



ROZSUDOK
V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozhodol v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Martina Vladika a sudcov JUDr. Jozefa Kolcuna a JUDr. Ivana Machyniaka v právnej veci žalobcov **1/ N. J.**, bývajúcej v B., zastúpenej JUDr. J. Č., advokátom v B., **2/ I. Č.**, bývajúceho v L., **3/ K. B.**, bývajúcej v B., proti žalovaným **1/ Ing. J. S.**, bývajúcemu v R., **2/ Ing. E. S.**, rod. B., bývajúcej v R., oboch zastúpených JUDr. J. M., advokátom v L., **o určenie vlastníctva k nehnuteľnostiam**, vedenej na Okresnom súde Ružomberok pod sp. zn. 5 C 41/2004, o dovolaní žalobkyne 1/ proti rozsudku Krajského súdu v Žiline z 11. apríla 2006 sp. zn. 23 Co 406/2005

t a k t o :

Z r u š u j e rozsudok Krajského súdu v Žiline z 11. apríla 2006 sp. zn. 23 Co 406/2005 a vec mu vracia na ďalšie konanie.

O d ô v o d n e n i e :

Žalobcovia sa žalobou podanou na Okresnom súde Ružomberok 24.2.2004 domáhali určenia vlastníctva k parcele č. X. o výmere X. m² a parcele č. X. o výmere X. m² nachádzajúcich sa v katastrálnom území Ružomberok a to žalobcovia 1/ a 2/ v podiele ¼ a žalobkyňa 3/ v podiele ½.

Okresný súd Ružomberok rozsudkom z 10. mája 2004 č.k. 5 C 41/2004-49 žalobu zamietol. Na základe odvolania žalobcov Krajský súd v Žiline uznesením z 19. apríla 2005 sp. zn. 23 Co 355/2004 zrušil rozsudok okresného súdu a vec mu vrátil na ďalšie konanie.

Okresný súd Ružomberok rozsudkom z 28. júna 2005 č.k. 5 C 41/2004-88 určil, že parcela č. X. o výmere X. m² a parcela č. X. o výmere X. m² v katastrálnom území R. je vo vlastníctve žalobkyne 1/ N. J. v podiele ¼, vo vlastníctve žalobcu 2/ I. Č. v podiele ¼ a vo vlastníctve žalobkyne 3/ K. B. v podiele ¼. Vyslovil, že žalobcom 1/ až 3/ priznáva náhradu trov konania vo výške 3 840 Sk, ktoré sú povinní zaplatiť žalovaní 1/ a 2/. Prvostupňový súd vykonaným dokazovaním mal za preukázané, že nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom sporu podľa v tom čase aktuálnej právnej úpravy neboli spôsobilým predmetom vydržania a preto nemohlo byť zriadené právo osobného užívania. Žalovaným nevzniklo právo na uzavretie dohody o osobnom užívaní pozemku na základe administratívneho rozhodnutia o pridelení pozemku. Žalovaní, teda ani ich právny predchodca, nemohli nadobudnúť vlastnícke právo k sporným nehnuteľnostiam vydržaním. Pokiaľ ide o spracovanie, ako titul nadobudnutia vlastníckeho práva k sporným nehnuteľnostiam žalovanými v zmysle § 125 zákona č. 141/1950 Zb. je nesporné, že na parcele č. X., ktorá bola v katastri nehnuteľností vedená pod parcelným číslom X. si v roku 1962 až 1963 postavil právny predchodca žalovaných J. B. s manželkou rekreačnú chatu na základe stavebného povolenia bývalého Mestského národného výboru v R. č. výst. X. z 4. augusta 1962. K dokončeniu stavby na cudzom pozemku došlo za účinnosti zákona č. 141/1950 Zb. V tom čase právne vzťahy vyplývajúce zo stavby na cudzom pozemku neboli osobitne upravené, tieto sa posudzovali len s použitím analógie podľa ustanovenia § 125 a nasl. zákona č. 141/1950 Zb. Podmienkou nadobudnutia vlastníckeho práva uvedeným spôsobom však podľa názoru súdu je, že cudziu vec spracuje v čase platnej právnej úpravy socialistická právnická osoba a to dobromyseľne, t.j. že spracovateľ koná dobromyseľne v tom, že mu spracovaná hmota patrí. V danom prípade nie sú splnené podmienky nadobudnutia vlastníckeho práva k sporným pozemkom spracovaním žalovanými, resp. ich právnym predchodcom, navyše z listu z 30. augusta 1968 (č.l. 35 spisu) je zrejmé, že jeden zo spoluvlastníkov nehnuteľnosti na ktorej bola postavená pánom J. B. rekreačná chata a to A. B. nesúhlasil s postupom bývalého MsNV v R. vo veciach vydávania stavebných povolení na výstavbu súkromných rekreačných chat v oblasti M..

Krajský súd v Žiline na odvolanie žalovaných rozsudkom z 11. apríla 2006 sp. zn. 23 Co 406/2005 zmenil rozsudok súdu prvého stupňa tak, že návrh žalobcov v celom rozsahu zamietol. Žalobcov 1/, 2/ zaviazal uhradiť žalovaným 1/, 2 trovy konania vo výške 24 022 Sk na účet JUDr. J. M.. Odvolací súd ustálil, že otázka postavenia a dokončenia rekreačnej chaty na pozemku, ktorú postavil právny predchodca žalovaných medzi účastníkmi sporná nebola. Samotní žalobcovia v návrhu konštatovali, že sa tak stalo v roku 1963. Pokiaľ i potvrdenka podpísaná A. B. z formálnych hľadísk nespĺňa náležitosti kúpnej zmluvy a teda nemohla byť podkladom na prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti (zápis nadobudnutia vlastníckeho práva v pozemkovej knihe nebol v období od 1.1.1951 do 1.4.1964 podmienkou prevodu vlastníctva) je možné považovať ju za podklad pre nadobudnutie presvedčenia právnych predchodcov žalovaných o tom, že im pozemok za účelom postavenia rekreačnej chaty patrí. Z hľadiska hodnotenia dobromyseľnosti právnych predchodcov žalovaných pri výstavbe rekreačnej chatky považoval za irelevantné sťažnosť právneho predchodcu žalobcov A. B. v súvislosti s vydávaním stavebných povolení pre výstavbu rekreačných chatiek na M. a to jednak z hľadiska časového, keď táto bola posudzovaná v roku 1968 a jednak z dôvodu, že bola adresovaná rade miestneho národného výboru a nie právnym predchodcom žalovaných. Vzhľadom na ustálenú súdnu prax sa stotožnil s tvrdeniami žalovaných o tom, že nadobudnutie vlastníctva spracovaním za účinnosti zákona č. 141/1950 svedčí i v prospech fyzických osôb a to nielen k pozemku bezprostredne zastavanému stavbou, ale aj k príľahlému pozemku a prístupovej ceste. Ak potom v konaní bolo preukázané, že právní predchodcovia žalovaných dobromyseľne nadobudli pozemok pred výstavbou rekreačnej chaty a túto do účinnosti zákona č. 141/1964 Zb. postavili, krajský súd dospel k záveru, že právní predchodcovia žalovaných vlastníctvo k spornému pozemku nadobudli spracovaním v zmysle v tom čase platnej právnej úpravy.

Proti tomuto rozsudku odvolacieho súdu podala žalobkyňa 1/ dovolanie, ktorého prípustnosť vyvodzovala z ustanovenia § 238 ods. 1 O.s.p. a v ktorom uplatnila dovolací dôvod podľa ustanovenia § 241 ods. 2 písm. d/ O.s.p. (účinný do 31.8.2003, správne § 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p.) (rozhodnutie odvolacieho súdu spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci). Namietala, že predmetná chata bola postavená za účinnosti stredného občianskeho zákonníka, o čom v spise neexistuje žiadny dôkaz. Spochybnila dobromyseľnosť právnych predchodcov žalovaných pri stavbe rekreačnej chaty ako aj platnosť splnenia vtedajších právnych požiadaviek na stavbu na cudzom pozemku podľa vtedajšieho práva tým,

že stavebník, právny predchodca žalovaných J. B. vedel, že na stavbu potrebuje pozemok odkúpiť od právoplatných majiteľov, pričom sa spoliehal, že kúpnu zmluvu za neho vybaví A. B., ktorému mal podľa písomnej potvrdenky z 7.9.1962 odovzdať sumu 500 Sk, ako kúpnu cenu za pozemok. O tom, že A. B. kúpnu zmluvu nevybavil, právny predchodca žalovaných J. B. musel vedieť, keďže nikto za ním neprišiel ani za jeho manželkou ohľadne uzatvorenia takejto kúpnej zmluvy. Právni predchodcovia žalovaných neboli dobromyseľní pri stavbe rekreačnej chaty na cudzom pozemku. Ustanovenia zákona o spracovaní sa však nemôžu vzťahovať aj na pozemok, ktorý nie je zastavaný, jedná sa o parcelu č. X. o výmere X. m². Poukázala na skutočnosť, že v roku 2000 žalovaní na základe notárskej zápisnice dosiahli zápis do katastra nehnuteľností o získaní vlastníctva vydržaním k predmetným parcelám. Z uvedených dôvodov žiadala, aby dovolací súd napadnutý rozsudok v zmysle ustanovenia § 243b ods. 2 O.s.p. zrušil a vec vrátil odvolaciemu súdu na ďalšie konanie.

Žalovaní vo svojom vyjadrení k dovolaniu žalobkyne 1/ navrhli dovolanie zamietnuť. Poukázali pritom na správne dôvody rozhodnutia odvolacieho súdu.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd dovolací (§ 10a ods. 1 O.s.p. po zistení, že dovolanie bolo podané účastníkom konania, v lehote určenej ustanovením § 240 ods. 1 O.s.p., preskúmal napadnutý rozsudok odvolacieho súdu v súlade s ustanovením § 242 O.s.p. a dospel k záveru, že dovolaním napadnutý rozsudok odvolacieho súdu nemožno považovať za správny (§ 243b ods. 1 O.s.p.).

S prihliadnutím na ustanovenie § 242 O.s.p. treba konštatovať, že právna úprava inštitútu dovolania vo všeobecnosti vychádza zo zásady viazanosti dovolacieho súdu rozsahom dovolacieho návrhu. Dovolací súd je však pritom viazaný nielen rozsahom dovolacieho návrhu, ale aj uplatneným dovolacím dôvodom. Súčasne je však v prípadoch ak je dovolanie prípustné, povinný prihliadnuť aj k vadám uvedeným v ustanovení § 237 O.s.p., ako aj k iným vadám konania, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci a to i vtedy, keď neboli uplatnené v dovolaní. Ako vyplýva z obsahu spisu, žiadna z takých prípadných väd rozhodnutie odvolacieho súdu nezaťažila. Opačná je však situácia v prípade dovolateľov uplatneného dovolacieho dôvodu v zmysle ustanovenia § 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p.

Podľa ustanovenia § 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p. možno dovolanie podať z dôvodu, že rozhodnutie odvolacieho súdu spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci. Nesprávnym právny posúdením je omyl súdu pri aplikácii práva na zistený skutkový stav (skutkové zistenie). O chybnú aplikáciu ide vtedy, ak súd použil iný právny predpis, než ktorý mal správne použiť, alebo aplikoval síce správny právny predpis, len ho nesprávne vyložil, prípadne zo skutkových zistení vyvodil nesprávne právne závery.

Z obsahu dovolania vyplýva, že dovolateľka vytýkala odvolaciemu súdu nesprávne posúdenie v otázke dobromyseľnosti právnych predchodcov žalovaných ohľadne spracovania nehnuteľnosti – pozemku pod rekreačnou chatou ako aj príľahlého pozemku. Táto námietka žalobkyne 1/ je opodstatnená.

V zmysle ustanovenia § 854 Občianskeho zákonníka (rovnako ako § 498 Občianskeho zákonníka v znení účinnom od 1.4.1964) ustanoveniami tohto zákona sa riadia aj právne vzťahy vzniknuté pred 1.4.1964, ak nie je v prechodných ustanoveniach Občianskeho zákonníka uvedené inak; vznik týchto právnych vzťahov ako i nároky z nich vzniknuté pred 1.4.1964 sa však posudzujú podľa doterajších predpisov. Vzhľadom na to, že predmetná rekreačná chata (rekreačná chata súpisné č. X.) bola dokončená a do užívania daná v roku 1963 – v tomto smere skutkové zistenia odvolacieho súdu spochybnené neboli, preto z nich vychádzal aj dovolací súd, teda za účinnosti zákona č. 141/1950 Zb. Preto bolo potrebné vzťah vzniknutý stavbou na cudzom pozemku, posudzovať podľa vtedy platných predpisov, t.j. zákona č. 141/1950 Zb. a to nielen čo do jeho vzniku, ale aj čo do nárokov vyplývajúcich z postavenia stavby na cudzom pozemku (porovnaj rozhodnutie č. 65/1972 Zb. súdnych rozhodnutí a stanovísk, str. 252/508).

Na rozdiel od predchádzajúcej právnej úpravy (Všeobecného občianskeho zákonníka z roku 1811, ktorý v tejto časti platil aj na území Slovenska), ktorá vychádzala zo zásady „superficies solo cedit“, a podľa ktorej sa trvalá stavba považovala za súčasť pozemku, zákon č. 141/1950 Zb. (ďalej len „stredný občiansky zákonník alebo SOZ“) stanovil v § 25, vete druhej, že stavby nie sú súčasťou pozemku. Od 1.1.1951 sa stavby i trvalého charakteru (t.j. veci nehnuteľné, porovnaj § 26 SOZ) už neboli súčasťou pozemku. Ak bola novobudovaná stavba postavená na cudzom pozemku, neprirastala vlastníčkovi pozemku, ale od začiatku bola v majetku toho, kto ju postavil a to bez ohľadu, či bola postavená na cudzom pozemku na základe práva stavby, či nie. Preto i v tomto prípade, kedy na cudzom pozemku

bola za účinnosti stredného občianskeho zákonníka postavená trvalá (nehnuteľná) stavba bez toho, že by bolo pre stavebníka zriadené právo stavby, nestal sa vlastníkom stavby bez ďalšieho vlastníka pozemku.

Pretože na cudzom pozemku bola zriadená trvalá stavba bez toho, že by na to stavebník mal zákonom vyžadované oprávnenie (tzv. občiansko-právny titul) – uzavretie zmluvy medzi stavebníkom a vlastníkom pozemku v písomnej forme a privolanie výkonného orgánu okresného národného výboru (§ 160 a nasl. SOZ), ide z občiansko-právneho hľadiska o neoprávnenú stavbu, hoci by stavebník mal stavebné povolenie, či spĺňal ďalšie náležitosti podľa predpisov správneho práva. Aj na riešenie takto vzniknutého vzťahu medzi vlastníkom pozemku a stavebníkom, ktorý nemal potrebné občiansko-právne oprávnenie stavať na cudzom pozemku, je potrebné v danom prípade použiť príslušné ustanovenia zákona č. 141/1950 Zb. Pretože tento zákon neobsahuje priamu úpravu vzťahov vyplývajúcich z tzv. neoprávnenej stavby na cudzom pozemku, postupuje sa po právnej stránke (ak niet inej dohody medzi účastníkmi) pri úprave vzťahov medzi stavebníkom a vlastníkom pozemku analogicky podľa ustanovenia § 125 a nasl. SOZ, ktoré riešia otázku nadobudnutia vlastníctva spracovaním cudzej veci (specificatio) a ktoré upravujú postup pri riešení vzniknutého vzťahu podľa daných hľadísk (porovnaj rozhodnutie č. 65/1972 Zb. súdnych rozhodnutí a stanovísk, str. 252/508 a rozhodnutie č. 155/1953, ktoré treba považovať za výnimočné už len tým, že do socializmom novoupravených vzťahov prinieslo kontinuitu s klasickými právnymi inštitútmi, ktoré u nás platili pred rokom 1950).

Z toho vyplýva, že v danom prípade, kedy ku stavbe na cudzom pozemku nebolo zriadené (platné) právo stavby, ktoré bolo podmienkou oddeleného vlastníctva stavby a pozemku v zmysle ustanovení § 155 SOZ, spravuje sa úprava vzniknutého právneho vzťahu medzi stavebníkom a vlastníkom pozemku analogicky podľa § 125 a nasl. zákona č. 141/1950 Zb. tak, ako sa i v prejednávanej veci zaoberali nižšie sudy vo svojich rozhodnutiach.

Pokiaľ potom ide o odvolacím súdom riešenú otázku dobromyseľnosti spracovania pozemku stavebníkom, ktorý vedel, že stavia na cudzom pozemku a vplyv tejto činnosti na vznik vlastníckeho práva k zastavanému pozemku, treba uviesť, že krajský súd k nej nezaujal správny právny názor. Pre nadobudnutie vlastníctva právnym titulom spracovania nebola totiž splnená podmienka dobromyseľnosti staviteľa (ktorá v každom prípade nemusí byť vyžadovanou a nevyhnutnou podmienkou – v predmetnej veci však o takýto prípad nejde).

Právni predchodcovia žalovaných J. B. a Z. B., ktorí v roku 1963 postavili rekreačnú chatu na parcele č. X. k.ú. R., vedeli že stavajú na cudzom pozemku, že im nebol daný súhlas spoluvlastníka M. Č. a údajný súhlas druhého spoluvlastníka A. B. (ako vyplýva z potvrdenky z 7.9.1962) bol spochybnený samotným A. B. podaním jeho sťažnosti proti postupu pri vydávaní stavebných povolení, o čom svedčí list Rady Miestneho národného výboru v R. z 30.8.1968 (č.l. 35 predmetného spisu). V predmetnom liste je uvedené ďalšie rozporné tvrdenie, že táto výstavba bola povolená so súhlasom M. Č. spoluvlastníčky predmetnej parcely, pričom spoluvlastníci týchto parciel, vrátane J. B., boli ochotní odkúpiť sporné parcely. Dobromyseľnosť právnych predchodcov vyvrátila aj skutočnosť, že stavebné povolenie pre J. a Z. B. bolo vydané 4.8.1962 (č.l. 36 spisu) a potvrdenka o odpredaní stavebného pozemku A. B. je datovaná dňom 7.9.1962 (č.l. 17 spisu), ako aj tvrdením svedka B., že na základe potvrdenia o odkúpení pozemku dostal povolenie na výstavbu chaty (stavebné povolenie bolo vydané skôr ako došlo k odpredaniu spornej nehnuteľnosti). Závažným vylúčením dobromyseľnosti pri spracovaní sporných nehnuteľností J. a Z. B. bolo osvedčenie vlastníctva k sporným nehnuteľnostiam žalovanými 1.2.2000. Nevedno prečo právni nástupcovia J. a Z. B. osvedčovali vlastníctvo k sporným parcelám, ak tieto mali spracovať ich právni predchodcovia k 1.4.1964. Táto skutočnosť preto svedčí v neprospech žalovaných.

Spracovanie malo podľa ustanovenia § 125 SOZ za následok nadobudnutie vlastníctva k veci zo zákona (ex lege) len v prípadoch uvedených v § 126 ods. 1 SOZ; v ostatných prípadoch bolo nutné uviesť vec do predošlého stavu (§ 125 SOZ) alebo rozhodol o vlastníctve súd (§ 126 ods. 2 a § 127 SOZ). Z hľadiska spôsobu nadobudnutia vlastníctva k pozemku vlastníkom stavby na ňom postavenej, bol rozhodujúci súhlas vlastníka pozemku so stavbou pre stavebníka. Na základe tohto úsudku pozemok (zastavaná plocha a nevyhnutný manipulačný priestor k užívaniu stavby potrebný) „prirástol“ k stavbe v zmysle klasickej civilistickej zásady superficies solo cedit, ktorú v súkromnom práve eliminoval práve socialistický právny poriadok po roku 1950; pred týmto rokom a po ňom judikatúra vytvorila pravidlo, že kto teda staval na cudzom pozemku so súhlasom vlastníka, nadobúda vlastníctvo nielen budovy (stavby), ale aj vlastníctvo pozemku v rozsahu jeho zastavania.

Vzhľadom na uvedené skutočnosti je potom nepochybné, že dovolaním napadnutý rozsudok odvolacieho súdu nemožno považovať za správny (§ 243b ods. 1 O.s.p). Najvyšší súd Slovenskej republiky preto toto rozhodnutie zrušil a vec vrátil krajskému súdu na ďalšie

konanie (§ 243b ods. 2 O.s.p.); na prejednanie veci nebolo nariadené pojednávanie (§ 243a ods. 1 O.s.p).

Odvolací súd je viazaný právnym názorom dovolacieho súdu (§ 243d ods. 1 O.s.p), pričom v novom rozhodnutí rozhodne aj o trovách doterajšieho konania.

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

V Bratislave 26. februára 2008

JUDr. Martin V l a d i k, v.r.
predseda senátu

Za správnosť vyhotovenia: