

## UZNESENIE

Krajský súd v Banskej Bystrici, ako súd odvolací, v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Amy Odalošovej a sudcov Mgr. Kataríny Katkovej a JUDr. Vladimíra Šalamúna v právnej veci žalobcu: [REDACTED], zast. Advokácia GYŐRFI s.r.o., IČO: 55 132 049, so sídlom Tornaľa, Francisciho 271/11 proti žalovanej: [REDACTED], zast. JUDr. Michalom Vlkolinským, advokátom, so sídlom Námestie SNP 87/8, Zvolen, o **určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti**, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Rimavská Sobota č. k. 17C/58/2024-142 zo dňa 13. decembra 2024, takto

### r o z h o d o l :

I. Rozsudok súdu prvej inštancie v časti výroku I., ktorou zamietol žalobu žalobcu na určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území [REDACTED] ako rodinný dom [REDACTED] a v závislom výroku o náhrade trov konania **z r u š u j e** a **v r a c i a** mu vec v tejto časti na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

II. Odvolacie konanie vo zvyšnej časti výroku I. súdu prvej inštancie **z a s t a v u j e**.

### O d ô v o d n e n i e

1. Odvolaním napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie (ďalej aj „okresný súd“ alebo „prvoinštančný súd“) rozhodol tak, že výrokom:

I. Súd žalobu zamietol.

II. Žalovanej priznal nárok voči žalobcovi na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

2. V odôvodnení rozsudku súd prvej inštancie uviedol, že žalobca sa voči žalovanej domáhal určenia vlastníckeho práva k nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území [REDACTED]:

stavba rodinného domu [REDACTED]

stavba rodinného domu [REDACTED].

3. Žalobu žalobca odôvodnil tým, že žalovaná je v katastri nehnuteľností zapísaná ako výlučná vlastníčka predmetných nehnuteľností. Žalobca tvrdil, že od otca, žalovanej ■■■■■ rodinné domy kúpil on v roku 2007, za kúpnu cenu 70 000,--Sk, neuzatvoril písomnú zmluvu, o prevzatí kúpnej ceny mu predávajúci vydal čestné prehlásenie. Kúpu dosvedčujú aj susedia. Predmetné rodinné domy od roku 2007 obýva spolu so svojou rodinou ako vlastné.

4. Žalovaná žiadala žalobu zamietnuť. Popierala tvrdenie žalobcu o kúpe predmetných nehnuteľností od jej otca v roku 2007. ■■■■■ nemohol predat' nehnuteľnosti žalobcovi, pretože nebol ich vlastníkom. Vlastnícke právo k rodinnému domu súp. č. ■■■■ nadobudol na základe osvedčenia o dedičstve zo dňa 27. 10. 2011 a rodinný dom súp. č. ■■■■ v roku 2007 právne neexistoval. Až na základe rozhodnutia obce ■■■■■ z ■■■■■ bolo stavbe určené súp. č. ■■■■ a stavba bola zapísaná do katastra nehnuteľností. Žalobca sa dohodol s jej právnym predchodcom ■■■■■ na platenie nájomného 33,- Eur mesačne za užívanie rodinného domu súpisné číslo ■■■■.

5. Na základe vykonaného dokazovania okresný súd zistil skutkový stav, ktorý posúdil podľa § 128, § 130 ods. 1, § 132, § 134 zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“).

6. Okresný súd zistil, že rodinný dom súp. č. ■■■■ bol v katastri nehnuteľností zapísaný v prospech ■■■■■, ■■■■ ■■■■■, na základe rozhodnutia obce ■■■■■ zo dňa 15. 12. 2007 o určení súpisného čísla. Podľa tohto rozhodnutia stavba bola postava pred rokom 1950. Osvedčením o dedičstve zo dňa 27. 10. 2001 bola schválená dedičská dohoda o vyporiadaní dedičstva po poručiteľovi ■■■■■, ■■■■■, podľa ktorej nadobudol ■■■■■ v celosti rodinný dom súp. č. ■■■■. Následne rodinný dom súp. č. ■■■■■ daroval žalovanej. Vklad bol povolený rozhodnutím ■■■■■ zo dňa 12. 06. 2020.

7. Pokiaľ ide o rodinný dom súp. č. ■■■■, tento bol zapísaný v katastri nehnuteľností v prospech ■■■■■, na základe oznámenia obce ■■■■■ o určení súpisného čísla. Podľa tohto oznámenia stavba bola uvedená do užívania v roku 1975, vlastníkom stavby je ■■■■■. Po jeho smrti na základe dedičského konania nadobudla predmetnú nehnuteľnosť žalovaná.

8. Z čestných vyhlásení zo dňa 26. 06. 2024 ■■■■■ okresný súd zistil, že vyhlásili na ich česť, že majú vedomosť o tom, že žalobca v roku 2007 kúpil rodinné domy súp. č. ■■■■■ v obci ■■■■■ od ich vtedajšieho vlastníka ■■■■■. Z čestného prehlásenia zo dňa 22. 11. 2007 zistil, že ■■■■■, čestne prehlásil, že od žalobcu prevzal čiastku 70 000,-- Sk.

9. Súd prvej inštancie mal preukázané, že žalobca uzavrel s ■■■■■ ústnu kúpnu zmluvu o predaji predmetných rodinných domov. ■■■■■ písomne potvrdil, že prevzal od žalobcu 70 000,-- Sk a ■■■■■ písomne potvrdili, že im ■■■■■, za života povedal, že domy predal žalobcovi. Žalobca si nahlásil trvalý pobyt v dome v roku 2007 a neskôr na vlastné náklady vykonal rekonštrukciu domu.

10. Súd prvej inštancie dospel k záveru, že žalobca sa ujal držby predmetných nehnuteľností na základe ústnej kúpnej zmluvy uzavretej s otcom žalovanej ■■■■■.

██████████. Pokiaľ ide o dom č. ████, z vykonaného dokazovania okresný súd zistil, že ██████████, nebol v roku 2007 vlastníkom predmetných nehnuteľností, rodinný dom súp. č. ████ bol v tom čase vo vlastníctve ██████████. Pokiaľ ide o rodinný dom súp. č. ████, žalobca tvrdil, že v čase uzavretia zmluvy bol jej vlastníkom otec žalovanej, žalovaná toto tvrdenie popierala. Žalobca dôkazné bremeno ohľadne svojho tvrdenia neuniesol, teda, že v tom čase vlastníkom domu bol otec žalovanej, a nevyplývalo to ani z vykonaného dokazovania, nie je to možné zistiť ani z katastra nehnuteľností, keďže táto nehnuteľnosť bola v katastri zapísaná až v roku 2020. Okresný súd uzavrel, že nedošlo k dohode žalobcu o kúpe s vtedajším vlastníkom predmetných nehnuteľností.

11. Vzhľadom na vyššie uvedené skutkové zistenia okresný súd dospel v danej veci k záveru, že pokiaľ sa žalobca ujal držby predmetných nehnuteľností na základe ústnej kúpnej zmluvy o preveďe vlastníckeho práva k predmetným rodinným domom, uzavretej v roku 2007 s otcom žalovanej ██████████, ktorý v tom čase nebol vlastníkom predmetných nehnuteľností a na základe takejto ústnej zmluvy bez toho, aby bol vykonaný vklad do katastra nehnuteľností sa domnieval, že mu rodinné domy patria, nemohol byť oprávneným držiteľom vecí. Skutočnosť, že bola uzavretá len ústna kúpna zmluva, predmetom ktorej bol prevod vlastníctva nehnuteľností, pričom prevod nebol zapísaný v katastri nehnuteľností, musela v roku 2007 objektívne u žalobcu vyvolať pochybnosť o jeho vlastníckom práve. Skutočnosť, že vlastnícke právo k nehnuteľnostiam sa nadobúda na základe písomnej zmluvy vkladom do katastra nehnuteľností, bola v roku 2007 všeobecne známa, ide o obdobie nedávno minulé, v ktorom nebolo nie zriedkavé prevádzanie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam na základe ústnych zmlúv ako to bolo napríklad v 70. alebo 80. rokoch minulého storočia. Ak žalobca pri nedodržaní uvedených zákonných podmienok bol subjektívne v tom, že i tak sa stal vlastníkom, nemohol byť v tomto smere dobromyseľný, nemohol byť objektívne presvedčený o svojom vlastníctve. Žalobca sa tiež ujal držby a jej oprávnenosť odvodzoval od dohody s osobou, ktorej vlastnícke právo k predmetným nehnuteľnostiam vôbec nepatrilo. Nič žalobcovi nebránilo, aby pred uzavretím zmluvy v rámci bežnej opatrnosti, ktorú bolo možné od neho vyžadovať, žiadal predajcu o preukázanie svojho vlastníckeho práva, prípadne si overil jeho vlastnícke právo aspoň na internetovej stránke, kde už boli v tom čase dostupné listy vlastníctva informatívneho charakteru. Ak by žalobca uzavrel písomnú zmluvu a žiadal o zápis do katastra nehnuteľností, ako to vyžadoval zákon pre nadobudnutie vlastníckeho práva prevodom, zistil by, že predávajúci nie je vlastníkom a že od neho nemôže nadobudnúť vlastnícke právo. Po zvážení všetkých týchto okolností nemožno hovoriť v prípade žalobcu o oprávnenej držbe predmetných nehnuteľností. V súvislosti s rozhodnutím Ústavného súdu Slovenskej republiky, v ktorých súd konštatoval, že pri skúmaní dobromyseľnosti nemôže byť rozhodujúce, že neboli splnené zákonné podmienky (písomná forma zmluvy a registrácia zmluvy), ale treba skúmať, či držiteľ mohol byť objektívne presvedčený o tom, že držanú vec poctivým spôsobom nadobudol, okresný súd zdôraznil, že prípady, ktoré ústavný súd posudzoval, sa týkali nadobudnutia držby na základe ústnych zmlúv uzavretých v sedemdesiatych rokoch minulého storočia. Situácia v sedemdesiatych rokoch minulého storočia a v roku 2007 bola značne odlišná, preto nemožno zovšeobecňovať, že ak mohlo dôjsť k vydržaniu na základe držby z titulu ústnej, neregistrovanej zmluvy uzavretej v sedemdesiatych rokoch minulého storočia, platí to isté i v prípade ústnej, neregistrovanej zmluvy uzavretej v roku 2007. Od roku 1993 fungoval systém nadobúdania vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam na základe vkladu do katastra nehnuteľností, ktorý bol už v roku 2007 všeobecne známy. Preto je v danej veci situácia iná ako vo veciach, ktoré posudzoval ústavný súd v konaniach, na ktoré poukázal žalobca. Napokon i ústavný súd v posudzovanej veci konštatoval, že špecifiká sťažovateľovej veci a dĺžka uplynutého času vyvažujú nedôslednosť týkajúcu sa formálnych náležitostí prevodu, preto držbu považoval za

oprávnenú. V danej veci dĺžka uplynutého času je značne iná, bola tiež stabilná právna úprava i faktická prax pri prevodoch vlastníctva k nehnuteľnostiam iná ako v dobe pred rokom 1993. V danej veci špecifiká veci a dĺžka uplynutého času nevyvažujú nedôslednosť týkajúcu sa formálnych náležitostí prevodu, preto držbu nemožno považovať za oprávnenú.

12. Vzhľadom na uvedené súd prvej inštancie žalobu zamietol, nakoľko žalobca nebol oprávneným držiteľom.

13. O trovách konania súd prvej inštancie rozhodol v súlade s § 255 ods. 1 CSP.

14. V zákonnej lehote podal proti rozsudku súdu prvej inštancie odvolanie žalobca. Uviedol, že odvolanie podáva z dôvodov podľa § 365 písm. h), f) CSP, navrhol rozhodnutie súdu prvej inštancie zrušiť a vrátiť mu vec na ďalšie konanie a rozhodnutie.

14.1 Odvolateľ mal za to, že súd prvej inštancie dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam, keď v odôvodnení rozsudku zdôraznil, že v konaní nebolo preukázané, že v roku 2007 dom č. ■■■ kúpil od jeho vlastníka, čo nie je pravda, nakoľko ■■■ bol jeho vlastníkom, nakoľko v konaní bolo písomným oznámením obce ■■■ nepochybne preukázané, že ■■■ bol skutočne vlastníkom domu č. ■■■, ktorý mu predal, bol jeho stavebníkom a do užívania ho uviedol v roku 1975. Súd prvej inštancie teda dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam.

14.1.1 Namietal v odvolaní nesprávne právne posúdenie veci, keď súd dospel k záveru, že nadobudnúť vlastníctvo k nehnuteľnosti vydržaním pre absenciu písomnej formy zmluvy a zápisu do katastra po roku 1993 je nemožné. Uvedené je nielen proti podmienkam stanovených platnou právnu úpravou pre vydržanie, ale aj v rozpore s prirodzenou spravodlivosťou, keďže súd mal za preukázané, že:

- 1/ bola uzatvorená zmluva s ■■■ o prevode domu č. ■■■,
- 2/ v konaní bol predložený (súdom, ale nesprávne vyhodnotený) dôkaz, že ■■■ bol skutočne jeho vlastníkom od roku 1975,
- 3/ žalobca ■■■ vyplatil sumu 70 000,-- Sk za to,
- 4/ týmto titulom žije v dome s rodinou nerušene 17 rokov.

Má za to, že v tomto prípade dobromyseľnosť je skutočnosťou subjektívnou, vnútornou a reálnou, nezasahujúcou do cudzích práv, založená tým, že voči predávajúcemu splnil všetky prirodzené podmienky odkúpenia jeho majetku za protihodnotu, podľa dohody. Zápis do registra má vplyv na nadobudnutie vlastníctva zmluvou, ale určite nie zo zákona po rokoch držby vychádzajúcej zo spravodlivého vyrovnania vlastníka podľa dohody. Inštitút vydržania má zhojiť formálny nesúlad prirodzeného stavu zo zákona, ktorý je v súlade s dobrými mravmi a prirodzenou spravodlivosťou bez splnenia formálnych podmienok, ktorých nesplnenie nikoho na právach neobralo. Dobromyseľnosť nemôže byť posudzovaná pre formálne nedostatky, musí byť posudzovaná pre mravnosť a splnenie prirodzených povinností voči partnerovi zmluvného vzťahu.

14.2 Žalovaná vo vyjadrení k odvolaniu žalobcu navrhla rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdiť. Namietala, že rodinný dom súp. č. ■■■ nebol vo vlastníctve predávajúceho ■■■ a rodinný dom súp. č. ■■■ v roku 2007 právne neexistoval. Žalobca za užívanie rodinného domu súp. č. ■■■ dohodol platenie nájomného s jej právnym predchodcom. V konaní nebolo preukázané uzatvorenie kúpnej zmluvy na predmetné rodinné domy, keď ani z čestného prehlásenia zo dňa 22. 11. 2007 nevyplýva, že sa jedná o kúpnu cenu za predmetné stavby a samotný žalobca sa nikdy ako vlastník stavieb neprezentoval a neplnil si povinnosti, ktoré by mu z tohto postavenia vyplývali.

14.3 Odvolateľ doplnil odvolanie, z ktorého vyplýva, že sa stotožňuje s názorom súdu prvej inštancie o tom, že vlastnícke právo k domu č. ■ nemohol vydržať, preto žalobca odvolaním proti výroku č. I. napáda rozsudok súdu prvej inštancie len v časti týkajúcej sa domu č. ■.

15. Posúdením obsahu vyššie uvedeného podania odvolateľa (žalobcu) v súlade s § 124 ods. 1 CSP v časti zamietnutia žaloby vo vzťahu k domu č. ■ odvolací súd dospel k záveru, že zoberal odvolanie späť.

16. Krajský súd v Banskej Bystrici, ako súd odvolací a príslušný na rozhodnutie o odvolaní v zmysle § 34 CSP, včas podané odvolanie prejednal, rozhodnutie súdu prvej inštancie preskúmal v medziach daných ust. § 379, § 380 CSP a bez nariadenia pojednávania podľa § 385 ods. 1 CSP (a contrario) rozsudok súdu prvej inštancie podľa ust. § 389 ods. 1 písm. b), v spojení s § 391 CSP zrušil v rozsahu odvolania a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, vo zvyšnej časti výroku I. (o nehnuteľnosti súp. č. ■) rozhodol tak, že odvolacie konanie zastavil vzhľadom na späťvzatie odvolania v tejto časti v súlade s § 369 ods. 1 CSP a v tejto časti v súlade s § 369 ods. 3 CSP odvolací súd odvolacie konanie zastavil.

17. Podľa § 389 ods. 1 písm. b) CSP *odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie zruší, len ak súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, ak tento nedostatok nemožno napraviť v konaní pred odvolacím súdom.*

18. Predmetom konania je určenie vlastníctva k nehnuteľnosti na základe vydržania.

19. Súd prvej inštancie dospel k záveru, že žalobca uzavrel s ■, ústnu kúpnu zmluvu o predaji predmetných rodinných domov v roku 2007. Pokiaľ ide o dom súp. č. ■, súd prvej inštancie žalobu zamietol z dôvodu, že žalobca neunesol dôkazné bremeno o tom, že ■ - otec žalovanej bol vlastníkom tohto rodinného domu v čase uzatvorenia zmluvy a na základe ústnej zmluvy bez toho, aby bol vykonaný vklad do katastra nehnuteľnosti nemohol byť žalobca oprávneným držiteľom, nemohol byť dobromyseľný, nemohol byť objektívne presvedčený o svojom vlastníctve, keď nedodrжал zákonné podmienky nadobudnutia vlastníctva k nehnuteľnosti, na základe jasnej právnej úpravy.

20. Odvolateľ v odvolaní namietal nesprávnosť záverov súdu prvej inštancie vo vzťahu k nehnuteľnosti - domu č. ■. Namietal nesprávne skutkové zistenie súdu, že predmetný dom kúpil od nevlastníka, nakoľko v konaní bolo písomným oznámením obce ■ nepochybne preukázané, že ■ bol skutočne vlastníkom domu č. ■, ktorý mu predal v roku 2007. Čiže bolo nepochybne preukázané, že ■ bol skutočne vlastníkom domu č. ■, ktorý mu predal, dokonca bol jeho stavebníkom a do užívania ho uviedol v roku 1975. Za nesprávny tiež považoval záver okresného súdu, že nadobudnúť vlastníctvo k nehnuteľnostiam vydržaním nemožno pre absenciu písomnej formy zmluvy a zápisu v KN po roku 1993, čo je podľa odvolateľa v rozpore s právnou úpravou.

21. Preskúmaním rozhodnutia súdu prvej inštancie, ako aj obsahu spisu v kontexte dôvodov odvolania, odvolací súd dospel k záveru, že pokiaľ odvolateľ namietal nesprávnosť skutkových zistení v tom, že okresný súd dospel k záveru, že v konaní žalobca neunesol

dôkazné bremeno preukázania, že v roku 2009, bol vlastníkom domu č. [REDAKOVANÉ], pričom odvolateľ v prvoinštančnom konaní poukazoval na písomné oznámenie obce [REDAKOVANÉ] a v tejto súvislosti aj na ust. § 46 ods. 7 Katastrálneho zákona, je jeho námietka dôvodná, vzhľadom na nepreskúmateľnosť rozhodnutia súdu pre nedostatok dôvodov.

22. Z obsahu rozhodnutia [REDAKOVANÉ] vyplýva, že bolo určené súpisné číslo k stavbe na parcele [REDAKOVANÉ], a to rodinný dom s tým, že budova bola uvedená do užívania v roku 1975, vlastníkom stavby je [REDAKOVANÉ], v podiele je [REDAKOVANÉ], súpisné číslo bolo určené na žiadosť [REDAKOVANÉ]. Z uvedeného vyplýva, že sám [REDAKOVANÉ] sa považoval za vlastníka predmetnej stavby. Samotná skutočnosť, že predmetná stavba nebola zapísaná na liste vlastníctva neznamena, že stavba reálne neexistovala. Z odôvodnenia rozhodnutia súdu prvej inštancie pre nedostatok dôvodov nie je zrejmé ako predmetný dôkaz v konaní okresný súd vyhodnotil a ako dospel k záveru, že žalobca neunesol dôkazné bremeno, že [REDAKOVANÉ] nebol vlastníkom stavby rodinného domu, ktorému bolo určené súp. č. [REDAKOVANÉ].

23. Súd prvej inštancie dospel tiež k záveru, že žalobca nemohol byť dobromyseľný držiteľ, nemohol byť objektívne presvedčený o svojom vlastníctve, keď v roku 2007 nedodržiaval zákonné podmienky nadobudnutia vlastníctva k nehnuteľnosti - písomnú zmluvu, vklad do KN.

24. Odvolací súd udáva, že posúdenie veci súdom prvej inštancie vychádza pri posudzovaní dobromyseľnosti žalobcu v podstate z toho, že omyl vychádzajúci z neznalosti alebo nerešpektovania jednoznačne formulovaného ustanovenia Občianskeho zákonníka platného v dobe, keď sa držiteľ chopil držby, nie je ospravedlniteľný, čiže pokiaľ sa žalobca chopil držby nehnuteľnosti na základe ústnej zmluvy o prevode, ktorá nebola registrovaná alebo zavkládovaná v katastri nehnuteľností, keď zákon vyžadoval na prechod vlastníctva vklad, nemohol byť so zreteľom na všetky okolnosti v dobrej viere v roku 2007, že je vlastníkom nehnuteľnosti.

25. Odvolací súd udáva, že súčasná súdna prax (dovolacieho a ústavného súdu) sa v súvislosti s interpretáciou § 134 ods. 1 v spojení s § 130 ods. 1 OZ, t.j. otázkou, či môžu byť splnené podmienky vydržania (aj) bez existencie platného právneho titulu vrátila k záverom staršej judikatúry (t.j. k iným ako boli v rozhodnutí napr. 4Cdo/283/2009 - R 73/18...). Najvyšší súd vo svojich staršej judikatúre (R 44/96, t.j. 3Cdo/117/94) rozlišoval medzi ochranou vlastníctva a ochranou držby, keď nadviazal na skoršiu judikatúru (R 45/1986), podľa ktorej „Na rozdiel od preukazovania vlastníctva nebude treba (v prípade oprávnenej držby), aby nadobúdateľ preukazoval platný právny dôvod nadobudnutia - riadny prechod vlastníctva, ale len okolnosti svedčiace o poctivosti nadobudnutia, v tom je základný rozdiel medzi ochranou vlastníctva a ochranou držby“. Podľa právnej vety R 44/96 „Neplatnosť právneho úkonu o prevode vlastníctva nie je okolnosťou vylučujúcou nadobudnutie vlastníctva vydržaním“. Najvyšší súd v okolnostiach danej veci uviedol, že „K oprávnenej držbe došlo až po dohode o ich kúpe, o ktorej súdy nemali pochybnosti. Skutočnosť, že nedošlo k perfektnej, teda k platnej kúpnej zmluve, na posudzovanie oprávnenosti tejto držby to nemalo podstatný vplyv. Platnosť nadobúdacieho právneho titulu je rozhodujúci len v prípade vlastníctva na základe právneho úkonu. O takúto formu nadobudnutia vlastníctva v prejednávanej veci však nešlo, ako na to správne poukázal už odvolací súd, ale nadobúdajúci titulom bolo vydržanie“.

26. NS SR v rozhodnutí sp. zn. 7Cdo/139/2023 sa podrobne zaoberal výkladom § 134 ods.

1 v spojení s § 130 ods. 1 OZ v rozhodovacej praxi t. j. otázkou, či môže byť splnené podmienky vydržania (aj) bez existencie písomného nadobúdacieho úkonu. Vychádzal aj z nálezu Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. II. ÚS 484/2015 zo 14. 11. 2018, ako aj III. ÚS 468/2022. *V rozhodnutí III. ÚS 468/2022 predmetom posudzovania bola otázka dobromyseľnosti sťažovateľky pri držbe sporných nehnuteľností, v ktorej súvislosti nižšie súdy uviedli, že sťažovateľka mala vedieť, že vlastnícke právo so svojím manželom v skutočnosti nenadobudla, pretože k registrácii „Dohody“ z roku 1973 štátnym notárstvom nedošlo, hoci zákon obligatórne k nadobudnutiu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti v tom čase registráciu písomne uzavretej zmluvy vyžadoval. Ústavný súd vo vzťahu k uvedenému právnomu záveru zdôraznil, že takýto výklad § 134 v spojení s § 130 Občianskeho zákonníka, ktorý vo svojich dôsledkoch v značnom rozsahu a podstatným spôsobom vylučuje možnosť nadobudnutia vlastníckeho práva k pozemku vydržaním, treba považovať jednoznačne za nepripustne reštriktívny, nerešpektujúci podstatu a zmysel zákonného inštitútu vydržania, a teda za ústavne neakceptovateľný... Vo vzťahu k ústavne konformnému výkladu dobromyseľnosti držby v tomto náleze ďalej považoval Ústavný súd SR za podstatné zdôrazniť, že pri ústavne komfortnom výklade dobromyseľnosti držby treba skúmať, či držiteľ mohol byť objektívne presvedčený o tom, že držanú vec poctivým spôsobom nadobudol. Nemôže byť teda rozhodujúce, že pritom nesplnil 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“.*

27. NS SR v rozhodnutí 4Cdo/170/2024 v bode 19. poukázal na rozhodnutie veľkého senátu Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 1V Cdo/1/2024 z 13. 05. 2024 a jeho právnu vetu. Na základe ustálenej súdnej praxe 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 napr. či za držanú vec zaplatil dohodnutú sumu, prípadne poskytol iné dohodnuté plnenie alebo preukázateľne išlo o dar ako bezodplatné plnenie. V predmetnom rozhodnutí Veľký senát Najvyššieho súdu Slovenskej republiky vyslovil, že „považuje za potrebné uviesť, že držba je historicky chápaná ako faktický stav, ktorý spočíva vo vykonávaní faktickej reálnej moci nad vecou s úmyslom mať vec pre seba. Držba preto predpokladá existenciu dvoch zložiek. Prvou je corpus possessionis, ako faktická moc nad vecou, ku ktorej musí pristúpiť animus possidendi, ktorý vyjadruje vôľu držiteľa mať vec (právo) pre seba a nakladať s ňou ako s vlastnou. Vznik držby sa však na rozdiel od vzniku vlastníctva nemusí de lege lata nutne opierať o existujúci právny dôvod. Inak povedané na vznik oprávnenej držby postačí naplnenie zákonných predpokladov držby, medzi ktorými sa existencia právneho dôvodu nenachádza. V súčasnom Občianskom zákonníku rozlišujeme len medzi oprávnenou držbou a neoprávnenou držbou. Náš právny poriadok z tohto pohľadu nerozlišuje medzi držbou titulárnou a držbou vzniknutou na základe tzv. domnelého titulu, tak ako to robí napr. § 991 Českého občianskeho zákonníka. Oprávnená držba je založená na objektívne posudzovanej dobromyseľnosti držiteľa, že mu vec alebo právo patrí. Právne predpisy výraz „dobromyseľný“ nevymedzujú, preto východiskom ďalších úvah musí byť jeho význam v bežnej reči. V Slovníku slovenského jazyka sa tomuto výrazu prisudzuje význam „dobrosrdečný, dobrácky“ a jeho synonymom je „statočný, poctivý, čestný“; opakom je zas výraz „zlomyseľný“ vo význame osoby, ktorá si „želá, robí niekomu zle“. Držiteľ je teda dobromyseľný o tom, že mu vec patrí vtedy, keď je poctivý, čestný o tom, že svojou držbou vykonáva vlastné právo, a teda že svojou držbou nerobí inému zle, že nezasahuje do práva iného, že nekoná bezprávne. Pri vydržaní nejde o to, či je držiteľ dobromyseľný s ohľadom na právny poriadok ako taký, ale či ho môžeme považovať za nedobromyseľného vo vzťahu k vlastníkovi, ktorý má stratiť svoje vlastníctvo, teda či na jeho správaní k vlastníkovi je niečo

odsúdeniahodného, čo spôsobuje, že spoločnosť nechce poskytnúť ochranu jeho dlhodobej a vlastníkom nerušenej držby. Súd sa v rámci skúmania otázky dobromyseľnosti zameriava na skúmanie poctivosti konania držiteľa z objektívneho hľadiska a nie na skúmanie (ne)existencie právneho titulu. Ako je už uvedené vyššie, je to dané tým, že na vznik držby nie je nevyhnutná existencia právneho dôvodu jej uchopenia a právny dôvod jej uchopenia je/môže byť len jedným z dôkazných prostriedkov, osvedčujúcich oprávnenosť držby. Pokiaľ platnosť právneho dôvodu uchopenia držby nie je rozhodujúcim kritériom pre skúmanie dobromyseľnosti držiteľa o oprávnenosti jeho držby potom ani právny omyl nie je - z hľadiska platnosti a existencie právneho dôvodu uchopenia držby - rozhodujúci bez ohľadu na to, či je ospravedlniteľný alebo neospravedlniteľný. Neexistencia alebo neplatnosť právneho titulu teda sama osebe nevylučuje poctivosť konania konajúceho a jeho dobromyseľnosť v tom, že mu vec alebo právo patrí, a teda že vzhľadom na jeho presvedčenie objektívne vzaté koná v dobrej viere t. j. v ospravedlniteľnom omyle o poctivosti nadobudnutia držby. Na základe uvedeného je možné aj naďalej zotrvávať na názore, že na rozdiel od preukazovania vlastníctva nebude treba, aby nadobúdateľ preukazoval platný právny dôvod nadobudnutia - riadny prechod vlastníctva, ale len okolnosti svedčiace o poctivosti nadobudnutia, v tom je základný rozdiel medzi ochranou vlastníctva a ochranou držby (R 45/1986). Poctivosť konajúceho účastníka občianskoprávneho vzťahu má pri skúmaní dobromyseľnosti držiteľa nepochybne zásadnejší význam, ako (ne)existencia právneho titulu, ktorý právny predpoklad vydržania zákon de lege lata nestanovuje. Veľký senát vyslovil záver, že „sa priklonil k ostatným súdnym rozhodnutiam, ktoré fundamentálne reflektujú staršiu judikatúru, vychádzajúc pritom z interpretácie ustanovenia § 134 ods. 1 v spojení s § 130 ods. 1 OZ, z ktorých ustanovení platný právny titul ako predpoklad pre dobromyseľnosť držiteľa, resp. oprávnenosť držby nevyplýva. Zároveň pritom rešpektoval účel vydržania, ktorým je uvedenie do súladu dlhodobého faktického stavu nepretržitej držby oprávneným držiteľom (ktorý je po stanovení doby objektívne presvedčený o svojom domnelom vlastníckom práve) so stavom vlastníckym. Na historickom pozadí nie nepodstatnou je tiež okolnosť, že ani v minulosti (podľa slovenského, resp. uhorského práva, pozn.) právny titul nebol podmienkou držby. Nedostatok právneho titulu (napr. ústna kúpna zmluva nehnuteľnosti) preto pre účely vydržania nemôže zapríčiniť neoprávnenosť držby, resp. nedobromyseľnosť držiteľa; keď tak, môže byť (iba) jedným z dôkazov preukazujúcich oprávnenosť držby, resp. dobromyseľnosť držiteľa. V zhode s názorom ústavného súdu pri ústavne konformnom výklade dobromyseľnosti držby treba skúmať, či držiteľ mohol byť objektívne presvedčený o tom, že držanú vec poctivým spôsobom nadobudol. Nemôže byť teda rozhodujúce, že pritom nesplnil 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“.

28. Vzhľadom na vyššie uvedené (bod 21., 25-27) odvolaciemu súdu neostávala iná možnosť ako rozhodnutie súdu prvej inštancie v časti rozhodnutia, ktorým zamietol žalobu na určenie vlastníckeho práva žalobcu k nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území

ako stavba rodinného domu súp. č. ■ postavená na parcele registra „C“, parcela č. ■ zrušiť a vrátiť mu vec na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Odvolací súd zdôrazňuje, že ako vyplýva z vyššie uvedenej rozhodovacej praxe „Nedostatok právneho titulu pre účely vydržania vlastníctva nemôže zapríčiniť neoprávnenosť držby, resp. nedobromyseľnosť držiteľa“.

29. Vzhľadom na zrušenie rozhodnutia v časti výroku I. odvolací súd zrušil aj závislý výrok, ktorým súd prvej inštancie rozhodol o náhrade trov konania.

30. Odvolací súd vo zvyšnej časti výroku I. (určenie vlastníctva k domu súp. č. ■) rozhodol tak, že odvolacie konanie zastavil, vzhľadom na späťvzatie odvolania v tejto časti podľa § 369 ods. 1 a § 369 ods. 3 CSP.

31. V ďalšom konaní súd prvej inštancie zistí rozhodný skutkový stav na základe komplexného vyhodnotenia tvrdení strán sporu a vykonaného dokazovania. Po zistení rozhodného skutkového stavu súd prvej inštancie opätovne vo veci rozhodne, posúdi vec v intenciách zrušujúceho rozhodnutia, pričom v odôvodnení rozhodnutia v súlade s § 220 ods. 2, 3 CSP aj jasne a výstižne uvedie aký skutkový stav zistil, vysvetlí ako posúdil podstatné a skutkové tvrdenia a právne argumenty strán, ktoré skutočnosti považoval za preukázané a ktoré nie, ktoré dôkazy vykonal, z ktorých dôkazov vychádzal a ako ich vyhodnotil, prečo nevykonal ďalšie navrhnuté dôkazy a ako vec právne posúdil, prípadne odkáže na ustálenú rozhodovaciu prax. Ak sa súd odkloní od ustálenej rozhodovacej praxi, odôvodní aj odklon.

32. V novom rozhodnutí súd prvej inštancie v súlade s § 396 ods. 3 CSP rozhodne aj o nároku na náhradu trov konania.

33. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Banskej Bystrici pomerom hlasov 3 : 0 (§ 393 ods. 2 druhá veta CSP).

**P o u č e n i e :** *Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP).*

*Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak*

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,*
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,*
- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,*
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,*
- e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo*
- f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 CSP).*

*Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,*

- a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,*
- b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo*
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 CSP).*

*Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n) CSP (§ 421 ods. 2 CSP).*

*Dovolanie podľa § 421 ods. 1 CSP nie je prípustné, ak*

- a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,*
- b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,*

*c) je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b) (§ 422 ods. 1 CSP).*

*Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie (§ 422 ods. 2 CSP).*

*Dovolanie nie je prípustné proti rozsudku, ktorým sa vyslovilo, že sa manželstvo rozvádza, že je neplatné alebo že nie je a proti uzneseniu v konaní o návrat maloletého do cudziny vo veciach neoprávneného premiestnenia alebo zadržania (§ 76 CMP).*

*Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 CSP).*

*Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plyní znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).*

*Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 2 CSP).*

*V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (t.j. ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpis) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).*

*Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).*

*Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je*

*a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,*

*b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,*

*c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za neho koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 ods. 2 CSP).*

V Banskej Bystrici dňa 27. februára 2026

**JUDr. Ama Odalošová**  
predsedníčka senátu  
(sudca spravodajca)

**Mgr. Katarína Katková**  
členka senátu

**JUDr. Vladimír Šalamún**  
člen senátu