

Súd: Krajský súd Nitra  
Spisová značka: 7Co/48/2023  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4119214608  
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 03. 2024  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Lenka Halmešová  
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2024:4119214608.3

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre, v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Lenky Halmešovej a členiek senátu JUDr. Eriky Madarászovej a JUDr. Marty Polyákovej, v spore žalobcu: A. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. XX, zast. BIZOŇ & PARTNERS, s.r.o., so sídlom Laurinská 4, Bratislava, IČO: 36 833 533, proti žalovaným: neznámi právni nástupcovia ostatných pozemkovoknižných vlastníčov D. E., C. F., D. G., C. F., zast.: Slovenský pozemkový fond, so sídlom Búdkova 36, Bratislava IČO: 17 335 345, o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Nitra č. k. 12C/111/2019-218 zo dňa 30. januára 2023, takto

### rozhodol:

Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie **p o t v r d z u j e**.

Žalovanému priznáva voči žalobcovi nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

### odôvodnenie:

1. Žalobou sa žalobca domáhal určenia, že je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v kat. úz. C., zapísaných vo výkaze Výmer Geometrického plánu č. 58/2020 zo dňa 08.06.2020, vyhotovenom C. C., overeným Okresným úradom Nitra, katastrálnym odborom dňa 17.07.2020 ako parcely registra "C" č. 1497/4, trvalo trávnatý porast o výmere 316 m<sup>2</sup>, parc. č. 1533/7 záhrada o výmere 1 025 m<sup>2</sup>, pričom Geometrický plán č. 58/2020 zo dňa 08.06.2020 tvorí neoddeliteľnú súčasť rozsudku a nehnuteľností zapísaných v evidencii Okresného úradu Nitra, katastrálny odbor, nachádzajúcich sa v kat. úz. C., obec C., okres Nitra parcely registra "C" č. 1521, orná pôda o výmere 317 m<sup>2</sup>, parcely registra "C" č. 1522, orná pôda o výmere 165 m<sup>2</sup>, parcely registra "C" č. 1530, orná pôda o výmere 892 m<sup>2</sup> a parcely registra "C" č. 1531, vodná plocha o výmere 216 m<sup>2</sup>, zapísaných na LV č. XXX.

2. Súd prvej inštancie v poradí prvým rozsudkom č. k. 12C/111/2019-131 zo dňa 1. marca 2021 žalobu zamietol. Krajský súd v Nitre rozhodujúc o podanom odvolaní proti uvedenému rozsudku uznesením č. k. 7Co/64/2021-179 zo dňa 29. septembra 2022 rozsudok súdu prvej inštancie zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

3.1 Napadnutým rozsudkom ( v poradí druhým) súd prvej inštancie žalobu zamietol. O trovách konania rozhodol tak, že žalovanému ich náhradu nepriznal. Svoje rozhodnutie odôvodnil ustanoveniami § 137 písm. c) zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“), § 123, § 124, § 126 ods. 1, § 129 ods. 1, § 130 ods. 1, 3, § 132 ods. 1, § 134 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „OZ“). V dôvodoch rozhodnutia poukázal na to, že ako prvé skúmal naliehavý právny záujem žalobcu na podanej žalobe a dospel k záveru, že žalobca má naliehavý právny záujem na podanej žalobe, ktorý je daný tým, že existuje aktuálny stav objektívnej neistoty medzi stranami sporu, keď žalobca tvrdí, že je vlastníkom nehnuteľností, pričom ako vlastníci sporných nehnuteľností sú na liste vlastníctva zapísaní

žalovaní ako neznámi právni nástupcovia pozemnoknižných vlastníčov D. E. a D. G., pričom tento stav objektívnej neistoty nemožno iným prostriedkom ako podanou žalobou odstrániť.

3.2 Súd prvej inštancie poukázal na to, že žalobca získal darovacou zmluvou zo dňa 20.06.2013 od svojho otca nehnuteľnosti - parcela registra "C" č. 1495/1- záhrada o výmere 1 327 m<sup>2</sup>, č. 1495/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 584 m<sup>2</sup>, č. 1495/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 336 m<sup>2</sup>, č. 1495/4 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 58 m<sup>2</sup>. Darovacou zmluvou nadobudol vlastnícke právo k nehnuteľnostiam o výmere spolu 2 305 m<sup>2</sup>. Žalobca v konaní tvrdil, že parcely, ktoré sú predmetom tohto sporu nadobudol darovacou zmluvou od svojho otca. Podanou žalobou sa domáhal určenia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam o celkovej výmere 2 931 m<sup>2</sup>. Súd prvej inštancie skonštatoval, že sporné nehnuteľnosti nemohol žalovaný nadobudnúť od svojho otca darovacou zmluvou, pretože v prípade nehnuteľností musí mať zmluva písomnú formu, inak je právny úkon absolútne neplatný s poukazom na ustanovenie § 46 ods. 1 OZ. Žalobca v konaní netvrdil, že by nehnuteľnosti nadobudol inou zmluvou, dedením, prípadne rozhodnutím štátneho orgánu, ani takýto dôkaz o nadobudnutí vlastníctva sa v spise nenachádza, ani produkovaný stranami sporu nebol. Z uvedeného dôvodu sa súd prvej inštancie zaoberal otázkou vydržania sporných nehnuteľností. Žalobca tvrdil, že sporné pozemky užíval nerušene odkedy ich nadobudol darovacou zmluvou od svojho otca, čo bolo 20.06.2013, jeho otec A. B. ich nadobudol kúpnu zmluvou od A. F. dňa 16.05.2012 a A. F. ich nadobudol kúpnu zmluvou od právnych nástupcov pôvodných vlastníkov dňa 15.05.2012. Predmetom zmlúv však boli nehnuteľnosti o výmere 2 305 m<sup>2</sup> a nie tvrdená navyše užívaná výmera o ďalších 2 931 m<sup>2</sup>. Žalobcom požadované parcely (užívané parcely) boli zakreslené aj v Geometrickom pláne č. 58/2020 zo dňa 08.06.2020, vyhotovenom C. C., z ktorého je zrejmé, že "užívané parcely" nie sú totožné s parcelami, ktoré získal žalobca titulom darovacej zmluvy od svojho otca. Žalobca teda žiadal určiť vlastnícke právo k celkovej výmere 2 931 m<sup>2</sup> odhládnuť od už vlastniacej výmery parciel 2 305 m<sup>2</sup>, ktoré sú zapísané na LV č. XXX m<sup>2</sup>. Súd prvej inštancie dôvodil, že žalobca nemohol nadobudnúť vlastnícke právo vydržaním, pretože nepreukázal v konaní žiaden právny titul, ktorý by ho oprávňoval k nadobudnutiu vlastníckeho práva sporných pozemkov, mohol a mal vedieť, že ako vlastníci sú v katastri nehnuteľností zapísané iné osoby ako vlastníci, pričom kataster nehnuteľností je verejne prístupný register, teda žalobca nepostupoval pri nadobudnutí vlastníckeho práva s obvyklou mierou opatrnosti. Súd skonštatoval, že žalobca nepreukázal svoju dobromyseľnosť a nesplnil tak podmienky pre vydržanie. Predpokladom vydržania je skutočnosť, že držiteľ je so zreteľom na všetky okolnosti dobromyseľný, dobromyseľnosť sa posudzuje z objektívneho hľadiska, žalobca mal jasne v darovacej zmluve uvedenú výmeru parciel, ktoré mu boli darované, preto podľa názoru súdu žalobca nezachoval náležitú opatrnosť, ktorú s prihliadnutím na to akej výmery sa domáha v tomto konaní, mal zachovať, musel mať pochybnosti o tom, že užíva pozemky, ktorých vlastníctvo nenadobudol, pretože aj laik vie odhadnúť aspoň približne výmeru pozemku, o ktorý má záujem. Nehnuteľnosti síce žalobca užíval ako svoje vlastné, ale nemohol byť dobromyseľný v tom, že mu nehnuteľnosti aj patria, pretože nemal žiadny právny titul nadobudnutia. Základom oprávnenej držby môže byť len ospravedliteľný omyl. Právny omyl ospravedliteľný nie je, žalobca sa uchopil držby nehnuteľností na základe darovacej zmluvy, nemohol byť však v dobrej viere v tom, že je vlastníkom celej výmery, keď v zmluve bola uvedená výmera 2 305 m<sup>2</sup>, nemohol byť presvedčený o tom, že mu bola darovaná aj výmera 2 931 m<sup>2</sup>.

3.3 Súd prvej inštancie dospel k záveru, že u žalobcu nebola splnená podmienka dobromyseľnosti pri držbe pozemkov, pretože ak žalobca užíval pozemky ako svoje vlastné, to ešte neznamená, že je aj ich vlastníkom, pričom v konaní nebol preukázaný jednoznačne a bez pochybností titul nadobudnutia nehnuteľností, tento nedostatok neodstránili ani v konaní vypočutí svedkovia, ktorí sa vedeli vyjadriť len k užívaniu nehnuteľností, nie k ich nadobudnutiu a výmere. Súd prvej inštancie dodal, že iba samotná domnienka právneho predchodcu žalobcu - jeho otca, že kupoval celý oplotený pozemok nestačí pre vydržanie spornej nehnuteľnosti. Aj keby si žalobca a jeho otec (prípadne A. F.) skutočne mysleli, že nadobúdajú aj sporné nehnuteľnosti, išlo by v danom prípade o nedbalých nadobúdateľov, ktorí si v skutočnosti neoverili, čo je predmetom darovacej (kúpnej) zmluvy. O trovách konania súd prvej inštancie rozhodol s poukazom na § 255 ods. 1 CSP tak, že žalovanému súd náhradu trov konania nepriznal, aj keď vo veci mal plný úspech, keďže žaloba bola v celom rozsahu zamietnutá, nakoľko žalovaný si náhradu trov konania voči žalobcovi neuplatnil.

4.1 Proti tomuto rozhodnutiu podal v zákonnej lehote odvolanie žalobca, ktorý navrhol napadnutý rozsudok zmeniť tak, že žalobe vyhovie z dôvodov uvedených v § 365 ods. 1 písm. f) a h) CSP. V odvolaní uviedol, že jeho právny titul bola darovacia zmluva, od ktorej aj pozemky ako vlastné užíval, investoval

do nich a až následne zistil, keď boli pozemky vysušené, navezené hlinou, vyklčované, že majú väčšiu výmeru, ako bolo uvedené v darovacej zmluve, teda že časť z nich nemá právne vysporiadené, lebo do dnes sú evidované na D. E. a D. G., ktoré ich v celosti síce vlastnili a užívali, ale už nežijú a ich dedičia sú neznámi. Otec žalobcu nemal žiadnu vedomosť o nesúlade výmery časti oploteného pozemku so zápisom vo verejných listinách. Taktiež, ani A. F., ktorý ich kupoval od právnych nástupcov pôvodných vlastníkov, ktorí tiež nemali vedomosť o nesúlade výmery oploteného pozemku, ale užívali ho od 50. rokov minulého storočia tiež po celú dobu ako svoje vlastné. Jednalo sa totiž o prídelenie pozemkov po presídlení z Oravy, keď ich pôvodné pozemky zabral štát pri výstavbe Oravskej priehrady. Poukázal na to, že žalovaní výslovne nepopreli žiadne skutkové tvrdenia žalobcu, preto sa skutočnosti uvádzané žalobcom považujú za nesporné a preukázané. Žalovaní ohľadne ich názoru, že žalobca s právnymi predchodcami museli mať pochybnosti o vlastníckom práve nadobúdaných nehnuteľností, nepredložili žiadne skutkové tvrdenie a žiaden dôkaz.

4.2 Žalobca tiež namietal, že súd nevychádzal zo skutkového stavu, ktorý naviac jednoznačne potvrdili svedkovia A. B., H. I., A. F., H. J., A. K., D. K. a H. G.. Tvrdený a preukázaný titul nadobudnutia nehnuteľnosti žalobcom a jeho právnych predchodcov bol nesporný. Bola ním darovacia zmluva od otca pre žalobcu a u ostatných právnych predchodcov ich kúpne zmluvy. Z nezistených príčin však došlo k chybe v zápise v katastrálnom operáte, keď rodine L., presídlencov z Oravy, bola vymeraná a reálne pridelená väčšia výmera, ako bola v skutočnosti zapísaná do pozemkovej knihy. Odvolateľ dôvodil, že otec žalobcovi daroval jednou zmluvou, v prírode reálne oplotený pozemok, ktorý v takomto stave bol užívaný od 50. rokov. Súd prvej inštancie zmenil skutkový stav tak, že nelogicky rozdelil akt darovania na dve zmluvy, teda na písomnú darovaciu a ústnu darovaciu. Takýto skutkový stav nebol preukazovaný a nebol ani tvrdený žalobcom, a preto všetky úvahy súdu o neexistencii právneho titulu sú svojvoľné. Namietal, že súd prvej inštancie nezohľadnil reálny stav na reálne oplotený pozemok, že nebolo vidieť na koniec, kde ani laik by nevedel odhadnúť rozsah pozemku v metroch štvorcových. Súd sa neriadil zákonnou právnou úpravou, podľa ktorej podľa § 130 ods. 1 OZ sa v pochybnostiach predpokladá, že držba je oprávnená. Stačilo mu preukázať taký skutkový stav, podľa ktorého vznikli pochybnosti o dobromyseľnosti a v takom prípade platí vyvrátiteľná domnienka, že držba je oprávnená. Žalovaní pritom nepredniesli žiadnu procesnú obranu, ktorou by túto domnienku súdu vyvracali. V konaní bolo treba odporčne skúmať, či sa nejednalo u žalovaných o nedbalých vlastníkov a nielen poukazovať jednostranne na žalobcu, že je nedbalý nadobúdateľ.

4.3 Súd prvej inštancie uvádzal, že základom oprávnenej držby môže byť len ospravedliteľný omyl. O ospravedliteľný omyl nejde vtedy, ak mýliaca sa osoba z nedbanlivosti nevyužila možnosť overiť si skutočnosti rozhodujúce pre uskutočnenie právneho úkonu. Žalobca namietal, že toto nebolo predmetom dokazovania, súd nevykonal obhliadku nehnuteľností, pretože ju nikto nenavrhol a takýto skutkový stav nebol ani žalovaným tvrdený. Súd prvej inštancie teda nesprávne vyhodnotil, že sa jedná o právny omyl, v skutočnosti sa jednalo o skutkový omyl – o veľkosti reálne oploteného pozemku zarasteného v takej miere, že sa ani nedal odmerať, ktorý je z hľadiska posudzovania vydržania ospravedliteľný. V rámci darovacej zmluvy sa žalobca ujal aj držby parciel, ktoré síce právne nenadobudol, keďže právne nebola predmetom darovacej zmluvy, ale so zreteľom na všetky okolnosti bol dobromyseľný v tom, že je vlastníkom i týchto parciel. Bol toho názoru, že mu ich otec daroval a že tieto sporné pozemky boli predmetom darovacej zmluvy, lebo predmet daru bol v prírode reálne oplotený pozemok ako celok a takto roky užívaný žalobcom a jeho právnymi predchodcami. Žalobca nemohol tušiť, že desaťročia rovnako oplotený pozemok, ktorý mu bol darovaný, je o rozlohe väčšej ako pozemok, ktorý je definovaný v darovacej zmluve. Záver súdu prvej inštancie považoval za v rozpore s odbornou literatúrou a prinajmenšom s českou súdnou praxou v právne a skutkovo obdobných veciach.

5. Žalovaný vo vyjadrení k odvolaniu uviedol, že na základe skutkových zistení a vykonaných dôkazov prvoinštančný súd dospel k správne právnemu záveru, že držbu sporných nehnuteľností žalobcom so zreteľom na vyššie uvedené nie je možné považovať za držbu dobromyseľnú a oprávnenú, a to už od začiatku výkonu držby týchto nehnuteľností žalobcom. Pretože odvolanie žalobcu je podľa jeho právneho názoru nedôvodné, tvrdenia žalobcu nepreukazujú žiadne nové skutočnosti, navrhol, aby odvolací súd odvolanie žalobcu zamietol a napadnuté rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdil.

6. Krajský súd v Nitre, ako súd odvolací (§ 34 CSP), po preskúmaní napadnutého rozsudku, konania, ktoré mu predchádzalo a odvolania žalobcu, podľa § 363 a § 365 ods. 1 CSP, viazaný dôvodmi a rozsahom tohto odvolania (§ 379, § 380 ods. 1 CSP), skutkovým stavom zisteným súdom prvej inštancie

podľa § 383 CSP, bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 385 ods. 1 CSP, za splnenia podmienok uvedených v ustanovení § 219 ods. 3 CSP, dospel k záveru, že odvolanie žalobcu nie je opodstatnené, a preto napadnutý rozsudok ako vecne správny podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdil.

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

8. Odvolací súd, rozhodujúc o odvolaní podanom žalobcom, preskúmal v danej veci tak napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie, konanie, ktoré mu predchádzalo a tiež dôvody odvolania a skonštatoval, že súd prvej inštancie vykonal dostatočné dokazovanie, jednotlivé dôkazy vyhodnotil a na ich závere vec aj správne právne posúdil. Následne vo veci rozhodol napadnutým rozsudkom, s ktorým sa odvolací súd v plnom rozsahu stotožnil, a preto ho podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdil.

9. Súd prvej inštancie vychádzal zo zisteného skutkového stavu, že žalobca získal darovacou zmluvou zo dňa 20.06.2013 od svojho otca nehnuteľnosti - parcela registra "C" č. 1495/1- záhrada o výmere 1 327 m<sup>2</sup>, č. 1495/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 584 m<sup>2</sup>, č. 1495/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 336 m<sup>2</sup>, č. 1495/4 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 58 m<sup>2</sup>. Darovacou zmluvou nadobudol vlastnícke právo k nehnuteľnostiam o výmere spolu 2 305 m<sup>2</sup>. Jeho otec tieto pozemky nadobudol kúpnu zmluvou od A. F. dňa 16.05.2012 a A. F. ich nadobudol kúpnu zmluvou od právnych nástupcov pôvodných vlastníkov dňa 15.05.2012. Žalobca sa domáhal určenia výlučného vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam o celkovej výmere 2 931 m<sup>2</sup>, ktoré však neboli predmetom kúpnych zmlúv, hoci žalobca tvrdil, že boli predmetom prevodov aj od predchádzajúcich vlastníkov pozemkov, pretože pozemky, ktoré boli predmetom darovacej zmluvy a pozemky ku ktorým sa domáha určenia vlastníckeho práva boli spolu oplotené a užívali ich ako vlastné. Až neskôr zistil, že oplotené pozemky majú väčšiu výmeru, ako bolo uvedené v darovacej zmluve a časť pozemkov je dodnes evidovaná na D. E. a D. G.. Žalobca tvrdil, že jeho otec nemal žiadnu vedomosť o nesúlade výmery časti oploteného pozemku so zápisom vo verejných listinách. Taktiež ani A. F. a ani pôvodní vlastníci nemali vedomosť o nesúlade výmery oploteného pozemku, no užívali ich od 50. rokov minulého storočia po celú dobu ako svoje vlastné.

10. Preskúmajúc odvolanie žalobcu odvolací súd zistil, že sporné pozemky sú evidované ako podielové spoluvlastníctvo nezistených vlastníčov D. E. a D. G., u každej v podiele 1, ktoré ich nadobudli titulom dedenia (viď. zápis čd 4377/1935 pod B5 v PKV č. 770 a pod B3 v PKV č. 737). Na základe uvedeného bolo v konaní ROEP zapísané vlastnícke právo týchto osôb na LV č. XXXX M. XXX u každej v podiele 1. Konanie ROEP prebiehalo v obci v roku 2014, t. j. po zápise darovacej zmluvy do katastra nehnuteľností, a žalobca sa v konaní ROEP nedomáhal vlastníctva k sporným pozemkom. Žalobca v konaní tvrdil a výpoveďami svedkov bolo v konaní potvrdené, že sporné nehnuteľnosti v celku, tak ako boli oplotené, užívala od 50-tych rokov minulého storočia rodina L.. Tiež bolo výpoveďami svedkov potvrdené, že jedna polovica pozemku bola močariskom, potok sa vylieval, v tejto časti pozemok nebol využívaný. Nad pozemkom viedlo vysoké napätie, pásli sa to kozy, kravy, nedalo sa tam nič pestovať.

11. Vzhľadom na námietky žalobcu uvedené v odvolaní, bolo úlohou odvolacieho súdu posúdiť, či žalobca nadobudol vlastnícke právo k sporným nehnuteľnostiam vydržaním, keď žalobca odvodzoval svoju dobromyseľnosť od putatívneho právneho titulu – darovacej zmluvy zo dňa 20.06.2013 a tvrdil, že darovacou zmluvou nadobudol vlastnícke právo k pozemkom, tak ako boli oplotené, hoci predmetom darovacej zmluvy neboli sporné nehnuteľnosti. Žiadal teda zosúladiť faktický stav užívania sporných nehnuteľností s právnym stavom evidovanom v katastri nehnuteľností. Uviedol, že konal v skutkovom omyle, keď užíval nehnuteľnosti vo väčšej výmere ako bola výmera nehnuteľností, ktoré mu boli darované, pričom tieto nehnuteľnosti boli užívané jeho právnymi predchodcami nepretržite a nerušene, tak ako ich aj on následne užíval.

12. Odvolací súd uvádza, že oprávnená držba vyžaduje súčasné spojenie dvoch podmienok a to dobromyseľnosti držiteľa o tom, že mu vec alebo právo patrí a danosť tejto dobromyseľnosti so zreteľom ku všetkým okolnostiam. Dobromyseľnosť spočíva v presvedčení držiteľa, že je vlastníkom veci alebo, že je oprávneným vykonávateľom práva. Nestačí presvedčenie držiteľa, že nikoho nepoškodzuje, resp. že nikomu nezasahuje do jeho práv. Dobromyseľnosť musí byť posudzovaná objektívne a nie len zo subjektívneho hľadiska držiteľa. Do úvahy treba brať, či by držiteľ pri bežnej (normálnej) opatrnosti, ktorú s ohľadom na okolnosti a povahu konkrétneho prípadu možno po každom (spravodlivo) požadovať,

mal alebo mohol mať pochybnosti, či mu vec alebo právo patrí. Vo vzťahu k vydržaniu je nevyhnutné, aby takáto dobromyseľnosť bola daná po celú dobu plynutia vydržacej doby. Dobromyseľnosť zaniká momentom, kedy sa držiteľ oboznámil so skutočnosťou, ktorá objektívne musela v ňom vyvolať pochybnosť o tom, že mu vec alebo právo patrí a to bez ohľadu na to, že subjektívne naďalej ostal v presvedčení o svojom vlastníctve veci alebo oprávnenom výkone práva. Okolnosti nastúpenia dobromyseľnosti musia vždy súvisieť s nejakým omylom, s ktorým je spojené presvedčenie držiteľa, že nadobudol vlastníctvo k veci alebo mu patrí výkon práva. Takýto omyl môže mať skutkovú ale i právnu povahu. Relevantným pre nastúpenie dobromyseľnosti je však len ospravedlniteľný omyl, ktorý, keďže je neoddeliteľne spojený s dobromyseľnosťou, treba posudzovať objektívne z hľadiska bežnej (normálnej) opatrnosti každého držiteľa. Aj keď sa však držiteľia posudzujú bez ohľadu na ich duševnú vyspelosť, intelektuálne vlastnosti, vzdelanie, či životné skúsenosti, nebude omyl ospravedlniteľným a teda držba dobromyseľnou, ak sa preukáže, že držiteľ musel o svojom omyle vedieť. Príkladom skutkového omylu je užívanie pozemku, o ktorom sa držiteľ domnieva, že je súčasťou jemu patriaceho iného pozemku. Právny omyl môže spočívať v zmluve ako právnom titule nadobudnutia vlastníctva, ktorá však nebola platne uzavretá. Ku skutkovému omylu mohlo dôjsť napríklad, ak si držiteľ namiesto kúpenej veci nechtiac zo skladu zobral inú vec. Oprávnená držba však môže vzniknúť aj na základe domnelého (putatívneho) právneho dôvodu (titulus putativus), vo vzťahu ku ktorému sa držiteľ dobromyseľne so zreteľom ku všetkým okolnostiam domnieva, že mu ním priznané právo svedčí. Pôjde najmä o prípady, ak sa držiteľ domnieva, že svoje vlastníctvo nestratil alebo ak v dôsledku nesprávneho zamerania alebo oplatenia užíva väčší pozemok, než mu prináleží. V zásade ale platí, že pre nadobudnutie oprávnenej držby sa právny titul výslovne nevyžaduje, pretože táto nie je viazaná na jeho existenciu, ale dobromyseľnosť držiteľa spočívajúca v presvedčení, že mu vzhľadom na všetky okolnosti vec alebo právo patrí.

13. Vzhľadom na uvedené sa odvolací súd zaoberal tým, či boli splnené podmienky vydržania sporných nehnuteľností žalobcom. Odvolací súd sa v tomto smere stotožnil s názorom súdu prvej inštancie, že žalobca nemohol byť dobromyseľným držiteľom sporných nehnuteľností. Na zdôraznenie správnosti rozhodnutia súdu prvej inštancie je potrebné dodať, že vlastnícke právo k sporným nehnuteľnostiam podľa evidencie katastra nehnuteľností k dnešnému dňu svedčí podielovým spoluvlastníčkam D. E. a D. G.. Tieto pozemkovoknižné spoluvlastníčky boli spoluvlastníčkami nehnuteľností, ktoré sú v súčasnosti vlastníctvom žalobcu a tiež nehnuteľností, ku ktorým sa domáha určenia vlastníckeho práva. Žalobca v žalobe tvrdil, že rodina L. užívala dobromyseľne všetky pozemky (tie, ktoré sú vo vlastníctve žalobcu, ako aj tie ktorých vlastníctvo je sporné) ako svoje vlastné, od kedy sa do C. presťahovali z N. a odkúpili ich od rodín D. E. a D. G.. Tieto mali už vtedy pozemky nevysporiadané, pretože ich nadobudli formálne v roku 1929 v ideálnych podieloch ako dedičstvo, no v prírode sa jednalo už v tom čase o reálne vydelené užívateľské stavy. Ďalej žalobca tvrdil, že v roku 2004 si pritom pôvodní spoluvlastníci užívané pozemky spolu s vedomím a súhlasom vlastníkov susedných pozemkov oplotili, ustálili ich presné hranice a vymedzili sa ich spoluvlastnícke podiely na týchto pozemkoch. Hranice vytyčili presne podľa dlhodobého cca 50 ročného užívateľského stavu. Neskôr v konaní žalobca tvrdil, že niekedy v 50-tych rokoch nastala chyba, ľudia ktorí boli vystahovaní z Oravy dostávali pozemky, tak to bolo aj v prípade rodiny L., dostali pozemok ten si oplotili, jeho výmera bola taká ako je teraz, avšak v dokladoch bola zapísaná nižšia výmera. V tomto smere odvolací súd neprihliadal na tvrdenie žalobcu, že došlo k chybe v zápise v katastrálnom operáte, keď rodine L. bola vymieraná a reálne pridelená väčšia výmera, ako bola v skutočnosti zapísaná do pozemkovej knihy, pretože v konaní nebol preukázaný žiadny chybný zápis v katastrálnom operáte, preto ide o len o nepreukázané tvrdenie žalobcu.

14. Hoci sa v súdnom spise nenachádza právny titul nadobudnutia vlastníckeho práva rodiny L. k nehnuteľnostiam, ktoré sú už aktuálne vo vlastníctve žalobcu, ani k sporným nehnuteľnostiam, možno sa na základe vyššie uvedených výpovedí domnievať, že rodina L. nadobudla pozemky od rodín D. E. a D. G. na základe kúpnej zmluvy. Predmetom tejto kúpnej zmluvy boli zrejme len tie pozemky, ktoré sú v súčasnosti vo vlastníctve žalobcu, keďže k sporným pozemkom zostali naďalej zapísané pôvodné vlastníčky D. E. a D. G.. Z výpovede svedka A. F. (bod 10. napadnutého rozsudku) vyplýva, že v čase, keď on sám kúpil pozemky od p. A. (resp. rodiny L.) už bol k pozemkom vyhotovený geometrický plán. Z výpovedí svedkov tiež vyplýva, že v súvislosti s pozemkami možno hovoriť o dvoch častiach. Jedna časť bola spôsobilá na užívanie a na druhej časti sa potok vylieval, bolo tam močarisko, vysoké napätie a ochranné pásmo, teda túto druhú časť nebolo možné plnohodnotne užívať. Hoci bolo v konaní tvrdené, že rodina L. a jej právni nástupcovia užívala pozemky ako celok, tak ako boli oplotené, nebolo v konaní preukázané, že ich aj ako celok nadobudla do vlastníctva a ďalej mohla prevádzať. V rozpore s tvrdením, že pozemok bol užívaný ako celok je tvrdenie, že na druhej polovici pozemku bolo močarisko. Svedok

H. J. výslovne uviedol, že „to bol jeden veľký priestor, druhá polovica dole k potoku bolo také močarisko, rástla tam tráva. Nad pozemkom viedlo vysoké napätie, pásli sa tam kozy, kravy, nedalo sa tam nič pestovať.“ Odvolací súd dodáva, že vzhľadom na charakter predmetných pozemkov, resp. oploteného pozemku je veľmi pravdepodobné, že rodina L. mala záujem o odkúpenie iba tzv. hornej časti pozemku, kde bol postavený rodinný dom a pozemok sa dal riadne užívať a nie aj spodnej časti pozemku, ktorá bola zaplaveným pozemkom a nedala sa využívať. V konaní teda vôbec nebolo preukázané, že by rodina L. skutočne mala záujem odkúpiť, resp. odkúpila od pôvodných pozemkovoknižných vlastníkov aj sporné pozemky. Len samotná skutočnosť, že pozemok zostal oplotený tak, ako ho vlastnili pôvodní pozemkovoknižní vlastníci neznamena, že v takejto výmere bol aj následne predaný rodine L..

15. Predmetom žiadnej z predložených kúpnych zmlúv nebol prevod vlastníckeho práva k sporným nehnuteľnostiam. Iba domnienka právneho predchodcu žalobcu (otca), že kupoval celý oplotený pozemok nestačí pre vydržanie sporných nehnuteľností. Z vykonaného dokazovania vyplýva, že A. F. nadobudol pozemky od rodiny L. na základe kúpnej zmluvy zo dňa 15.05.2012 za kúpnu cenu 55 000 eur. Hneď nasledujúci deň – 16.05.2012 uzatvoril kúpnu zmluvu s O. A. B. (otec žalobcu) za kúpnu cenu 55 000 eur. Na základe existujúceho geometrického plánu (ktorý v konaní predložený nebol, avšak ho p. F. vo výpovedi spomína) sa objektívne mohol A. F. ako aj žalobcov otec už pri uzatváraní kúpnych zmlúv oboznámiť s tým, či užívací stav súhlasí s právnym stavom evidovanom v katastri nehnuteľnosti a nehnuteľnosti prevádzajú ako celok, tak ako sú oplotené alebo je predmetom prevodu len ich časť. Podľa názoru odvolacieho súdu by žalobca pri zachovaní bežnej opatrnosti, ktorú od neho možno spravodlivo požadovať, mohol mať pochybnosti, že mu sporné nehnuteľnosti patria, pretože z výpovedí svedkov je zrejmé, že nehnuteľnosti netvorili jeden funkčný celok, ale delili sa na dve časti (polovice), čo mu zodpovedá aj výmera sporných pozemkov. Pokiaľ bol v minulosti vytvorený geometrický plán o ktorom mal vedomosť už predchádzajúci vlastník sporných nehnuteľností p. A. F., mohol sa s ním žalobca (ako aj jeho právny predchodca - otec) pri zachovaní náležitej obozretnosti oboznámiť a presvedčiť sa, aké nehnuteľnosti s akou výmerou sú predmetom darovacej zmluvy resp. predchádzajúcich kúpnych zmlúv.

16. Podľa názoru odvolacieho súdu v tomto prípade nemôže ísť o zanedbateľný omyl, kedy v dôsledku nesprávneho oplotenia nadobúdateľ užíva pozemok v jedenkrát tak veľkej výmere ako nadobudol, teda o 2931m<sup>2</sup> viac. Skutočnosť, že si v minulosti pôvodní spoluvlastníci pozemkov sami vytýčili hranice pozemkov podľa toho, ako pozemky užívali, nezakladá oprávnenú držbu týchto pozemkov. Pre to, aby bol žalobca v konaní úspešný, bolo potrebné, aby v konaní preukázal ospravedlniteľnosť omylu na základe, ktorého mal sporné pozemky vydržať. Podľa názoru odvolacieho súdu týmto ospravedlniteľným skutkovým omylom nemôže byť skutočnosť, že sa sporné nehnuteľnosti spolu s darovanými nehnuteľnosťami v minulosti užívali pôvodní vlastníci týchto pozemkov ako jeden celok a ako jeden celok sa mali aj prevádzkať. Ako bolo vyššie uvedené, žalobca sa predtým ako investoval do sporných nehnuteľností mal a mohol oboznámiť s potrebnou dokumentáciou a zistiť, či užívací stav nehnuteľností je totožný s právnym stavom. Žalobca v danej veci odvodzoval vlastnícke právo k sporným nehnuteľnostiam od putatívneho právneho titulu – darovacej zmluvy, avšak vzhľadom na výmeru sporných pozemkov, ktorá tvorí raz takú výmeru ako nehnuteľnosti, ktoré sú vo vlastníctve žalobcu, teda namiesto 2305 m<sup>2</sup> mal žalobca nadobudnúť 5236 m<sup>2</sup>, odvolací súd je toho názoru, že žalobca nemohol byť presvedčený, že nadobúda vlastnícke právo aj k sporným nehnuteľnostiam. Výmera sporných pozemkov 2931 m<sup>2</sup> je taká rozsiahla, že odvolací súd sa nemohol stotožniť s argumentáciou žalobcu v odvolaní o nadobudnutí vlastníctva na základe tzv. putatívneho titulu. Sám žalobca pritom cituje rozhodnutie, v ktorom je uvedené, že jedným z hľadísk pre posúdenie ospravedlniteľného omylu držiteľa je pomer plochy kúpeného a skutočne držaného pozemku. Ako už bolo uvedené, v tomto prípade, ide o extrémny nepomer, keď darovaný pozemok je dokonca menší ako skutočne držaný pozemok.

17. K námietke žalobcu, že súd prvej inštancie sa neriadil zákonnou právnou úpravou, podľa ktorej sa v pochybnostiach predpokladá, že držba je oprávnená (§ 130 ods. 1 OZ) je potrebné uviesť, že civilné sporové konanie je ovládané prejednacou zásadou, v súlade s ktorou je úspech procesnej strany definovaný jej povinnosťou tvrdenia a na ňou nadväzujúcou dôkaznou povinnosťou a im zodpovedajúcim korelátom v podobe bremena tvrdenia a dôkazného bremena. Z prejednacej zásady potom následne vyplýva základné procesné pravidlo, podľa ktorého každá strana je povinná dokazovať skutočnosti zodpovedajúce znakom právnej normy, ktorá je pre ňu priaznivá a ktorej sa domáha. Strana domáhajúca sa týchto právnych následkov ponese aj nepriaznivé dôsledky stavu non liquet (neobjasneného určitého skutkového stavu, resp. určitej relevantnej skutočnosti), teda procesných následkov toho, ako keby bolo zistené, že k naplneniu skutkových predpokladov hypotézy právnej normy, ktorej účinkov sa

domáhala, nedošlo. (Nález Ústavného súdu Slovenskej republiky č. k. I. ÚS 24/2019 z 9. júna 2020). V prejednávanej veci žalobca nepreukázal splnenie zákonných podmienok vydržania, a to bolo dôvodom zamietnutia žaloby vo veci samej. Súdu nevznikli pochybnosti, či došlo alebo nedošlo k splneniu zákonných podmienok vydržania, pretože žalobca neunesol v danej veci dôkazné bremeno, a preto nebol dôvod aplikovať vyvrátiteľnú domnienku oprávnenej držby podľa § 130 ods. 1 OZ.

18. Vzhľadom na všetky uvedené skutočnosti, odvolací súd dospel k záveru, že žalobca nemohol byť dobromyseľný držiteľ, pretože so zreteľom na všetky okolnosti nemohol byť dobromyseľný v tom, že je vlastníkom aj sporných nehnuteľností, že tieto mu boli darované, teda nenadobudol vlastnícke právo k sporným nehnuteľnostiam vydržaním.

19. S poukazom na uvedené dôvody odvolací súd dospel k záveru, že súd prvej inštancie dostatočne zistil skutkový stav veci a vyvodil z neho i správny právny záver, preto považoval odvolanie žalobcu za neopodstatnené a rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdil.

20. Odvolací súd v zmysle ustanovenia § 396 ods. 1 a § 262 ods. 1 CSP o nároku na náhradu trov odvolacieho konania rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP tak, že úspešnému žalovanému priznal voči žalobcovi nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

21. Toto rozhodnutie prijal senát odvolacieho súdu pomerom hlasov 3:0.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku nie je prípustné odvolanie .

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii.

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).

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