



ROZSUDOK

V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Vladimíra Maguru a členov senátu JUDr. H. Haukvitzovej a JUDr. Sone Mesiarkinovej, v právnej veci žalobcov **1/ J. K., 2/ M. K.**, oboch zastúpených JUDr. J. C., proti žalobkyni **H. T.**, zastúpenej JUDr. M. K., **o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam**, vedenej na Okresnom súde Galanta pod sp.zn. 5 C 67/2008, na dovolanie žalobcov proti rozsudku Krajského súdu v Trnave z 2. decembra 2009, sp.zn. 24 Co 152/2009 takto

r o z h o d o l :

Dovolanie **z a m i e t a .**

Žalovanej náhradu trov dovolacieho konania nepriznáva.

O d ô v o d n e n i e

Okresný súd Galanta rozsudkom zo 16. marca 2009 č.k. 5 C 67/2008-106 určil, že žalobcovia 1/ a 2/ sú bezpodielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti vedenej Správou katastra G., zapísanej na LV č. X., parc. č. X., orná pôda o výmere 1525 m², ako aj rodinného domu súp. č. X. s príslušenstvom, postaveného na parc. č. X. v celosti, katastrálne územie Č.. Žalobcom 1/ a 2/ náhradu trov konania nepriznal. S poukazom na ustanovenia § 80 písm. c) O.s.p., § 132 ods. 1, § 133 ods. 2 a § 134 ods. 1 Občianskeho zákonníka dospel k záveru, že žaloba bola podaná dôvodne. Konštatoval, že žalobcovia 1, 2 (ďalej len žalobcovia) majú naliehavý právny záujem na určení svojho vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam, keďže iba týmto určením môžu byť zapísaní ako vlastníci v katastri

nehnutelností. Na základe výsledkov vykonaného dokazovania dospel k záveru, že žalobcovia preukázali, že spornú nehnuteľnosť od roku 1995 užívali, pričom ju najskôr zrekonštruovali, keďže bola v dezolátnom stave a od samého začiatku s ňou nakladali ako so svojou vlastnou. Vychádzal zo zistenia, že medzi žalobcami a právnou predchodkyňou žalovanej bola uzavretá ústna kúpna zmluva a že predávajúca chcela dať veci do poriadku spísaním riadnej kúpnopredajnej zmluvy až potom, ako si vyporiada všetky pozemky, pričom súvisiaci pozemok, parc. č. X. nie je dosiaľ vysporiadaný. Svoje závery oprel i o fakt, že žalobcom predávajúca ihneď dovolila spornú nehnuteľnosť užívať a nebolo preukázané, že by pri užívaní tejto nehnuteľnosti boli rušení. Mal za to, že medzi právnou predchodkyňou žalovanej a žalobcami bola uzavretá zmluva o kúpe rodinného domu aj so záhradou, keď žalobcovia vyplatili predávajúcej zálohu kúpnej ceny 180 000,- Sk a títo dobromyseľne nehnuteľnosť užívali viac ako 10 rokov, boli preto splnené podmienky nadobudnutia vlastníckeho práva vydržaním, keď žalovaná nepreukázala opak. O náhrade trov konania rozhodol v súlade s ustanovením § 142 ods. 2 O.s.p.

Krajský súd v Trnave rozsudkom z 2. decembra 2009 sp.zn. 24 Co 152/2009, napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa zmenil tak, že žalobu zamietol. Žalovanej náhradu trov konania nepriznal. S poukazom na ustanovenia § 129 ods. 1, § 130 ods. 1 a § 134 Občianskeho zákonníka konštatoval, že jedným z predpokladov vydržania je, že držba musí byť oprávnená. Uviedol, že oprávnenou držbou treba rozumieť faktické ovládanie veci, resp. vykonávanie práva spojené s vôľou nakladať s vecou ako so svojou v dobrej viere, že držiteľovi vec alebo právo patrí. Oprávnená držba predpokladá, že držiteľ je v dobrej viere, že mu vec alebo právo patrí a že je v tejto dobrej viere so zreteľom k všetkým okolnostiam; uvedené podmienky pritom musia byť splnené súčasne. Dobrá viera je psychický stav, vnútorné presvedčenie subjektu, ktoré samo osebe nemôže byť predmetom dokazovania, možno ale o nej usudzovať z okolností, za ktorých sa tento psychický stav navonok prejavuje. O dobrej viere možno hovoriť tam, kde držiteľ vec drží alebo vykonáva právo v omyle, že mu vec alebo právo patrí a ide pritom o omyl ospravedlniteľný. Ospravedlniteľný je omyl, ku ktorému došlo napriek tomu, že mýliaci sa postupoval s obvyklou mierou opatrnosti, ktorú možno so zreteľom k okolnostiam daného prípadu od každého požadovať. Pokiaľ omyl presahuje rámec bežného obvyklého posudzovania veci, nie je ospravedlniteľný. Držiteľ, ktorý drží vec na základe takéhoto omylu, môže byť síce v dobrej viere, avšak nie „vzhľadom k všetkým okolnostiam“ a preto nemôže byť držiteľom oprávneným. Omyl držiteľa o tom, že mu vec patrí pritom môže byť tak skutkový, ako 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. I právny omyl môže byť buď ospravedliteľný, teda taký, ku ktorému mohlo dôjsť i pri zachovaní obvyklej opatrnosti, ktorú možno požadovať. Neznalosť inak jasného a nepochybného ustanovenia zákona ospravedliteľná nie je, lebo pri zachovaní obvyklej opatrnosti sa predpokladá, že každý sa zoznámí so zákonnou úpravou právneho úkonu, ktorý hodlá urobiť. Ospravedliteľnosť právneho omylu je pritom treba posudzovať s prihliadnutím k oprávneným požiadavkám na znalosť platného práva, nie však podľa úrovne konajúceho. Mal za to, že pokiaľ sa niekto uchopí držby vecného práva k nehnuteľnosti na základe ústnej zmluvy, nemôže byť so zreteľom k všetkým okolnostiam v dobrej viere, že je vlastníkom veci, a to ani v prípade, že je presvedčený, že taká zmluva k nadobudnutiu vlastníctva k nehnuteľnosti postačuje. V závere konštatoval, že pokiaľ medzi žalobcami, ako kupujúcimi, a právnu predchodkyňou žalovanej, ako predávajúcou, bola uzavretá ústna kúpna zmluva o prevode predmetných nehnuteľností napriek tomu, keďže Občiansky zákonník v ustanovení § 46 ods. 1 a § 40 ods. 1 vyžadoval pre takúto zmluvu povinne písomnú formu pod sankciou jej neplatnosti, pričom citované ustanovenia sú jasné a nepochybné a nepripúšťajú možnosť iného výkladu, pri zachovaní obvyklej opatrnosti zmluvných strán, ktorú možno vzhľadom na okolnosti daného prípadu od každého požadovať, by k danému omylu nedošlo. Zmluvné strany sa teda dopustili neospravedliteľného právneho omylu, v dôsledku čoho k vydržaniu za daných okolností nemohlo dôjsť. Napokon podotkol, že aj vyjadrenia samotných žalobcov svedčia o tom, že neboli ani dobromyseľní o tom, že im nehnuteľnosti patria a že si boli vedomí toho, že k ich riadnemu prevodu nedošlo, že na ich riadny prevod je potrebné uskutočniť ďalšie právne kroky a teda, že nie sú právne vlastníkami sporných nehnuteľností. Z vyššie uvedených dôvodov rozsudok súdu prvého stupňa zmenil tak, žalobu žalobcov ako nedôvodnú zamietol. O náhrade trov konania rozhodol podľa ustanovenia § 142 ods. 1 O.s.p. a § 151 ods. 1 O.s.p.

Proti uvedenému rozsudku odvolacieho súdu podali žalobcovia dovolanie, jeho prípustnosť a dôvodnosť odôvodnili tým, že napadnuté rozhodnutie spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci (§ 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p.). Boli toho názoru, že odvolací súd nesprávne posúdil otázku naliehavého právneho záujmu na určení vlastníctva, keď uviedli, že odopretím určovacej žaloby by došlo k porušeniu ústavného práva na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky. Nestotožnili sa s právnym posúdením veci

odvolacím súdom v otázke potrebnosti existencie nadobúdacieho titulu - písomnej kúpnej zmluvy o prevode vlastníctva k nehnuteľnostiam - k vydržaniu. Podľa názoru žalobcov, platnosť nadobúdacieho titulu je rozhodujúca len pri prevode vlastníctva na základe právneho úkonu, o čo v prejednávanej veci nešlo, pretože nadobúdacím titulom bolo vydržanie. Poukázali na „konštantnú judikatúru súdov ešte pred účinnosťou novely Občianskeho zákonníka, zákona č. 509/1991 Zb.“ v zmysle ktorej, „na rozdiel od preukazovania vlastníctva nebude treba, aby nadobúdateľ preukazoval platný právny dôvod nadobudnutia - riadny prechod vlastníctva, ale okolnosti svedčiace o poctivosti nadobudnutia“. Podľa ich názoru predmetnú nehnuteľnosť nadobudli poctivo na základe faktickej kúpnej zmluvy, o ktorej každý vedel, s nehnuteľnosťou nakladali ako s vlastnou nepretržite viac ako 10 rokov, riadne platili dane a poplatky a boli presvedčení, že tzv. „prepis“ u notára alebo katastrálneho úradu má len formálno-právny charakter. Navrhli, aby dovolací súd rozsudok odvolacieho súdu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie.

Žalovaná vo vyjadrení k dovolaniu uviedla, že je toho názoru, že žalobcovia užívajú nehnuteľnosť bez právneho dôvodu a navrhla, aby dovolací súd dovolanie žalobcov zamietol v zmysle ustanovenia § 243b ods. 1 O.s.p.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd dovolací (§ 10a ods. 1 O.s.p.) po zistení, že dovolanie podal včas účastníci konania (§ 240 ods. 1 O.s.p.), zastúpení advokátom (§ 241 ods. 1 O.s.p.), proti rozhodnutiu, v prípade ktorého prípustnosť dovolania vyplýva z § 238 ods. 1 O.s.p., preskúmal napadnutý rozsudok bez nariadenia dovolacieho pojednávania (§ 243a ods. 1 O.s.p.) a dospel k záveru, dovolanie žalobcov nie je dôvodné.

Podľa ustanovenia § 236 ods. 1 O.s.p. dovolaním možno napadnúť právoplatné rozhodnutia odvolacieho súdu, pokiaľ to zákon pripúšťa.

Dovolanie je tiež prípustné proti rozsudku odvolacieho súdu, ktorým bol zmenený rozsudok súdu prvého stupňa vo veci samej (§ 238 ods. 1 O.s.p.).

Podľa ustanovenia § 241 ods. 2 O.s.p. dovolanie možno odôvodniť len tým, že a/ v konaní došlo k vadám uvedeným v ustanovení § 237 O.s.p., b/ konanie je postihnuté inou vadou, ktorá mala za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, c/ rozhodnutie spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci. Dovolací súd je viazaný nielen rozsahom dovolania,

ale i v dovolaní uplatnenými dôvodmi. Obligatórne (§ 242 ods. 1 O.s.p.) sa zaoberá procesnými vadami uvedenými v § 237 O.s.p. a tiež tzv. inými vadami konania, pokiaľ mali za následok nesprávne rozhodnutie vo veci. Dovolacie dôvody pritom neposudzuje len podľa toho, ako ich dovolateľ označil, ale podľa obsahu tohto opravného prostriedku.

Zákonné ustanovenie § 237 O.s.p. pripúšťa dovolanie proti každému rozhodnutiu (rozsudku alebo uzneseniu) odvolacieho súdu, ak konanie, v ktorom bolo vydané, je postihnuté niektorou zo závažných procesných väd vymenovaných v písmenách a/ až g/ tohto ustanovenia (ide tu o nedostatok právomoci súdu, spôsobilosti účastníka, prekážku veci právoplatne rozhodnutej alebo už prv začatého konania, ak sa nepodal návrh na začatie konania, hoci podľa zákona bol potrebný, prípad odňatia možnosti účastníka pred súdom konať a prípad rozhodovania vylúčeným sudcom alebo nesprávne obsadeným súdom). Vzhľadom na zákonnú povinnosť vyplývajúcu z ustanovenia § 242 ods. 1 O.s.p. dovolací súd predovšetkým skúmal, či v konaní nedošlo k uvedeným vädám konania. Existencia niektorej z vyššie uvedených väd však nebola dovolacím súdom v konaní zistená, ani žalobcami v dovolaní namietaná.

Inou vadou konania, na ktorú musí dovolací súd prihliadať aj vtedy, ak nie je dovolaním namietaná, je procesná vada, ktorá na rozdiel od väd taxatívne vymenovaných v § 237 O.s.p. nezakladá zmatečnosť rozhodnutia. Jej dôsledkom je vecná nesprávnosť, ktorej základom je porušenie procesných ustanovení upravujúcich postup súdu v občianskom súdnom konaní. Rovnako ani existencia takej vady nevyšla v dovolacom konaní najavo.

Dovolatelia tvrdia, že napadnuté rozhodnutie odvolacieho súdu spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci (§ 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p.). V ďalšom sa preto dovolací súd zameril len na posúdenie danosti tohto dovolacieho dôvodu.

Nesprávnym právnym posúdením veci v zmysle § 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p. je omyl súdu pri aplikácii práva na zistený skutkový stav. O mylnú aplikáciu právnych predpisov ide vtedy, ak súd použil iný právny predpis, ako mal správne použiť, alebo aplikoval síce správny právny predpis, ale nesprávne ho vyložil. Právne posúdenie veci odvolacím súdom, ktoré ho viedlo k zmene rozhodnutia súdu prvého stupňa a k zamietnutiu návrhu, je však vecne správne.

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

Vydržanie je osobitný originálny 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 po celú vydržaciú dobu, b/ nepretržitosť vydržacej doby, ktorou je neprerušovaný stav užívania predmetu vydržania počas zákonom ustanovenej doby, c/ spôsobilý predmet vydržania.

Predpokladom vydržania je skutočnosť, že držiteľ je so zreteľom na všetky okolnosti dobromyseľný, že mu vec alebo právo patrí. Rozlišujúcim znakom medzi držbou oprávnenou a neoprávnenou je teda dobromyseľnosť, resp. nedobromyseľnosť držiteľa, pričom otázku dobromyseľnosti je potrebné posudzovať „so zreteľom na všetky okolnosti“. Súdna prax je jednotná v tom, že posúdenie toho, či držiteľ je so zreteľom na všetky okolnosti dobromyseľný, že mu vec patrí, nemôže vychádzať len z posúdenia subjektívnych predstáv držiteľa. Dobromyseľnosť, ako vnútorný psychický stav, je potrebné objektivizovať s prihliadnutím na všetky okolnosti, za ktorých došlo k faktickému nakladaniu s vecou, resp. vykonávaniu práva pre seba. Z týchto okolností potom možno usúdiť, či držiteľ mohol, alebo nemohol rozpoznať, že mu vec alebo právo skutočne patrí. Okolnosťami, ktoré môžu svedčiť pre záver o existencii dobrej viery, sú aj okolnosti týkajúce sa právneho dôvodu nadobudnutia práva (právneho titulu), teda tzv. uchopenia sa držby. Subjektívny pocit držiteľa nemôže byť sám osebe podkladom pre vydržanie, ak nie je tento pocit vyvolaný okolnosťami objektívne nasvedčujúcimi oprávnenosti držby práva.

V dobrej viere je teda držiteľ, ktorý sa domnieva, že mu držaná vec alebo vykonávané právo patrí, aj keď v skutočnosti tomu tak nie je. Držiteľ je teda ohľadom existencie svojho práva v omyle, ktorý sa môže vzťahovať k právnym skutočnostiam, k osobám alebo k právnej úprave. Základom oprávnenej držby je teda ospravedliteľný omyl. Ospravedliteľný je omyl, ku ktorému došlo napriek tomu, že mýliaci postupoval s obvyklou opatrnosťou, ktorú možno so zreteľom k okolnostiam konkrétneho prípadu požadovať. O ospravedliteľný omyl naopak nejde vtedy, ak mýliaca sa osoba z nedbalosti nevyužila možnosť overiť si skutočnosti rozhodujúce pre uskutočnenie právneho úkonu. Omyl vychádzajúci z nevedomosti jednoznačne formulovaného ustanovenia Občianskeho zákonníka platného v dobe, kedy sa držiteľ držby ujíma (právny omyl), ospravedliteľný nie je. Preto ak sa niekto uchopí držby nehnuteľnosti na základe ústnej zmluvy o prevode nehnuteľnosti, nemôže byť s ohľadom na všetky okolnosti v dobrej viere, že je vlastníkom veci, a to ani v prípade, ak je presvedčený, že takáto zmluva k nadobudnutiu vlastníctva k nehnuteľnosti postačuje a jej zápis v katastri nehnuteľnosti je len formálnym úkonom. Držba nehnuteľnosti, ktorá sa o takú zmluvu opiera, nemôže viesť k vydržaniu.

K námietke žalobcov, týkajúcej sa naliehavosti právneho záujmu na určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti [§ 80 písm. c) O.s.p.] dovolací súd uvádza, že odvolací súd, aj keď síce vo svojom odôvodnení doslovne nekonštatoval, že žalobcovia vo veci preukázali naliehavosť právneho záujmu na požadovanom určení, taký za preukázaný mal, nakoľko vec preskúmal v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka vzťahujúcich sa k vydržaniu (ustanovenia § 129 a § 130 Občianskeho zákonníka). Ak by tak nebolo, bol by odvolací súd zamietol žalobu pre nedostatok hmotnoprávnej podmienky tohto záujmu v zmysle procesného ustanovenia Občianskeho súdneho poriadku § [§ 80 písm. c)] a nebol by ďalej skúmal, či žaloba je dôvodná aj podľa hmotnoprávnych ustanovení Občianskeho zákonníka. Ak žalobca navrhuje určenie svojho vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, je na požadovanom určení vždy naliehavý právny záujem, ak má byť súdne rozhodnutie určujúce vlastnícke právo zaznamenané do katastra nehnuteľností a týmto spôsobom dosiahnutý stav súladu (zhody) medzi právnym stavom a stavom zapísaným (evidovaným) v katastri nehnuteľností. V zmysle uvedeného preto možno prijať záver o neodôvodnenosti dovolacej námietky žalobcov o porušení práva na súdnu ochranu.

Z uvedeného vyplýva, že právne posúdenie veci odvolacím súdom bolo správne. V danej veci pri posúdení všetkých okolností prípadu bolo potrebné ustáliť, že zo strany

žalobcov nebola naplnená podmienka dobromyseľnosti, ako jednej zo zákonných predpokladov nadobudnutia sporných nehnuteľností vydržaním.

Najvyšší súd Slovenskej republiky sa preto v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia odvolacieho súdu a v podrobnostiach odkazuje na jeho správne dôvody, vedúce k zamietnutiu návrhu na určenie vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam. Skutočnosti uvádzané žalobcami v dôvodoch dovolania považuje dovolací súd pre právne posúdenie veci za právne irelevantné.

Vzhľadom na uvedené možno uzavrieť, že rozsudok odvolacieho súdu, ktorým tento zmenil rozsudok súdu prvého stupňa a návrh na určenie vlastníckeho práva zamietol, spočíva na správnom právnom posúdení veci a dovolací dôvod v zmysle § 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p. nie je daný.

V dovolacom konaní procesne úspešnej žalovanej vzniklo právo na náhradu trov dovolacieho konania proti žalobcom, ktorí úspech nemali (§ 243b ods. 5 O.s.p. v spojení s § 224 ods. 1 O.s.p. a § 142 ods. 1 O.s.p.). Najvyšší súd Slovenskej republiky jej však náhradu trov dovolacieho konania nepriznal z dôvodu, že nepodala návrh na ich priznanie (§ 151 O.s.p.).

P o u č e n i e : Proti tomuto rozsudku nie je prípustný opravný prostriedok.

V Bratislave 29. marca 2011

JUDr. Vladimír Magura, v.r.

predseda senátu

Za správnosť vyhotovenia: Dagmar Falbová

