

Súd: Okresný súd Rimavská Sobota  
Spisová značka: 3C/27/2023  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6923203729  
Dátum vydania rozhodnutia: 01. 03. 2024  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Lívia Mikulášová  
ECLI: ECLI:SK:OSRS:2024:6923203729.7

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

3C/27/2023

Okresný súd Rimavská Sobota sudkyňou JUDr. Líviou Mikulášovou v právnej veci žalobcu A. B., A. B., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom C. XX, XXX XX D., zastúpený advokátkou JUDr. Janou Ježíkovou, so sídlom Advokátskej kancelárie Kúpeľná 487/19, 050 01 Revúca, IČO: 42 378 397, proti žalovaným 1/ E. F., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom G. XXXX/X, XXX XX D., 2/ A. A., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom G. XXXX/X, XXX XX A., obaja zastúpení advokátom JUDr. Richardom Ružinom, so sídlom Advokátskej kancelárie Záhradnícka 151, 821 08 Bratislava, IČO: 52 068 048, v spore o určenie vlastníckeho práva takto

### rozhodol:

3C/27/2023

I. Žaloba sa z a m i e t a.

II. Žalobca je povinný zaplatiť žalovaným v 1/ a 2/ rade náhradu trov konania v rozsahu 100% do troch dní od právoplatnosti uznesenia, ktorým bude rozhodnuté o výške trov konania žalovaných v 1/ a 2/ rade.

### odôvodnenie:

3C/27/2023

1. Žalobca sa podanou žalobou zo dňa 02.10.2023 po pripustení zmeny subjektov na strane žalovaných uznesením zo dňa 23.11.2023 domáhal voči žalovaným 1/ a 2/ určenia, že žalobca je podielovým spoluvlastníkom pozemku registra E – KN parc. č. 924 o výmere 39578 m2, druh pozemku trvalý trávnatý porast zapísanom na LV č. XXXX pre obec a k. ú. G., okres Revúca, a to v spoluvlastníckom podiele 101/10000 k celku a žalovaný 1/ je podielovým spoluvlastníkom pozemku registra E – KN parc. č. 924 o výmere 39578 m2 druh pozemku – trvalý trávny porast zapísanom na LV č. XXXX pre obec a k. ú. G., a to v spoluvlastníckom podiele 191918/900000 ( B – 15) k celku a žalovaný 2/ je podielovým spoluvlastníkom pozemku registra E – KN parc. č. 924 o výmere 39578 m2 druh pozemku – trvalý trávny porast zapísanom na LV č. XXXX pre obec a k. ú. G., a to v spoluvlastníckom podiele 95968/3600000 ( B – 16) k celku. Zároveň sa domáhal náhrady trov konania v plnom rozsahu.

2. Žalobu odôvodnil tým, že je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – záhradnej chaty so súpisným číslom 721 postavenej na pozemku registra E – KN parc. č. 924 o výmere 39578 m2, trvalý trávnatý porast, nehnuteľnosť zapísaná na LV č. XXX pre obec a k. ú. G.. Pôvodne žalovaná (pozn. súdu G. D., nar. XX.XX.XXXX) bola podielovou spoluvlastníčkou pozemku registra E – KN parc. č. 924 o výmere

39578 m<sup>2</sup>, druh pozemku trvalý trávnatý porast, a to v spoluvlastníckom podiele 4/16, nehnuteľnosť zapísaná na LV č. XXXX pre obec a k. ú. G.. Právny predchodca žalobcu ako aj žalobca dňa 10.08.1977 uhradili pôvodným vlastníkom pozemku registra E - KN parc. č. 924 o výmere 39578 m<sup>2</sup> druh pozemku – trvalý trávnatý porast, v tom čase označované ako „hon Lučanské“ sumu 400 Kčs každému za 4 áre pozemku (spolu 8 árov), ktorý pozemok bude použitý na výstavbu rekreačnej chaty. Sumu 400 Kčs prevzali, čo potvrdili svojim podpisom na listine označenej ako „dočasná Kúpno predajná zmluva“ p. F. a H. B.. S tým, že pokiaľ nebude výstavba chaty povolená, bude dohoda zrušená a strany si navzájom vrátia plnenia. Dňa 30.01.1978 vydal odbor výstavby a územného plánovania ONV Rožňava rozhodnutie, ktorým povolil výstavbu rekreačnej chaty na katastrálnom území G. – Predná hora, kde bola zároveň výstavba chaty aj zakreslená. Účelom výstavby bola jednopodlažná rekreačná chata sedlová s obytným podkrovím, murovaná konštrukcia, obložená drevom v rozsahu 50m<sup>2</sup> + 2 až 3 metre okolo chaty ako obslužná plocha. Staviteľmi/žiadateľmi pre vydanie stavebného povolenia boli žalobca a jeho otec. Dňa 26.11.1979 vydalo JRD „SNP“ v Revúcej vyjadrenie k žiadosti o vyňatie pozemku z poľnohospodárskeho pôdneho fondu v katastrálnom území G. parc. č. 924/3 o výmere 50 m<sup>2</sup> a o za účelom výstavby rekreačnej chaty. Z obsahu povolenia tiež vyplýva, že kúpený pozemok nie je možné oplotiť. Žalobca spolu so svojim otcom ako aj ostatné osoby, ktoré v danej lokalite stavali rekreačné chaty, vybudovali nehnuteľnosť v zmysle stavebného povolenia avšak nedošlo k prevodu vlastníckeho práva k pozemku, ktorý v roku 1977 kúpili za účelom výstavby rekreačnej chaty. Nie je sporné, že chata bola podľa stavebného povolenia postavená na rozlohe 50 m<sup>2</sup> spolu s obslužným priestorom a na zvyšku kúpeného pozemku cca 350 m<sup>2</sup> ostali trvalé trávnaté porasty v zmysle požiadavky stavebného úradu (neoplocovať, nezastávať, neobhospodarováť na poľnohospodárske účely). Kupujúci A. B. a jeho otec sa ujali držby a postavili spoločne chatku, ktorá je dnes vo vlastníctve žalobcu a túto užívali spoločne s pozemkom o rozlohe 8 árov v okolí tejto chatky a toto ich užívanie reálne vyčlenenej časti nehnuteľnosti z parcely č. 924 všetci rešpektovali. Túto časť nehnuteľnosti užívali ako odstavnú plochu ako príslušenstvo k chate, pozemok kosili, obhospodarovali a starali sa oň a to až do dnešného dňa. Rozhodnutím o dedičstve č. D 469/80 – 27/82 a Osvedčením o dedičstve D 604/94-22 – Z- 944/97-91/98 nadobudol žalobca vlastnícke podiely k rekreačnej chate súp. č. 721 a je jej výlučným vlastníkom ako dedič po svojich rodičoch. Rozhodnutím č. 3/2011 zo dňa 21.06.2011 bolo stavbe pridelené súpisné číslo 721 obcou Muráň. Žalobca sa až v priebehu dedičského konania po svojom otcovi dozvedel, že pozemok nie je vedený na liste vlastníctva na neho a jeho otca, keďže na geodézii sa to zaviazali vybaviť pôvodní vlastníci, keďže kupujúci žili v tom čase v Bratislave. Dňa 14.06.1995 žalovaná čestne prehlásila, potvrdila a uznala platnosť a pravdivosť údajov uvedených v tzv. „Dočasnej Kúpno Predajnej zmluve“ a teda údajov o predaji 400 m<sup>2</sup> pôdy na stavbu chaty v k. ú. G., časť Lučanské, parc. č. 893/5 uvedených v zmluve zo dňa 10.08.1977 uzavretej medzi jej otcom, H. B., nar. XX.XX.XXXX a žalobcom a jeho otcom. Žalobca ako aj jeho rodina užívali nehnuteľnosť nepretržite od r. 1977, kedy postavili rekreačnú chatku, upravili okolie nehnuteľnosti a ako svoje vlastné užívali aj výmeru zodpovedajúcu cca 800 m<sup>2</sup> nehnuteľnosti, pretože otec žalobcu uhradil sumu po 400 Kčs obom vlastníkom a teda kúpil po 4 áre od každého, aby mohol získať aj prístupovú cestu k nehnuteľnosti. Od ujatia sa držby zároveň nehnuteľnosť užívali ako svoju, v držbe a užívaní neboli rušený a nehnuteľnosť užívali dobromyseľne vo viere že im patrí a dá sa konštatovať, že od uvedenej doby /1976/ plynula aj vydržacia lehota. Tejto skutočnosti zodpovedá aj fakt, že od roku 1979, odkedy žalobca postavil rekreačnú chatu, plní si voči správcovi dane povinnosť v sadzbe určenej príslušným rozhodnutím správcu dane z výmery 800 m<sup>2</sup>, ktorá výmera zodpovedá kúpe pozemku od 2 pôvodných podielových spoluvlastníkov a to od každého po 400 m<sup>2</sup>. Žalobca nemal vedomosť o tom, že vlastnícke právo k pozemku nie je vyriešené aj „administratívne“ a o tomto probléme sa dozvedel po smrti otca a preto sa pokúšal vec riešiť už v roku 1995, kedy kontaktoval žalovanú a jej matku a brata, aby pozemok vysporiadal, ale z dôvodu úmrtia matky žalovanej sa vec nerealizovala. Kúpna zmluva, na základe ktorej nadobudol žalobca a jeho otec vlastnícke právo nebola nikdy predložená katastrálnemu úradu a nedošlo k zápisu vlastníckeho práva. Pôvodne žalovaná ako právna nástupkyňa po pôvodne predávajúcom však potvrdila odovzdanie ako aj prevzatie kúpnej ceny ako aj fakt, že došlo k dohode o predmete a cene a kúpna zmluva je platná. Nehnuteľnosti boli nerušene užívané, obhospodarované, nepretržite po dobu viac ako 40 rokov. Žalobca užíva reálne vyčlenenú časť zemského povrchu, ktorý zodpovedá výmere, ktorú v roku 1977 s otcom kúpili, t.j. cca 800 m<sup>2</sup>. Žalobca sa o nehnuteľnosti stará, nakladá s nimi ako so svojimi, bral to tak, že je to len administratívna záležitosť avšak nebolo to možné kvôli neochote pôvodne žalovanej. Po roku 1995 sa tiež uspokojil s čestnými prehláseniami pričom ostatní podielovní spoluvlastníci ho ako vlastníka rešpektovali a rešpektujú. Počas celého obdobia od kúpy pozemku /1977/ a stavby chaty nikdy nikto neprišiel, že by nehnuteľnosť užíval neoprávnene, alebo by ho niekto vyzval, aby nehnuteľnosť vypratá, alebo niekto žiadal, aby preukazoval vlastnícke právo. Touto žalobou sa

žalobca domáha, len proti podielovej spoluvlastníčke (pôvodne žalovanej), ktorej vlastnícke právo je aktuálne na liste vlastníctva zapísané vo väčšom rozsahu ako je skutkový stav a žalobca sa domáhal len určenia vlastníckeho práva k časti spoluvlastníckeho podielu zodpovedajúceho veľkosti 400 m<sup>2</sup> k celku. Zmeny na strane strán sporu nemajú vplyv na ďalších podielových spoluvlastníkoch. Žalobca má naliehavý právny záujem na určení, že je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX pre obec a k. ú. G., pretože bez tohto rozhodnutia tu je daný objektívny stav právnej neistoty v spojení s existenciou obmedzujúcej poznámky, keďže pôvodne žalovaná sa rozhodla realizovať svoje práva ako vlastníka a časť vlastníckeho práva, ako vyplýva z obmedzujúcej poznámky na liste vlastníctva sa rozhodla previesť na tretiu osobu.

3. K žalobe sa vyjadrila prostredníctvom svojho právneho zástupcu pôvodne žalovaná, ktorá nesúhlasila s podanou žalobou a žalobu žiadala v celom rozsahu zamietnuť. Uviedla, že sporný pozemok nadobudla na základe Osvedčenia o dedičstve 1D 634/2006 – Z – 441/2007-29/07. Žalobca odôvodňuje svoj nárok na podiel na pozemku listinou označenou ako „Dočasná Kúpna Predajná zmluva“ podpísaná 10.08.1977 (ďalej len „Listina“) . Táto Listina je neplatný právny úkon, pretože je neurčitá, nakoľko v nej absentuje určenie účastníkov dohody, označenie zmluvných strán, pri fyzických osobách je to meno, priezvisko, rodné priezvisko, miesto trvalého pobytu, dátum narodenia a rodné číslo. V prípade Listiny tieto údaje absentujú. Z hľadiska obsahu podľa vyjadrenia žalovanej jasne vyplýva, že strany tejto Listiny sa dohodli na uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy v budúcnosti, na ktorej úradne overia svoje podpisy. K uzatvoreniu kúpnej zmluvy nedošlo. Podľa právnej úpravy Občianskeho zákonníka platného v čase podpisu Listiny sa pre kúpu nehnuteľností vyžadovala písomná forma kúpnej zmluvy a prejavy účastníkov zmluvy na tej istej listine. Kúpna zmluva, predmetom ktorej bola nehnuteľnosť, potrebovala na svoju účinnosť registráciu štátnym notárstvom. Pokiaľ bolo rozhodnutie štátneho notára záporné, alebo ak rozhodnutie štátneho notára nebolo vydané, zmluva zanikla podľa § 47 Občianskeho zákonníka. Žalobca nepreukázal predloženie Listiny na konanie o registrácii zmluvy v zmysle Notárskeho poriadku, ani nepreukázal vykonanie registrácie ním tvrdenej kúpnej zmluvy. V prípade žalobcu nie je možné hovoriť ani o dobromyseľnej držbe, nakoľko žalobca nenakladá s časťou pozemku nachádzajúcou sa pod jeho chatou ani s pozemkom obklopujúcom jeho chatu ako so svojou vlastnou. Žalobca ani jeho otec nemohli byť dobromyseľní v držbe, že im časť pozemku patrí, nakoľko nedošlo k uzatvoreniu kúpnej zmluvy. Žalobca sám uvádza, že to, že k prevodu vlastníctva nedošlo, sa dozvedel po smrti otca, teda pokiaľ by sa pripustila dobromyseľná držba jeho otca pred smrťou, po tomto momente nie je možné držbu považovať za dobromyseľnú a dobromyseľnosť by sa prerušila. Rovnako tak po smrti matky žalobcu, tak ako to vyplýva z Osvedčenia o dedičstve číslo D 604/94-22 dnot 415/94 zo dňa 03.04.1997, kedy žalobca nadobudol podiel na chate, žiadna iná nehnuteľnosť do dedičstva zahrnutá nebola. Žalobca tak nebol dobromyseľný vo svojej držbe, nakoľko zo všetkých skutočností vyplýva, žalobca vedel, že ani jemu, ani jeho právnym predchodcom podiel na pozemku nikdy nepatrila a nikdy ho nemali vo svojom vlastníctve. A keďže absentuje dobromyseľná držba žalobcom ako aj jeho otcom, nie je možné v žiadnom prípade hovoriť o vydržaní. Všetci spoluvlastníci pozemku majú vedomosť o žalobcovi ako o vlastníkovi chaty bez vlastníckeho práva k pozemku. O uvedenom svedčí aj skutočnosť, že žalobca viackrát podával žalovanej návrhy na uzavretie kúpnej zmluvy na podiel na pozemku, nakoľko žiadne právo k pozemku nemá. Ďalej uviedla, že u žalobcu chýba existencia naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení. Žalobca naliehavý právny záujem žiadnym spôsobom nepreukázal, obmedzil sa len na strohé konštatovanie, že bez rozhodnutia v tejto veci je jeho právo neisté, avšak tento argument bližšie nešpecifikoval.

4. Žalobca vo svojej replike uviedol, že aj naďalej trvá na podanej žalobe. Žalobca netvrdí, že „Dočasná Kúpna zmluva“ bola registrovaná štátnym notárstvom, tvrdí však, a potvrdili to aj právni nástupcovia pôvodných vlastníkov v roku 1995, že sa žalobca so svojim otcom dohodli s pôvodnými vlastníkmi na predaji časti nehnuteľnosti za tam dojednanú kúpnu cenu a že túto riadne uhradili a ujali sa držby, okrem iného aj tým, že na pozemku, ktorý nadobudli a reálne užívali postavili s otcom chatu. Oprávnenosť stavby bola preukázaná listinnými dôkazmi a teda podmienka zmluvy bola naplnená a k vráteniu kúpnej ceny nikdy nedošlo. Žalobcova držba a rovnako aj držba jeho právneho predchodcu bola a je oprávnená, tejto sa ujal v roku 1977 a minimálne do roku 1995, kedy jeho otec zomrel, bol presvedčený, že nehnuteľnosť je evidovaná ako jeho vlastníctvo a nemal dôvod s ohľadom na všetky okolnosti sa tým zaoberať, keďže ho v jeho držbe nikto nerušil a za predmet svojho vlastníctva riadne uhradil dane. Práve po smrti otca, keď zistil, že predmetom dedičstva nie je pozemok na ktorom chata stojí, navštívil žalovanú, jej brata a matku, ktorí boli v tom čase podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti a požiadal ich o podpísanie čestných prehlásení, z obsahu ktorých vyplýva, že mali vedomosť o úhrade kúpnej ceny ako aj o okolnosti, že došlo k uzavretiu kúpnej zmluvy medzi ich

právnym predchodcom a žalobcom a jeho otcom. Tvrdenie žalovanej, že ona ani jej matka ani brat nemohli nikdy tvrdenia žalobcu uznať, je účelové, tendenčné a je to lož. Na podporu svojich tvrdení o vstupe žalobcu do oprávnenej držby, poukázal na nález Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. II. ÚS 484/2015 zo 14.11.2018. V závere svojho vyjadrenia vzhľadom na to, že žalovaná previedla svoj spoluvlastnícky podiel kúpnyimi zmluvami na žalovaného 1/ a žalovaného 2/ navrhli súdu pripustenie zmeny subjektov na strane žalovanej. Zároveň požiadal súd, aby prejudiciálne vyhodnotil neplatnosť prevodu časti spoluvlastníckeho podielu kúpnyimi zmluvami na žalovaného 1/ a 2/.

5. Žalovaný 1/ vo svojom vyjadrení v tzv. duplike uviedol, že za absolútne nepravdivé považuje skutkové tvrdenie žalobcu, že pozemok, ktorý bol predmetom „Dočasnej kúpno predajnej zmluvy z r. 1977 bol pozemok 800m<sup>2</sup>. Zo znenia predmetnej listiny je zrejmé, že predmetom zmluvy bol pozemok o výmere 4 áre, t.j. 400 m<sup>2</sup>. Právnu konštrukciu žalobcu postavenú na dobromyseľnej oprávnenej držbe spoluvlastníckeho podielu považuje za zmätočnú, chybnú, opierajúcu sa o neexistujúce skutkové okolnosti. Žalovaný 2/ vo svojej tzv. duplike uviedol, že žalobca nie je a ani nikdy nebol oprávneným držiteľom žiadnej časti pozemku, a to ani pod chatou ani v jej okolí. Poukázal pri tom na rozsudok Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 4Cdo/274/2020 zo dňa 30.11.2022, v ktorom uviedol, že oprávneným držiteľom nehnuteľnosti, ktorý je so zreteľom na všetky okolnosti dobromyseľný o tom, že je 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. Potom je aj právne irelevantné či žalobcovia uhradili daň zo sporného pozemku, resp. boli subjektívne presvedčení o jeho vlastníctve. K obdobným záverom dospel aj Najvyšší súd Českej republiky v rozhodnutí sp. zn. 22Cdo/490/2001 zo dňa 10.10.2002, resp. 22Cdo/5590/2015 zo dňa 26.4.2016. Ďalej uviedol, že v prípade listiny označenej ako „Dočasná Kupno Predajná zmluva“ nie je možné hovoriť o kúpnej zmluve. Nejde ani o platný právny úkon. Ak by išlo o platný právny úkon je evidentné z textu zmluvy, že vôľa strán smerovala k uzatvoreniu zmluvy o budúcej zmluve, a to pred štátnym notárstvom. Žalobca uzatvorenie takejto zmluvy nepreukázal. Ďalšou skutočnosťou, ktorá absentuje, je jej registrácia štátnym notárstvom, ktorá predstavovala nevyhnutný predpoklad pre uzavretie zmluvy. Žalovaný 2/ spochybnil tvrdenie žalobcu, že žalobca trávi všetok voľný čas na chate a o pozemok okolo chaty sa stará, jeho tvrdenia o obhospodarovaní a kosení pozemku v okolí chaty žalobcom sú klamlivé a zavádzajúce. Žalobca nepreukázal naliehavý právny záujem na danom určení vlastníckeho práva k predmetnej nehnuteľnosti. Žalobca nie je vo vzťahu k žiadnemu podielu na pozemku, ani k celému pozemku v žiadnom vzťahu, jeho postavenie nie neisté ani mu nehrozí žiadna ujma na jeho právach. Z uvedených dôvodov navrhuje, aby súd žalobu zamietol v celom rozsahu a priznal žalovanému 2/ náhradu trov konania v plnom rozsahu.

6. Súd vo veci nariadil pojednávania, na ktorom sa zúčastnili obe strany sporu. Žalobca prostredníctvom svojho právneho zástupcu zotrval na podanej žalobe a na všetkých doterajších jeho vyjadreniach doručených súdu. Tvrdil, že kúpna zmluva je platná a na základe tejto kúpnej zmluvy bola v roku 1978 povolená výstavba chaty na danom pozemku. V roku 1979 bol pozemok vyňatý z poľnohospodárskeho pôdneho fondu a netvrdia, že kúpna zmluva bola zaregistrovaná štátnym notárstvom, pretože ak by bola, tento spor by tu nevznikol. Majú za to, že zmluva je platná a že došlo k nadobudnutiu vlastníckeho práva k časti spoluvlastníckeho podielu u žalobcu formou vydržania. Na podporu svojich tvrdení uviedol, že zmluva je platná a to aj z toho dôvodu, že inak by správne orgány nevydali povolenie na výstavbu chaty.

Žalovaní 1/ a 2/ prostredníctvom svojho právneho zástupcu žiadali žalobu ako nedôvodnú zamietnuť. Ďalej uviedli, že žaloba je zmätočná, pretože žalobca svoje vlastnícke právo odvodzuje od kúpnej zmluvy, neskôr tvrdí, že nadobudol vlastnícke právo k nehnuteľnosti, ktorá je predmetom konania, vydržaním. Podľa Občianskeho zákonníka platného a účinného v rozhodnom čase k zmluve o prevode nehnuteľnosti bola potrebná registrácia štátnym notárstvom, vlastníctvo prechádzalo registráciou zmluvy. Ustanovenia Občianskeho zákonníka boli formulované jasne a zrozumiteľne, preto nie je možné ani len predpokladať dobrú vieru žalobcu ani jeho právneho predchodcu o dobromyseľnej držbe. Na podporu svojich tvrdení poukázal na rozsudky Najvyššieho súdu SR sp. zn. 4Cdo/283/2009z 27.10.2010 a sp. zn. 4Cdo/274/2020 z 30.11.2022. Netrval na vykonaní už skôr navrhnutých dôkazov, a to na výsluchu strán sporu, ani výsluchu svedka. Má za to, že neexistuje na určení vlastníckeho práva u žalobcu naliehavý právny záujem, a preto sa súd nemá zaoberať ani meritom veci.

7. Medzi stranami nebolo sporné, že „Dočasná Kupno Predajná zmluva“ z 10.08.1977

nebola nikdy registrovaná štátnym notárstvom. Sporné medzi stranami bolo to, či predmetná kúpna zmluva je platná, či existuje u žalobcu naliehavý právny záujem na určení vlastníckeho práva, či došlo k nadobudnutiu vlastníckeho práva k pozemku zo strany žalobcu, resp. aj jeho právneho predchodcu vydržaním.

8. Základnou podmienkou určovacej žaloby je preukázanie existencie naliehavého právneho záujmu žalobcu na požadovanom určení, teda záujem žalobcu na tom, aby bol vyhovujúci rozsudok pre neho po právnej stránke užitočný, aby mal zmysel. Súd v tomto prípade mal preukázaný u žalobcu naliehavý právny záujem na určení vlastníckeho práva k predmetnému pozemku, keďže bolo potrebné zosúladiť faktický stav so stavom právnym, keďže žalobca predmetnú nehnuteľnosť užíval od roku 1977, nikto ho v užívaní pozemku nerušil, kosil ho, obhospodaroval, ale nebol zapísaný ako vlastníak sporného pozemku v katastri nehnuteľností. V tomto prípade právne postavenie žalobcu je bez určenia vlastníckeho práva neisté, pričom autoritatívne určenie vlastníckeho práva súdom neistotu alebo neurčitost' v jeho právnom postavení odstraňuje, bez toho, aby ukladalo splnenie nejakej povinnosti. V tejto súvislosti súd poukazuje aj na rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 1Cdo/56/2003 zo dňa 01.07.2004 (ZSP 48/2004), podľa ktorého ak je žalovaný zapísaný v katastri nehnuteľností ako vlastníak spornej nehnuteľnosti, žalobca má naliehavý právny záujem na určení svojho vlastníckeho práva, lebo len také rozhodnutie môže byť aj podkladom pre vykonanie zmeny zápisu v katastri nehnuteľností. Z vyššie uvedených skutočností, súd mal za to, že na určení vlastníckeho práva žalobcu je naliehavý právny záujem.

9. Žalovaní 1/ a 2/ prostredníctvom svojho právneho zástupcu namietali v konaní svoju pasívnu vecnú legitímáciu z dôvodu, že pozemok KN – E parc. č. 924 - trvalý trávny porast o výmere 39578 m<sup>2</sup> zapísanom na LV č. XXXX pre obec a k.ú. G. je v podielovom spoluvlastníctve viacerých podielových spoluvlastníkov, žalovaní majú byť všetci podieloví spoluvlastníci. Súd uvádza, že každá vec (teda aj nehnuteľnosť) môže patriť jedinému vlastníkovi alebo môže byť v podielovom spoluvlastníctve viacerých osôb. Podiel vyjadruje mieru, akou sa spoluvlastníci podieľajú na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva k spoločnej veci. Pri podielových spoluvlastníkoch ide o tzv. ideálny podiel, nie o reálne vymedzenú určitú časť spoločnej veci. Tento ideálny podiel má charakter samostatnej veci (rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, sp. zn. 3Cdo 27/2005), preto sa právny osud jednotlivých podielov posudzuje samostatne. V konaní o určenie vlastníctva k spoluvlastníckemu podielu je pasívne legitimovaný iba dotknutý spoluvlastník tohto podielu z dôvodu, že právnej sféry ďalších spoluvlastníkov sa toto konanie netýka a výsledok konania (určenie práva ku konkrétnemu spoluvlastníckemu podielu) nemôže mať na ich právne postavenie žiaden vplyv, t.j. nemôže mať žiaden dopad na vymedzenie ich práv a povinností týmto súdnym rozhodnutím. Rozsudok sa v takomto prípade nemusí vzťahovať na všetkých účastníkov právneho vzťahu, teda na strane žalovaného musia byť všetci spoluvlastníci spornej nehnuteľnosti ( rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, sp. zn. 3Cdo/51/2009 zo dňa 28.10.2010). Súd tak môže uzavrieť, že iba žalovaní 1/ a 2/, na ktorých previedla svoj spoluvlastnícky podiel k spornej nehnuteľnosti pôvodne žalovaná, a ku ktorej časti sa žalobca domáha určenia vlastníckeho práva, sú pasívne vecne legitimovaní v tomto spore.

10. Súd pripustil v priebehu konania uznesením zo dňa 23.11.2023 zmenu subjektov na strane žalovanej (G. D.), pretože v priebehu súdneho konania došlo zo strany žalovanej, a to aj napriek zápisu poznámky na liste vlastníctva č. XXXX k. ú. G. zo dňa 13.10.2023 o prebiehajúcom súdnom konaní na určenie vlastníckeho práva k spoluvlastníckemu podielu na parc. registra E p. č. 924 trvalý trávny porast o výmere 39578 m<sup>2</sup>, k prevodu tohto spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 4/16 na pozemku KN-E parc. č. 924 o výmere 39578 m<sup>2</sup> zapísanom na LV č. XXXX pre obec a k. ú. G. kúpnu zmluvou V -876/2023, ktorej vklad do katastra nehnuteľnosti bol povolený 06.11.2023 na žalovaného 1/, ktorý nadobudol podiel o veľkosti 2/9 k celku a kúpnu zmluvou V – 884/2023, ktorej vklad do katastra nehnuteľnosti bol povolený 06.11.2023, na žalovaného 2/ spoluvlastnícky podiel o veľkosti 2/9 k celku. Ďalej z výpisu z LV č. XXXX pre obec a k. ú. G. vyplýva, že žalovaný 1/ a žalovaný 2/ boli už predtým v spoluvlastníckom vzťahu so žalovanou k pozemku KN-E parc. č. 924 o výmere 39578 m<sup>2</sup>. Keďže poznámka o prebiehajúcom súdnom konaní má len informatívny charakter a nie je prekážkou nadobudnutia nehnuteľnosti treťou osobou, súd vyhovel návrhu žalobcu na pripustenie zmeny subjektov na strane žalovanej, a to tak, že z konania vystúpila žalovaná a na jej miesto vstúpili žalovaní 1/ a 2/, na ktorých žalovaná previedla svoj vyššie špecifikovaný spoluvlastnícky podiel o veľkosti 4/16 kúpnyimi zmluvami.

11. Súd na pojednávaní vykonal dokazovanie v zmysle návrhov obidvoch strán sporu a to čítaním listinných dôkazov, a to „Dočasnej Kupno Predajnej zmluvy, (súd mal k dispozícii jej originál, ktorý porovnal, pričom fotokópia sa doslovne zhoduje s originálom), listu vlastníctva č. XXXX,

geometrického plánu, rozhodnutia Odboru výstavby a územného plánovania Okresného národného výboru v Rožňave zo dňa 30.01.1978, Odňatia poľnohospodárskej pôdy – vyjadrenie Jednotným roľníckym družstvom v Revúcej, čestným prehlásením H. B. a H. B. (súd mal nahliadnuť aj originál čestného prehlásenia, ktorého fotokópia sa doslovne zhoduje s originálom), čestným prehlásením G. D. (súd mal nahliadnuť aj originál čestného prehlásenia, ktorého fotokópia sa doslovne zhoduje s originálom), osvedčením o dedičstve č. D 604/94-22, potvrdením obce Muráň, oboznámením sa s fotkami chaty, čítaním platobného výmeru č. 000331/2007 F z roku 2007 a platobného výmeru č. 000331/2008 F, potvrdenie z obce Muráň o zaplatení dane za chatu, oboznámením sa so zakreslenou snímkou chaty vytlačenu z aplikácie Mapový klient, výpisom z LV č. XXX, čítaním zmluvy o nájme poľnohospodárskych pozemkov č. 155 uzavretou 07.11.2012, čítaním inzerátov o predaji chaty žalobcu bez pozemku a to z realitnej kancelárie TOP Reality a realitnej kancelárie BeMi, výsluchom žalobcu, žalovaného 2/ a výsluchom svedkyne G. D. a zistil nasledovný skutkový stav veci.

12. Z obsahu kúpnej zmluvy uzavretej dňa 10.08.1977 označená ako „Dočasná Kupno Predajna zmluva“ (ďalej len „kúpna zmluva“), kde sú uvedené zmluvné strany na strane kupujúcich I. B. a A. B. a na strane predávajúcich H. B. a I. F. vyplýva, kde je uvedené „Vec: Vyplatenia podzemku pod chatu, že dňom 10.08.1977 bola vyplatená suma 400,- Kčs (štyristo korún) za 4 áre I. B. a A., ktorý pozemok bude použitý na výstavbu chaty v hone Lučansko Muráňu. Odpredávateľja ako obyvatelia z G. F. I. a B. H. z G., ktorí obnos hore uvedený prijali a budú povinní odpredaj úradne podpísať. V krajnostnom prípade, že by úradná výstavba chaty nebola pripustená, dočasná zmluva bude neplatná, a obnos bude vrátený.“ Na zmluve sú podpísaní len kupujúci I. B. a predávajúci H. B. a I. F.. Podpis žalobcu na zmluve chýba.

13. Z územného rozhodnutia odboru výstavby a územného plánovania Okresného národného výboru v Rožňave zo dňa 30.01.1978, Vec: Výstavba rekreačnej chaty, súd zistil, že bolo investorom I. a A. B. vydané územné rozhodnutie na výstavbu rekreačnej chaty -jednopodlažnej, so sedlovou strechou s obytným podkrovím, s murovanou konštrukciou a dreveným obložením. Územné rozhodnutie sa vydáva na plochu podľa vyznačenia na priloženom snímku, t.j. do 50 m<sup>2</sup> zastavanej plochy + 2 až 3 m okolo chaty /manipulačný priestor/. Na základe tohto rozhodnutia bol Jednotným roľníckym družstvom „SNP“ v Revúcej dňa 26.09.1979 vydané vyjadrenie, v ktorom Jednotné roľnícke družstvo „SNP“ v Revúcej súhlasí s odňatím poľnohospodárskej pôdy v kat. území G. – Predná hora, parc. č. 924/3 o výmere 50m<sup>2</sup>, a to za účelom výstavby rekreačnej chaty.

14. Z fotokópii čestných prehlásení právnych nástupcov po zomrelom H. B. – H. B. a H. B. mal súd preukázané, že H. B. (manželka zomrelého H. B.) ako aj jej syn H. B. (syn zomrelého) čestne prehlásili a súčasne potvrdili a uznali platnosť a pravdivosť údajov o predaji 400 m<sup>2</sup> pôdy na stavbu chaty v katastrálnom území G., časť Lučanské, parc. č. 893/5 uvedenej v kúpno predajnej zmluve zo dňa 10.08.1977 uzavretej medzi nebohým manželom H. B. (pozn. súdu manželom H. B.) a to p. I. a A. B.. Na druhej strane sa nachádzajú osvedčené podpisy H. B. (pozn. súdu syna ) a H. B., ktorých pravosť podpisov bola osvedčená notárom dňa 14.06.1995.

15. Z fotokópie čestného prehlásenia G. D. (dcéry nebohého H. B.) mal súd preukázané, že G. D. čestne prehlásila a súčasne potvrdila a uznala platnosť a pravdivosť údajov o predaji 400 m<sup>2</sup> pôdy na stavbu chaty v katastrálnom území G., časť Lučanské, parc. č. 893/5 uvedenej v kúpno predajnej zmluve zo dňa 10.08.1977 uzavretej medzi jej otcom H. B. a to p. I. a A. B.. Na druhej strane tohto čestného prehlásenia sa nachádza osvedčený podpis G. D. notárom dňa 14.06.1995.

16. Z osvedčenia o dedičstve sp. zn. D 604/94-22, Dnot 415/94 po zomrelej Margite Sojákovej (matky žalobcu) súd zistil, že predmetom dedenia po zomrelej G. B. bola chata na novovytvorenej parcele č. 893/5 v podiele 1 zapísaná na LV č. XXX pre obec a kat. územie G., pričom výlučným nadobúdateľom tejto nehnuteľnosti v podiele 1 bol žalobca.

17. Z fotokópie potvrdenia z obce Muráň zo dňa 01.08.2023 vyplýva, že stavba súp. č. XXX, ktorá sa nachádza v katastrálnom území obce Muráň, na parcele č. 893/13 bola postavená pred rokom 1976 a je využívaná na rekreačné účely. Funkčné využitie územia v zmysle územného plánu obce Muráň

a jeho doplnkov je: Rekreačné územie, plochy súkromných chát a rekreačných objektov víkendového typu.

18. Z platobných výmerov č. 0000331/2007F a č. 000331/2008F bola žalobcovi vyrubená daň z nehnuteľnosti na rok 2007 a 2008 za chatu a za pozemok – trvalé trávne porasty o výmere 445 m<sup>2</sup> a zastavané plochy a nádvoría o výmere 305 m<sup>2</sup>.

19. Z výpisu z listu vlastníctva č. XXX vyplýva, že chata so súpisným číslom 721 je postavená na pozemku parcelné číslo 893/13 a je vo výlučnom vlastníctve žalobcu. Z výpisu z listu vlastníctva č. XXX ďalej vyplýva, že právny vzťah k pozemku parcelné číslo 893/13 pod stavbou súp. č. 721 nie je evidovaný na liste vlastníctva. Z výpisu z LV č. XXXX zo dňa 26.09.2023 vyplýva, že pôvodne žalovaná bola zapísaná ako vlastníč spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 4/16 na pozemku parcely registra E, parcelné číslo 924 o výmere 39578 m<sup>2</sup>. (ďalej aj „sporný pozemok“). Z výpisu z LV č. XXXX vyplýva, že žalovaný 1/ sa stal spoluvlastníkom podielu na pozemku parcelné číslo 924 trvalý trávny porast o výmere 39578 m<sup>2</sup> o veľkosti 2/9 na základe kúpnej zmluvy č. V – 876/2023, ktorej vklad bol povolený 06.11.2023 a žalovaný 2/ sa stal spoluvlastníkom podielu na pozemku parcelné číslo 924 trvalý trávny porast o výmere 39578 m<sup>2</sup> o veľkosti 1/36 na základe kúpnej zmluvy č. V – 884/2023, ktorej vklad bol povolený 06.11.2023.

20. Žalobca na pojednávaní pri svojom výsluchu uviedol, že predmetná kúpna zmluva bola uzavretá riadne a bola podpísaná. Jej uzavretie potvrdili deti predávajúceho H. B. a jeho manželka. Bol dobromyseľný, že mu pozemok pod chatou a v okolí chaty o výmere 400 m<sup>2</sup> patrí, pretože sa o pozemok riadne staral, kosil ho, obhospodaroval a za pozemok pod chatou a v jeho okolí riadne plátil obci dane. Na podporu svojich tvrdení súdu predložil ďalšie fotky, ktoré mali preukazovať to, že žalobca sa o pozemok v okolí chaty riadne staral. Predávajúci p. B. a p. F. mu ani jeho otcovi nikdy nevrátili kúpnu cenu. Žiada určenie vlastníckeho práva k spornému pozemku, či už na základe platne uzavretej zmluvy alebo vydržania. Poukázal na čestné prehlásenia právnych nástupcov po predávajúcom H. B., ktorí mu čestne prehlásili, že tento pozemok kúpil žalobca s jeho otcom. Až v roku 1995 sa žalobca dozvedel, že nie je vlastníkom sporného pozemku. Potvrdil, že jeho podpis na kúpnej zmluve chýba, podľa neho nebol tento podpis ani potrebný, stačí, že tam bol podpis predávajúcich. Nevie sa vyjadriť, prečo na platobnom výmere o vyrubení dane za zastavané plochy a nádvoría o výmere 305 m<sup>2</sup> je uvedená výmera 305 m<sup>2</sup>. Taktiež nevie, prečo je uvedená na čestnom prehlásení parcela č. 893/5, keďže nejde o parcelu, na ktorej je postavená chata. Pravdepodobne ide o parcelu, ku ktorej nebol založený list vlastníctva. Ďalej uviedol, že jeho otec zomrel v roku 1980, dedičské konanie po otcovi sa viedlo v roku 1980 v Bratislave, na ktorom bol žalobca prítomný. Na dedičskom konaní sa dozvedel, že predmetom dedenia po otcovi nebol pozemok, ktorý je predmetom konania. Keď sa to dozvedel, nijako to neriešil, až v roku 1995, kedy ho katastrálny úrad vyzval na doloženie listiny o vyňatie pôdy z poľnohospodárskeho pôdneho fondu.

21. Žalovaný 2/ pri svojom výsluchu na pojednávaní uviedol, že aj on vlastní chatu na pozemku parcelné číslo 924, zapísanom na liste vlastníctva č. XXXX. Tú chatu vlastní od roku 1982 alebo 1983. Bol si vedomý toho, že žalobca má síce postavenú chatu na pozemku, ale pozemok pod chatou mu nepatrí. V užívaní pozemku žalobcovi nijako nebránil on, ani ostatní podielový spoluvlastníci. Potvrdil, že žalobca sa o pozemok v okolí chaty staral, ale poprel, že by sa staral v takej výmere ako uviedol žalobca, podľa neho to bolo tak 2 až 3 metre okolo chaty.

22. Právny zástupca žalovaných 1/ a 2/ namietal vykonanie dôkazu a to fotkami, ktoré žalobca súdu na pojednávaní predložil a ktoré majú preukazovať, že žalobca sa o pozemok v okolí chaty riadne staral. Súd túto námietku vyhodnotil ako dôvodnú a tento dôkaz nevykonal z dôvodu nadbytočnosti, pretože z výsluchu žalovaného 2/ ako aj z fotiek pripojených k podanej žalobe mal súd preukázané, že žalobca sa o okolie chaty riadne staral, obhospodaroval.

23. Svedkyňa G. D. na pojednávaní uviedla, že jej otec niečo podpísal, ale ona nevie čo. Žalobca po smrti jej mamy prišiel za svedkyňou, aby mu odpredala časť spoluvlastníckeho podielu, ale za časť tohto podielu jej núkali len 200 eur, čo sa jej zdalo málo. K predaju nedošlo, pretože došlo k zvyšovaniu hlasov medzi manželkou žalobcu a manželom svedkyne, v podstate došlo skoro ku hádke, preto došlo k ukončeniu nejakých rokovaní. Keďže chcela svoj spoluvlastnícky podiel predať, dala ponuku ostatným podielovým spoluvlastníkom, túto ponuku využili žalovaný 1/ a žalovaný 2/. Nepamätá

si, že by podpísala čestné prehlásenie, nepamätá si, že by boli u notára, aj s jej mamou a bratom. O zmluve z roku 1977 nevie nič, otec jej o zmluve nič nevravel.

24. Podľa § 37 zák. č. 40/1964 Občiansky zákonník účinného do 31.12.1982 (ďalej len „Občiansky zákonník“) právny úkon musí sa urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne; inak je neplatný.

25. Podľa § 40 zák. č. 40/1964 Občiansky zákonník účinného do 31.12.1982 (ďalej len „Občiansky zákonník“) ak právny úkon nebol urobený vo forme, ktorú vyžaduje zákon alebo dohoda účastníkov, je neplatný.

26. Podľa § 46 ods. 1 Občianskeho zákonníka písomnú formu musia mať zmluvy o prevodoch nehnuteľností, ako aj iné zmluvy, pre ktoré to vyžaduje zákon alebo dohoda účastníkov.

27. Podľa § 46 ods. 2 Občianskeho zákonníka pre uzavretie zmluvy písomnou formou stačí, ak dôjde k písomnému návrhu a k jeho písomnému prijatiu. Ak ide o zmluvu o prevode nehnuteľností, musia byť prejavy účastníkov na tej istej listine.

28. Podľa § 47 Občianskeho zákonníka ak sa účastníci v predpísanej forme zhodli na obsahu zmluvy a na jej vznik je potrebné ešte rozhodnutie príslušného orgánu, sú svojimi prejavmi viazaní až do tohto rozhodnutia. Ak je rozhodnutie záporné, k zmluve nedôjde.

29. Podľa § 134 ods. 2 Občianskeho zákonníka k zmluve o prevode nehnuteľnosti je potrebná jej registrácia štátnym notárstvom. Vlastníctvo prechádza registráciou zmluvy.

30. Podľa § 61 ods. 1 zák. č. 95/1963 Zb. zákona o štátnom notárstve a o konaní pred štátnym notárstvom (notársky poriadok) platného a účinného k 10.08.1977 na registráciu zmluvy je príslušné štátne notárstvo, v obvode ktorého je nehnuteľnosť, ktorej sa zmluva týka. Ak sú nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom zmluvy, v obvode niekoľkých štátnych notárstiev, vykoná každé z nich konanie o registrácii zmluvy, pokiaľ ide o nehnuteľnosť, ktorá je v jeho obvode.

31. Podľa § 63 ods. 1 Notárskeho poriadku štátne notárstvo preskúma, či je zmluva, ktorá bola ohlásená na registráciu, platná, najmä či sa svojím obsahom neprieči zákonu alebo ho neobchádza alebo inak neodporuje záujmom spoločnosti. Za tým účelom štátne notárstvo tiež vždy vyžiada stanovisko miestneho národného výboru obce, kde je nehnuteľnosť. Účastníci sú povinní preukázať štátnemu notárstvu skutočnosti potrebné na preskúmanie platnosti zmluvy; túto povinnosť majú i vtedy, ak štátne notárstvo uskutočňuje konanie bez ich ohlásenia. Ak nemožno tieto skutočnosti, najmä oprávnenie účastníka nakladať nehnuteľnosťou, preukázať inak, treba predložiť o nich písomné vyhlásenie účastníka.

32. Podľa § 135a ods. 1, ods. 2 Občianskeho zákonníka účinného od 01.04.1983 vlastníkom veci, ktorá môže byť predmetom osobného vlastníctva, sa stane občan, ktorý má nepretržite v držbe (§ 132a ods. 1) hnuťelnú vec tri roky a nehnuteľnú vec desať rokov. Obdobne, pokiaľ nie je ustanovené inak, nadobudne občan aj právo zodpovedajúce vecnému bremenu (§ 132a ods. 2). Ak ide o pozemok alebo jeho časť, ktorý má občan nepretržite v držbe (§ 132a ods. 1) desať rokov a ku ktorému by sa inak mohlo zriadiť právo osobného užívania (§ 199 ods. 1), nadobúda vlastníctvo k pozemku alebo k jeho časti štát; občan nadobúda právo, aby sa s ním uzavrela dohoda o osobnom užívaní pozemku v rozsahu uvedenom v § 200. Ak výmera pozemku je väčšia než najvyššia prípustná výmera podľa § 200 a ak podľa územného plánu alebo územného rozhodnutia možno prenechať do osobného užívania viac častí tohto pozemku, má občan právo vybrať si len jednu z týchto častí, ku ktorej sa potom ako k samostatnému pozemku dohodou zriadi právo osobného užívania.

33. Podľa § 507a ods. 1, ods. 3 Občianskeho zákonníka (prechodné ustanovenia k úpravám účinným od 1. apríla 1983) pokiaľ nie je uvedené inak, spravujú sa ustanoveniami tohto zákona aj právne vzťahy vzniknuté v čase od 1. apríla 1964 do 1. apríla 1983. Do času uvedeného v ustanovení § 135a sa započíta aj čas, po ktorý občan alebo jeho právny predchodca mal vec nepretržite v držbe (§ 135a ods. 1) alebo nepretržite vykonával právo zodpovedajúce vecnému bremenu (§ 135a ods. 2) pred 1. aprílom 1983; tento čas sa však neskončí skôr než uplynutím jedného roka od tohto dňa.

34. Podľa § 128 ods. 1, ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení (ďalej len Občiansky zákonník) držiteľom je ten, kto s vecou nakladá ako s vlastnou alebo kto vykonáva právo pre seba. Držať možno veci, ako aj práva, ktoré pripúšťajú trvalý alebo opätovný výkon.

35. 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.

36. 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.

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

38. V predmetnom konaní sa žalobca domáhal voči žalovaným 1/ a 2/ určenia vlastníckeho práva k časti spoluvlastníckeho podielu, ktorý pôvodne žalovaná previedla na žalovaného 1/ o veľkosti 2/9 k celku a žalovaného 2/ o veľkosti 1/36 k celku, na tom skutkovom základe, že túto nehnuteľnosť mal žalobca spolu s jeho otcom kúpiť v roku 1977, kedy bola podpísaná kúpna zmluva medzi právnym predchodcom žalobcu a predávajúcimi H. B. a I. F.. Podpis žalobcu, ktorý bol pri uzatváraní zmluvy, chýba. Podľa vtedy platnej a účinnej právnej úpravy sa pre uzavretie zmluvy písomnou formou vyžadovalo jej písomné prijatie. Písomný prejav musí byť podpísaný, pričom písomný prejav je platný až od podpisu konajúcej osoby. U žalobcu však chýba prejav vôle prijať návrh na uzavretie zmluvy, pretože chýba jeho podpis. Zmluva tak vo vzťahu k žalobcovi nebola uzavretá platne a pre žalobcu z nej nevznikli žiadne obligačné právne účinky – teda obsah zmluvy sa pre žalobcu nestal záväzný a nemôže sa tak domáhať práv alebo povinností zo zmluvy vyplývajúcich. Rovnako v samotnej zmluve nie sú dostatočne označené zmluvné strany, ich dátumom narodenia, bydliskom a rovnako predmet zmluvy nie je podľa názoru dostatočne určitý. V zmluve chýba jeho riadna identifikácia, aby bolo jasné a zreteľné, ktorý pozemok bol predmetom prevodu na základe kúpnej zmluvy. Preto podľa názoru súdu išlo len o dočasnú kúpnu zmluvu, ktorú je možné podľa obsahu posúdiť ako zmluvu o budúcej zmluve, keď strany zmluvy zamýšľali potom, čo bude výstavba chaty úradne povolená, úradne zmluvu podpísať a ohlásiť na registráciu príslušnému štátnemu notárstvu, keďže táto „dočasná Kupno Predajna zmluva“ nebola nikdy registrovaná štátnym notárstvom. Podľa vtedy platnej právnej úpravy k zmluve o prevode nehnuteľnosti bola potrebná registrácia štátnym notárstvom. Až registráciou zmluvy prechádzalo vlastnícke právo na kupujúceho. Z vyššie uvedených skutočností, súd tak môže uzavrieť, že vlastnícke právo k pozemku na základe tejto zmluvy na právneho predchodcu žalobcu nikdy neprešlo.

39. Súd preto skúmal, či právny predchodca žalobcu mohol nadobudnúť vlastnícke právo k spornému pozemku vydržaním. Občiansky zákonník z roku 1964 do veľkej novely č. 131/1982 Zb. účinnej od 01.04.1983 vydržanie nepoznal a nepoznal ani držbu. Držba sa odvodzovala len výkladom. Od roku 1982 bolo vydržanie opätovne zavedené do Občianskeho zákonníka so spätnými účinkami. Vydržalo sa do vlastníctva štátu, ale s nárokom na získanie práva osobného vlastníctva, ktoré sa po novele zákonom č. 509/1991 Zb. transformovalo na právo vlastnícke. Podmienkou prevodu nehnuteľností bola v rokoch 1964 – 1992 registrácia štátnym notárstvom s tým, že zápis na vtedajšej geodézii mal len evidenčný charakter.

Vydržanie predstavuje originárny spôsob nadobudnutia vlastníckeho práva. Pri vydržaní ide o taký spôsob nadobudnutia vlastníckeho práva, pri ktorom sa oprávnený držiteľ po uplynutí zákonom predpísanej doby, ktorá je v prípade nehnuteľnosti 10 rokov, stáva vlastníkom veci a tým aj jej skutočným držiteľom. Medzi zákonné predpoklady vydržania, ktoré musia byť splnené po celú vydržaciu dobu patria: spôsobilý subjekt, spôsobilý predmet vydržania, čo v prípade pozemkov je splnené), dobrá viera vydržateľa, oprávnená držba po zákonom stanovenú dobu a uplynutie vydržacej doby. Držba musí byť zároveň nepretržitá. Ak dôjde k zmene držiteľa, je potrebné posúdiť, či aj nový držiteľ je držiteľom oprávneným. Oprávnený držiteľ si môže pre účely vydržania započítať vydržaciu dobu právneho predchodcu, ak bol i tento oprávneným držiteľom. Dobrú vieru držiteľa je potrebné hodnotiť vždy objektívne a nielen zo subjektívneho hľadiska (osobného presvedčenia) samotného držiteľa. Je potrebné vždy vziať do úvahy, či držiteľ pri bežnej normálnej opatrnosti, ktorú možno vzhľadom na okolnosti a povahu daného prípadu od každého požadovať nemal, resp. nemohol mať po celú vydržaciu

dobu pochybnosti o tom, že mu vec alebo právo patrí. Dobrá viera zaniká v okamihu, keď sa držiteľ oboznámil so skutočnosťami, ktoré objektívne museli vyvolať pochybnosti o tom, že mu vec podľa práva patrí (rozsudok Najvyššieho súdu ČR z 09.11.2000, sp. zn. 22Cdo/1253/1999).

Oprávnenosť držby musí byť daná nielen pri vzniku oprávnenej držby, ale v celom jej priebehu. Oprávnená držba sa nemusí opierať o platný nadobúdaci titul, ale môže sa opierať aj o domnelý právny dôvod. Domnelým (putatívnym) titulom nadobudnutia vlastníctva je určitá skutočnosť, ktorá má navonok znaky riadneho nadobúdacieho titulu (v súlade so zákonom zakladajúceho vznik vlastníctva), chýba pri nej ale niektorá stránka (vlastnosť, znak), ktorú pre nadobudnutie vlastníctva vyžaduje objektívne právo. Takýmto domnelým titulom môže byť v praxi napríklad kúpna alebo darovacia zmluva, ktorá je z niektorého dôvodu neplatná (uznesenie Najvyššieho súdu SR z 24. apríla 2017, sp. zn. 3Cdo/17/2016). Preto aj keď predmetná kúpna zmluva uzavretá 10.08.1977 nebola právne perfektná, podľa názoru súdu bola takou skutočnosťou, od ktorej mohla byť odvodzovaná oprávnená držba právneho predchodcu žalobcu. Avšak k vydržaniu vlastníckeho práva u právneho predchodcu žalobcu nedošlo a to z dôvodu neuplynutia zákonom predpísanej desaťročnej doby, pretože právny predchodca žalobcu v roku XXXX zomrel. Podľa Občianskeho zákonníka účinného od roku 1992 je možné do doby oprávnenej držby započítať aj dobu, po ktorú mal vec v oprávnenej držbe právny predchodca. Preto súd zisťoval, či došlo k nadobudnutiu vlastníckeho práva u žalobcu vydržaním so započítaním vydržacej doby jeho právneho predchodcu. Súd po vykonanom dokazovaní zistil, že žalobca nemohol byť so zreteľom na všetky okolnosti v dobrej viere, že mu sporný pozemok patrí, pretože na dedičskom konaní v roku 1980 zistil, že predmetom dedenia po otcovi nebol sporný pozemok. V tomto okamihu jeho dobrá viera v tom, že mu pozemok patrí, zanikla. Nič na tom nemení ani skutočnosť, že žalobca dal v roku 1995 podpísať čestné prehlásenia právnym nástupcom po predávajúcom H. B.. Čestné prehlásenia len potvrdili existenciu záväzkového vzťahu vyplývajúceho z kúpnej zmluvy z roku 1977, nemohli založiť platnosť alebo neplatnosť zmluvy, ktorú posudzuje iba súd, a už vôbec nemôžu založiť vecnoprávne účinky zmluvy. O tom, že žalobca nebol v dobrej viere, že mu vec patrí, svedčí aj to, že žalobca viackrát kontaktoval pôvodne žalovanú, aby mu predala časť spoluvlastníckeho podielu zodpovedajúcu výmere 400 m<sup>2</sup>, rovnako aj inzeráty realitných kancelárií, ktoré ponúkajú na predaj chatu vo vlastníctve žalobcu ale bez pozemku.

40. Vzhľadom na zistený skutkový stav a citované zákonné ustanovenia súd žalobu ako nedôvodnú zamietol. Žalobca minimálne od roku 1980 nebol v dobrej viere, že mu sporný pozemok patrí, čím nebol splnený jeden zo základných predpokladov na nadobudnutie vlastníckeho práva vydržaním, a to dobromyseľnosť, že mu vec ako vlastníčkovi patrí so zreteľom na všetky okolnosti, pričom nestačí len subjektívne presvedčenie žalobcu, že mu vec patrí.

41. Podľa § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

42. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP a v konaní úspešným žalovaným 1/ a 2/ priznal nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti tohto rozhodnutia samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

#### **Poučenie:**

3C/27/2023

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Rimavská Sobota. Odvolanie sa podáva písomne v dvoch vyhotoveniach.

Pokiaľ strana sporu bude odvolanie podávať poštou alebo osobne do podateľne súdu, je vhodnejšie, aby ho doručila na Okresný súd Rimavská Sobota, pracovisko Revúca, SNP 539/1, 050 01 Revúca.

V odvolaní je potrebné uviesť ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, spisovú značku konania, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody), čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh) a podpis. 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.

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak a) sa týkajú procesných podmienok, b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu, c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.