

Vydržanie – vyzývacie uznesenie

Y000071

Spisová značka: 8C/34/2021

Okresný súd Pezinok v právnej veci navrhovateľov: 1/ Dušan Cintula, narodený 11.06.1948, bytom Malokarpatská 402/33, 900 91 Limbach, 2/ Anna Cintula, rod. Budajová, narodená 23.01.1950, bytom Lachshunweg 4, 12355 Berlín, obaja zastúpení Právnym centrom s. r. o. so sídlom Mýtna 42, 811 05 Bratislava, IČO: 36 698 873, za účasti tých, ktorí majú v čase začatia konania o potvrdení vydržania zapísané na liste vlastníctva vlastnícke právo k nehnuteľnosti alebo vecné právo k nehnuteľnosti, ktorej sa konanie o potvrdení vydržania týka: 1/ LIMBA – INVEST, spol. s r. o. IČO: 31 352 201, ex offo vymazaný, 2/ Správca lesného pozemku: LESY Slovenskej republiky, štátny podnik, Nám. SNP 8, 975 66 Banská Bystrica, IČO: 36 038 351, 3/ Slovenský pozemkový fond, so sídlom Búdková č. 36, 817 15 Bratislava, IČO: 17 335 345, o potvrdenie vydržania vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, takto

rozhodol

Súd vyzýva na uplatnenie námietok proti vydaniu uznesenia o potvrdení vydržania, ktorým prizná vlastnícke právo navrhovateľom k nehnuteľnosti vedenej Okresným úradom Pezinok, katastrálny odbor, na liste vlastníctva č. 535, pre okres: Pezinok, obec: Limbach, katastrálne územie: Limbach, parcely registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape ako parcela č. 622/37 – trvalý trávny porast o výmere 85 m², v konaní vedenom na Okresnom súde Pezinok pod sp. zn. 8C/34/2021 do 20.02.2023.

Odôvodnenie:

1. Navrhovatelia 1/ a 2/ návrhom doručeným tunajšiemu súdu dňa 10.08.2021 žiadali, aby súd potvrdil vydržanie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti vedenej Okresným úradom Pezinok, katastrálny odbor, na LV č. 535, pre okres: Pezinok, obec: Limbach, katastrálne územie: Limbach, parcely registra CKN evidované na katastrálnej mape ako parc. č. 622/37 – trvalý trávny porast o výmere 85 m², a to navrhovateľmi 1/ a 2/ do bezpodielového spoluvlastníctva manželov.

2. Základ nároku - titul nadobudnutia vlastníckeho práva vydržaním zdôvodnili tak, že dňa 16.11.1995 uzatvorili kúpnu zmluvu so spoločnosťou LIMBA-IVEST s.r.o., IČO: 31352201, so sídlom Panenská 35, 811 03 Bratislava (ďalej aj ako „zapísaný vlastník“), predmetom ktorej bol odplatný prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam zapísaných v katastri nehnuteľností na LV č. 708, parc.č. 622/38 o výmere 931 m² (ďalej aj ako „ostatné nehnuteľnosti“). Vklad vlastníckeho práva navrhovateľov bol do katastra nehnuteľností zapísaný Katastrálnym úradom v Bratislave, správa katastra Pezinok, pod V 579/96 dňa 3.5.1996. Kúpnu zmluvu ako aj návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností pripravoval a vybavoval JUDr. Pavel Mičúnek, komerčný právnik, ktorý zastupoval zmluvné strany v katastrálnom konaní. Následne, dňa 04.06.1998, uzatvorili navrhovatelia kúpnu zmluvu so zapísaným vlastníkom, predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti za kúpnu cenu vo výške 30.000,- Sk. Rovnako ako v roku 1996, kúpna zmluva ako aj návrh na vklad boli vyhotovené komerčným právnikom JUDr. Pavlom Mičúnikom, ktorý bol splnomocnený na zavkladovanie kúpnej zmluvy a zastupovanie v katastrálnom konaní. Dňa 04.06.1998 uhradili navrhovatelia celú výšku kúpnej ceny, a od toho času mali za to, že sú vlastníkami nehnuteľnosti. V návrhu tiež poukázali na priame splnomocňovacie ustanovenia, ktorými bol právnik - komerčný právnik, poverený podaním návrhu na vklad a zastupovaním v katastrálnom konaní. Navrhovatelia nemali akúkoľvek pochybnosť o tom, že by si komerčný právnik nesplnil svoju povinnosť vyplývajúcu mu z povinnosti obstaráť záležitosť pre nich. Odo dňa 04.06.1998 užívali navrhovatelia nehnuteľnosť ako svoju vlastnú, na základe platnej kúpnej zmluvy a v celosti uhradenej kúpnej ceny, pozemok si nechali oplotiť a starali sa o neho. Koncom roka 2020 pri predaji nehnuteľnosti zistili, že nemôžu previesť na nových kupujúcich vlastnícke právo k nehnuteľnosti, nakoľko nie sú zapísaní na listoch vlastníctva ako vlastníci nehnuteľnosti. Okamžite sa preto rozhodli osloviť zapísaného vlastníka nehnuteľnosti, ktorý však bol ku dňu 22.05.2007 vymazaný z obchodného registra. Keďže nedošlo k speňaženiu nehnuteľnosti (zlikvidovaniu tohto časti majetku zapísaného vlastníka), predpokladajú, že ani zapísaný vlastník neevidoval vo svojom majetku nehnuteľnosť, ktorú predal v roku 1998. V období od 04.06.1998 do konca roka 2020 boli navrhovatelia dobromyseľní v tom, že im vlastnícke právo patrí, a že nehnuteľnosť majú celý čas v oprávnenej držbe na základe platne uzavretej kúpnej zmluvy. Nikdy nedošlo k rušeniu držby a každý rešpektoval oprávnenú držbu navrhovateľov. Pre úplnosť tiež uviedli, že navrhovatelia žijú prevažne v Nemecku približne od roku 1968, a preto nemajú vedomosť o používaní informačných systémoch na Slovensku a nezaujímajú sa aktívne o zmenách legislatívy. Ich dobromyseľnosť však vyplýva jednak zo subjektívneho presvedčenia navrhovateľov, ako aj z objektívnych skutočností, ako je uzatvorenie písomnej kúpnej zmluvy, uhradenie celej výšky kúpnej ceny, oplotenie pozemku, splnenie všetkých formálnych náležitostí kúpnej zmluvy a splnomocnenie na jej vklad za rovnakých podmienok ako tomu bolo v prípade kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi tými istými zmluvnými stranami dva roky predtým, a to splnomocnením komerčného právника. Navrhovatelia majú za to, že nehnuteľnosť mali v oprávnenej držbe po dobu viac ako 10 rokov (od roku 1998 do súčasnosti), nehnuteľnosť užívali ako svoju vlastnú, o nehnuteľnosť sa starali, nikto ich vlastníctvo po celú dobu oprávnenej držby nespochybňoval, navrhovateľom svedčí právny titul nadobudnutia vlastníckeho práva k nehnuteľnosti a za nehnuteľnosť riadne zaplatili celú výšku kúpnej ceny. Okrem subjektívneho presvedčenia o dobromyseľnosti držby sú splnené aj objektívne okolnosti dobromyseľnosti držby v zmysle právneho názoru vyjadreného Ústavným súdom SR. Navrhovatelia tak v zmysle § 134 ods. 1 Občianskeho zákonníka, nadobudli vlastnícke právo vydržaním ku dňu 04.06.2008 do svojho

Vyržanie – vyzývacie uznesenie

bezpodielového spoluvlastníctva manželov v celosti.

3. K návrhu navrhovateľa doložili nasledovné doklady: Výpis z listu vlastníctva č. 535, Výpis z listu vlastníctva č. 785, Návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, Príjmový pokladničný doklad na sumu 30 000,- Sk, Výpis z Obchodného registra Okresného súdu Bratislava I, Geometrický plán na vydanie kolaudačného rozhodnutia na užívanie novostavby p. č. 622/27, Technickú správu zo dňa 15.05.2021 a Kúpnu zmluvu zo dňa 04.06.1998.

4. 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.

5. Podľa § 134 Občianskeho zákonníka, oprávnený držiteľ sa stáva vlastníkom veci, ak ju má nepretržite v držbe po dobu troch rokov, ak ide o hnuťnosť, a po dobu desať rokov, ak ide o nehnuteľnosť. 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). Do doby podľa odseku 1 sa započíta aj doba, po ktorú mal vec v oprávnenej držbe právny predchodca. Pre začiatok a trvanie doby podľa odseku 1 sa použijú primerane ustanovenia o plynutí premlčacej doby.

6. Podľa § 359f ods. 2 zákona č. 161/2015 Z. z. Civilný mimosporový poriadok (ďalej len ako "CMP"), vo vyzývacom uznesení súd vyzve na uplatnenie námietok proti vydaniu uznesenia o potvrdení vyržania na súde, ktorý vo veci koná v prvej inštancii, a to do dňa, ktorý súčasne určí.

7. Podľa § 359f ods. 4 CMP, vyzývacie uznesenie okrem výzvy podľa odseku 2 obsahuje označenie nehnuteľnosti podľa údajov z katastra nehnuteľností a stručný opis skutočností, ktoré osvedčujú, že navrhovateľ nadobudol vlastnícke právo k nehnuteľnosti alebo právo zodpovedajúce vecnému bremenu vyržaním.

8. Podľa § 359c ods. 2 CMP, účastníkmi konania je a) navrhovateľ, b) ten, kto má v čase začatia konania o potvrdení vyržania zapísané na liste vlastníctva vlastnícke právo k nehnuteľnosti alebo vecné právo k nehnuteľnosti, ktorej sa konanie o potvrdení vyržania týka, c) správca lesného pozemku, a d) Slovenský pozemkový fond.

9. Podľa § 359h ods. 1 CMP, písm. a) námietky môže podať účastník konania podľa § 359c ods. 2 písm. b) a jeho právny nástupca, b) ten, koho vecné právo k nehnuteľnosti môže byť tvrdeným vyržaním inak dotknuté a jeho právny nástupca, c) účastník konania podľa § 359c ods. 2 písm. c) alebo písm. d), alebo, d) iná osoba.

10. Podľa § 359h ods. 2 CMP, námietky sa podávajú na súde, ktorý vo veci koná v prvej inštancii. Námietky podané osobou uvedenou v odseku 1 písm. a) sa považujú za podané včas, ak sú doručené súdu, ktorý vo veci koná v prvej inštancii, najneskôr do vydania uznesenia o potvrdení vyržania.

11. Podľa § 359h ods. 3 CMP, v námietkach okrem všeobecných náležitostí podania musí osoba, a) uvedená v odseku 1 písm. a) a b) opísať skutočnosti, ktoré osvedčujú, že má k nehnuteľnosti vecné právo, ktoré môže byť vyržaním dotknuté; ak ide o právneho nástupcu osoby uvedenej v odseku 1 písm. a) a b), v námietkach opíše aj skutočnosti, ktoré osvedčujú, že je jej právnym nástupcom, b) uvedená v odseku 1 písm. c) osvedčiť, že vyržaním môžu byť dotknuté práva k nehnuteľnosti, ktorú táto osoba podľa osobitných predpisov spravuje, alebo práva osôb, ktoré podľa osobitných predpisov zastupuje, a c) uvedená v odseku 1 písm. d) osvedčiť skutočnosti, ktoré vyvracajú, že navrhovateľ splnil predpoklady nadobudnutia vlastníckeho práva k nehnuteľnosti alebo práva zodpovedajúceho vecnému bremenu vyržaním.

12. Podľa § 359h ods. 4 CMP, súd bez nariadenia pojednávania uznesením odmietne námietky, ktoré boli podané oneskorene, alebo ktoré neobsahujú náležitosti podľa odseku 3.

13. Súd po preskúmaní návrhu na potvrdenie vyržania zistil, že sú splnené vyššie uvedené podmienky podľa Civilného mimosporového poriadku, ako aj podmienky podľa Občianskeho zákonníka. Vychádzajúc z tvrdení navrhovateľov a listín nimi predložených má súd za to, že skutočnosti tvrdené navrhovateľmi osvedčujú splnenie predpokladov pre nadobudnutie vlastníckeho práva navrhovateľov k predmetnej nehnuteľnosti. Z predloženej kúpnej zmluvy zo dňa 04.06.1998 mal súd za osvedčené, že na základe predmetnej zmluvy navrhovateľa nadobudli vlastnícke právo k nehnuteľnosti vedenej Okresným úradom Pezinok, katastrálny odbor, na liste vlastníctva č. 535, pre okres: Pezinok, obec: Limbach, katastrálne územie: Limbach, parcely registra C – KN evidované na katastrálnej mape ako parcela č. 622/37 – trvalý trávny porast o výmere 85 m². Navrhovateľa následne uhradili celú výšku kúpnej ceny. V danom prípade súd má za to, že dobromyseľnosť u navrhovateľov je daná, a to osobitne dobromyseľnosť pri vstupe do držby na základe titulu uzavretia kúpnej zmluvy zo dňa 04.06.1998. Navrhovateľa osvedčili, že od uzavretia kúpnej zmluvy od 04.06.1998 užívali nehnuteľnosť až doposiaľ. Osobitne z návrhu nevyplývala skutočnosť, že by vlastníkom pozemku zapísaný v katastri nehnuteľností, resp. ich právny predchodca akýmkoľvek spôsobom uplatňovali vlastnícke právo k tomuto pozemku vo vzťahu k navrhovateľom, resp. namietali užívanie tohto pozemku

Vydržanie – vyzývacie uznesenie

navrhovateľmi. Podľa názoru súdu teda neboli zistené žiadne také skutočnosti, ktoré by vyvolávali pochybnosti u navrhovateľov v otázke, že predmetný pozemok mu patrí.

14. Nakoľko navrhovatelia podľa § 359f ods. 1 CMP osvedčili, že splnili predpoklady pre nadobudnutie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam vydržaním, súd vydal toto vyzývacie uznesenie.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu nie je prípustné odvolanie. Námietky sa podávajú na súde, ktorý vo veci koná v prvej inštancii. Podľa § 359h ods. 3 CMP v námietkach okrem všeobecných náležitostí podania musí osoba uvedená v odseku 1 písm. a) a b) opísať skutočnosti, ktoré osvedčujú, že má k nehnuteľnosti vecné právo, ktoré môže byť vydržaním dotknuté; ak ide o právneho nástupcu osoby uvedenej v odseku 1 písm. a) a b), v námietkach opíše aj skutočnosti, ktoré osvedčujú, že je jej právnym nástupcom, uvedená v odseku 1 písm. c) osvedčiť, že vydržaním môžu byť dotknuté práva k nehnuteľnosti, ktorú táto osoba podľa osobitných predpisov spravuje, alebo práva osôb, ktoré podľa osobitných predpisov zastupuje, a uvedená v odseku 1 písm. d) osvedčiť skutočnosti, ktoré vyvracajú, že navrhovateľ splnil predpoklady nadobudnutia vlastníckeho práva k nehnuteľnosti alebo práva zodpovedajúceho vecnému bremenu vydržaním. Podľa § 359h ods. 4 CMP súd bez nariadenia pojednávania uznesením odmietne námietky, ktoré boli podané oneskorene, alebo ktoré neobsahujú náležitosti podľa odseku 3.

Okresný súd v Pezinku dňa 20.7.2022

JUDr. Jana Ocelková, sudkyňa