

## JUDIKÁTY

### Vecné práva – držba, vlastnícke právo (výkon a ochrana vlastníckeho práva, nadobúdanie a zánik vlastníckeho práva, kataster nehnuteľností)

#### Nemožnosť nadobudnutia veci od nevlastníka na dobrovoľnej dražbe

- ❖ Rozsudok Krajského súdu Prešov z 30. októbra 2012, sp. zn. 20Co/123/2011, 20Co/51/2012

Dobrovoľná dražba v skutočnosti nie je originárnym spôsobom nadobudnutia vlastníckeho práva.

V dobrovoľnej dražbe nemožno nadobudnúť vec od nevlastníka, a to ani za stavu, že nebol podaný návrh na určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby.

#### Prelomenie „nemo plus iuris“ Ústavným súdom SR

- ❖ Nález Ústavného súdu SR sp. zn. I. ÚS 549/2015 zo 16. marca 2016

Z hľadiska poskytnutia ústavnoprávnej ochrany je treba postaviť na rovnakú úroveň vlastnícke právo pôvodného vlastníka a nadobudnutie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti novým nadobúdateľom na základe jeho dobrej viery. Tým sa dostávajú do vzájomnej kolízie obidve ústavné hodnoty – princíp ochrany dobrej viery ďalšieho nadobúdateľa (princíp dobrej viery, dôvery v akty štátu a právnej istoty v demokratickom právnom štáte) a princíp ochrany vlastníckeho práva pôvodného vlastníka (princíp nemo plus iuris ad alium transfere potest quam ipse habet, t. j. nikto nemôže previesť na iného viac práv, než koľko sám má). Pokiaľ však nemožno zachovať maximum z obidvoch základných práv, treba prihliadnuť na princíp všeobecnej spravodlivosti, keď je nutné zvažovať všeobecné súvislosti tohto typu kolízie základných práv, ako aj individuálne okolnosti konkrétneho rozhodovaného prípadu. Vyššie riziko má niešť nedbalý vlastník než nadobúdateľ v dobrej viere, pretože tento nie je schopný sa nijako dozvedieť o tom, ako vec opustila vlastníkovu sféru a dostala sa na list vlastníctva prevodcu po zákonom určenom správnom (katastrálnom) konaní.

Aj keď Občiansky zákonník explicitne neupravuje všeobecný spôsob nadobudnutia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam od nevlastníka iba na základe dobrej viery nadobúdateľa, s výnimkou vydržania nemožno bezvýnimočne tvrdiť – ako to konštatovali všeobecné súdy – že samotná absencia vlastníckeho práva prevodcu (dominum auctoris) povedie automaticky k neplatnosti zmluvy o prevode vlastníckeho práva. **V tomto smere musí dôjsť aj k určitému posunu v doterajšej judikatúre ústavného súdu v riešení otázky „nemo plus iuris“ (I. ÚS 50/2010) o nové interpretačné závery či vývoj sociálnej reality najmä v zmysle zásadnej ochrany tej osoby, ktorá robila právny úkon s dôverou v určitý – jej druhou stranou prezentovaný skutkový stav. Navyše, ak bol potvrdený údajmi z verejnej štátom vedenej evidencie a najmä, keď ho potom aprobuje aj príslušný orgán verejnej moci [kataster nehnuteľností, súd a pod.].**

## Vecnoprávne účinky odstúpenia od zmluvy

❖ Rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn.: 6Sžo/229/2010 zo dňa 20. 07. 2011

Pri zmluvnom prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti je právnym dôvodom nadobudnutia vlastníctva (iustus titulus) zmluva a právnym spôsobom nadobudnutia vlastníctva (modus acquirendi) vklad vlastníckeho práva na základe tejto zmluvy do katastra nehnuteľností.

Odstúpenie od zmluvy je právnym inštitútom, v dôsledku uplatnenia ktorého sa zmluva zrušuje s účinkami „od začiatku“ (ex tunc). Týmto zrušením zaniká právny titul, na základe ktorého nadobúdateľ získal vlastnícke právo k nehnuteľnosti. Medzi účastníkmi zmluvy je po zrušení zmluvy taký právny stav, aký bol pred jej uzatvorením, ako keby k uzatvoreniu zmluvy vôbec nedošlo a to nielen z hľadiska obligáčnych účinkov ale i účinkov vecnoprávných. Oba tieto účinky, sú totiž sledované nielen pri uzatváraní zmluvy, ale i pri odstúpení od nej a nemožno ich od seba oddeľovať. Obligačné účinky predstavujú predpoklad pre nastúpenie účinkov vecnoprávných. Obligačné účinky zmluvy o prevode nehnuteľnosti spočívajú vo vzniku záväzkového právneho vzťahu medzi prevodcom a nadobúdateľom, ktorého obsahom je záväzok prevodcu previesť nadobúdateľovi prevádzanú nehnuteľnosť do jeho vlastníctva, pričom tomuto záväzku zodpovedá záväzok nadobúdateľa danú nehnuteľnosť do svojho vlastníctva prevziať. Pri odplatných prevodoch nastupuje ešte záväzok nadobúdateľa zaplatiť dojednanú kúpnu cenu, resp. zložiť alebo previesť inú cenu prípadne hodnotu a záväzok prevodcu tieto prijať. Obligačné účinky týkajúce sa prevodu vlastníctva k nehnuteľnosti však trvajú len do doby, než sú nahradené účinkami vecnoprávnymi. Neobstojí preto názor, že odstúpením od zmluvy o prevode nehnuteľnosti, na základe ktorej už bolo do katastra nehnuteľností vložené vlastnícke právo, zanikajú len obligáčné účinky, pretože tieto v dôsledku vkladu už i tak zanikli, resp. boli nahradené účinkami vecnoprávnymi.

Nakoľko teda odstúpenie od zmluvy má i vecnoprávne účinky, obnovuje sa v dôsledku neho pôvodný stav, **t.j. zo zákona sa obnovuje vlastnícke právo prevodcu. Predpokladom takéhoto obnovenia vlastníctva prevodcu je však skutočnosť, že vlastníctvo dotknutej nehnuteľnosti nebolo pred odstúpením od zmluvy dobromyseľne nadobudnuté treťou osobou.**

Pokiaľ sa teda pri odstúpení od zmluvy o prevode nehnuteľnosti priamo zo zákona obnovuje vlastnícke právo prevodcu, zapisuje sa táto zmena do katastra nehnuteľností záznamom. Zo znenia § 34 ods. 1 katastrálneho zákona totiž jednoznačne vyplýva, že práva k nehnuteľnostiam, ktoré vznikli, zmenili sa alebo zanikli zo zákona sa do katastra nehnuteľností zapisujú záznamom. Záznamovou listinou, ktorá bude podkladom pre vykonanie predmetného záznamu je buď odstúpenie od zmluvy alebo v prípade vzniku sporu o jeho platnosť príslušné rozhodnutie súdu (§ 80 písm. c/ Občianskeho súdneho poriadku).

Odstúpenie od zmluvy je jednostranný adresovaný právny úkon, ktorého účinky nastávajú jeho doručením do dispozičnej sféry druhej zmluvnej strany. Pokiaľ sa odstúpenie týka zmluvy o prevode vlastníctva nehnuteľnosti, mala by byť v zmysle § 40 ods. 2 Občianskeho zákonníka zachovaná jeho písomná forma. Zákon výslovne nevyžaduje, aby v písomnom odstúpení od zmluvy o prevode nehnuteľností bol uvedený aj zákonný alebo zmluvný dôvod odstúpenia (porovnaj rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo dňa 30. júna 2009 sp.zn. 4 Cdo 111/2008). Pre nastúpenie právnych účinkov odstúpenia od zmluvy sa nevyžaduje súhlas

adresáta ani rozhodnutie súdu. Na druhej strane však príslušné právne účinky môže vyvolať len platné odstúpenie od zmluvy.

### **Dobrá viera**

❖ R 45/1986

Dobrá viera je presvedčenie nadobúdateľa o tom, že nekoná bezprávne, keď si napr. prisvojuje určitú vec. Ide teda o psychický stav, o vnútorné presvedčenie subjektu, ktoré nemôže byť samo o sebe predmetom dokazovania. Tým môžu byť skutočnosti vonkajšieho sveta, prostredníctvom ktorých sa vnútorné presvedčenie prejavuje navonok, teda okolnosti, z ktorých možno dôvodiť presvedčenie nadobúdateľa o dobromyseľnosti, že mu vec patrí.

❖ Rozsudok Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 2 Cdo 207/2005

Jedným zo základných predpokladov oprávnenej držby je dobrá viera držiteľa, že mu vec alebo vykonanie práva patrí. Dobrá viera je psychický stav držiteľa; takýto držiteľ sa domnieva, že mu veci vlastnícky patrí, hoci v skutočnosti to tak nie je. Dobrá viera musí byť podložená konkrétnymi okolnosťami, z ktorých možno usudzovať, že toto presvedčenie držiteľa je opodstatnené a musí trvať po celú vydržaciú dobu. Okolnosťami, ktoré môžu svedčiť pre záver o existencii dobrej viery sú správa skutočnosti týkajúce sa právneho dôvodu nadobudnutia veci (práva) a svedčiace o poctivosti nadobudnutia, t.j. tzv. titulu uchopenia sa držby (objektívne oprávnený dôvod nadobudnutia držby).

### **Posúdenie dobrej viery držiteľa**

❖ Rozsudok Najvyššieho súdu ČR, sp. zn.: 22 Cdo 1398/2000 zo dňa 27.2.2002

Posúdenie toho, či je držiteľ v dobrej viere alebo nie, je potrebné vždy hodnotiť objektívne a nie iba zo subjektívneho hľadiska (osobného presvedčenia) samotného účastníka.

### **Nedobromyseľnosť navrhovateľa a jeho právnych predchodcov**

❖ Rozsudok Krajského súdu Prešov, sp. zn.: 19Co/638/2014 zo dňa 23.06.2016

Dobrá viera oprávneného držiteľa, ktorá je daná so zreteľom ku všetkým okolnostiam veci, sa musí vzťahovať i k titulu, na základe ktorého mohlo držiteľovi vzniknúť vlastnícke právo. Takýmto titulom (právnym dôvodom) sa môže rozumieť len právny úkon, ktorým sa vec prevádza na iného vlastníka, napr. kúpna zmluva, darovacia zmluva, rozhodnutie štátneho orgánu a pod.. Samotné prípadné oplotenie a užívanie spornej nehnuteľnosti navrhovateľom a jeho právnymi predchodcami bez súvisiaceho právneho úkonu medzi navrhovateľom prípadne jeho právnymi predchodcami a ostatnými spoluvlastníkmi resp. ich právnymi predchodcami vo vzťahu k spornej nehnuteľnosti nie je ani domnelým právnym úkonom, od ktorého by mohol navrhovateľ odvodzovať oprávnenú držbu nehnuteľností. Vyvodzovanie dobromyseľnosti navrhovateľa resp. jeho právnych predchodcov len s poukazom na dlhodobé nerušené užívanie

sporných častí nehnuteľností bez akéhokoľvek právneho titulu je v rozpore s platnou právnou úpravou upravujúcou inštitút vydržania.

Dobrá viera oprávneného držiteľa, ktorá je daná so zreteľom ku všetkým okolnostiam sa musí vzťahovať i k titulu, na základe ktorého mohlo držiteľovi vzniknúť dedičské právo. Takýmto titulom (právnym titulom) sa môže rozumieť len právny úkon, ktorým sa vec prevádza na iného vlastníka napr. kúpna zmluva, darovacia zmluva, rozhodnutie štátneho orgánu, dohoda o reálnej del'be nehnuteľností a pod., pričom z ustálenej judikatúry Najvyššieho súdu SR vyplýva, že oprávneným držiteľom nehnuteľnosti, ktorý je so zreteľom na všetky okolnosti dobromyseľný o tom, že je vlastníkom nehnuteľnosti, nemôže byť ten, kto do jej držby vstúpil za účinnosti Občianskeho zákonníka v znení do 31. decembra 1991 na základe zmluvy o prevode nehnuteľnosti, ktorá nebola uzatvorená v písomnej forme (uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 4Cdo/361/2012 z 27. januára 2015).

### **Zapieracia žaloba (§126 ods. 1 OZ)**

❖ R 65/1972

Žalobou o zdržanie sa zásahov do práv vlastníka veci (zapieracou žalobou) sa vlastník veci domáha ochrany svojho vlastníckeho práva proti tomu, kto do tohto jeho práva neoprávnene zasahuje a ruší ho vo výkone jeho vlastníckeho práva. Takouto žalobou sa žiada, aby súd zakázal žalovanému neoprávnené rušenie vlastníka vo výkone jeho vlastníckeho práva, čomu treba klásť na roveň aj zaviazanie žalovaného, aby sa zdržal neoprávneného rušenia. V širšom zmysle treba za zapieraciu žalobu považovať aj žalobu, ktorou sa žalobca domáha aj toho, aby žalovaný odstránil následky už vykonaných rušivých zásahov.