

Súd: Krajský súd Prešov  
Spisová značka: 12Co/70/2023  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8123205734  
Dátum vydania rozhodnutia: 21. 03. 2024  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Karol Krochta  
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2024:8123205734.1

## Uznesenie

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Karola Krochtu a členov senátu JUDr. Gabriely Világiovej a JUDr. Romana Lajoša v právnej veci navrhovateľky A. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. XXXX/XX, XXX XX C., právne zastúpenej JUDr. Pavlom Zavackým, advokátom so sídlom Hradné námestie č. 77/29, 060 01 Kežmarok, IČO: 42 029 171, za účasti: 1/ D. E., nar. XX.XX.XXXX, bytom E. D. F. XXX/XX, XXX XX G. F., 2/ H. I. D., F. C., J. I. X, K. K., L.: XX XXX XXX M. X/ I. C. N., K. XX, K., L.: XX XXX XXX, o potvrdení vydržania vlastníckeho práva, o odvolaní navrhovateľky proti uzneseniu Okresného súdu Prešov, č.k. 20Vyd/1/2023-26 z 16.10.2023, takto

### rozhodol:

Potvrďuje uznesenie.

### odôvodnenie:

1. V záhlaví tohto rozhodnutia identifikovaným uznesením súd prvej inštancie zamietol návrh navrhovateľky o potvrdení vydržania.

2. Po citovaní ust. 359a, § 359c ods. 1, ods. 2, § 359d, § 359e ods. 1 – 3 CMP, § 134 ods. 1 a 3 Obč. zák., svoje rozhodnutie v podstate dôvodil tým, že navrhovateľka sa podaným návrhom domáhala potvrdenia vydržania jej vlastníckeho práva k nehnuteľnosti - pozemku registra „C“ parc. č. XXXX/XX - o výmere 600 m<sup>2</sup> zapísanej v LV č. XXXX v podiele 1/1 v pomere k celku, vedenom B. O. C., katastrálny odbor, okres C., obec G. F., katastrálne územie G. F., ku dňu 09.03.2008, k nehnuteľnosti - pozemku registra „C“ parc. č. XXXX/XX - o výmere 600 m<sup>2</sup> zapísanej v LV č. XXXX v podiele 1/1 v pomere k celku, vedenom B. O. C., katastrálny odbor, okres C., obec G. F., katastrálne územie G. F., ku dňu 09.03.2008 a k nehnuteľnosti - pozemku registra „C“ parc. č. XXXX/XX - o výmere 1696 m<sup>2</sup> zapísanej v LV č. XXXX v podiele 2/50 v pomere k celku, vedenom B. O. C., katastrálny odbor, okres C., obec G. F., katastrálne územie G. F., ku dňu 09.03.2008, pričom začiatok plynutia držby odvodzovala od kúpnej zmluvy zo dňa 09.03.1998, ktorú uzatvorili s už nebohým manželom L. E. B., ako kupujúci od predávajúcich L. L. E. a manželky E. E., kde k návrhu pripojila nepodpísanú kúpnu zmluvu. Preto súd vyzval jej právneho zástupcu, aby predložil súdu podpísanú kúpnu zmluvu, prípadne, aby uviedol dôvod, pre ktorý nedošlo k podpisu zmluvy, ktorý k tomu uviedol, že celú záležitosť ohľadne kúpnej zmluvy riešil nebohý manžel navrhovateľky. On taktiež komunikoval s "predávajúcimi", preto sa navrhovateľka nevie relevantným spôsobom vyjadriť k otázke, prečo nebola pripravená kúpna zmluva zo dňa XX.XX.XXXX podpísaná účastníkmi. Preto po preskúmaní návrhu a pripojených listín dospel k záveru, že navrhovateľka nepreukázala, že nehnuteľnosti, ktorých potvrdenia vydržania sa domáha, užívala v dobrej viere, že jej patria, a teda že sú jej vlastníctvom. Navrhovateľka nepreukázala relevantnými dôkazmi existenciu titulu aspoň domnelého, na základe ktorého by nadobudla vlastnícke právo k uvedeným nehnuteľnostiam. Užívanie nehnuteľnosti samo o sebe nezakladá titul oprávnenej držby ani vstup do oprávnenej držby a to ani za stavu, že pôvodní vlastníci neprejavili záujem o nehnuteľnosť. Kúpna zmluva, ktorá nebola ani jednou zo strán podpísaná, nemôže zakladať presvedčenie navrhovateľky, že užíva nehnuteľnosti v dobrej viere. Posúdenie toho, či držiteľ je so zreteľom na všetky okolnosti dobromyseľný, že mu vec patrí, nemôže vychádzať len z posúdenia subjektívnych predstáv držiteľa. Dobromyseľnosť

držiteľa musí byť posudzovaná aj z hľadiska, či držiteľ pri zachovaní náležitej opatrnosti, ktorú možno s prihliadnutím na okolnosti konkrétneho prípadu na každom subjekte požadovať, mal alebo mohol mať pochybnosti, že užíva nehnuteľnosti, ktorých vlastníctvo nenadobudol. Navrhovateľka pri zachovaní bežnej opatrnosti si musela byť vedomá, že vlastnícke právo na základe predloženej kúpnej zmluvy nenadobudla a to aj s poukazom na nepodpísanú zmluvu, ale aj na bod 5. zmluvy, podľa ktorého účastníci zmluvy berú na vedomie, že kupujúci nadobudnú vlastníctvo dňom právoplatnosti rozhodnutia o povolení vkladu. Vychádzajúc zo zistených skutočností s poukazom najmä na skutočnosť, že dobrá viera držiteľa sa musí vzťahovať ku všetkým právnym skutočnostiam, ktoré majú za následok nadobudnutie veci alebo práva, ktorá je predmetom držby, teda i k existencii písomnej zmluvy o prevode nehnuteľnosti, musel konštatovať, že navrhovateľka na základe predložených listinných dôkazov hodnoverne nepreukázala, že splnila predpoklady pre nadobudnutie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti vydržaním. Otázku vlastníckeho práva ohľadom sporných nehnuteľností je možné riešiť súdnou cestou, avšak nie v konaní o potvrdení vydržania, ktoré predpokladá jednoznačné a hodnoverné osvedčenie nadobudnutia vlastníckeho práva k nehnuteľnosti vydržaním.

3. Označené uznesenie včas podaným odvolaním napadla navrhovateľka, súdu prvej inštancie vytykajúc nesprávne skutkové zistenia a nesprávne právne posúdenie veci (§ 365 ods. 1 písm. f/ a h/ CSP). Na prvom mieste podotkla, že nehnuteľnosti užíva minimálne od roku 1998 spoločne s už nebohým manželom, ktoré slúžili ako ich záhradka s tým, že užívanie je do toho času nerušené a dobromyseľné, nakoľko mala vedomosť o tej skutočnosti, že ich od pôvodného vlastníka nadobudli kúpnu zmluvou, kde poukázala na nepodpísanú kúpnu zmluvu z XX.XX.XXXX. Do toho času žili v domnienke, že im nehnuteľnosti patria, nakoľko malo dôjsť k uzatvoreniu kúpnej zmluvy a súčasne za predmetné nehnuteľnosti mali reálne prostredníctvom sprostredkovateľa zaplatiť kúpnu cenu, ktorej odovzdanie sa udialo prostredníctvom vkladov v hotovosti na bankový účet č. XXXXX-XXXXXXXXXX. Navrhovateľka má za to, že za nehnuteľnosti zaplatila, nakoľko došlo k uzatvoreniu kúpnej zmluvy s pôvodným vlastníkom a teda zaplatenou kúpnu cenou jej boli nehnuteľnosti dané do užívania. V tomto súde prvej inštancie preto vytkla, že sa zaoberal iba nepodpísanou kúpnu zmluvou, no nezohľadnil skutočnosť, že zaplatením kúpnej ceny jej boli nehnuteľnosti odovzdané, ktoré nerušene do toho času užíva bez toho, aby pôvodný vlastník, alebo akýkoľvek iný vlastník namietal jej vlastníctvo. Možno preto podľa nej konštatovať, že nemala akým spôsobom nadobudnúť zdanie, že nehnuteľnosti nenadobudla spoločne s nebohým manželom. V neposlednom rade súdu prvej inštancie vytyka, že žiadnym iným spôsobom neskúmal dobromyseľnosť nadobudnutia nehnuteľnosti z jej strany. Navrhla preto zrušenie napadnutého uznesenia a vrátenie veci súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

4. Krajský súd v Prešove (ďalej len „odvolací súd“) príslušný na rozhodnutie o odvolaní (ustanovenie § 34 CSP), preskúmal napadnuté rozhodnutie, ako aj konanie mu predchádzajúce v zmysle zásad vyplývajúcich z ustanovenia § 379 a nasl. CSP, bez nariadenia pojednávania (ustanovenie § 385 CSP a contrario) a dospel k záveru, že odvolanie navrhovateľky nie je dôvodné.

5. Navrhovateľka sa podaným návrhom domáhala potvrdenia vydržania k nehnuteľnostiam bližšie špecifikovaných v návrhu dôvodiac, že tie spolu už s teraz nebohým manželom kúpili na základe kúpnej zmluvy z XX.XX.XXXX od vtedajšieho vlastníka s tým, že hoc predmetná kúpna zmluva spĺňala všetky podmienky v zmysle katastrálneho zákona na vklad vlastníctva, návrh na vklad nebol podaný. V rámci odvolania vyslovila názor, že zaplatením kúpnej ceny (kde predložila ftc. dokladov o vklade z 21.05.1996 na sumu 1.300,-Sk, z 14.10.1996 na zrejme sumu 16.700,-Sk, z 28.02.1997 na sumu 400,-Sk, z 17.04.1997 na sumu 600,-Sk, z 06.05.1997 na sumu 20.000,-Sk, z 28.05.1997 na sumu 2.010,-Sk, z 24.11.1997 na sumu 1.950,-Sk v prospech P. E.) došlo k odovzdaniu nehnuteľnosti, ktoré doteraz užíva nerušene. Okrem toho súdu prvej inštancie vytyka, že žiadnym iným spôsobom neskúmal dobromyseľnosť nadobudnutia nehnuteľnosti z jej strany.

6. Podľa presvedčenia odvolateľky teda súd prvej inštancie vec nesprávne posúdil v otázke splnenia predpokladov pre vydržanie vlastníctva nehnuteľnosti v jej prospech. V danej veci odvodzuje navrhovateľka dobromyseľnosť držby od nepodpísanej a nezavkladovanej kúpnej zmluvy z XX.XX.XXXX a od ňou tvrdeného zaplatenia kúpnej ceny.

7. Podľa § 46 ods. 1 Obč. zák. účinného v kritickom období Písomnú formu musia mať zmluvy o prevodoch nehnuteľností, ako aj iné zmluvy, pre ktoré to vyžaduje zákon alebo dohoda účastníkov.

8. Podľa § 130 ods. 1 Obč. zák. účinného v kritickom období 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 § 133 ods. 2 Obč. zák. účinného v kritickom období Ak sa prevádza nehnuteľná vec na základe zmluvy, nadobúda sa vlastníctvo vkladom do katastra nehnuteľností podľa osobitných predpisov, ak osobitný zákon neustanovuje inak.2a)

10. Podľa § 134 ods. 1 Obč. zák. účinného v kritickom období Oprávnený držiteľ sa stáva vlastníkom veci, ak ju má nepretržite v držbe po dobu troch rokov, ak ide o hnutelnosť, a po dobu desať rokov, ak ide o nehnuteľnosť.

11. Najvyšší súd SR už v rozhodnutí sp. zn. 2Cdo/271/2007 uviedol, že „vydržanie je osobitný spôsob nadobudnutia vlastníctva. V prípade splnenia zákonom určených podmienok dochádza k nemu priamo zo zákona, nevyžaduje sa k tomu rozhodnutie štátneho orgánu. K tomu, aby bolo možné nadobudnúť vlastnícke právo vydržaním musia byť splnené zároveň tieto zákonné predpoklady: a/ nadobúdateľ je oprávneným držiteľom veci, b/ nepretržitosť vydržacej doby, ktorou je neprerušovaný stav užívania predmetu vydržania počas zákonom stanovenej doby, a c/ spôsobilý predmet vydržania. Predpokladom vydržania je skutočnosť, že držiteľ je so zreteľom na všetky okolnosti dobromyseľný, že mu vec alebo právo patrí. Posúdenie toho, či držiteľ je so zreteľom na všetky okolnosti dobromyseľný, že mu vec patrí, nemôže vychádzať len z posúdenia subjektívnych predstáv držiteľa. Dobromyseľnosť držiteľa musí byť posudzovaná aj z objektívneho hľadiska, t. j. či držiteľ pri zachovaní náležitej opatrnosti, ktorú možno s prihliadnutím na okolnosti konkrétneho prípadu na každom subjekte požadovať, mal alebo mohol mať pochybnosti, že užíva veci, ktorých vlastníctvo nenadobudol“.

12. Najvyšší súd SR rozhodnutiami sp. zn. 4 Cdo 283/2009 (R 73/2015), 4 Cdo 361/2012 (R 74/2015), 5 Cdo 49/2010, 3 Cdo 97/2009, 3 M Cdo 7/2010, 3 M Cdo 8/2010 a sp. zn. 6 M Cdo 5/2010 vyslovil právny názor, že súčasťou všetkých okolností, na ktoré je pri dobromyseľnosti potrebné brať zreteľ, sú aj ťažiskové právne formy. Podľa R 73/2015 oprávneným držiteľom nehnuteľnosti, ktorý je so zreteľom na všetky okolnosti dobromyseľný o tom, že je jej vlastníkom, nemôže byť ten, kto do jej držby vstúpil za účinnosti Občianskeho zákonníka v znení do 31. decembra 1991 na základe zmluvy o prevode nehnuteľnosti, ktorá nebola registrovaná štátnym notárstvom v zmysle zákona č. 95/1963 Zb. o štátnom notárstve a o konaní pred štátnym notárstvom (notársky poriadok) v znení neskorších predpisov. Podľa R 74/2015 oprávneným držiteľom nehnuteľnosti, ktorý je so zreteľom na všetky okolnosti dobromyseľný o tom, že je jej vlastníkom, nemôže byť ten, kto do jej držby vstúpil za účinnosti Občianskeho zákonníka v znení do 31. decembra 1991 na základe zmluvy o prevode nehnuteľnosti, ktorá nebola uzatvorená v písomnej forme. Uvedené rozhodnutia možno aplikovať aj na prejednávajúcu vec.

13. Vzhľadom na to, že v kritickom období zákon (ale aj teraz) obligatórne predpisoval písomnú formu právnych úkonov týkajúcich sa prevodu nehnuteľností, čo bolo všeobecne známe a dlhodobo súdmi judikované, súd prvej inštancie v napadnutom uznesení dospel k správne záveru o nedostatku dobromyseľnosti navrhovateľky, ktorá mala vedieť, že vlastnícke právo v skutočnosti nenadobudla pre nedodržanie písomnej formy zmluvy o prevode sporných nehnuteľností. Podľa názoru súdu prvej inštancie, ktorý si osvojil aj odvolací súd, by nebolo možné považovať navrhovateľku za dobromyseľného držiteľa ani vtedy, keby kúpna zmluva z XX.XX.XXXX bola uzavretá v písomnej podobe (bola by teda podpísaná účastníkmi a podpisy predávajúcich by boli aj úradne overené). Vyplýva to zo skutočnosti, že zákon v kritickom čase vyžadoval k prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti popri písomnej forme právneho úkonu aj vklad jeho vlastníctva do katastra, ktorým treba rozumieť právoplatné rozhodnutie o povolení vkladu. V súdnej veci uvedené absentuje.

14. Na súdnu vec, v prípade odmietnutia argumentácie z predchádzajúceho odseku, nebolo by možné vzťahovať ani ojedinelé závery rozhodnutia Ústavného súdu SR sp. zn. II. ÚS 484/2015, v zmysle ktorého: „Pri ústavne konformnom výklade dobromyseľnosti držby treba skúmať, či držiteľ objektívne mohol byť presvedčený o tom, že držanú vec poctivým spôsobom nadobudol. Nemôže byť teda rozhodujúce, že pritom nesplnil zákonné podmienky. Za poctivý spôsob nadobudnutia veci treba považovať také nadobudnutie, ktoré je v súlade s dobrými mravmi. Spravidla je preto rozhodujúce, že držiteľ za držanú vec zaplatil dohodnutú sumu, prípadne poskytol iné dohodnuté plnenie, alebo preukázateľne išlo o dar ako bezodplatné plnenie“, pretože z navrhovateľkou v odvolaní predložených

dokladov o hotovostných vkladoch nemožno v žiadnej možnej interpretácii vyvodiť, že tam vložené finančné prostriedky boli použité aj na úhradu kúpnej ceny z kúpnej zmluvy z XX.XX.XXXX, lebo išlo o doklady o vklade rôznych súm, a to z obdobia rokov 1996 až 1997, navyše na meno inej osoby ako tej, ktorá bola v kúpnej zmluve identifikovaná ako kupujúci. Dôkazy o tom, že sa tak malo stať prostredníctvom tretej osoby, ktorá túto transakciu mala sprostredkovať, produkované navrhovateľkou neboli.

15. Nemožno sa stotožniť ani s tvrdením navrhovateľky o tom, že súd prvej inštancie mal iným spôsobom skúmať jej dobromyseľnosť, pretože je to práve navrhovateľka, ktorá bola v tomto osobitnom druhu návrhového konania povinná nie len tvrdiť, ale aj osvedčiť skutočnosti, z ktorých by vyplývalo, že splnila predpoklady pre nadobudnutie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti vydržaním.

16. Preto odvolaciemu súdu neodstávalo nič iné, iba napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie ako vecne správne, postupom podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdiť.

17. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom odvolacieho súdu pomerom hlasov 3 : 0.

### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolateľ má právo zvoliť si advokáta a možnosť obrátiť sa na Centrum právnej pomoci (§ 160 ods. 2 CSP).

Podanie vo veci samej urobené v elektronickej podobe bez autorizácie podľa osobitného predpisu treba dodatočne doručiť v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe autorizované podľa osobitného predpisu; ak sa dodatočne nedoručí súdu do desiatich dní, na podanie sa neprihliada. Súd na dodatočné doručenie podania nevyzýva (§ 125 ods. 2 CSP).

Dovolateľ musí byť s výnimkou prípadov podľa § 429 ods. 2 v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

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).