na všetky okolnosti v dobrej viere, že je vlastníkom veci, a to ani v prípade, ak je presvedčená, že takáto zmluva k nadobudnutiu vlastníctva k nehnuteľnosti postačuje a jej zápis v katastri nehnuteľností je len formálnym úkonom. Držba nehnuteľnosti, ktorá sa o takú zmluvu opiera, nemôže viesť k vydržaniu.

19. Súd na základe vykonaného dokazovania mal preukázané, že žalobca v počiatočnom štádiu konania odvodzoval svoj uplatňovaný nárok od ním predloženej písomne vyhotovenej kúpnej zmluvy zo dňa XX.XX.XXXX, predmetom ktorej boli nehnuteľnosti nachádzajúce sa v katastrálnom území G., a to parc. KN č. XXX/X o výmere XX m² vedená ako zastavaná plocha a nádvorie a parc. KN č. XXX/X o výmere XXX m² vedená ako trvalý trávny porast, nehnuteľnosti vedené na LV č. XXX k.. Jarabá a rekreačná chata súp. č. XX na parcele KN č. XXX/X vedená na LV č. XXX k.ú. G.. Žalobca a jeho právny zástupca v priebehu celého konania poukazovali na skutočnosť, že v priebehu roku 2004 sa strany sporu ústne dohodli, že žalovaný ako vlastníak nehnuteľností tieto nehnuteľnosti predá žalobcovi, na základe čoho žalobca vyplatil žalovanému dňa 09.02.2004 v hotovosti zálohu za chatu Jarabá v sume 500.000,- Sk a dňa 10.05.2005 po podpise kúpnej zmluvy žalobca realizoval platbu za chatu Jarabá v sume 100.000,- Sk, žalobca vyplatil žalovanému spolu sumu 600.000,- Sk. Žalobca tvrdil, že už vyplatením sumy 500.000,- Sk vstúpil do užívania nehnuteľností a úhradou platby 100.000,- Sk a uzatvorením kúpnej zmluvy zo dňa XX.XX.XXXX aj keď si bol vedomý, že na tejto kúpnej zmluve absentuje úradne overený podpis predávajúceho, užíval nehnuteľnosti v dobrej viere ako ich vlastníak.

V priebehu konania na základe znaleckého dokazovania znaleckým posudkom č. XX/XXXX zo dňa XX.XX.XXXX znalkyne v odbore písomoznalectvo, odvetvie ručné písmo PhDr. PaedDr. Eriky Strakovej, bolo jednoznačne preukázané, že na kúpnej zmluve zo dňa XX.XX.XXXX podpis predávajúceho B. E. nie je autentickým písarským prejavom B. E., ale je technickým kompilátom, ktorý vznikol prenesením autentického podpisu pisateľa z iného dokladu. Vzhľadom na výsledky znaleckého dokazovania a vzhľadom na skutočnosť, že žalovaný predaj nehnuteľností nepodpísal a písomnú kúpnu zmluvu so žalobcom neuzatvoril, žalobca následne tvrdil, že svoje vlastnícke právo k nehnuteľnostiam vydržaním odvodzuje od ústne uzatvorenej kúpnej zmluvy keďže do užívania nehnuteľností vstúpil dňa 02.09.2004 a jediným spôsobom narušenia dobrej viery žalobcu o vlastníctve chaty má byť len doporučený list zo dňa 28.08.2013 zaslaný žalovaným na uvoľnenie chaty, pričom žalobca mal za to, že tento list nehovorí nič o neexistencii kúpnej zmluvy, naopak ju potvrdzuje. Zároveň žalobca uviedol, že tento list mu nebol doručený. Vzhľadom na uvedené bol žalobca v dobrej viere, že má nehnuteľnosti v dobromyseľnej držbe po celú vydržaciú dobu a až v lete 2022 bol žalovaným riadne a účinne rušený.

Aj napriek tvrdeniu žalobcu, že list zo dňa 28.08.2013, ktorým bol žalobca žalovaným vyzvaný na uvoľnenie chaty mu nebol doručený, žalovaný predložil súdu originál podacieho lístka z pošty Brezno zo dňa 28.08.2013 o 13.26 h, druh zásielky doporučený list 2. trieda, pod podacím číslom RS581955211SK adresovaný žalobcovi na adresu C. XXX/XX, D., teda na adresu trvalého bydliska žalobcu v čase odoslania a doručovania zásielky, ktorá je totožná s adresou žalobcu aj počas súdneho konania. Aj keď tvrdil žalobca, že zásielka mu nebola doručená, resp. ju neprevzal, žalovaný preukázal odoslanie listu na uvoľnenie chaty originál podacím lístkom spolu s výzvou na uvoľnenie chaty na Jarabej, pričom k účinnému doručeniu neprítomnej osobe nie je nevyhnutné, aby sa adresát s prejavom vôle skutočne oboznámil, postačuje, že mal objektívnu možnosť oboznámiť sa s prejavom vôle. Neprítomnej osobe, t.j. osobe, s ktorou osoba realizuje právny úkon, nie je v bezprostrednom styku, musí prejav vôle dôjsť, nemusí jej byť však fakticky doručený (adresátom prevzatý). Prejav vôle dôjde neprítomnej osobe vtedy, keď sa ocitne vo sfére jej dispozície. Dôjdením do sféry dispozície možno rozumieť dôjdenie prejavu vôle do takej sféry, v rámci ktorej možno rozumne očakávať že sa adresát s obsahom danej písomnosti môže objektívne oboznámiť. Posudzovanie situácie z objektívneho hľadiska posilňuje dobromyseľnosť i právnu istotu subjektov právnych vzťahov. Vzhľadom na konkrétnu situáciu je potrebné skúmať či a ako i (fakticky) nedoručený (adresátom skutočne neprevzatý) prejav vôle pôsobí voči jeho adresátovi. K účinnému doručeniu neprítomnej osobe nie je nevyhnutné aby sa adresát s prejavom vôle skutočne oboznámil, postačuje že mal objektívnu možnosť oboznámiť sa s prejavom vôle, čo v danom prípade u žalobcu bolo, nakoľko sám žalobca na pojednávaní výslovne uviedol, že v čase doručovania tejto zásielky mal adresu trvalého bydliska C. XXX/XX, D.. Vzhľadom na uvedenú skutočnosť mal súd preukázané, že v danom prípade mal žalobca objektívnu možnosť oboznámiť sa s prejavom vôle žalovaného výzvou na uvoľnenie chaty a zásielka sa považuje za doručenú.

20. Súd vychádzal pri posudzovaní otázky dobrej viery žalobcu o tom, že mu sporné nehnuteľnosti patria s hore uvedenými zákonnými zásadami, z právne významných skutočností, ktoré vyšli v konaní najavo a prihliadol na všetky rozhodujúce skutočnosti vyplývajúce z vykonaného dokazovania na základe predložených dôkazov, z ktorých bolo možné usúdiť o neoprávnenosti držby žalobcu.

Dobrá viera držiteľa sa musí vzťahovať aj k okolnostiam za ktorých vôbec mohlo vecné právo vzniknúť, teda aj k právnomu dôvodu (titulu), ktorý by mohol mať za následok vznik práva a v konečnom dôsledku od ktorého svoje právo žalobca aj odvodzoval.

Súd mal preukázané, že žalobca nemohol nadobudnúť vnútorné psychické presvedčenie o tom, že mu sporné nehnuteľnosti patria, pretože vzhľadom ku všetkým okolnostiam bolo vylúčené jeho akékoľvek dobromyseľné presvedčenie. Pri posudzovaní existencie presvedčenia žalobcu, že mu vlastnícke právo k nehnuteľnostiam patrí bolo totiž potrebné prihliadnuť na všetky rozhodujúce okolnosti za ktorých malo prísť k uzatvoreniu kúpnej zmluvy vzhľadom k tomu, že práve táto kúpna zmluva bola žalobcom označená ako nadobúdací titul, pričom v priebehu celého konania žalobca tvrdil, že vstúpil do dobromyseľnej držby dňom 02.09.2004 a od uvedenej doby sa cítil ako vlastníak nehnuteľností, keďže ho nemal nikto v jeho užívaní rušiť, pričom súd mal preukázané výdavkovým pokladničným dokladom zo dňa 02.09.2004, že žalobca uvedeného dňa zaplatil žalovanému len zálohu za chatu Jarabá 500.000,- Sk na základe predbežnej ústnej dohody medzi stranami sporu o odpredaji nehnuteľností, pričom zo slovného vyjadrenia výslovne uvedeného vo výdavkovom pokladničnom doklade zo dňa 02.09.2004 „záloha za chatu Jarabá“ vyplýva, že suma 500.000,- Sk bola len zálohou, resp. preddavkom kúpnej ceny poskytnutou pred uzavretím kúpnej zmluvy. Čo sa týka vyplatenia sumy 100.000,- Sk dňa 10.05.2005 podľa príjmového pokladničného dokladu zo dňa 10.05.2005 vyplýva, že sa jedná o platbu za chatu Jarabá, z čoho jednoznačne vyplýva, že by sa malo jednať o doplatenie kúpnej ceny nehnuteľnosti,

keďže táto podľa tvrdenia žalovaného bola požadovaná v sume 1 milión Sk a jej nevyplatením celej kúpnej ceny v sume 1 milión Sk nedošlo k naplneniu ústnej dohody a k uzavretiu riadnej písomnej kúpnej zmluvy. Žalobca svoje vlastnícke právo k nehnuteľnostiam zároveň preukazoval aj tvrdením o platení dane z nehnuteľností a komunálneho odpadu obci Jarabá počas celej vydržacej doby a úhradách za odber elektrickej energie do chaty od roku 2005 počas celej vydržacej doby, pričom na podporu svojich tvrdení žalobca súdu nepredložil žiadny doklad o uvedených úhradách od roku 2005 do roku 2015 nepretržite, ale predložil od Stredoslovenskej energetiky a.s. Žilina doklad zo dňa 13.09.2015 z ktorého vyplýva, že dodávateľ elektriny na základe Zmluvy XXXXXXXXXXXX uzatvorenej dňa XX.XX.XXXX a účinnej odo dňa 17.07.2014 stanovil preddavkové platby za dodávku a distribúciu elektriny s platnosťou od 01.10.2015 a zároveň predložil žalobca príkaz na úhradu sumy 97,50 Eur za dodávku elektriky ku dňu 25.09.2015. Čo sa týka platenia dane za nehnuteľnosť žalobca predložil súdu taktiež len jedno rozhodnutie obce Jarabá č. XXX/XXXX o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady za obdobie od 01.01.2015 do 31.12.2015, pričom z písomného vyjadrenia obce Jarabá zo dňa 14.02.2024 vyplýva, že v roku 2012 rozhodnutie o dani z nehnuteľností bolo vystavené na A. B., ktorý daň v roku 2012 uhradil, ale poplatok za komunálne odpady uhradil za H. I. súdny exekútor JUDr. Matuška René. Od roku 2013 až do roku 2021 boli rozhodnutia obce Jarabá o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady vystavované výslovne na H. I., za ktorého poplatky platil súdny exekútor a v období od 2018 až 2021 boli uhrádzané dedičkou po H. I. I. Vzhľadom na uvedené skutočnosti mal súd preukázané, že ani tvrdenia žalobcu o tom, že on platil za celú vydržaciú dobu od roku 2005 do roku 2015 obci Jarabá daň z nehnuteľností a poplatky za tuhý komunálny odpad, ako aj platby za elektriku Stredoslovenskej energetike a.s. Žilina, sa nezakladajú na pravde.

21. Súd na základe vykonaného dokazovania mal preukázané, že žalobca pri normálnej, obvyklej opatrnosti, ktorú možno vyžadovať od každého, teda aj od žalobcu, nemohol nadobudnúť vnútorné psychické presvedčenie vzhľadom ku všetkým okolnostiam, že mu nehnuteľnosti patria, že nadobudol vlastnícke právo k nehnuteľnostiam v k.ú Jarabá. Pokiaľ takéto vnútorné presvedčenie o nadobudnutí sporných nehnuteľností do vlastníctva žalobca vyvodil z predložených listinných dôkazov, či už z absolútne neplatnej kúpnej zmluvy zo dňa XX.XX.XXXX, resp. iných ním predložených dôkazov nachádzajúcich sa v súdnom spise, nezakladalo to u neho potrebnú dobromyseľnosť. Jeho vnútorné psychické presvedčenie o nadobudnutí vlastníctva pri vstupe do držby bolo bez právneho významu, t.j. nemohlo spôsobiť dobromyseľnosť o tom, že mu sporné nehnuteľnosti patria, pretože všetky okolnosti prípadu svedčili o tom, že k ču aj len domnelému prevodu vlastníctva u žalobcu nemohlo dôjsť. Pri normálnej obvyklej opatrnosti, ktorú bolo možné očakávať od žalobcu, ktorý sám v priebehu konania uviedol, že má úplné stredoškolské vzdelanie s maturitou si mohol byť vedomý, že ním predložené listinné dôkazy - falošná kúpna zmluva, nepodpísaná žalovaným, ako aj príjmový pokladničný doklad zo dňa 10.05.2005 a výdavkový pokladničný doklad zo dňa 02.09.2004 o prevzatí zálohy za chatu a platbu za chatu, ako aj argumentácia žalobcu týkajúca sa sporných nehnuteľností, nemohli u žalobcu viesť k vnútornému psychickému presvedčeniu, že mu nehnuteľnosti patria. Pokiaľ takéto vnútorné presvedčenie o nadobudnutí sporných nehnuteľností do vlastníctva žalobca vyvodil, nezakladalo to u neho potrebnú dobromyseľnosť. Jeho vnútorné psychické presvedčenie o nadobudnutí vlastníctva pri vstupe do držby ako aj v priebehu celej vydržacej doby bolo bez právneho významu.

22. Nakoľko žalobca nepreukázal zákonné podmienky nadobudnutia vlastníckeho práva vydržaním, dobrú vieru, dobromyseľnosť vydržateľa a oprávnenú držbu po zákonom stanovenú dobu, vzhľadom na vykonané dokazovanie súd musel žalobu ako nedôvodnú zamietnuť a rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozsudku.

Čo sa týka svedeckej výpovede žalovaného v rámci trestného konania ohľadne neoprávneného výrubu 9 kusov stromov z pozemku pri chate Jarabá v presne nezistenom čase do 29.09.2004, táto svedecká výpoveď žalovaného, na ktorú sa v priebehu súdneho konania odvolával žalobca, súd poznamenáva, že vzhľadom na vykonané dokazovanie táto svedecká výpoveď žalovaného v rámci trestného konania v roku 2004 nemohla ovplyvniť a ani neovplyvnila výsledok tohto sporu, pretože o svedeckú výpoveď žalovaného ešte v roku 2004, teda v období predbežnej ústnej dohody o odpredaji nehnuteľností, t.j. v čase vyplatenia len zálohy za chatu Jarabá v sume 500.000,- Sk.

23. Podľa § 255 ods. 1 C.s.p., súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

24. O trovách konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1, § 262 ods. 1, 2 C.s.p., keď v spore úspešnému žalovanému priznal voči žalobcovi náhradu trov konania v rozsahu 100%, o výške ktorých rozhodne samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku súdny úradník.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie v lehote 15 dní od jeho doručenia písomne v dvoch vyhotoveniach prostredníctvom podpísaného súdu na Krajský súd v Banskej Bystrici.

Odvolanie sa podáva na súde, proti rozhodnutiu ktorého smeruje (§ 362 1 C.s.p.). Odvolanie musí mať náležitosti požadované ustanovením § 127 ods. 1 C.s.p., tzn. musí obsahovať označenie súdu, ktorému je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a musí byť podpísané a datované.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 127 ods. 1 C.s.p.) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha (§ 363 C.s.p.).

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.