

## Vydržanie – vyzývacie uznesenie

Y000032

Spisová značka: 56Vyd/1/2024

Mestský súd Bratislava IV v právnej veci navrhovateľa: Ing. Zdenko Lajda, narodený 07.11.1950, bytom Langsfeldova 34, 811 04 Bratislava, zastúpený: BARKOCI law firm, s. r. o., so sídlom Námestie slobody 28, 811 06 Bratislava, IČO: 47 247 916, za účasti: LESY Slovenskej republiky, štátny podnik, so sídlom Nám. SNP 8, 975 66 Banská Bystrica, IČO: 36 038 351 a Slovenský pozemkový fond, so sídlom Búdkova 36, 811 04 Bratislava, IČO: 17 335 345, o potvrdení vydržania

## rozhodol

Súd vyzýva na uplatnenie námietok proti vydaniu uznesenia o potvrdení vydržania vlastníckeho práva k nehnuteľnosti: garáž s evidenčným číslom 2341 a súpisným číslom 8056, na ulici Langsfeldova 16 v Bratislave, nezapísaná na liste vlastníctva, postavená na parcele registra „C“ č. 3874/1 o výmere 22 m<sup>2</sup> v katastrálnom území Staré Mesto, obec Bratislava - Staré Mesto, okres Bratislava I; a to na Mestskom súde Bratislava IV v lehote do 30.11.2025.

## Odôvodnenie:

1. Návrhom doručeným súdu dňa 12.12.2024 sa navrhovateľ domáha vydania uznesenia o potvrdení vydržania vlastníckeho práva ku garáži s evidenčným číslom 2341 a súpisným číslom 8056, na ulici Langsfeldova 16 v Bratislave, nezapísaná na liste vlastníctva, postavená na parcele registra „C“ č. 3874/1 o výmere 22 m<sup>2</sup> v katastrálnom území Staré Mesto, obec Bratislava - Staré Mesto, okres Bratislava I, a to dňom 12.03.2000.

2. Navrhovateľ návrh odôvodnil tým, že dňa 12.03.1990 uzatvoril kúpnu zmluvu s pánom MUDr. Jozefom Mudroňom, predmetom ktorej bola stavba - garáž na ulici Langsfeldova 16 postavená na parcele registra „C“ č. 3874/1 o výmere 22 m<sup>2</sup> v k. ú Staré mesto, s evidenčným číslo 2341, nezapísaná na liste vlastníctva (ďalej len „garáž“). Kúpna cena bola dohodnutá vo výške 19.000,- Kčs. Dňa 28.03.1990 sa strany predmetnej kúpnej zmluvy telefonicky dohodli, že kúpna cena vo výške 18.200,- Kčs bude zaplatená kupujúcim predávajúcemu a časť kúpnej ceny vo výške 800,- Kčs zaplatí predávajúci pánovi Stolárikovi, o čom strany zmluvy vyznačili poznámkou na uvedenej kúpnej zmluve. Navrhovateľ zaplatil dohodnutú sumu vo výške 18.200,- Kčs dňa 28.03.1990 formou poštovej poukážky, o čom predložil potvrdenie - fotokópiu poštovej poukážky. Pozemok pod garážou - parcela registra „C“ č. 3874/1 o výmere 22 m<sup>2</sup> je zapísaný na liste vlastníctva číslo 10 vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Bratislava pre okres Bratislava I, obec Bratislava - Staré Mesto, katastrálne územie Staré Mesto a jeho vlastníkom je Hlavné mesto Bratislava. Garáži bolo rozhodnutím Mestskej časti Bratislava - Staré Mesto zo dňa 18.09.2023 určené súpisné číslo 8056 na základe žiadosti navrhovateľa zo dňa 4.9.2023, pričom vydaniu rozhodnutia predchádzal súhlas miestneho úradu Mestskej časti Bratislava - Staré Mesto s určením súpisného čísla pre garáž zo dňa 14.09.2023, ako aj obhliadka miesta stavby Langsfeldova - garáže zo dňa 18.08.2023. Dňa 29.09.2023 podal navrhovateľ návrh na zápis garáže na Okresný úrad Bratislava, katastrálny odbor do katastra nehnuteľností, avšak Okresný úrad Bratislava, katastrálny odbor odmietol garáž zapísať pričom opakovane vyzýval navrhovateľa na predloženie doložky ku kúpnej zmluve, ktorú uzatvoril s predávajúcim s dátumom registrácie Štátnym notárstvom, ktorou navrhovateľ nedisponuje. Okresný úrad Bratislava, katastrálny odbor taktiež vyzval navrhovateľa aby predložil listinu preukazujúcu prechod, alebo prevod vlastníckeho práva zo staviteľa Jozefa Stolárika na MUDr. Jozefa Mudroňa, pričom navrhovateľ takýmito listinami nedisponuje, teda uvedenú požiadavku Okresného úradu Bratislava, katastrálny odbor nedokázal splniť. Navrhovateľ kontaktoval v tejto súvislosti aj MUDr. Mudroňa, avšak nepodarilo sa mu s ním spojiť. Navrhovateľ sa dňa 12.03.1990 ujal oprávnenej držby garáže v dobrej viere, že túto od MUDr. Mudroňa odkúpil a nepretržite túto garáž užíva od uvedeného dňa do dnes, teda už viac ako 34 rokov. Pravidelne uzatvára s mestskou časťou Bratislava Staré mesto nájomnú zmluvu na pozemok pod garážou, pričom súdu predložil nájomnú zmluvu zo dňa 07.04.1994, v ktorej ho taktiež Mestská časť Bratislava - Staré Mesto považuje za vlastníka. Aj z ďalšej dokumentácie Mestskej časti Bratislava - Staré Mesto vyplýva, že táto ho považuje za vlastníka. V súhlase s určením súpisného čísla zo dňa 14.09.2023 je uvedené: „Vlastník garáže Ing. Zdenko Lajda, nar. 7.11.1950 bytom Langsfeldova 34, 811 04 Bratislava je vlastníkom stavby garáže bez súpisného čísla na pozemku registra „C“ parc.č. 3874/1 o výmere 22m<sup>2</sup>, na základe povolenia č. 832/1967-327/1 zo dňa 24.04.1968 a kúpnej zmluvy od pôvodného vlastníka zo dňa 01.04.1990.“ Teda preukázateľne subjekt verejnej správy Mestská časť Bratislava - Staré Mesto považuje navrhovateľa viac ako 30 rokov za vlastníka garáže a koná s ním ako s vlastníkom garáže, rovnako ako aj navrhovateľ užíva predmetnú garáž už viac ako 34 rokov v dobrej viere, že je jej vlastníkom, keďže ho okrem iného za vlastníka ho považujú aj orgány verejnej správy a nikdy nebolo jeho vlastnícke právo sporné.

3. Navrhovateľ ďalej uviedol, že podľa § 134 Občianskeho zákonníka je predpokladom vydržania: a) oprávnenosť

## Vydržanie – vyzývacie uznesenie

držby, b) spôsobilý predmet, c) nepretržitosť držby a d) dĺžka doby držby. Ich súčasným splnením dochádza k originárnemu nadobudnutiu práva priamo zo zákona (ex lege) a súdne rozhodnutie, ktorým sa vyhovie návrhu na začatie konania, je len akousi garanciou, že vydržanie prebehlo v súlade so zákonom. Súdne rozhodnutie teda nie je právnou skutočnosťou, pretože sa s ním nespája vznik, zmena ani zánik práv a povinností. Je však nevyhnutným podkladom pre zápis nového vlastníka, resp. oprávneného z vecného bremena do katastra nehnuteľností. K tomu, aby bolo možné nadobudnúť vlastnícke právo vydržaním, musia byť splnené zákonné predpoklady, ktorými sú oprávnenosť držby, nepretržitosť plynutia vydržacej doby a spôsobilý predmet vydržania. Za oprávnenú možno držbu považovať vtedy, ak držiteľ je so zreteľom na všetky okolnosti dobromyseľný, že mu vec alebo právo patrí. Z hľadiska dobromyseľnosti držby je relevantné, či existuje taká skutočnosť, na základe ktorej sa držiteľ mohol dôvodne domnievať, že sa stal vlastníkom veci. Ide o tzv. titul nadobudnutia veci, ktorý nemusí byť právne dokonalý, môže byť aj domnelý (putatívny), ale musí objektívne vzbudzovať dôvodné presvedčenie o nadobudnutí vlastníckeho práva. Právny titul je len jedným z dôkazov preukazujúcich dobromyseľnosť držiteľa a oprávnenosť držby, preto jeho nedostatok pre účely vydržania sám o sebe nemôže zapríčiniť neoprávnenosť držby. Rozhodujúcim vždy bude, či držiteľ konal poctivo, teda, napríklad či za držanú vec zaplatil dohodnutú sumu, prípadne poskytol iné dohodnuté plnenie alebo preukázateľne išlo o dar ako bezodplatné plnenie. Predmetom konania o potvrdení vydržania je teda preskúmanie toho, či navrhovateľ osvedčil, že nadobudol vlastníckeho právo vydržaním podľa § 134 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Predmetnú otázku riešil Najvyšší súd Slovenskej republiky vo veľkom senáte občianskoprávného kolégia, keď v rozsudku zo dňa 13. mája 2024 sp. zn. 1VCdo/1/2024 vyslovil právnu vetu: „Právny titul je len jedným z dôkazov preukazujúcich dobromyseľnosť držiteľa oprávnenosť držby, preto jeho nedostatok pre účely vydržania sám o sebe nemôže zapríčiniť neoprávnenosť držby. Rozhodujúcim vždy bude, či držiteľ konal poctivo, teda, napríklad či za držanú vec zaplatil dohodnutú sumu, prípadne poskytol iné dohodnuté plnenie alebo preukázateľne išlo o dar ako bezodplatné plnenie.“ K uvedenému sa obdobne vyjadril aj Ústavný súd SR v rozhodnutí so sp. zn. II. ÚS 484/2015 (R 48/2018): „Pri poskytovaní súdnej ochrany v súvislosti s nadobúdaním vlastníckeho práva vydržaním treba za podstatu a zmysel základného práva na ochranu vlastníctva podľa čl. 20 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky a čl. 11 ods. 1 Listiny základných práv a slobôd, základného práva na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky a čl. 36 ods. 1 Listiny základných práv a slobôd, ako aj práva na spravodlivé súdne konanie podľa čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd považovať taký výklad ustanovenia § 134 Občianskeho zákonníka, ktorý podporuje zákonnú intenciu uviesť do súladu dlhodobý faktický stav nepretržitej držby oprávneným držiteľom (ktorý je po stanovenú dobu objektívne presvedčený o svojom domnelom vlastníckom práve) so stavom vlastníckym. A contrario, výklad, ktorý túto možnosť vylučuje, resp. ju obmedzuje podstatným spôsobom, nemôže byť považovaný za ústavne konformný. Pri ústavne konformnom výklade dobromyseľnosti držby treba skúmať, či držiteľ objektívne mohol byť presvedčený o tom, že držanú vec poctivým spôsobom nadobudol. Nemôže byť teda rozhodujúce, že pritom nespĺnil zákonné podmienky. Za poctivý spôsob nadobudnutia veci treba považovať také nadobudnutie, ktoré je v súlade s dobrými mravmi. Spravidla je preto rozhodujúce, že držiteľ za držanú vec zaplatil dohodnutú sumu, prípadne poskytol iné dohodnuté plnenie, alebo preukázateľne išlo o dar ako bezodplatné plnenie.“ Navrhovateľ má preto za to, že nedostatok registrácie na štátnom notárstve nemá vplyv na oprávnenosť jeho držby, a splnil všetky zákonné podmienky pre nadobudnutie vlastníctva garáže vydržaním ku dňu 12.03.2000.

4. Podľa § 359a CMP, konaním o potvrdení vydržania je konanie o potvrdení vydržania vlastníckeho práva k nehnuteľnosti alebo konanie o vydržaní práva zodpovedajúceho vecnému bremenu.

5. Podľa § 359c ods. 1 CMP, návrh na začatie konania o potvrdení vydržania je oprávnený podať ten, kto o sebe tvrdí, že vydržaním nadobudol vlastnícke právo k nehnuteľnosti alebo právo zodpovedajúce vecnému bremenu.

6. Podľa § 359f ods. 1 CMP, ak navrhovateľ osvedčil, že splnil predpoklady pre nadobudnutie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti alebo práva zodpovedajúceho vecnému bremenu vydržaním, súd vydá vyzývacie uznesenie.

7. Na základe skutočností uvedených v návrhu a priložených dôkazov súd dospel k záveru, že navrhovateľ osvedčil splnenie predpokladov pre nadobudnutie vlastníckeho práva k predmetnej nehnuteľnosti - garáže. Navrhovateľ preukázal, že garáž nadobudol do oprávnenej držby na základe kúpnej zmluvy, ktorú s predávajúcim uzavrel dňa 12.03.1990, pričom za garáž zaplatil kúpnu cenu. Od tohto obdobia po dobu viac ako 10 rokov navrhovateľ garáž nepretržite užíval a nakladal s nehnuteľnosťou ako s vlastnou, o čom svedčí aj tá skutočnosť, že s mestskou časťou Bratislava - Staré Mesto uzatváral nájomné zmluvy na nájom pozemku, na ktorom je táto garáž postavená.

8. Na základe vyššie uvedených skutočností súd podľa § 359f ods. 1 CMP vydal vyzývacie uznesenie, ktorým vyzval účastníkov konania a iné dotknuté osoby na uplatnenie námietok proti vydaniu uznesenia o potvrdení vydržania vlastníckeho práva k predmetnej nehnuteľnosti. Súd zároveň podľa § 359f ods. 3 CMP určil lehotu na podávanie námietok do 30.11.2025.

**Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu nie je prípustné odvolanie (§ 355 ods. 2 CSP v spojení s § 357 CSP a contrario).

**Vydržanie – vyzývacie uznesenie**

Námietky proti vydaniu uznesenia o potvrdení vydržania (§ 359h ods. 1 CMP) môže podať:

- a) účastník konania podľa § 359c ods. 2 písm. b) CMP a jeho právny nástupca,
- b) ten, koho vecné právo k nehnuteľnosti môže byť tvrdeným vydržaním inak dotknuté a jeho právny nástupca,
- c) účastník konania podľa § 359c ods. 2 písm. c) alebo písm. d) CMP, alebo
- d) iná osoba.

V námietkach okrem všeobecných náležitostí podania (§ 127 CSP) musí osoba

- a) 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,
- b) 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
- 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 vydržaním (§ 359h ods. 3 CMP).

Námietky sa podávajú na Mestskom súde Bratislava IV. Námietky podané osobou uvedenou v § 359c ods. 2 písm. b) CMP a jej právnym nástupcom sa považujú za podané včas, ak sú doručené súdu, ktorý vo veci koná v prvej inštancii, najneskôr do vydania uznesenia o potvrdení vydržania (§ 359h ods. 2 CMP).

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

Mestský súd Bratislava IV dňa 28.3.2025

Mgr. Vladimír Sedmohradský, sudca