

Súd: Okresný súd Košice okolie
Spisová značka: 18C/984/2017
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7517221761
Dátum vydania rozhodnutia: 17. 12. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Mária Benková
ECLI: ECLI:SK:OSKE3:2019:7517221761.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Košice - okolie sudkyňou JUDr. Máriou Benkovou v spore žalobcov: 1., X. O., nar. X.X.XXXX, bytom Y. XX, XXX XX, X., Y. O., K.. XX.X.XXXX, O. Y. XX, XXX XX, obaja zast. X.. Z. Č., O. X. XX, S. proti žalovaným: X., Q. S., nar. X.X.XXXX, bytom Z. XX, XXX XX, X., U. Š., nar. X.XX.XXXX, bytom O. XX, XXX XX S., práv. zast. JUDr. Petrom Molitorisom, advokátom so sídlom Štúrova 20, Košice, 3., Q. Z., nar. XX.X.XXXX, bytom H. XXXX/XX, XXX XX S. D., X., B. Z., nar. X.X.XXXX, bytom J. XX, XXX XX, X., X. Z., nar. XX.X.XXXX, bytom J. XXX, XXX XX, o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam taktó

rozhodol:

Žalobu **z a m i e t a**.

Žalovaným 1/ až 5/ **p r i z n á v a** náhradu trov konania voči žalobcom 1/ až 2/ vo výške 100 %, ktorá bude vyčíslená súdom prvej inštancie samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobcovia sa žalobou doručenu súdu dňa 6. 11. 2017 domáhali určenia, že sú bezpodielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území Y., obec Y., okres S. - R. zapísaných na liste vlastníctva č. XX ako parcela registra „C“ č. XXX o výmere 1022 m², zastavané plochy a nádvoría, parcela č. XXX o výmere 1296 m², záhrada a domu súp. č. XX na parcele č. XXX. Žalobu odôvodnili tým, že s právnymi predchodcami žalovaných uzatvorili 1. 12. 2000 zmluvu o budúcej zmluve podľa § 50 Občianskeho zákonníka, predmetom ktorej boli vyššie uvedené nehnuteľnosti v celosti. V zmysle článku I zmluvy, účastníci zmluvy 1 až 4 boli zaviazaní po nadobudnutí osvedčenia o dedičstve po nebohom V. Z.S., narodenom X. XX. XXXX odpredať oprávneným X. U. Y. O. nehnuteľnosti zapísané na LV č. XX v lehote 60 dní od zápisu osvedčenia o dedičstve do katastra nehnuteľností. Zároveň sa dohodli, že v deň podpisu tejto zmluvy o budúcej zmluve a vzniká budúcim kupujúcim právo užívania predmetných nehnuteľností. Podmienkou odovzdania týchto nehnuteľností bolo vyplatenie dohodnutej kúpnej ceny 500.000,-Sk/16.596,96 € v hotovosti. Zaviazaná v 2. rade A. S., narodená X. X. XXXX je nebohou matkou žalovaného v 1.rade, zaviazaný v 3. rade V. Z., narodený X. XX. XXXX je právnym predchodcom žalovanej v 2. rade, zaviazaný v 4. rade X. Z., narodený X. X. XXXX je právnym predchodcom žalovaných v 3., 4. a 5. rade. V zmluve zaviazaná pod číslom jedna je uvedená Q. Z., ktorá je matkou zaviazaných osôb v zmluve uvedených pod číslami 2, 3, 4, ktorí sú súrodencami a toho času je Q. Z. nebohá. Žalovaní resp. ich právní predchodcovia odovzdali nehnuteľnosti do užívania žalobcom a napriek vyplatenej kúpnej cene nesplnili, to čomu sa v zmluve zaviazali a v určenej lehote nehnuteľnosti majetkoprávne nevysporiadali, napriek opakovaným požiadavkám žalobcov ústne aj písomne. Žalobu právne odôvodnili ustanovením § 134 Občianskeho zákonníka a uviedli, že vlastnícke právo k uvedeným nehnuteľnostiam nadobudli vydržaním s poukazom na to, že uplynula 10 ročná nepretržitá, pokojná, dobromyseľná a ničím nerušená držba predmetných nehnuteľností.

2. K žalobe žalobcovia pripojili výpis z listu vlastníctva č. XX, katastrálne územie Y., potvrdenie obce Y. a zmluvu o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy.

3. Žalovaní v 1., 4. a 5. rade so žalobou súhlasili, potvrdili uzavretie kúpnej zmluvy medzi žalobcom a A. S. a starou matkou Q. Z. ako predávajúcimi, ktorá však nebola zmluvnými stranami predložená správe katastra. Tiež potvrdili, že zo strany žalobcov bola vyplatená kúpna cena 500.000,-Sk/16.596,96 €. Žalovaná v 2. rade prostredníctvom právneho zástupcu navrhla žalobu zamietnuť. Uviedla, že žalobcovia nemali počas celej doby užívania sporných nehnuteľnosti žiadnu pochybnosť o tom, že nehnuteľnosti nie sú v ich vlastníctve. Sami uviedli, že prebiehajúce dedičské konania po zomrelých spoluvlastníkoch boli prekážkami pre uzatvorenie kúpnej zmluvy a vo vzťahu k žalobcom nie je možné hovoriť o oprávnenej držbe, ktorá patrí k základným predpokladom vydržania. Žalovaný v 3. rade sa k žalobe písomne nevyjadril.

4. Žalobcovia v replike uviedli, že v roku 2000 po predaji bytu v S. hľadali nehnuteľnosť, ktorú by si kúpili. Našli nehnuteľnosť v obci Y., ktorá bola v spoluvlastníctve viacerých predávajúcich, pričom jeden z nich bol v tom čase po smrti. Na návrh predávajúcich uzatvorili dňa 1. 12. 2000 zmluvu o budúcej zmluve, kde boli špecifikovaní predávajúci, kupujúci, predmet kúpy a dohodnutá kúpna cena. Kúpna cena bola kupujúcimi predávajúcim odovzdaná pri podpise zmluvy o budúcej zmluve 1. 12. 2000. Odkladacou podmienkou pre uzavretie kúpnej zmluvy bol záväzok na strane predávajúcich, a to nadobudnúť právoplatné osvedčenie o dedičstve po V. Z. a následne do 60 dní od zápisu osvedčenia o dedičstve po nebohom uzatvoriť kúpnu zmluvu na predmetné nehnuteľnosti. Hoci osvedčenie o dedičstve po nebohom V. Z. vedené pod 40D/1087/2001 nadobudlo právoplatnosť, dedička po nebohom pani Š. odmietla podpísať kúpno - predajnú zmluvu s tým, že žiadne peniaze z predaja domu nedostala. V roku 2007 zomrela Q. Z., stará matka žalovaných, ktorej spoluvlastnícky podiel zdedila dcéra A. S. v konaní 10D/248/2008, ktorá je toho času nebohá. Táto je stále vedená ako spoluvlastníčka v podiele 4/6 k celku a jej syn Q. S. uvedenú nehnuteľnosť do dedičstva nezahrnul z dôvodu, že bola odpredaná a je vo vlastníctve navrhovateľov. Rovnako postupovali aj dedičia po nebohom X. Z., teda žalovaný v 3., 4. a 5. rade, tiež nezahrnuli nehnuteľnosti do dedičstva po svojom otcovi X. s tým, že bola odpredaná a otec dostal dohodnutú kúpnu cenu. Žalobcovia po podpísaní zmluvy o budúcej zmluve, odovzdaní kúpnej ceny sa do domu nasťahovali s maloletými deťmi a začali ho užívať a správať sa ako vlastníci, odvádzali obci daň, uhrádzali všetky náklady, ktoré s užívaním domu sú spojené. Tým, že žalovaní a ich právni predchodcovia po odovzdaní nehnuteľnosti sa svojho vlastníckeho práva vzdali a prestali nehnuteľnosť užívať de facto uznali oprávnenosť držby navrhovateľov. Oprávnenosť držby žalobcovia odvodzujú od skutočnosti, že zaplatili kúpnu cenu, fakticky nehnuteľnosti prevzali do svojej držby, nakladali s vecou ako vlastnou a nadobudli tým vnútorné presvedčenie, že im nehnuteľnosti patria a sú v ich vlastníctve a toto ich presvedčenie trvá. Dobromyseľnosť žalobcov ako oprávnených držiteľov je rovnako daná a odvíja sa od zaplatenia kúpnej ceny za nehnuteľnosti. Tak isto majú za to, že je splnená aj podmienka uplynutia vydržacej doby, keď od podpísania zmluvy o budúcej zmluve v roku 2000 a prevzatia veci do svojej moci, ju žalobcovia nepretržite a nerušene užívajú, požívajú a berú z nej plody a úžitky, a to už 19 rokov. K republike pripojili rozhodnutie Ústavného súdu SR II. ÚS 484/2015.

5. Súd vykonal dokazovanie výsluchom strán sporu na pojednávaní, oboznámením listinných dôkazov predložených sporovými stranami a oboznámením pripojených spisov a zistil nasledujúci skutkový stav.

6. Žalobca v 1. rade vo výpovedi na pojednávaní ako strana sporu uviedol, že bývali na sídlisku na Ľ., chceli nejaký dom a v Y. bol jeden na predaj. P. S. povedala, že dom je na predaj za 500 000.-Sk/16.596,96 €. Predali byt a odovzdali peniaze p. S.. Predtým ešte išli na matriku v O., kde overili podpisy na zmluve, kde je potvrdené, že vyplatili aj peniaze. P. S. povedala, že ešte neprebehlo dedičské konanie, avšak ona to všetko vybaví a povypláca všetkých. Asi po 3 mesiacoch od nasťahovania im povedali, že pani Š. nechce podpísať, a že nesúhlasí, neskôr im povedali, že je to na najlepšej ceste, že podpíše a potom zase, že nie a tak to už ostalo. Už raz prebiehalo súdne konanie o tomto v roku 2008 alebo 2009, právnik iba bral od nich peniaze, ale nič nevybavil, nakoniec bolo konanie zastavené. Zmluvu o budúcej zmluve pripravovala B. S., manželka žalovaného Q. S.. Pred podpisom nejednali s p. Š. ani s V. Z.. Mali predbežnú kúpnu zmluvu a potom mala prísť riadna zmluva, ktorú podpísali S., ale p. Š. tam nefigurovala. Táto zmluva však nebola zavkladovaná. Na tej riadnej zmluve bola podpísaná p. A. S. a on s manželkou. Pani Š. raz prišla ku nim domov a pýtala sa, ako to môžu užívať, keď to nie je vysporiadané, on jej povedal, že peniaze zaplatil, p. S. to mala s ostatnými vysporiadať. Žalobkyňa v 2. rade pri výpovedi na pojednávaní ako strana sporu potvrdila skutočnosti, ktoré uviedol žalobca v 1.

rade a uviedla, že zmluvu podpisovali v O. na matrike 1.12.2000, vtedy odovzdali aj peniaze a zároveň sa aj nastahovali. V dome nikto nebyval.

7. Žalovaný v 1. rade vo výpovedi ako strana sporu na pojednávaní uviedol, že stará matka Q. Z. bývala v dome v Y. sama a rozhodli sa, že ju zoberú k sebe do Z., kde bývali aj s matkou A. S. a otcom. Preto rodinný dom v Y. dali na predaj. Jeho manželka B. S. pomohla pri spracovaní týchto zmlúv, keďže pracovala vo firme Geotop, v tom čase zomrel V. Z., ktorý bol súrodeneц jeho mamy A. S. a X. Z., oni boli spolu tri deti, dohodlo sa aj ohľadne kúpnej ceny. Pri odovzdávaní kúpnej ceny a podpise budúcej zmluvy v O. boli mama s otcom. V čase podpisania budúcej zmluvy ešte nebolo ukončené dedičské konanie po V. Z., bolo potrebné zaplatiť pohreb V. Z., vystavenie pomníka, kar a financovať celý tento pohreb. Vzťahy medzi manželkou p. Z. a jeho dcérou a ostatnou rodinou neboli najlepšie. Od svojej mamy počul, že jeho mama A. S. a stará mama Q. Z. sa rozhodli tak, keďže nebol kto by zaplatil pohreb V. Z., že kúpna cena sa rozdelí nasledovne: 100 000,- Sk/3.319,39 € išlo X. Z. do J., V. Z. zaplatili asi 60 000,- Sk/1.991,64 € na pohrebné trovy, a zvyšok do 100 000,-Sk/3.319,39 €, teda 40.000,- Sk/1.327,76 € mama a stará mama chceli dať manželke V. Z.Á. s dcérou, ale oni to odmietli. Následne boli nejaké pokusy dotiahnuť veci dokonca, avšak zo strany p. Š.Č. nebol záujem. Vie o tých neúspešných pokusoch žalobcov cez toho druhého advokáta, dúfal, že dneska príde na súd iba niečo podpísať. On uznáva vlastníctvo žalobcov k nehnuteľnostiam. Zvyšných 340 000,-Sk/11.285,93 € si podelili jeho stará matka a jeho rodičia. Rozdelenie zodpovedalo približne aj podielom vlastníkov, babka bola väčšinová vlastníčka. Žalovaný je jediným potomkom po A. S. U. R. S., ktorí už zomreli.

8. Žalovaný v 3. rade vo výpovedi ako strana sporu na pojednávaní uviedol, že on nemal vedomosť, že sa predáva starorodičovský dom, dozvedel sa to po určitej dobe. Vie, že otec X. Z. dostal 100 000,- Sk/3.319,39 €. O ostatných udalostiach ani o delení ostatných peňazí nevie. Oni tieto nehnuteľnosti v dedičskom konaní po otcovi, ktorý zomrel pred 10 rokmi neriešili, lebo to bolo predané. Dedičské konanie sa konalo v I. a všetko zdedila ich matka U. Z., ktorá ešte žije. Žalovaný v 4. rade vo výpovedi ako strana sporu na pojednávaní uviedol, že žalovaný v 3. rade a žalovaná v 5. rade sú jeho súrodencami. Jeho otec X. Z. túto nehnuteľnosť predal, ten kto to kúpil, nech to užíva. Žalovaná v 5. rade vo výpovedi ako strana sporu na pojednávaní uviedla, že vie, že sa starorodičovský dom predal, a že tam žijú žalobcovia. Otec X. Z. zomrel XX.XX.XXXX a po ňom všetko zdedila ich matka bez toho, aby ich mala vyplatiť.

9. Žalovaná v 2. rade vo výpovedi ako strana sporu na pojednávaní uviedla, že jej otec V. Z. zomrel XX.XX.XXXX. Nevedela, že dom v Y. sa predáva, im bolo oznámené, že dom sa predal za 80 000,- Sk/2.655,51 € a keď jej mama chce, dostane z toho 10 000,- Sk/331,94 €. Mama rozhodne s týmto nesúhlasila. Asi pred 10 rokmi to chcela riešiť, išla za pánom O. do Rankoviec, že nech to vyriešia, ostala v šoku, lebo jej ukázal zmluvu o predbežnej kúpnej zmluve, kde figurovali podpisy už teraz mŕtvych osôb, A. S. U. X. Z., pán O. jej povedal, že dom kúpili za 450 000,-Sk/14.937,26 €. Ona povedala p. O., že je ochotná mu svoju 6-inu predať a on nech sa vysporiada s S.. Prešiel mesiac, nikto ju však nekontaktoval. V apríli 2019 bola zase v Y., nechala im telefónne číslo, aby to dali do poriadku, doposiaľ sa jej však vôbec neozvali. Na otázku zástupkyne žalobcov uviedla, že jej otec V. Z. je pochovaný v S., oni robili kar v S., v Reštaurácii Kozorožec, a pravdepodobne v ten istý deň urobila aj A. S. kar v Y.. Nevie kto na ňom bol, ale ich rodina aj kamaráti jej otca boli na kare v S. a nevie o tom, žeby nejaké iné pohrebné náklady S. vynakladala kvôli pohrebu jej otca. Jej mama vedela, že kúpna cena bola vyplatená S., raz otec Q. S. bol u nich, avšak nebol v triezvom stave, tak sa s ním nebavili, potom prišiel Q. S. a dával jej mame podpísať zmluvu, kde bolo uvedené, že znalecký posudok ohodnotil dom na 80 000,-Sk/2.655,51 € s tým, že ak podpíše túto zmluvu, tak dostane od neho 10 000,- Sk/331,94 €. Mama povedala, že nie je hlúpa, aby toto podpísala a peniaze od Q. S. nevzala, ani zmluvu nepodpísala. Žalovaná v 2. rade od S. vyplatenie nežiadala, lebo nemali dobré vzťahy a navyše ich rodinu Q. Z. aj vydedila. Od O. žiadala aby vec vyriešili, a ponúkla im, že na nich prevedie svoj podiel 1/6 za 75 000,- Sk, t.j. 2 489 €.

10. Podľa výpisu z LV č. XX, k. ú. Y. spoluvlastníkmi nehnuteľností parcela registra "C" č. XXX o výmere 1022 m², zastavané plochy a nádvoría, parcela registra „C“ č. XXX o výmere 1296 m², záhrada a domu súp. č. XX na parcele č. XXX sú pod B2 A. S., nar. X.X.XXXX v podiele 1/2 k celku titulom osvedčenia o dedičstve 10D/248/2008 z 24.6.2008, pod B3 A. S., nar. X.X.XXXX v podiele 1/6 k celku titulom osvedčenia o dedičstve D/1418/91, pod B4 U. Š., nar. X.XX.XXXX v podiele 1/6 k celku titulom osvedčenia o dedičstve 40D/1087/2001 a pod B5 X. Z., nar. X.X.XXXX v podiele 1/6 k celku titulom osvedčenia o dedičstve D/1418/91.

11. V Zmluve o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy sú ako zaviazaní uvedení Q. Z., K.. XX.X.XXXX, A. S., K.. X.X.XXXX, V. Z. (K.), K.. X.XX.XXXX U. X. Z., K.. X.X.XXXX, osoba splnomocnená pre zviazaných 1 a 4 je A. S., K.. X.X.XXXX a ako oprávnení sú uvedení X. O., K.. X.X.XXXX U. Q. Y. O., K.. XX.X.XXXX. Predmetom zmluvy je záväzok zviazaných po nadobudnutí právoplatnosti osvedčenia o dedičstve po nebohom V. Z. odpredať oprávneným nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva č. XX - pozemok parcela registra č. XXX o výmere 1022 m², zastavaná plocha, pozemok parcela č. XXX o výmere 1296 m², ovocné sady a rodinný domu súp. č. XX na parcele č. XXX. Obe zmluvné strany sa zaviazali, že do 60 dní od zápisu osvedčenia o dedičstve do katastra nehnuteľností uzavrú kúpnu zmluvu na uvedené nehnuteľnosti. Oprávnení vyhlásili, že stav prevádzaných nehnuteľností je im známy, a že ho budú kupovať v takom stave v akom sa nachádza ku dňu podpísania tejto zmluvy. Dňom podpísania tejto zmluvy sa umožňuje oprávneným užívať predmetné nehnuteľnosti. Zmluvné strany sa dohodli na kúpnej cene 500.000,-Sk/16.596,96 €, ktorá bude vyplatená dňom podpísania tejto zmluvy v hotovosti v plnej výške k rukám zviazaných. Náklady spojené s budúcim prevodom (znalecký posudok, kúpna zmluva a správne poplatky) budú hradené oprávnenými. Zmluva podpísaná A. S., Y. O. U. X. O., ich podpisy overené matričným úradom O. dňa 1. 12. 2000. Plná moc A. S. na zastupovanie zviazaných 1 a 4 priložená nebola.

12. Podľa predloženej kúpnej zmluvy ako predávajúci sú uvedení A. S., K.. X.X.XXXX, B. podiele X/X, A. S., K.. X.X.XXXX, B. podiele X/X, U. Š., K.. X.XX.XXXX B. podiele X/X U. X. Z., K.. X.X.XXXX B. podiele X/X U. kupujúcimi W. X. O., K.. X.X.XXXX U. manželka Y. O., K.. XX.X.XXXX. Predmetom zmluvy sú nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva č. XX - pozemok parcela registra č. XXX o výmere 1022 m², zastavaná plocha, pozemok parcela č. XXX o výmere 1296 m², záhrada a rodinný dom súp. č. XX na parcele č. XXX, ktoré predávajúci predávajú a kupujúci kupujú za kúpnu cenu 500.000,-Sk/16.660 €, ktorá bola vyplatená pred podpísaním tejto zmluvy. Za predávajúcich je podpísaná A. S., ktorej podpis je osvedčený obcou Z. 18. 1. 2011 a za kupujúcich X. O. U. Y. O. a ich podpisy sú osvedčené obcou Y. dňa 8. 12. 2010.

13. Podľa potvrdenia obce Y. z 27. 2. 2013 X. O., K.. X. X. XXXX má v obci Rankovce trvalý pobyt na súpisnom čísle XX od 4. 12. 2000, ktorý trvá, je užívateľom parcely č. XXX U. XXX v k.ú. Y. od 1. 12. 2000 a platí za nehnuteľnosti dane.

14. Z pripojeného spisu Okresného súdu Košice - okolie č.k. 18C/394/2010 súd zistil, že dňa 2. 11. 2010 žalobcovia podali žalobu proti Q. Z. (nebohej), A. S., V. Z. (nebohému) a X. Z. o nahradenie prejavu vôle na uzavretie kúpnej zmluvy poukazujúc na zmluvu o uzavretí budúcej zmluvy z 1. 12. 2000, predmetom ktorej boli sporné nehnuteľnosti a to z dôvodu, že žalovaní odmietli splniť svoj záväzok v dohodnutej 60 dňovej lehote, preto sa domáhajú nahradenia chýbajúceho prejavu vôle cestou súdu. Uvedené konanie bolo uznesením zo dňa 1. 4. 2011 zastavené pre nezaplatenie súdneho poplatku.

15. Z uznesenia Okresného súdu Košice - okolie č.k. 7C/43/2011 súd zistil, že žalobcovia sa žalobou doručenou súdu dňa 25. 1. 2011 doplnenou 23. 5. 2011 podanou proti žalovaným A. S., U. Š. U. X. Z. (zomrelému XX.XX.XXXX) domáhali určenia že žalobca X. O. je výlučným vlastníkom nehnuteľností zapísaných na LV č. XX, k.ú. Y.. Konanie bolo uznesením z 25. 1. 2012 zastavené pre nezaplatenie súdneho poplatku. Právoplatnosť nadobudlo 10. 3. 2012.

16. Z pripojeného spisu Okresného súdu Košice - okolie č.k. 11C/116/2012 súd zistil, že dňa 23. 7. 2012 žalobca X. O. podal návrh na nariadenie predbežného opatrenia proti A. S., U. Š. U. X. Z. o zákaz nakladania so spornými nehnuteľnosťami do skončenia konania o vydržanie vedeného pod č.k. 7C/43/2011. Uvedené podanie bolo uznesením zo dňa 15. 10. 2012 odmietnuté ako neúplné.

17. Podľa § 132 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka, vlastníctvo veci možno nadobudnúť kúpnu, darovacou alebo inou zmluvou, dedením, rozhodnutím štátneho orgánu alebo na základe iných skutočností ustanovených zákonom.

(2) Ak sa vlastníctvo nadobúda rozhodnutím štátneho orgánu, nadobúda sa vlastníctvo dňom v ňom určeným, a ak určený nie je, dňom právoplatnosti rozhodnutia.

18. Podľa § 134 ods. 1 až 4 Občianskeho zákonníka, oprávnený držiteľ sa stáva vlastníkom veci, ak ju má nepretržite v držbe po dobu troch rokov, ak ide o hnutel'nosť, a po dobu desať rokov, ak ide o nehnuteľnosť.

(2) Takto nemožno nadobudnúť vlastníctvo k veciam, ktoré nemôžu byť predmetom vlastníctva, alebo k veciam, ktoré môžu byť len vo vlastníctve štátu alebo zákonom určených právnických osôb (§ 125).

(3) Do doby podľa odseku 1 sa započíta aj doba, po ktorú mal vec v oprávnenej držbe právny predchodca.

(4) Pre začiatok a trvanie doby podľa odseku 1 sa použijú primerane ustanovenia o plynutí premlčacej doby.

19. 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.

20. Podľa § 50a ods. 1 až 3 Občianskeho zákonníka, účastníci sa môžu písomne zaviazat', že do dohodnutej doby uzavrujú zmluvu; musia sa však pritom dohodnúť o jej podstatných náležitostiach.

(2) Ak do dohodnutej doby nedôjde k uzavretiu zmluvy, možno sa do jedného roka domáhať na súde, aby vyhlásenie vôle bolo nahradené súdnym rozhodnutím. Právo na náhradu škody tým nie je dotknuté.

(3) Tento záväzok zaniká, pokiaľ okolnosti, z ktorých účastníci pri vzniku záväzku vychádzali, sa do tej miery zmenili, že nemožno spravodlivo požadovať, aby sa zmluva uzavrela.

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

22. 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.

23. Podľa § 47 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka, ak zákon ustanovuje, že k zmluve je potrebné rozhodnutie príslušného orgánu, je zmluva účinná týmto rozhodnutím.

(2) Ak sa do troch rokov od uzavretia zmluvy nepodal návrh na rozhodnutie podľa odseku 1, platí, že účastníci od zmluvy odstúpili.

24. Ustanovenie § 134 Občianskeho zákonníka upravuje vydržanie ako osobitný originálny spôsob nadobudnutia vlastníckeho práva. Ide o nadobudnutie vlastníckeho práva na základe inej skutočnosti ustanovenej zákonom. Vydržanie vlastníckeho práva je jeho nadobudnutie v dôsledku kvalifikovanej držby veci, vykonávanej po zákonom stanovenú dobu. Funkciou vydržania je umožniť nadobudnutie vlastníctva držiteľovi, ktorý vec dlhodobo ovláda v dobrej viere, že je jej vlastníkom, pričom táto dobrá viera (dobromyseľnosť) je podľa platnej úpravy daná „so zreteľom na všetky okolnosti“. O opakom ovládaní veci držiteľom je nečinnosť vlastníka. Vydržanie tak hojí najmä vady alebo nedostatok nadobúdacieho titulu. V prípade, že zmluva je neplatná pre vadu, o ktorej nemohol nadobúdateľ pri zachovaní obvyklej opatrnosti vedieť, alebo ak tu výnimočne titul vôbec nie je a nadobúdateľ je so zreteľom na všetky okolnosti dobromyseľný, že tu titul je, stane sa nadobúdateľ veci jej oprávneným držiteľom a pri splnení ďalších podmienok ju vydrží. Účelom vydržania je uviesť do súladu dlhodobý faktický stav so stavom právnym. Okrem spôsobilého predmetu vydržania a spôsobilého subjektu vydržania základnými predpokladmi vydržania sú oprávnená držba a nepretržitosť tejto oprávnenej držby počas celej zákonom ustanovenej doby. V zmysle citovaných ustanovení § 129 ods. 1 a § 130 ods. 1 Občianskeho zákonníka oprávneným držiteľom je ten, kto nakladá s vecou ako s vlastnou a je so zreteľom na všetky okolnosti dobromyseľný, že mu vec patrí. Dobromyseľnosť teda znamená, že držiteľ je ohľadne existencie svojho práva v omyle. Posúdenie, či držiteľ je alebo nie je dobromyseľný, treba hodnotiť vždy objektívne, a nie iba zo subjektívneho hľadiska (osobného presvedčenia) účastníka, a treba vždy brať do úvahy, či držiteľ pri bežnej (normálnej) opatrnosti, ktorú možno s ohľadom na okolnosti a povahu daného prípadu od každého požadovať, nemal, resp. nemohol mať po celú vydržaciú dobu dôvodné pochybnosti o tom, že mu vec patrí. O dobromyseľnosti možno hovoriť tam, kde držiteľ drží vec v omyle, že mu vec patrí a ide pritom o omyl ospravedliteľný. Ospravedliteľný je omyl, ku ktorému došlo napriek tomu, že mýliaci sa postupoval s obvyklou mierou opatrnosti, ktorú možno so zreteľom na okolnosti konkrétneho prípadu od každého požadovať. Omyl môže byť nielen skutkový, ale aj právny. Právny omyl spočíva v neznalosti alebo v neúplnej znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a z toho vyplývajúceho nesprávneho posúdenia právnych dôsledkov právnych skutočností. Vzhľadom na všeobecne (aj v oblasti súkromného práva) uznanú zásadu ignorantia iuris non excusat (neznalosť zákona neospravedlňuje), vyplývajúcu zo samej podstaty práva, právny omyl držiteľa, vychádzajúci z neznalosti jednoznačne formulovaného ustanovenia Občianskeho zákonníka platného v dobe, kedy

sa držiteľ ujal držby, nie je ospravedliteľný. Len výnimočne možno takýto omyl ospravedlniť, a to v prípadoch, keď znenie zákona je nejasné a pripúšťa rôzny výklad.

25. Vykonaným dokazovaním mal súd za preukázané, že žalobcovia s právnymi predchodcami žalovaných dňa 1. 12. 2000 uzavreli zmluvu o budúcej kúpnej zmluve ohľadom sporných nehnuteľností, na základe ktorej vyplatili A. S. preddavok na kúpnu cenu 500.000,-Sk/16.596,96 € a začali nehnuteľnosti užívať. V konaní bolo preukázané, že ohľadom podielu 1/6 k celku na sporných nehnuteľnostiach, ktorý pred smrťou vlastnil V. Z., ktorý bol v čase podpisu zmluvy o budúcej zmluve už mŕtvy, záväzok z budúcej zmluvy nevznikol. Z obsahu zmluvy o budúcej zmluve jasne vyplýva, že bude nasledovať uzavretie kúpnej zmluvy k sporným nehnuteľnostiam. Vyplýva to napr. zo stanovenia lehoty na uzavretie kúpnej zmluvy „zaviazaní sa zaväzujú po nadobudnutí právoplatnosti osvedčenia o dedičstve po nebohom V. Z. odpredať oprávneným nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva č. XX, do 60 dní od zápisu osvedčenia o dedičstve do katastra“, konkretizácia stavu nehnuteľností - „stav prevádzaných nehnuteľností je im známy, a že ho budú kupovať v takom stave v akom sa nachádza ku dňu podpísania tejto zmluvy“, dojednanie ohľadom ďalších nákladov - „náklady spojené s budúcim prevodom (znalecký posudok, kúpna zmluva a správne poplatky) budú hradené oprávnenými“. V zmluve z 1. 12. 2000 je výslovne uvedené, že oprávnení (žalobcovia) nadobudnú len právo užívať predmetné nehnuteľnosti. Vedomosť žalobcov, že nie sú vlastníkami sporných nehnuteľností vyplýva aj so snahy získať vlastnícke právo podaním žaloby č.k. 18C/394/2010 dňa 2. 11. 2010, ktorou sa domáhali nahradenia prejavu vôle na uzavretie kúpnej zmluvy poukazujúc na zmluvu o uzavretí budúcej zmluvy z 1. 12. 2000. Následne v konaní č.k. 7C/43/2011 sa žalobou podanou dňa 25. 1. 2011 domáhali určenia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam zapísaným na liste vlastníctva č. XX, k.ú. Y. Dokonca sa obávali, že evidovaní vlastníci budú so spornými nehnuteľnosťami nakladať, tak dňa 23. 7. 2012 podali návrh na nariadenie predbežného opatrenia č.k. 11C/116/2012 proti A. S., U. Š. U. X.Á. Z. o zákaz nakladania so spornými nehnuteľnosťami do skončenia konania o vydržanie vedeného pod č.k. 7C/43/2011. Ďalším spôsobom ako sa usilovali nadobudnúť vlastnícke právo bola príprava zmluvy ohľadom kúpy sporných nehnuteľností, ktorú žalobcovia podpísali 8. 12. 2010 a A. S. dňa 18. 1. 2011. X. Z., ktorý bol v tejto zmluve tiež uvedený ako predávajúci bol v tom čase už mŕtvy. Žalovaná v 2. rade žalobcov dvakrát upozornila, že nie sú vlastníkami jej spoluvlastníckeho podielu a žiadala ich, aby to riešili. Oprávnenosť držby žalobcovia odvodzujú od skutočnosti, že zaplatili kúpnu cenu, nehnuteľnosti prevzali do svojej držby, nakladali s vecou ako vlastnou a nadobudli tým vnútorné presvedčenie, že im nehnuteľnosti patria a sú v ich vlastníctve a toto ich presvedčenie trvá. Samotné zaplatenie sumy 500.000,-Sk/16.596,96 € však nemožno považovať za zaplatenie kúpnej ceny, iba ak za preddavok na kúpnu cenu a ani užívanie nehnuteľností nemohlo viesť k ich presvedčeniu, že sú vlastníkami nehnuteľností. Nález Ústavného súdu SR sp. zn. II. ÚS 484/2015 použili žalobcovia nepriliehavo prejednávánemu prípadu.

26. Z uvedeného súd dospel k záveru, že je vylúčené, aby sa žalobcovia domnievali, že sú vlastníkami sporných nehnuteľností a boli dobromyseľnými, že im nehnuteľnosti patria, a teda nemohli byť držiteľmi oprávnenými. Naopak od uzavretia zmluvy o budúcej zmluve mali vedomosť, že zatiaľ im vlastnícke právo nepatrí a snažili sa ho rôznymi spôsobmi získať. K tomu aby súd určil, že žalobcovia nadobudli vlastnícke právo vydržaním, musia byť zákonné podmienky vydržania splnené kumulatívne. Nakoľko žalobcov nemožno považovať za oprávnených držiteľov, táto podmienka vydržania nie je splnená, k vydržaniu sporných nehnuteľností nedošlo, a preto súd žalobu v celosti ako nedôvodnú zamietol.

27. Podľa § 251 C.s.p., trovy konania sú všetky preukázané, odôvodnené a účelne vynaložené výdavky, ktoré vzniknú v konaní v súvislosti s uplatňovaním alebo bránením práva.

28. Podľa § 255 ods. 1, 2 C.s.p., súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

29. Podľa § 262 ods. 1, 2 C.s.p., o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

30. Súd o trovách konania rozhodol podľa ust. § 262 ods. 1 C.s.p. v spojení s ust. § 255 ods. 1 C.s.p. Žalovaní boli v konaní úspešní, preto im prináleží nárok na náhradu trov konania voči žalobcom, ktorí

úspešní neboli. Súd preto priznal žalovaným voči žalobcom nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %, pričom o výške náhrady bude rozhodnuté po právoplatnosti tohto rozhodnutia samostatným uznesením vydaným vyšším súdnym úradníkom.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Krajský súd v Košiciach prostredníctvom Okresného súdu Košice - okolie (§ 355 ods. 1 a § 362 ods. 1 Civilného sporového poriadku).

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh) (§363 Civilného sporového poriadku).

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa Exekučného poriadku.