

Mesto Ružomberok
Námestia A. Hlinku 1
034 01 Ružomberok
(ďalej len „*klieňt*“ alebo „*mesto Ružomberok*“)

V Košiciach dňa 11.09.2024

VEC

Právna analýza k zamýšľaným dohodám o urovňaní týkajúcich sa pozemkov pod stavbami fyzických osôb a k príľahlým pozemkom (ďalej len „*stanovisko*“)

VÝCHODISKÁ

- Stanovisko je spracované na základe zadania prostredníctvom e-mailovej komunikácie obsiahnutého v žiadosti o poskytnutie právnych služieb z 14.08.2024.
- Stanovisko vychádza z informácií poskytnutých v e-mailovej komunikácii z 14.08.2024.
- Stanovisko vyplýva z odbornej erudície advokáta a predstavuje jeho kvalifikovaný právny názor.

SKUTKOVÝ STAV A OKRUHY PROBLÉMOV

Prípád č. 1 (Jana Tomčíková)

- Podľa dokladov predložených klientom, dňa 24.09.2021 mesto Ružomberok na základe požiadavky vedenia mesta na predaj prebytočného majetku mesta oslovilo vlastníka rodinného domu so súp. č. 648 Janu Tomčíkovú (bez ďalších identifikačných údajov), zapísaného na LV č. 3710 s ponukou na odkúpenie príľahlých pozemkov k tomuto domu - EN parc. č. 1648/301 o celkovej výmere 47 m², druh pozemku záhrada, EN parc. č. 1650 o celkovej výmere 183 m², druh pozemku orná pôda, zapísané na LV 17033, CKN parc. č. 433 o celkovej výmere 114 m², druh pozemku záhrada, CKN parc. č. 434 o celkovej výmere 15 m², druh pozemku záhrada, zapísané na LV č. 4101 vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor. Pozemky zastavané domom a príľahlé pozemky sú v podielovom spoluvlastníctve rodiny Ondříkovcov.
- Na výzvu klienta, zo strany pani Jany Tomčíkovej boli dňa 11.10.2021 doložené doklady, ktorými Jana Tomčíková údajne preukazuje svoje vlastníctvo k mestským pozemkom, a to:
 - **Kúpno-odpredajná zmluva** medzi Ing. Ľudovítom Balážom ako predávajúcim - kupujúci Československý socialistický štát zastúpený MNV ako kupujúci na pozemok KNE 1673, KNE 1673/2 - z vložky č. – nečítalné,
 - **Rozhodnutie o pridelení pozemku do osobného užívania** zo dňa 14.06.1968 na KN 1632/2,
 - **Dohoda o zriadení práva osobného užívania** pozemku zo dňa 24.06.1968 medzi manželmi Gwizdovcami (Karol a Albína) – rodičia Jany Tomčíkovej

- a Československým socialistickým štátom na KN 1632/2 o výmere 686 m² – bez registrácie štátnym notárstvom,
- **Doklad o úhrade** na sumu 5 488 Kčs,
 - **Odberný list** ako príloha ku stavebnému povoleniu,
 - **Rozhodnutie o oslobodení od dane** k rodinnému domu z 20.12.1973,
 - **Rozhodnutie o vydanie užívacieho a obývacieho povolenia** zo dňa 10.10.1973 na rodinný dom pre manželov Gwizdovcov (bez určenia pozemkov, na ktorých sa stavba nachádza),
 - **Stavebné povolenie na hosp. prístavbu** zo dňa 10.06.1983 a užívacie povolenie z 06.08.1985,
 - **Žiadosť M. Ondrika o kúpu pozemku** časti EN č. 3326 zo dňa 25.02.1980, v liste konštatované, že p. Ondrik predával parcely č. 3326 a č. 3327 povýše Gwizdovcov,
 - **Právo na užívanie výklenku z parcely 3326** - postúpené dňa 01.10.1996 na Janu Tomčíkovú.
- Mesto Ružomberok požiadalo Janu Tomčíkovú o doplnenie ich žiadosti, a to konkrétne: registrovanú dohodu štátnym notárstvom (t. z. potvrdenie o registrácii dohody), spätnú identifikáciu parciel - potvrdenie katastra, ako vznikali pozemky od KNE č. 1673 o výmere 656 m² a KNE č. 1673/2 o výmere 41 m² v kúpnej zmluvy na pozemok KNE 1632/2 o výmere 686 m² v dohode o zriadení práva osobného užívania, a že zodpovedajú v súčasnosti pozemkom KNE parc. č. 1-1648/301, časti KNE parc. č. 1-1650, zapísané na LV č. 17033, KNC parc. č. 433 a KNC parc. č. 434, zapísané na LV 4101, vrátane GP; doklady o právnom nástupníctve z takejto dohody na súčasného vlastníka stavby; stanovisko vlastníkov pozemkov pod stavbou a príľahlých pozemkov Ondříkovcov k prevodu mestských pozemkov Jane Tomčíkovej – v čase, keď došlo k zápisu nehnuteľností do výlučného vlastníctva Jany Tomčíkovej.
 - Mestu bolo predložené zo strany Jany Tomčíkovej vyjadrenie Okresného úradu Ružomberok, katastrálny odbor – Odpoveď na žiadosť zo dňa 21.03.2024 a zo dňa 27.05.2024 (mesto vyhodnotilo stanoviská ako nedostačujúce).
 - Doklady o právnom nástupníctve na Janu Tomčíkovú – Osvedčenie o dedičstve po poručiťovi Albína Gwizdová, rod. Bystričanová zo dňa 09.12.2013 a Rozhodnutie Štátneho notárstva v Liptovskom Mikuláši z 29.11.1988, ktorým prejednal dedičské konanie po poručiťovi Karolovi Gwizdovi.

Prípad č. 2 (Matej Jaraba)

- Dňa 21.07.2021 mesto Ružomberok oslovilo vlastníka stavby rodinného domu so súp. č. 315 zapísaného na LV č. 4226 umiestneného na pozemku – CKN parc. č. 5493, Mateja Jaraba (bez ďalších identifik. údajov) s ponukou na kúpu pozemkov, ktoré funkčne prislúchajú a sú užívané v spojení s rodinným domom na ulici Šoltésová.
- Predmetom ponuky na predaj pozemkov sú konkrétne pozemky: CKN parcela č. 5492 o výmere 262 m², druh pozemku: záhrada, CKN parc. č. 5493 o výmere 625 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, CKN prac. č. 5494 o výmere 952 m², druh

pozemku: záhrada, všetky nehnuteľnosti zapísané na LV č. 4101, vedenom Okresným úradom Ružomberok, k. ú. Ružomberok.

- V reakcii na výzvu Matej Jaraba v zastúpení advokátom predložil mestu Ružomberok nasledujúce dokumenty:
 - **Kúpno-odpredajná zmluva** medzi Kristínou Materánkovou ako predávajúcou 1 a Helenou Polákovou ako predávajúcou 2 a Československým socialistickým štátom zastúpený MNV ako kupujúcim na pozemok - parcely EN 2393/5, EN 2393/6 - z vložky č. 6336. Zmluva nepodliehala registrácii štátnym notárstvom,
 - **Dohoda o zriadení práva osobného užívania pozemku** zo dňa 03.06.1969 medzi Matej Jaraba a Ľudmila Jarabová (rodičia aktuálneho vlastníka stavby Mateja Jarabu) a Československým socialistickým štátom (bez registrácie štátnym notárstvom), predmetom ktorej boli pozemky – parc. č. EN 2393/1, o výmere 920 m² a EN 2393/5 o výmere 943 m²
 - **Doklad o úhrade** na sumu 6.825 Kčs 20 ha,
 - **Rozhodnutie o pridelení pozemku do osobného užívania** zo dňa 24.03.1969 týkajúce sa pozemkov – parc. EN č. 2393/1 a EN č. 2393/5,
 - **Rozhodnutie o prípustnosti stavby** zo dňa 17.05.1968 pre Mateja Jarabu a manželku, ktorým bola povolená stavba rodinného domu na pozemku parc. č. 2393 a 2394,
 - **Rozhodnutie, ktorým sa udelilo užívacie a obývacie povolenie** zo dňa 27.01.1971 na rodinný dom pre Matej Jarabu a jeho manželku,
 - **Územné rozhodnutie o umiestnení stavby** rodinného domu vydané MNV - odbor výstavby zo dňa 30.04.1968 pre výstavbu rodinného domu na stavebnom pozemku parc. č. 2393,4 na ul. Obvodovej,
 - **Výkaz plôch ku geometrickému plánu** zo dňa 13.12.1968 na pozemok parc. EN č. 2393/1 a EN č. 2394,
 - **Objednávka na zameranie pozemku** (dobropis) parcel č. 2393/1 a 2393/5 vyhotovená Oblastným úradom geodézie v Bratislave – stredisko pre okres Liptovský Mikuláš zo dňa 07.04.1972 na účel „prevodu vlastníckeho práva“,
 - **Žiadosť o registráciu** Matej Jaraba zo dňa 06.03.1992 na Mestský úrad Ružomberok (nečitateľné).
- Uvedené dokumenty by mali údajne preukazovať skutočnosť, že skutočným vlastníkom predmetných pozemkov (ktoré majú byť predmetom kúpy zo strany Mateja Jarabu) je v súčasnosti Matej Jaraba.
- Mesto Ružomberok požiadalo dňa 10.11.2021 Mateja Jarabu o doplnenie jeho žiadosti, v reakcii na čo Matej Jaraba predložil mestu Vyjadrenie Okresného úradu Ružomberok, katastrálny odbor zo dňa 21.03.2024 (týkajúce sa spätnej identifikácie parcel) spolu s dokladmi o právnom nástupníctve z 05.03.2024. Tieto doklady nám však klient (mesto Ružomberok) neposkytol.

Prípád č. 3 (Tomáš Balogh a Zuzana Baloghová)

- Dňa 21.07.2021 mesto Ružomberok oslovilo (bezpodielových) spoluvlastníkov chaty so súp. č. 52 Tomáša Balogha a Zuzanu Baloghovú (ďalej len „*manželia Baloghovci*“),

ktorá je zapísaná na LV č. 3678 v k. ú.: Ružomberok s ponukou na kúpu pozemku, ktorý je zastavaný predmetnou chatou a s ním aj príslušného pozemku.

- Predmetom kúpy sa tak mali stať pozemky – parcely CKN č. 15962 o výmere 53 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie a CKN č. 15963 o výmere 472 m², druh pozemku trvalý trávny porast, zapísané na LV č. 4101.
- Manželia Baloghovci v reakcii na výzvu predložili mestu Ružomberok nasledujúce doklady, ktorými údajne preukazujú svoje vlastnícke právo k predmetným pozemkom:
 - **Kúpno-odpredajná zmluva zo dňa 08.11.1965**, uzatvorená medzi predávajúcou Annou Flochovou, rod. Hýravou a kupujúcim Československý socialistický štát v správe Mestský národný výbor v Ružomberku na kúpu pozemku v Nižnom Matejkove /Bukovina/ v k. ú. Ružomberok parcelu číslo 13720/2 o výmere 445 m², vyčlenenú Geometrickým plánom č. 920-107-5 zo dňa 28.07.1965 z pozemku 6699 vlastníka Anny Flochovej v 1/3 – ine.
 - **Dohoda o zriadení práva osobného užívania pozemku zo dňa 22.08.1966**, uzatvorená medzi Československým štátom v správe Mestský národný výbor v Ružomberku a Jozefom Majstříkom na pozemok parc. č. 13720/2 o výmere 445 m² v k. ú. Ružomberok, ktorý bol vyčlenený Geometrickým plánom č. 920-107-5 zo dňa 28.07.1965 a je totožný s pozemkom 6699 pôvodnej vlastníčky Anny Flochovej. Ďalej z dohody je zřejmé, že pozemok bol na základe rozhodnutia č. ONV 1184/1966-331/Pk zo dňa 02.08.1966 pridelený p. J. Majstříkovi a musí byť zastavaný rekreačnou chatou do dvoch rokov odo dňa právoplatnosti tohto rozhodnutia. Právo osobného užívania bolo zriadené za poplatok vo výške 658 Kčs. Dohoda nebola registrovaná štátnym notárstvom.
 - **Potvrdenie Mestského národného výboru Ružomberok** o úhrade poplatku za zriadenie práva osobného užívania vo výške 658 Kčs.
 - **Rozhodnutie o prípustnosti stavby zo dňa 11.10.1966** na pozemok KN 13720/2 za účelom výstavby rekreačnej chaty.
- Mesto Ružomberok dňa 09.11.2021 požiadalo manželov Baloghovcov o doplnenie ich žiadosti, konkrétne registrovanú dohodu štátnym notárstvom (t. z. potvrdenie o registrácii dohody), spätnú identifikáciu parciel, a to potvrdenie, že pozemky uvedené v takej dohode zodpovedajú v súčasnosti pozemkom CKN parc. č. 15962 a 15963 (teda že parcela 13720/2 o výmere 445m² je totožná s CKN parc. č. 15962 a CKN parc. č. 15963) a doklady o právnom nástupníctve z takejto dohody na súčasného vlastníka stavby.
- Manželia Baloghovci dňa 28.10.2022 predložili mestu Ružomberok **Stanovisko Okresného úradu Ružomberok**, katastrálny odbor zo dňa 21.10.2022, z ktorého vyplýva, že pozemok parc. EN č. 13720/2 vznikol z pozemku 6699, s ktorým je totožný. Pozemok parc. EN č. 13720/2 bol následne po technickom hospodárskom mapovaní prečíslovaný na KN-C parcelu č. 13710/1 a č. 13710/2. Ďalšie doklady vlastníci chaty mestu Ružomberok nepredložili.
- Rovnako ako predchádzajúci vlastníci nehnuteľností, aj títo deklarujú predloženými listinami svoje vlastnícke právo k ponúkaným pozemkom.

Prípád č. 4 (Helena Sláviková)

- Mesto Ružomberok dňa 21.07.2021 oslovilo vlastníčku nehnuteľnosti – chaty so súp. č. 50 zapísanej na LV č. 2300 umiestnenej na parcele CKN č. 15966 vedenej na LV č. 4101 v k. ú.: Ružomberok– Helenu Slávikovú s ponukou na predaj pozemku nachádzajúceho sa pod jej nehnuteľnosťou spolu s príľahlou parcelou, nakoľko ako vlastník oboch nehnuteľností je evidované mesto Ružomberok.
- Predmetom prevodu tak má byť parcela CKN č. 15966 o výmere 50 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie spolu s parcelou CKN č. 15967 o výmere 370 m², druh pozemku: trvalý trávny porast, obe nehnuteľnosti sú evidované na LV č. 4101 vedenom Okresným úradom Ružomberok, k. ú. Ružomberok.
- Zo strany Heleny Slávikovej boli v reakcii na ponuku predložené nasledovné dokumenty:
 - Prvá strana **Kúpnej zmluvy** (pravdepodobne z roku 1999) medzi mestom Ružomberok ako predávajúcim a Helenou Slávikovou (bez ďalších spresňujúcich údajov), predmetom ktorej mali byť pozemky „parc. č. KN 13711/3 a parc. č. KN 13711/4“ (bez ďalších doplnujúcich údajov).
 - **Zmluva o zriadení práva dočasného užívania pozemku** zo dňa 20.11.1978 medzi MNV v Ružomberku a Helenou Slávikovou ako nadobúdateľkou, predmetom ktorej bolo právo dočasného užívania pozemku na parc. EN č. 13711/3 a 13711/4.
- Žiadne ďalšie dokumenty zo strany Heleny Slávikovej predložené neboli.

Klient sa na advokátsku kanceláriu obrátil s nasledujúcimi otázkami:

1. **Otázka – či na základe predložených listinných dokumentov žiadatelia preukázali, že sú vlastníkami predmetných pozemkov a mesto môže uzatvoriť dohodu o urovnaní, ktorou sa pozemky prepíšu na žiadateľov.**
2. **Otázka – ak bude vyhodnotené, že sa žiadatelia nestali vlastníkami pozemkov (napr. pre formálne - právny nedostatok – registrovanú dohodu štátnym notárstvom, t.z. potvrdenie o registrácii dohody, nakoľko „Rozhodnutie o registrácii štátne notárstvo vyznačí na prvopise zmluvy s doložkou, že dňom, ktorý je v nej uvedený, nastávajú právne účinky registrácie.“), vzhľadom na genézu tejto právnej veci, z ktorej je zjavné, že v minulosti prebehli procesy smerujúce k tomu, že žiadatelia sa mali stať vlastníkami pozemkov (s výnimkou pani Slávikovej, ktorá má len zmluvu o zriadení práva dočasného užívania), či môže mesto takúto dohodu o urovnaní, ktorou sa pozemky prepíšu na žiadateľov, uzatvoriť.**
3. **Otázka – či by žiadatelia mohli byť úspešní v súdnom konaní s vydržaním pozemkov a ak áno, či mesto predchádzajúc súdnemu sporu môže uzatvoriť dohodu o urovnaní, ktorou sa pozemky prepíšu na žiadateľov.**

4. **Otázka – či v prípade súdneho sporu iniciovaného žiadateľmi by mesto mohlo byť úspešné rovnako s obranou vydržania predmetných pozemkov, ak by jeho vlastníctvo bolo v konaní spochybnené.**

RELEVANTNÁ PRÁVNA ÚPRAVA

- zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „Občiansky zákonník“);
- zákon č. 509/1991 Zb. ktorým sa mení, dopĺňa a upravuje Občiansky zákonník (ďalej len „novela“);
- zákon č. 95/1963 Zb. o štátnom notárstve a o konaní pred štátnym notárstvom (notársky poriadok);
- vyhláška Federálneho ministerstva financií č. 156/1975 Zb. o správe národného majetku;
- zákon č. 64/1997 Z. z. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkových osadách a vyporiadani vlastníctva k nim (ďalej len „zákon č. 64/1997 Z. z.“);
- zákon č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku (ďalej len „zákon č. 229/1991 Zb.“);
- zákon č. 109/1964 Zb. Hospodársky zákonník (ďalej len „Hospodársky zákonník“);
- vyhláška Federálneho ministerstva pre technický a investičný rozvoj o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu č. 83/1976 Zb.;
- zákon č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení (ďalej len „zákon o obecnom zriadení“);
- zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí (ďalej len „zákon o majetku obcí“).

APLIKÁCIA PRÁVNEJ ÚPRAVY NA SKUTKOVÝ STAV

Otázka – či na základe predložených listinných dokumentov žiadatelia preukázali, že sú vlastníckmi predmetných pozemkov a mesto môže uzatvoriť dohodu o urovaní, ktorou sa pozemky prepíšu na žiadateľov.

Prípád č. 1

1. Predmetom právneho posúdenia sa stala parcela EN č. 1632/2, jej história a právny stav. Parcela č. 1632/2 už v súčasnosti neexistuje (stala sa súčasťou iného parcelného členenia) a údaj, s ktorými súčasne evidovanými parcelami je možné (už neexistujúcu) parcelu č. 1632/2 stotožniť absentuje. Súčasťou predložených dokladov je aj Odpoveď na žiadosť zo dňa 21.03.2024 a Odpoveď na žiadosť zo dňa 27.05.2024 vyhotovené Okresným úradom Ružomberok, katastrálnym odborom. V rámci predložených dokladov absentuje samotná žiadosť, resp. jej obsah, s ktorou sa mesto malo obrátiť na katastrálny odbor príslušného okresného úradu. Avšak v rámci ani jednej z odpovede Okresný úrad Ružomberok nestotožnil už neexistujúcu parcelu č. 1632/2 s aktuálnym evidenčným stavom.

2. Stotožnenie parcel (neexistujúcej parcely č. 1632/2 s parcelami, ktoré sú predmetom zamýšľaného prevodu zo strany mesta) je jedným zo zásadných východísk pre zodpovedanie nastolených právnych otázok klientom. Keďže uvedenú otázku nemáme zodpovedanú, nasledujúca právna analýza vychádza z (nepodloženého) predpokladu, že uvedené pozemky

(resp. ich prevládajúcu časť), t. j. pozemky parcela KNE č. 1648/301 a KNE č. 1650¹ na LV č. 17033 a pozemky parc. KNC č. 433 a KNC č. 434 na LV č. 4101 v katastrálnom území Ružomberok sú totožné s pozemkom uvedeným v Dohode o zriadení práva osobného užívania pozemku označeným ako parcela č. 1632/2.

3. V Dohode o zriadení práva osobného užívania pozemku z 24.06.1968 (ďalej len „dohoda“) sú ako účastníci – nadobúdatelia označení manželia – Karol Gwizd a Albína Gwizdová. Ako už bolo vyššie spomenuté, v súvislosti s dohodou absentuje informácia o zaregistrovaní dohody Štátnym notárstvom, resp. je nevyhnutné predpokladať, že dohoda registrovaná štátnym notárstvom nikdy nebola.

Vlastnícke právo k pozemku parc. č. 1632/2

5. Pre právne posúdenie existencie nadobudnutia vlastníckeho práva sme podobne, ako v právnej analýze mesta aplikovali v tom čase účinný Občiansky zákonník. Podľa § 198 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka účinného od 01.04.1964 do 30.06.1969:

„(1) Právo osobného užívania pozemkov slúži na to, aby si občania na pozemkoch, ku ktorým sa právo zriadi, **mohli vystavať rodinný domček, rekreačnú chatu alebo garáž alebo zriadiť záhradku; toto právo možno zriadiť aj k pozemkom, na ktorých sú už tieto stavby vystavané alebo záhradky zriadené. Právo osobného užívania nie je časovo obmedzené a prechádza na dediča.**

(2) Právo osobného užívania sa zriaďuje za úhradu; bezplatne sa zriaďuje, len ak to ustanovuje osobitný predpis.“

6. Podľa § 205 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka účinného od 01.04.1964 do 30.06.1969: „(1) Rozhodnutím o pridelení pozemku do osobného užívania vznikne občanovi právo, aby sa s ním uzavrela dohoda o osobnom užívaní pozemku. Rozhodnutie vydáva okresný národný výbor.

(2) Na podklade pridelenia pozemku do osobného užívania uzavrie dohodu o zriadení práva osobného užívania s občanom národný výbor alebo organizácia, ktoré majú pozemok v správe, alebo organizácia, ktorá je vlastníkom pozemku. Dohoda musí mať písomnú formu; je k nej potrebná registrácia štátnym notárstvom. **Právo osobného užívania pozemku vznikne registráciou dohody na štátnom notárstve.**“

7. Podľa § 63 ods. 1 a 2 zákona č. 95/1963 Zb. o štátnom notárstve a o konaní pred štátnym notárstvom (notársky poriadok) účinného od 01.04.1964 do 31.12.1969: „(1) **Štátne notárstvo preskúma, či je zmluva, ktorá bola ohlásená na registráciu, platná, najmä či sa svojím obsahom neprieči zákonu alebo ho neobchádza alebo inak neodporuje záujmom spoločnosti. Za tým účelom štátne notárstvo tiež vždy vyžiada stanovisko miestneho národného výboru obce, kde je nehnuteľnosť. Účastníci sú povinní preukázať štátnemu notárstvu skutočnosti potrebné na preskúmanie platnosti zmluvy; túto povinnosť majú i vtedy, ak štátne notárstvo uskutočňuje konanie bez ich ohlásenia. Ak nemožno tieto skutočnosti, najmä oprávnenie účastníka nakladať nehnuteľnosťou, preukázať inak, treba predložiť o nich písomné vyhlásenie účastníka.**

¹ V predložených materiáloch sú parcely označované pod č. 1-1648/301 a 1-1650, avšak oboznámením sa s LV č. 17033 v k. ú.: Ružomberok bolo zistené, že sa jedná o nesprávne parcelné čísla, nakoľko na liste vlastníctva sú s uvedenou výmerou uvedené parcelné čísla 1648/301 a 1650.

(2) *Štátne notárstvo ďalej preskúma predovšetkým na podklade zápisov v evidencii nehnuteľností (pozemkovej knihe) a za pomoci účastníkov právneho úkonu, ako aj tých, ktorí majú k nehnuteľnosti nejaké práva, stav tíarch viaznúcich na nehnuteľnosti a nalieha na účastníkov právneho úkonu, aby záväzky, ktorých sa tieto obmedzenia a tíarchy týkajú, pokiaľ už nestratili význam, uspokojili, alebo aby nadobúdateľ nehnuteľnosti prevzal príslušné tíarchy viaznúce na nehnuteľnosti. Na ten účel štátne notárstvo určí účastníkom primeranú lehotu.*“

8. Ako vyplýva z uvedených ustanovení v tom čase účinného Občianskeho zákonníka, tento predpis spájal s registráciou dohody na štátnom notárstve **konštitutívne účinky vzniku práva osobného užívania**. Bez tejto skutočnosti právo osobného užívania nevzniklo². Registrácia zmluvy štátnym notárstvom teda neplnila len striktné formálny prvok v procese dovŕšenia procesu založenia platnosti a účinnosti zmluvy, ale mala materiálnoprávny význam, nakoľko štátne notárstvo v procese registrácie vyhodnocovalo aj samotný obsah zmluvy, jej súlad s právnymi predpismi, dispozičné právo strán a pod.

9. Podľa § 872 ods. 1 Občianskeho zákonníka účinného od 01.01.1992 do 31.12.1992: *„(1) Právo osobného užívania pozemku vzniknuté podľa doterajších predpisov, ktoré trvá ku dňu nadobudnutia účinnosti tohto zákona, mení sa dňom účinnosti tohto zákona na vlastníctvo fyzickej osoby. Ustanovenie § 8 ods. 1 zákona č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku tým nie je dotknuté.*

10. Podľa § 872 ods. 5 Občianskeho zákonníka účinného od 01.01.1992 do 31.12.1992: *„Ak pred dňom účinnosti tohto zákona vzniklo občanovi právo, aby s ním bola uzavretá dohoda o osobnom užívaní pozemku, ale do účinnosti tohto zákona už nedošlo k dohode, prípadne k jej registrácii právoplatným rozhodnutím štátneho notárstva, vzniká oprávnenému právo na uzavretie kúpnej zmluvy k pozemku, ktorého sa týkalo rozhodnutie o pridelení pozemku do osobného užívania. Ak oprávnený neuplatní svoje právo do jedného roka od účinnosti tohto zákona, **právo zanikne**. Ak k uzavretiu kúpnej zmluvy nedôjde, nie je dotknuté právo na vydanie bezdôvodného obohatenia (§ 451 a nasl.).“*

11. Novela Občianskeho zákonníka – zákon č. 509/1991 Zb. ktorým sa mení, dopĺňa a upravuje Občiansky zákonník (ďalej len „*novela*“), ktorý vstúpil do účinnosti potom, ako došlo k zmene komunistickej formy zriadenia štátu na štát budovaný na demokratických princípoch, obsahoval okrem nových inštitútov a foriem aj množstvo intertemporálnych ustanovení, ktoré mali riešiť stret socialistických inštitútov a s inštitútmi moderných civilných kódexov. Do ustanovení § 872 sa dostali normatívne nástroje, ktoré priamo zo zákona menili inštitút osobného užívania na vlastnícke právo, avšak len za podmienok predpokladaných spomínanými ustanoveniami. **Na základe vyššie uvedeného ustanovenia § 872 ods. 1 v tom čase účinného Občianskeho zákonníka sa užívacie právo pretransformovalo na vlastnícke právo**. Užívacie právo manželov sa pretransformovalo do bezpodielového spoluvlastníctva. V zmysle týchto ustanovení **žiadna iná forma držby, či nakladania s nehnuteľným majetkom nemala spôsobilosť sa transformovať na vlastníctvo**.

12. Predmetná novela ale súčasne upravovala aj situáciu, kedy nevzniklo právo osobného užívania v prospech oprávneného, iba právo na uzavretie dohody, a to z dôvodu, že buď dosiaľ nebola uzatvorená dohoda o osobnom užívaní (existovalo len rozhodnutie o pridelení pozemku), alebo predmetná dohoda nebola registrovaná právoplatným rozhodnutím štátneho notárstva. Za tejto situácie vzniklo oprávnenému „iba“ právo na uzatvorenie kúpnej zmluvy

² Vid' FEČÍK, M.: Vlastnícke právo. In: ŠTEVČEK, M. et. al.: Občiansky zákonník I. § 1 – 450. Komentár. Praha: C.H.BECK, 2015, s. 892.

k predmetnému pozemku, ktoré prekludovalo v jednoročnej lehote od účinnosti novely. Žiadne iné právo oprávnenému v jeho postavení nevzniklo.

13. Na základe vyššie uvedeného možno jednoznačne konštatovať, že Albíne Gwizdovej účinnosťou novely Občianskeho zákonníka nevzniklo vlastnícke právo k (už neexistujúcej) parcele č. 1632/2 v k. ú. Ružomberok.

Karol Gwizd

14. Medzi predloženými dokladmi sa nachádzalo aj Rozhodnutie Štátneho notárstva v Liptovskom Mikuláši v dedičskej veci po poručiteľovi Karolovi Gwizdovi z roku 1988. Z uvedeného vyplýva, že Karol Gwizd nikdy nemohol nadobudnúť vlastnícke právo k predmetným pozemkom, nakoľko zomrel ešte pred účinnosťou novely Občianskeho zákonníka z roku 1991. Zároveň poukazujeme na skutočnosť, že pri prejednaní dedičstva **nebolo do majetku po poručiteľovi zahrnuté právo osobného užívania k pozemku – parcele č. 1632/2** (ani k žiadnemu inému pozemku), ktoré sa za účinnosti vtedajšej právnej úpravy (§ 198 ods. 1 Občianskeho zákonníka účinného do 31.12.1988) **dedilo**. Táto skutočnosť tiež (nepriamo) potvrdzuje, že manželom Gwizdovcom právo osobného užívania k pozemku č. 1632/2 skutočne nevzniklo.

Vydržanie vlastníckeho práva Albínou Gwizdovou

15. Podľa § 134 Občianskeho zákonníka účinného od 01.01.1992: „(1) *Oprávnený držiteľ sa stáva vlastníkom veci, ak ju má nepretržite v držbe po dobu troch rokov, ak ide o hnutelnosť, a po dobu desať rokov, ak ide o nehnuteľnosť.*

(2) *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).*

(3) *Do doby podľa odseku 1 sa započíta aj doba, po ktorú mal vec v oprávnenej držbe právny predchodca.*

(4) *Pre začiatok a trvanie doby podľa odseku 1 sa použijú primerane ustanovenia o plynutí premlčacej doby.“*

16. Vydržanie je originárny spôsob nadobudnutia vlastníckeho práva na základe dlhodobej dobromyseľnej držby veci. Účelom vydržania je zjednotenie faktického stavu, v rámci ktorého sa oprávnený držiteľ veci vzhľadom ku všetkým okolnostiam domnieva, že je jej vlastníkom, so stavom právnym, pri ktorom sa držba veci stane súčasťou výkonu vlastníckeho práva. Vydržanie súčasne odstraňuje právnu neistotu spojenú s vadami alebo nedostatkom nadobúdacieho titulu, ak oprávnený držiteľ so zreteľom na všetky okolnosti nemohol o týchto vadách vedieť alebo sa, naopak, mohol domnievať, že nadobúdací titul riadne existuje. Vydržanie tiež predstavuje určitú výnimku z nepremlčateľnosti vlastníckeho práva (§ 100 ods. 2 Občianskeho zákonníka).

17. **Samotným nevykonávaním síce vlastnícke právo nikdy nezaniká, ak však k tomu pristúpi dlhodobý výkon oprávnenej držby zo strany inej osoby, dôjde vydržaním k zániku vlastníctva u pôvodného vlastníka a k jeho vzniku u vydržateľa.** Tým, že je vydržanie originárnym spôsobom nadobudnutia vlastníctva, sa posilňuje aj postavenie vydržateľa ako vlastníka. Ten totiž neodvodzuje svoje vlastnícke právo od svojho predchodcu

a nedopadá na neho uplatňovanie zásady „*nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse habet*“ (nikto nemôže previesť na iného viac práv, ako sám má). Táto skutočnosť má svoj význam najmä v tých prípadoch, keď vlastnícke právo k nehnuteľnostiam nebolo dôsledne zapisované do verejných registrov, čo sa mohlo následne prejavíť zápisom duplicitného vlastníctva a s tým spojenými ťažkosťami pri preukazovaní vlastníctva u právnych predchodcov.

18. Vydržanie je historickým právnym inštitútom, ktorý v právnych poriadkoch platných na území dnešného Slovenska prešiel dlhým a zmenami poznačeným vývojom. V rámci tohto vývoja možno rozlišovať medzi nasledovnými obdobiami:

- I. do 31. decembra 1950,
- II. od 1. januára 1951 do 31. marca 1964,
- III. od 1. apríla 1964 do 31. marca 1983,
- IV. od 1. apríla 1983 do 31. decembra 1991,
- V. od 1. januára 1992 doteraz.

19. Obyčajové právo, ktoré na území Slovenska platilo do 31. decembra 1950, chápalo vydržanie ako jeden zo spôsobov nadobudnutia vlastníctva mimo pozemkovej knihy. Vlastnícke právo vydržaním nadobudol ten, „*kto nehnuteľnosť za 32 rokov ako svoju pokojne má v držbe*“. O pokojnú držbu išlo, ak pozemnoknižný vlastník nepodal voči držiteľovi žalobu na vydanie nehnuteľnosti. Podaním takejto žaloby a tiež prepisom vlastníctva nehnuteľnosti na základe odplatného prevodu sa plynutie vydržacej doby prerušovalo, okrem prípadu, ak nový pozemnoknižný vlastník vedel o plynutí vydržacej doby alebo o nej nevedel z vlastnej hrubej nedbanlivosti. Pre vydržanie bola dostačujúca dobromyseľnosť len na začiatku držby. Do plynutia vydržacej doby sa započítavala aj držba právneho predchodcu, vrátane takého, od ktorého bola držba získaná zmluvne mimo pozemkovej knihy. Dobromyseľnosť sa v tomto rozsahu nemusela teda viazať na nutnosť príslušného vlastníckeho zápisu v pozemkovej knihe.

20. Obdobie od 1. januára 1951 do 31. marca 1964. Občiansky zákonník č. 141/1950 Zb. od 1. januára 1951 priniesol vo vzťahu k vydržaniu zmeny týkajúce sa predmetu vydržania, vydržacie doby a dobromyseľnosti držiteľa. Za predmet vydržania boli výslovne označené hnuťelné a nehnuteľné veci (§ 116 ods. 1), pričom z vydržania boli vyňaté veci nachádzajúce sa v socialistickom vlastníctve (§ 115). Dĺžka vydržacej doby bola stanovená na tri roky pri hnuťelných a desať rokov pri nehnuteľných veciach. Vydržacia doba, ktorá začala plynúť pred 1. januárom 1951 podľa predtým platného obyčajového práva, sa skončila uplynutím tejto doby, avšak najneskôr 1. januára 1961 (§ 566). Do oprávnenej držby vydržateľa sa naďalej započítavala aj oprávnená držba jeho právneho predchodcu (§ 116 ods. 2). U držiteľa sa tiež vyžadovala jeho dobromyseľnosť počas celej vydržacej doby a to so zreteľom ku všetkým okolnostiam (§ 145 ods. 1). Táto právna úprava bola veľmi podobná tej aktuálnej.

21. **Zásadnú zmenu vo vzťahu k vydržaniu obsahoval Občiansky zákonník, ktorý vo svojom znení účinnom od 1. apríla 1964 takýto spôsob nadobúdania vlastníctva vôbec neupravoval.** Ak teda vydržacia doba neuplynula najneskôr do 31.03.1964, k nadobudnutiu vlastníctva vydržaním následne nedošlo.

22. **Vydržanie bolo reaktivované až novelou Občianskeho zákonníka č. 131/1982 Zb. účinnou od 1. apríla 1983 (v § 135a).** Toto vydržanie však bolo oproti skoršej úprave zúžené len na fyzické osoby (občanov) a nevzťahovalo sa právnické osoby (organizácie). **Vydržanie sa týkalo len vecí, ktoré mohli byť v osobnom vlastníctve** a vylúčené z neho bolo nadobudnutie vlastníctva k veciam v socialistickom vlastníctve alebo k veciam, ku ktorým mala

socialistická organizácia právo užívania podľa osobitných predpisov (§ 135a ods. 1 a 3 OZ v znení do 31. decembra 1991). Vydržacia doba bola opätovne stanovená na tri roky pre hnutelné a desať rokov pre nehnuteľné veci (§ 135a ods. 1 v znení do 31. decembra 1991).

23. Podľa § 135a ods. 1 a 3 Občianskeho zákonníka v znení účinnom od 01.04.1983:

„(1) Vlastníkom veci, ktorá môže byť predmetom osobného vlastníctva, sa stane občan, ktorý má nepretržite v držbe (§ 132a ods. 1) hnutelnú vec tri roky a nehnuteľnú vec desať rokov. Obdobne, pokiaľ nie je ustanovené inak, nadobudne občan aj právo zodpovedajúce vecnému bremenu (§ 132a ods. 2).

*(2) Ak ide o pozemok alebo jeho časť, ktorý má občan nepretržite v držbe (§ 132a ods. 1) desať rokov a ku ktorému by sa inak mohlo zriadiť právo osobného užívania (§ 199 ods. 1), nadobúda vlastníctvo k pozemku alebo k jeho časti štát; **občan nadobúda právo, aby sa s ním uzavrela dohoda o osobnom užívaní pozemku v rozsahu uvedenom v § 200.** Ak výmera pozemku je väčšia než najvyššia prípustná výmera podľa § 200 a ak podľa územného plánu alebo územného rozhodnutia možno prenechať do osobného užívania viac častí tohto pozemku, má občan právo vybrať si len jednu z týchto častí, ku ktorej sa potom ako k samostatnému pozemku dohodou zriadi právo osobného užívania.*

(3) Takto však nemožno nadobudnúť vec z majetku v socialistickom vlastníctve alebo vec, ku ktorej má socialistická organizácia právo užívania podľa osobitných predpisov. Takto nemožno nadobudnúť ani právo k pozemku, ktorý je v socialistickom vlastníctve alebo ku ktorému má socialistická organizácia právo užívania podľa osobitných predpisov.“

24. Osobitný režim vydržania bol určený pre pozemky (ich časti), ktoré mali občania nepretržite v držbe desať rokov a ku ktorým by sa inak mohlo zriadiť právo osobného užívania. **Vlastníctvo k nim totiž nadobúdala iba štát a občan nadobúdala len právo, aby sa s ním uzavrela dohoda o osobnom užívaní pozemku. Takto však nebolo možné nadobudnúť právo k pozemku, ktorý bol v socialistickom vlastníctve alebo ku ktorému mala socialistická organizácia právo užívania podľa osobitných predpisov.** Do plynutia vydržacej doby sa však opätovne mohla započítať doba držby právneho predchodcu, a to aj keď išlo o držbu vykonávanú pred 1. aprílom 1983, teda v čase, keď vydržanie nebolo možné, avšak k uplynutiu vydržacej doby mohlo dôjsť najskôr jeden rok po účinnosti zákona č. 131/1982 Zb. t. j. 1.4.1984 (§ 507a ods. 3 v znení do 31. decembra 1991, de lege lata § 865 ods. 3 OZ).

25. Súčasná právna úprava vydržania obsiahnutá v § 134 OZ bola zavedená spomínanou novelou - zákonom č. 509/1991 Zb. účinným od 1. januára 1992. Z prechodného ustanovenia § 872 ods. 6 OZ v nadväznosti na prijatú prax a judikatúru vyplýva, že do vydržacej doby možno započítať aj dobu držby uskutočňovanú pred 1. januárom 1992, a to aj vtedy, ak ide o vydržanie veci, ktorá nemohla byť predmetom vydržania pred týmto dňom (§ 135a ods. 3 OZ v znení do 31. decembra 1991) alebo išlo o osobu nespôsobilú vydržať vlastnícke právo (právnická osoba).

26. Podľa § 872 ods. 6 Občianskeho zákonníka účinného od 01.01.1992: *„Ak ide o vydržanie vlastníckeho práva k pozemku podľa tohto zákona, kde na základe doterajších predpisov bolo možné nadobudnúť len právo na uzavretie dohody o osobnom užívaní pozemkov, môže si oprávnená osoba započítať čas, po ktorý jej právny predchodca mal pozemok nepretržite v držbe aj pred účinnosťou tohto zákona.“*

Podmienky vydržania

27. Aktuálne znenie § 134 OZ ustanovuje podmienky vydržania, ktoré musia byť kumulatívne splnené po celý čas plynutia vydržacej doby. Týmto sú:

- I. spôsobilosť predmetu vydržania,*
- II. spôsobilosť subjektu vydržania,*
- III. oprávnená držba,*
- IV. vydržacia doba.*

28. *Spôsobilým predmetom* vydržania sú veci hnutel'né, aj nehnuteľné. Z vydržania sú však vylúčené tie veci, ktoré môžu byť výlučne vo vlastníctve štátu alebo zákonom určených právnických osôb. Vlastníctvo možno vydržať aj k časti parcely, pretože aj táto je pozemkom. Pre zápis vlastníctva do katastra nehnuteľností sa však vyžaduje zameranie tohto pozemku geometrickým plánom. Predmetom vydržania môže byť aj spoluvlastnícky podiel k veci. Vydržanie nemá povahu právneho úkonu, ale osobitnej právnej skutočnosti, ktorou sa nadobúda vlastníctvo.

29. *Spôsobilým subjektom* vydržania je každá osoba, ktorá je spôsobilá nadobudnúť vlastnícke právo. Vydržať vlastníctvo preto môžu fyzické osoby a od 1. januára 1992 aj právnické osoby a štát. Vydržaním možno vec nadobudnúť aj do podielového spoluvlastníctva alebo bezpodielového spoluvlastníctva manželov. Keďže vydržanie nie je uvedené medzi výnimkami v § 143 OZ, dochádza na základe neho k nadobudnutiu vlastníctva do bezpodielového spoluvlastníctva manželov aj v prípade, ak oprávneným držiteľom bol len jeden z manželov, ak nešlo o vec, ktorá podľa svojej povahy slúži osobnej potrebe alebo výkonu povolania len jedného z manželov.

30. *Vydržacia doba* je tri roky u hnutel'ných vecí a desať rokov u nehnuteľností. Vydržacia doba začína plynúť uchopením veci do oprávnenej držby a jej uplynutím dochádza za splnenia ostatných zákonných podmienok k vzniku vlastníctva. Počas plynutia vydržacej doby musí byť oprávnená držba nepretržitá. Oprávnený držiteľ si však do plynutia vydržacej doby môže započítať vydržaciu dobu svojho právneho predchodcu alebo predchodcov. Doby, v rámci ktorých vykonávali oprávnenú držbu rôzni držiteľia, však musia na seba navzájom nadväzovať a nesmú byť prerušené dobou, počas ktorej bola vec v neoprávnenej držbe alebo nebola v držbe žiadnej osoby. K zmene osoby oprávneného držiteľa pritom dochádza na základe rovnakých skutočností, ako je tomu pri prevode alebo prechode vlastníctva, keďže tak aktuálny oprávnený držiteľ ako i jeho právny predchodca sa domnievajú, že im patrí vlastnícke právo.

31. ***Oprávnená držba*** vyžaduje súčasné spojenie dvoch podmienok a to **dobromyseľnosti držiteľa o tom, že mu vec alebo právo patrí a danosť tejto dobromyseľnosti so zreteľom ku všetkým okolnostiam**. Dobromyseľnosť spočíva v presvedčení držiteľa, že je vlastníkom veci alebo, že je oprávneným vykonávateľom práva. Nestačí presvedčenie držiteľa, že nikoho nepoškodzuje, resp. že nikomu nezasahuje do jeho práv. **Dobromyseľnosť musí byť posudzovaná objektívne a nie len zo subjektívneho hľadiska držiteľa. Do úvahy treba brať, či by držiteľ pri bežnej (normálnej) opatrnosti, ktorú s ohľadom na okolnosti a povahu konkrétneho prípadu možno po každom (spravodlivo) požadovať, mal alebo mohol mať pochybnosti, či mu vec alebo právo patrí.** Vo vzťahu k vydržaniu je nevyhnutné, aby takáto dobromyseľnosť bola daná po celú dobu plynutia vydržacej doby. Samotné subjektívne presvedčenie držiteľa o jeho dobromyseľnosti je

preto v tomto smere nedostatočné. **Nastúpenie dobromyseľnosti je potrebné posudzovať predovšetkým podľa okolností, ktoré sprevádzali vznik držby.** Dobromyseľnosť zaniká momentom, kedy sa držiteľ oboznámil so skutočnosťou, ktorá objektívne musela v ňom vyvolať pochybnosť o tom, že mu vec alebo právo patrí a to bez ohľadu na to, že subjektívne naďalej ostal v presvedčení o svojom vlastníctve veci alebo oprávnenom výkone práva. Rozhodujúce sú konkrétne skutočnosti spojené s vykonávaným dokazovaním, ktoré podľa povahy veci môžu byť spôsobilé aj skôr vyvolať objektívne pochybnosti o oprávnenosti držby.

32. Okolnosti nastúpenia dobromyseľnosti musia vždy súvisieť s nejakým omylom, s ktorým je spojené presvedčenie držiteľa, že nadobudol vlastníctvo k veci alebo mu patrí výkon práva. Takýto omyl môže mať skutkovú ale i právnu povahu. **Relevantným pre nastúpenie dobromyseľnosti je však len ospravedlniteľný omyl, ktorý, keďže je neoddeliteľne spojený s dobromyseľnosťou, treba posudzovať objektívne z hľadiska bežnej (normálnej) opatrnosti každého držiteľa.** Aj keď sa však držiteľia posudzujú bez ohľadu na ich duševnú vyspelosť, intelektuálne vlastnosti, vzdelanie, či životné skúsenosti, nebude omyl ospravedlniteľným a teda držba dobromyseľnou, ak sa preukáže, že držiteľ musel o svojom omyle vedieť. Príkladom skutkového omylu je užívanie pozemku, o ktorom sa držiteľ domnieva, že je súčasťou jemu patriaceho iného pozemku.

33. **Právny omyl spočíva v neznalosti alebo chybnjej interpretácii všeobecne záväzného právneho predpisu zásadne nie je ospravedlniteľný.** V rámci nášho právneho poriadku platí nevyvrátiteľná domnienka znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov uverejnených v Zbierke zákonov. Ospravedlniteľným bude preto len taký právny omyl, ktorý bude vychádzať z aplikácie objektívne nejasného ustanovenia všeobecne záväzného právneho predpisu. O takýto by malo ísť najmä vtedy, ak výklad dotknutého ustanovenia bol predmetom judikatúry publikovanej v ZSR, resp. predchádzajúcich podobných zbierkach. Rovnako ospravedlniteľná je aj neznalosť právnej teórie viažucej sa k výkladu nejasného právneho predpisu. Za nejasné právne predpisy by bolo možné vyhodnotiť aj také, ktorých výklad bol zmenený v dôsledku spoločenských zmien, ktoré boli spojené s nastúpením iných právnych hodnôt a zásad. S uvedenými omylmi súvisí otázka právnych titulov, s ktorými môže byť spojená oprávnená držba. Právny omyl môže spočívať v zmluve ako právnom titule nadobudnutia vlastníctva, ktorá však nebola platne uzavretá.

34. Oprávnená držba však môže vzniknúť aj na základe domnelého (putatívneho) právneho dôvodu (titulus putativus), vo vzťahu ku ktorému sa držiteľ dobromyseľne so zreteľom ku všetkým okolnostiam domnieva, že mu ním priznané právo svedčí. Pôjde najmä o prípady, ak sa držiteľ domnieva, že svoje vlastníctvo nestratil alebo ak v dôsledku nesprávneho zamerania alebo oplotenia užíva väčší pozemok, než mu prináleží. V zásade ale platí, že pre nadobudnutie oprávnenej držby sa právny titul výslovne nevyžaduje, pretože táto nie je viazaná na jeho existenciu ale dobromyseľnosť držiteľa spočívajúcu v presvedčení, že mu vzhľadom na všetky okolnosti vec alebo právo patrí.

35. V druhej vete § 130 ods. 1 Občianskeho zákonníka je ustanovená vyvrátiteľná právna domnienka, že v pochybnostiach sa predpokladá, že držba je oprávnená. Dobromyseľnosť ako vnútorné psychické presvedčenie držiteľa sa totiž preukazuje len nepriamo na základe vonkajších okolností a preto sa z hľadiska dokazovania ukladá dôkazné bremeno zásadne tomu, kto namieta oprávnenosť držby. V prípade preukazovania vydržania však dôkazné bremeno viazne na tom, kto tvrdí, že nadobudol vlastníctvo vydržaním.

36. V posudzovanom prípade (t. j. pri posúdení, či Albína Gwizdová mohla vydržať vlastnícke právo k pozemku – už neexistujúcej parcele č. 1632/2) neexistujú pochybnosti v otázke:

I. spôsobilosti predmetu držby ➡ Práve prechodné ustanovenie (§ 872 ods. 6) umožnilo započítať oprávnenú držbu držiteľa, ktorý do 01.01.1992 mohol vydržať len „oprávnenie na uzatvorenie dohody o zriadení práva osobného užívania“. Započítanie držby na nadobudnutie vlastníckeho práva sa tak mohlo uskutočniť aj napriek tomu, že vydržanie (v dnešnom ponímaní) sa obnovilo až účinnosťou novely z roku 1991. Do 01.01.1992 neboli pozemky v socialistickom vlastníctve spôsobilé byť predmetom vydržania. Táto zásada sa však prechodným ustanovením v § 872 ods. 6 Občianskeho zákonníka účinného od 01.01.1992, ktoré má čiastočne účinky s nepravou retroaktivitou, prelamuje. Uvedené potvrdzuje aj Uznesenie NS SR sp. zn.: 7MCdo/7/2012 zo dňa 29.01.2014, v ktorom súd ako dovolací uvádza: „...*Ak držiteľ pozemku tento užíval pred 1. januárom 1992 domnievajúc sa, že mu patrí právo osobného užívania pozemku a ak užíval tento pozemok od 1. januára 1992 domnievajúc sa, že je vlastníkom pozemku (transformácia práva ex lege), potom sa držba pozemku pred 1. januárom 1992 započíta do doby potrebnej na vydržanie. To z dôvodu, že držba pozemku pred 1. januárom 1992 napĺňa pojem „oprávnená držba“ definovaný v citovanom § 130 ods. 1 Občianskeho zákonníka, lebo držiteľ pozemku má za to, že mu „právo patrí“. ...Ak je totiž držba pozemku podľa tohto ustanovenia oprávnená, nemožno ju charakterizovať ako „neoprávnenú“ pre účely vydržania podľa § 134 Občianskeho zákonníka. Tiež preto, že ustanovenie citovaného § 872 ods. 6 Občianskeho zákonníka výslovne umožňuje započítať na účely vydržania aj oprávnenú držbu právnych predchodcov práva osobného užívania. Je pritom irelevantné, že toto ustanovenie upravuje oprávnenú držbu právneho predchodcu súčasného oprávneného držiteľa... podľa platnej právnej úpravy (od novelizácie Občianskeho zákonníka vykonanej zákonom č. 509/1991 Zb. s účinnosťou od 1. januára 1992), sa oprávnený držiteľ stáva vlastníkom veci, ak ju má nepretržite v držbe po dobu troch rokov, ak ide o hnutelnosť, a po dobu desiatich rokov, ak ide o nehnuteľnosť (§ 134 ods. 1 Občianskeho zákonníka). Hypotéza tejto právnej normy vyžaduje len splnenie podmienky oprávnenej držby po dobu troch, resp. desať rokov, žiadne ďalšie podmienky pre dôsledok stanovený v dispozícii (nadobudnutie vlastníctva) nestanovuje. Preto možno dôjsť k záveru, že k nadobudnutiu vlastníckeho práva vydržaním dôjde, pokiaľ sú v dobe po nadobudnutí účinnosti novely Občianskeho zákonníka splnené predpoklady stanovené v hypotéze citovanej právnej normy. Do doby, počas ktorej mal oprávnený držiteľ vec v držbe, treba započítať aj držbu, vykonávanú pred 1. januárom 1992. V tomto smere totiž nemožno prehliadnúť, že už držba na základe ustanovenia § 132a ods. 1 zákona č. 131/1981 Zb. bola všeobecne prípustná bez akéhokoľvek obmedzenia, súčasťou skutkovej podstaty vydržania však bola len obmedzene (nevzťahovala sa na právnické osoby a na nehnuteľnosti, ktoré nemohli byť v osobnom vlastníctve). Nová právna úprava (zákon č. 509/1991 Zb.) držbu uskutočňovanú do 31. decembra 1991 nekvalifikuje odlišne, len ju započítava do dĺžky nevyhnutnej vydržacej doby (§ 868 a § 872 ods. 6 Občianskeho zákonníka). Pritom však účinky súhrnnej právnej skutočnosti (t. j. právnej skutočnosti, ktorá viedla k vydržaniu) mohli nastať najskôr 1. januárom 1992...“*

II. spôsobilosti subjektu ➡ U fyzických osôb nie je pochýb, že sú subjektmi spôsobilými pre vydržanie. Aj napriek skutočnosti, že do účinnosti novely Občianskeho zákonníka z roku 1991 mohol vlastnícke právo k pozemku vydržať jedine štát, novelizované znenie predpokladov vydržania v § 134 v spojitosti s prechodným ustanovením v § 872 ods. 6 zmenilo podmienku spôsobilosti subjektu a tak ku dňu 01.01.1992 Albína Gwizdová bola spôsobilým subjektom vydržania vlastníckeho práva k pozemku – neexistujúcej parcely č. 1632/2.

III. vydržacej lehoty ➡ Ani uplynutie vydržacej lehoty nie je spornou okolnosťou. Užívanie pozemku – parcely č. 1632/2 zo strany Albíny Gwizdovej započalo najneskôr v roku 1968. Dňa 01.01.1992 bola preto uvedená podmienka uplynutia minimálnej vydržacej doby splnená.

IV. oprávnenosti držby ➡ Pre posúdenie oprávnenosti držby Albíny Gwizdovej je nevyhnutné identifikovať právny titul (putatívny právny titul), na základe ktorého by mala Albína Gwizdová odvodzovať, že jej od roku 1968 patrilo právo osobného užívania a omyl (skutkový a právny), ktorý spôsobuje, že jej presvedčenie bolo nesprávne a posúdiť, či uvedený omyl je alebo nie je ospravedlniteľný.

37. Ako už bolo vyššie spomenuté, **právny omyl sa zásadne považuje za neospravedlniteľný** a nie je teda spôsobilý založiť dobromyseľnosť držiteľ'a, že mu vec právom patrí (že mu patrí užívacie právo). V posudzovanom prípade je zásadná otázka, či Albína Gwizdová mohla byť od roku 1968 do roku 1992 dobromyseľnou v otázke jej držby, teda či sa mohla dôvodne domnievať, že pozemok – už neexistujúca parcela č. 1632/2 má v osobnom užívaní a to aj napriek tomu, že dohoda o zriadení práva osobného užívania nebola právoplatným rozhodnutím štátneho notárstva zaregistrovaná.

38. Uvedenou (právnou) otázkou sa už všeobecné sudy zaoberali. Poukazujeme predovšetkým na uznesenie NS SR sp. zn.: 3Cdo/203/2017 zo dňa 30.05.2019, v ktorom súd ako dovolací uvádza: „*V označenom rozhodnutí dovolací súd sa stotožnil so správnym právnym záverom odvolacieho súdu, že v danej veci žalobcovia nemohli k predmetnej nehnuteľnosti nadobudnúť vlastnícke právo vydržaním z dôvodu nenaplnenia všetkých zákonných podmienok vydržania. Zároveň uvádza, že žalobcovia ani podľa § 872 ods. 4, 5 Občianskeho zákonníka neuplatnili svoje právo na uzavretie kúpnej zmluvy k predmetnému pozemku, ktorého sa týkalo rozhodnutie o pridelení pozemku do osobného užívania a toto právo jeho neuplatnením im zaniklo v jednoročnej prekluzívnej lehote od účinnosti zákona č. 509/1991 Zb. (účinný od 1. januára 1992). Dovolací súd ďalej konštatuje, že **Občiansky zákonník v súvislosti s úpravou vydržania neupravoval a ani neupravuje možnosť považovať dobu užívania pozemku na základe neregistrovanej dohody o zriadení práva osobného užívania pozemku uzavretej podľa § 205 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka v znení pred novelou zákonom č. 509/1991 Zb. za dobu oprávnenej držby pre účely vydržania. Zaniknutý inštitút osobného užívania pozemku je celkom odlišným inštitútom od oprávnenej držby pre účely vydržania a ak by zákonodarca mal v úmysle považovať dobu užívania pozemku na základe neregistrovanej dohody o zriadení práva osobného užívania pozemku za dobu oprávnenej držby pre účely vydržania, jeho úmysel by našiel odraz v príslušnej úprave v rámci prechodných ustanovení, čo však neurobil, a preto treba vychádzať výlučne z právnej úpravy daného vzťahu obsiahnutej v zákone.**“*

39. Nakoľko NS SR ako dovolací súd odkazuje v značnej miere na odôvodnenie odvolacieho súdu, tento vo svojom rozsudku uviedol: „*Odvolací súd v súvislosti s otázkou ospravedlniteľného omylu tiež poukázal na rozsudok Najvyššieho súdu ČR sp.zn. 22Cdo/490/2001, za ktorý môže byť výnimočne aj omyl právny, ktorý spočíva v neznalosti, alebo v neúplnej znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a z toho vyplývajúceho nesprávneho posúdenia právnych dôsledkov právnych skutočností. Omyl vychádzajúci z neznalosti jednoznačne formulovaného ustanovenia Občianskeho zákonníka platného v dobe, keď sa držiteľ chopil držby, však ospravedlniteľný nie je. Pokiaľ sa držiteľ chopil držby nehnuteľnosti na základe zmluvy o jej prevode, ktorá nebola registrovaná Štátnym notárstvom v dobe, keď zákon takú registráciu vyžadoval, nemohol byť so zreteľom na všetky okolnosti v dobrej viere, že je vlastníkom tejto nehnuteľnosti. Dodal, že dobrá viera bude vždy posudzovaná nie z pohľadu držiteľa a vychádzajúc z jeho subjektívneho presvedčenia, ale na základe posúdenia objektívnych skutočností nezávislých od vôle držiteľa a nezávislých na jeho skutočnej vedomosti o tom, že mu právo patrí alebo nepatrí. Takto bude vec posudzovať tretia osoba a bude pritom vychádzať z toho, či možný skutkový alebo právny omyl držiteľa možno považovať za ospravedlniteľný.*“

40. Vo vzťahu k predmetnému rozhodnutiu NS SR je však potrebné podotknúť, že uvedené rozhodnutie bolo následne zrušené Ústavným súdom SR (ďalej len „*ÚS SR*“) a to nálezom sp. zn.: I. ÚS 115/2020. V uvedenom náleze ÚS SR vyčítal NS SR procesné pochybenie, keď tento dovolanie dovolateľa odmietol, a to z dôvodu neprípustnosti dovolania (nakoľko NS SR mal za to, že nastolená právna otázka už bola v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu riešená). Podľa ÚS SR sa v zmysle doterajšej judikatúry nemožno uvedený právny názor považovať za „ustálený“. Na druhej strane ÚS SR sa nevyjadril, resp. nehodnotil správnosť vysloveného právneho výkladu zo strany NS SR v napadnutom uznesení, nemožno preto konštatovať, že by v danej otázke ÚS SR zaujal opačný názor. Zároveň poukazujeme na to, že dodnes NS SR nevydal vo veci nové rozhodnutie.

41. Vo vzťahu k nastolenej právnej otázke (k otázke oprávnenosti držby na základe neregistrovanej dohody týkajúcej sa pozemkov) však pripomíname, že sa zo strany NS SR nejednalo o výnimočný ani ojedinelý právny názor. Uvedený právny názor si osvojili aj všeobecné súdy v rámci svojej rozhodovacej činnosti. Poukazujeme napríklad na rozsudok Krajského súdu v Košiciach sp. zn.: 2Co/41/2023 zo dňa 29.02.2024, v ktorom súd uvádza: „*Právny omyl spočíva v neznalosti alebo v neúplnej znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a z toho vyplývajúceho nesprávneho posúdenia právnych dôsledkov právnych skutočností. Vzhľadom na všeobecne uznávanú zásadu ignorantia iuris non excusat (neznalosť zákona neospravedlňuje) nie je ospravedlniteľný právny omyl držiteľa vychádzajúci z neznalosti jednoznačne formulovaného ustanovenia Občianskeho zákonníka platného v dobe, kedy sa držiteľ ujal držby. Pri zachovaní obvyklej opatrnosti sa totiž predpokladá, že každý sa oboznámi so zákonnou úpravou právneho úkonu, ktorý má v úmysle urobiť (k obdobnému záveru dospel Najvyšší súd Slovenskej republiky napr. v rozhodnutiach sp. zn. 3 Cdo 97/2009, 4 Cdo 283/2009, 5 Cdo 30/2010, 3 M Cdo 7/2010, 3M Cdo 8/2010, 6 M Cdo 5/2010 a 7 Cdo 12/2011)...Na účinnosť zmlúv týkajúcich sa nehnuteľnosti sa obligatórne vyžadovala registrácia štátnym notárstvom už od 1.4.1964 (ust. § 134 ods. 2 a potom ust. § 133 ods. 2 OZ vo vtedajšom znení, pričom inštitút registrácie zmlúv bývalým štátnym notárstvom bol zavedený už od 1.1.1957, hoci išlo iba o poplatkovú registráciu), teda v roku 1991 pri normálnej opatrnosti musela žalobkyňa vedieť, že zmluva k nehnuteľnostiam vyžaduje registráciu. Odvolací súd poznamenáva, že právne úkony týkajúce sa nehnuteľnosti sú svojou*

povahou závažné, a preto je a aj bolo vo všeobecnom povedomí aj laickej verejnosti, že na ne sú potrebné ďalšie úradné náležitosti...“

42. K obdobným záverom (o dobromyseľnosti držby za situácie absencie registrácie zmluvy štátnym notárstvom) dospela aj česká judikatúra, ktorá je pre spoločnú „legislatívnu históriu“ aplikovateľná aj na uvedený prípad. Napríklad rozhodnutie NS ČR sp. zn.: 22Cdo/937/2005: *„Započítanie doby držby právneho predchodcu podľa prechodného ustanovenia § 872 ods. 6 OZ prichádza do úvahy len v prípade kedy pozemok nebol predchodcovi pridelený do osobného užívania, a kedy bol predchodca oprávneným držiteľom pozemku, nielen jeho detentorom.“*

43. Podobne aj rozsudok NS ČR sp. zn.: 22Cdo/4181/2008: *„Inak sama skutočnosť, že sa držiteľ chopil držby nehnuteľnosti len na základe zmluvy o jej prevode, ktorá nebola registrovaná štátnym notárstvom v čase, keď zákon vyžadoval takúto registráciu, nemohla so zreteľom na všetky okolnosti založiť dobrú vieru držiteľa (nadobúdateľa), že je vlastníkom tejto nehnuteľnosti.“*

44. **Vzhľadom na vyššie uvedené, konkrétne na pomerne ustálenú rozhodovaciu prax všeobecných súdov, ako aj vyšších súdnych inštancií, máme za to, že Albína Gwizdová nemohla vydržať vlastnícke právo k pozemku – už neexistujúcej parcele č. 1632/2, nakoľko nikdy nesplnila jeden zo základných predpokladov vydržania – oprávnenosť držby pozemku, pretože ju nemožno považovať za dobromyseľnú vo vzťahu k užívaniu predmetného pozemku.**

45. Nakoľko vlastníčkou predmetného pozemku nikdy nebola Albína Gwizdová (a rovnako ani Karol Gwizd) svoje vlastnícke právo nemá od čoho odvodzovať ani Jana Tomčíková (dcéra Gwizdovcov).

Vlastnícke právo Jany Tomčíkovej

46. Prechod vlastníckeho práva k parcele č. 1632/2 na základe dedenia je preukázateľne vylúčený – z Osvedčenia o dedičstve zo dňa 09.12.2013 po poručiťke Albína Gwizdovej nevyplýva, že by uvedené parcela bola v dedičstve prejednávaná. **Jana Tomčíková teda nie je vlastníčkou predmetného pozemku z titulu dedenia.**

47. Ak by Jana Tomčíková chcela svoje vlastnícke právo odvodzovať z titulu vydržania, pripomíname, že na ňu sa rovnako vzťahujú vyššie vymenované predpoklady vydržania. Vo vzťahu k spôsobilosti predmetu vydržania, ako aj jej spôsobilosti ako subjektu nemožno nič namietat'. Rovnako nemožno namietat' uplynutie vydržacej doby, kedy jej začala plynúť od domnelého právneho titulu, na základe ktorého získala presvedčenie, že by jej daná vec – v danom prípade pozemok mala patriť. **Ako bolo už vyššie spomenuté svoje vlastnícke právo mohla Jana Tomčíková odvodzovať jedine od domnelého vlastníckeho práva Albíny Gwizdovej.** Preto môže byť skutočným alebo aj domnelým právnym titulom pre nadobudnutie vlastníckeho práva u Jany Tomčíkovej výlučne Osvedčenie o dedičstve sp. zn.: 9D/111/2013 po Albíne Gwizdovej, zo dňa 09.12.2013 (ďalej len „osvedčenie o dedičstve“). Vydržacie lehota (10 rokov) preto mohla uplynúť.

48. Za nesplnenú podmienku však považujeme neexistenciu oprávnenej držby. A to z dôvodu, že právny titul – osvedčenie o dedičstve nijak nespomína (a teda ani neprejednáva) neexistujúcu parcelu č. 1632/2, ani aktuálne evidované parcely EN č. 1648/301, či parcely C KN č. 433 a 434.

49. **Z uvedeného dôvodu nemohla Jana Tomčíková nadobudnúť presvedčenie o tom, že je vlastníkom predmetných pozemkov.** Nadobudnúť takéto presvedčenie by mohla jedine za situácie, ak by sa uvedené pozemky ocitli (aj keď neoprávnene, resp. omylom) na osvedčení o dedičstve, čo sa nestalo. **Jana Tomčíková nespĺňa kritéria pre vydržanie a z toho dôvodu ju aktuálne nemožno označiť za vlastníka predmetných pozemkov.**

50. Ako jediný prostriedok ochrany svojich práv by sa Jana Tomčíková za daných okolností mohla žalobou domáhať určenia, že vec (pozemok) patrí do dedičstva po zosnulej Albíne Gwizdovej. V prípade úspechu (ktorý v zásade vylučujeme) takejto žaloby by účinok právoplatného rozhodnutia súdu spôsobil, že pozemok by musel byť následne prejednaný v dedičskom konaní ako novoobjavený majetok po poručiteľke Albíny Gwizdovej. Až po prejednaní dedičstva (pri ktorom by ale teoreticky mohli vystupovať ako oprávnení dedičia aj iné osoby než Jana Tomčíková) by Jana Tomčíková mohla odvodzovať svoje vlastnícke právo k takémuto pozemku.

K parcele. C KN č. 433

51. Z vyjadrenia príslušného okresného úrad, katastrálneho odboru zo dňa 21.03.2024 vyplynulo, že aktuálna parcela C KN č. 433 nebola súčasťou parcely č. 1632/2, nakoľko táto parcela bola v minulosti súčasťou parcely EN č. 1632/1. Z predložených dokladov tiež vyplynulo, že Jana Tomčíková svoje vlastnícke právo vo vzťahu k parcele č. 433 neodvodzuje z titulu vydržania (už neexistujúcej) parcely č. 1632/2 ale z **osobitného právneho titulu** – „postúpenia práva na užívanie“ z Marcela Ondříka, ku ktorému malo dôjsť na základe „Potvrdenia“ zo dňa 01.10.1996 (ďalej len „*potvrdenie o postúpení užívacieho práva*“).

52. Z obsahu potvrdenia o postúpení užívacieho práva vyplýva, že na základe uvedenej listiny postúpil Marcel Ondřík právo na užívanie „výklenku pozemku 3326 o rozlohe 101,4 m²“. Súčasťou záväzku bol aj predaj ďalších vecí nachádzajúcich sa na pozemku, ako záhradná búdka, oplotenie, drobný záhradný materiál a pod.

53. V čase uskutočnenia tohto „právneho úkonu“ platil Občiansky zákonník v znení účinnom od 01.10.1994 do 19.06.1998 (ďalej len „*Občiansky zákonník účinný od 01.10.1994*“). Podľa § 132 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka účinného od 01.10.1994: „(1) *Vlastníctvo veci možno nadobudnúť kúpou, darovacou alebo inou zmluvou, dedením, rozhodnutím štátneho orgánu alebo na základe iných skutočností ustanovených zákonom.*

(2) Ak sa vlastníctvo nadobúda rozhodnutím štátneho orgánu, nadobúda sa vlastníctvo dňom v ňom určeným, a ak určený nie je, dňom právoplatnosti rozhodnutia.“

54. Podľa § 133 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka účinného od 01.10.1994: „(1) *Ak sa hnutelná vec prevádza na základe zmluvy, nadobúda sa vlastníctvo prevzatím veci, ak nie je právnym predpisom ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak.*

(2) Ak sa prevádza nehnuteľná vec na základe zmluvy, nadobúda sa vlastníctvo vkladom do katastra nehnuteľností podľa osobitných predpisov, ak osobitný zákon neustanovuje inak.“

55. V roku 1996 už platil Občiansky zákonník v znení takmer totožnom, ako v súčasnosti. Právna úprava už bola v plnej miere prispôsobená demokratickým princípom materiálneho právneho štátu a vlastnícke právo požívalo významnú ochranu ako jedno z prioritných vecných práv. Právo osobného užívania bolo už viac ako štyri roky zaniknutým inštitútom, nakoľko (ako už bolo vyššie spomenuté), právo osobného užívania sa od 01.01.1992 ex lege transformovalo na právo vlastnícke.

56. Aj za situácie, kedy pripustíme, že u osôb z laickej verejnosti mohlo byť právne povedomie rôzne, zánik tzv. užívacieho práva a jeho transformácia na právo vlastnícke bolo významnou právnou skutočnosťou, ktorá mala nezanedbateľný dopad na celú spoločnosť. Pre nevedomosť o tejto skutočnosti podľa nášho názoru nemožno nachádzať (takmer štyri roky po týchto veľkých politicko-spoločenských zmenách) žiadne rozumné ospravedlnenie.

57. **Aj z tohto dôvodu právnemu úkonu – postúpenie práva na užívanie výklenku pozemku nemožno prisudzovať žiadne účinky a je potrebné naň nahliadať ako na absolútne neplatný právny úkon.** Uvedený úkon nemožno posudzovať ani ako kúpnu zmluvu (týkajúcu sa nehnuteľnosti), nakoľko nespĺňa podstatné obsahové náležitosti kúpnej zmluvy, a tiež trpí formálnymi vadami. Z obsahového hľadiska predmetná dohoda nemá na účel prevodu dostatočne identifikovaný predmet prevodu (v potvrdení je uvedené „výklenok pozemku 3326“ bez priloženého geometrického plánu, ktorý by daný „výklenok“ riadne identifikoval³). Tento právny úkon nemá ani ďalšie potrebné obsahové náležitosti, ktoré sa vyžadujú na prevod nehnuteľnosti a nehovoriac o absencii zavkladovania daného prevodu. Súčasne z predložených dokladov nie je možné jednoznačne identifikovať, či vôbec (údajný) užívateľ bol v čase „prevodu“ skutočným vlastníkom spomínaného „výklenku“. Pritom súčasná evidencia v katastri nehnuteľností svedčí skôr o opak.

58. Predmetný právny úkon nemožno posudzovať ani podľa ustanovení o nájomnej zmluve, nakoľko z obsahu právneho úkonu nemožno vydedukovať zámer o dočasnosti prevádzaného „práva užívania“, ktorá je základným obsahovým prvkom nájomného vzťahu. **Z vyššie uvedených dôvodov na predmetný právny úkon je treba nahliadať ako na úkon bez akýchkoľvek právnych účinkov a na podklade uvedeného nemohlo dôjsť k prevodu vlastníckeho práva ani chopenia sa oprávnenej držby, ktorá by viedla k vydržaniu vlastníckeho práva v prospech Jany Tomčíkovej.**

Prípady č. 2 a 3

59. Všetky vyššie vyslovené právne závery sú aplikovateľné aj na prípady opísané ako prípad č. 2 a prípad č. 3. Aj v týchto prípadoch vlastníci nehnuteľností – stavieb odvodzujú svoje údajné vlastnícke právo k ponúknutým pozemkom, na ktorých sú stavby umiestnené, resp. ktoré sú ako pozemky priľahlé ku stavbám od dohôd o zriadení práva osobného užívania, ktoré neboli registrované štátnym notárstvom. Takýto stav od roku 1992 nevedol k transformácii na vlastnícke právo a zároveň držba pozemku na podklade nezaregistrovanej dohody o zriadení práva osobného užívania nemôže viesť ani k vydržaniu pozemkov z dôvodu absencie základnej podmienky pre vydržanie, ktorou je dobromyseľnosť držiteľa.

60. Vo vzťahu k manželovom Baloghovcom nie je z predložených dokladov zrejmé, kto presne je Jozef Majstrík (neboli nám predložené doklady z dedičského konania), či sa jedná o predka Zuzany alebo Tomáša Balogha, resp. či sa vôbec jedná o predka niektorých z nich. V prípade manželov Baloghovcov preto neabsentuje len dobromyseľná držba, ale dosiaľ nebola preukázaná ani existencia (domnelého) právneho titulu, od ktorého by manželia Baloghovci mali odvodzovať svoje právne nástupníctvo.

³ Právny záver, že prevádzať možno iba geometricky a polohovo určené pozemky vyslovil napr. NS ČR vo svojom rozsudku sp. zn.: 30 Cdo 3109/2005.

Prípád č. 4

61. Prípád č. 4 je mierne odlišný od vyššie uvedených prípadov. V danom prípade totiž Helena Sláviková predložila **Zmluvu o zriadení práva dočasného užívania pozemku**, na podklade ktorej preukázateľne vzniklo právo Heleny Slávikovej dočasne užívať pozemky – parc. EN č. 13711/3 a parc. EN č. 13711/4 v hone „Nižné Matejkové“. V zmysle zmluvy bol dôvod zriadenia práva dočasného užívania pozemku skutočnosť, že sa Helena Sláviková stala nadobúdateľkou rekreačnej chatky nachádzajúcej sa na uvedenom pozemku.

62. Uvedená dohoda mala byť uzatvorená (podľa textu) na základe ustanovenia § 9 ods. 3 vyhlášky Federálneho ministerstva financií č. 156/1975 Zb. o správe národného majetku (ďalej len „*vyhláška o správe národného majetku*“).

63. Podľa § 9 ods. 3 vyhlášky o správe národného majetku: „*Organizácia môže prenechať za odplatu na dočasné užívanie občanom pre osobnú potrebu (napr. na dočasné umiestnenie hnutelných stavieb, na dočasné užívanie záhradky) v nevyhnutne potrebnej výmere pozemok, ktorý má v správe a ktorý dočasne nepotrebuje na plnenie svojich úloh. Tak isto organizácia prenechá na dočasné užívanie pozemok, na ktorom je postavená stavba ktorú prevádza do vlastníctva občana podľa § 15 ods. 5 písm. f). Prenechanie pozemkov na dočasné užívanie občanom sa môže stať len písomnou zmluvou.*“

64. Podľa § 876 ods. 2 Občianskeho zákonníka účinného od 01.01.1992: „*Hospodárske zmluvy o dočasnom užívaní majetku za odplatu podľa § 348 Hospodárskeho zákonníka sa menia od účinnosti tohto zákona na nájomné zmluvy. Ak je užívanie majetku podľa § 348 Hospodárskeho zákonníka dojednané bezodplatne, mení sa odo dňa účinnosti tohto zákona na zmluvu o výpožičke.*“

65. Ako vyplýva aj z vyššie uvedených ustanovení predmetnej vyhlášky, pre vznik práva dočasného užívania nebolo potrebné žiadne ďalšie schválenie, či registrácia na príslušnom štátnom notárstve. **Už uzatvorením samotnej písomnej zmluvy vzniklo právo dočasného užívania.**

66. Právo dočasného užívania nemalo po roku 1992 všeobecný inštitút, na ktorý by sa ex lege pretransformovalo. Prechodné ustanovenie § 876 ods. 2 Občianskeho zákonníka vyriešilo len transformáciu účinkov tzv. hospodárskych zmlúv o dočasnom užívaní majetku podľa § 348 Hospodárskeho zákonníka. Toto ustanovenie však upravovalo len zmluvy, na základe ktorých štátna organizácia prenechávala národný majetok, ku ktorému má právo hospodárenia, a ktorý dočasne nepotrebuje na plnenie svojich úloh na užívanie inej organizácii.⁴ **Zánik inštitútu dočasného užívania majetku štátu občanmi tak nebol novelizáciou Občianskeho zákonníka jednotne a strategicky vyriešený.**

67. V rámci všeobecných informácií dostupných na internete je Nižné Matejkovo označované ako chatová oblasť/chatová osada. Z predložených dokladov nie je možné zistiť (klientom nebolo predložené žiadne rozhodnutie o zriadení chatovej/záhradkárskej osady), či v minulosti naozaj bola na danom území zriadená tzv. chatová osada, resp. iná osada.

68. Totiž v súvislosti s chatovými a záhradkárskymi osadami poukazujeme na ustanovenia § 22 zákona č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku účinného do 25.03.1997 (ďalej len „*zákon č. 229/1991 Zb. účinný do 25.03.1997*“). Podľa § 22 ods. 1 až 3 tohto zákona: „(1) *Dňom účinnosti tohto zákona zanikajú tieto práva k majetku uvedenému v § 1 ods. 1:*

⁴ § 71 ods. 1 zákona č. 109/1964 Zb. Hospodársky zákonník.

- a) právo družstevného užívania k združeným pozemkom vlastníkov, ktorí nie sú členmi poľnohospodárskeho družstva,
- b) právo užívania pôdy a iného poľnohospodárskeho majetku na zabezpečenie výroby,
- c) právo užívania na zabezpečenie lesnej výroby a ostatných funkcií lesa,
- d) právo bezplatného užívania rybníkov,
- e) právo trvalého užívania nehnuteľnosti vo vlastníctve štátu,
- f) právo hospodárenia k nehnuteľnostiam vo vlastníctve štátu.

(2) Ak medzi doterajším užívateľom a vlastníkom poľnohospodárskeho a lesného pozemku nedošlo k inej dohode, vznikne dňom účinnosti tohto zákona alebo dňom, keď bol pozemok podľa druhej časti tohto zákona vydaný, medzi nimi nájomný vzťah, ktorý možno vypovedať k 1. októbru bežného roka. Výpovedná lehota je jeden rok, pokiaľ sa nedohodne inak; v prípade že pozemok je pre vlastníka neprístupný, nemôže výpovedná lehota skončiť skôr, než sa vykonajú pozemkové úpravy.^{23b)} V prípade, že oprávnenej osobe sa majú vydať tiež budovy a stavby alebo poskytnúť náhrady podľa tohto zákona, nemôže výpovedná lehota pri výpovedi danej nájomcom skončiť skôr, než tieto nároky vyporiada. V roku 1991 a 1992 môžu vlastníci na vykonávanie poľnohospodárskej výroby vypovedať nájomný vzťah k 1. októbru 1991 alebo k 1. októbru 1992 výpoveďou doručenou najneskôr do jedného mesiaca pred týmto dňom.

(3) Ak je na pozemku zriadená záhradková alebo chatová osada, skončí sa výpovedná lehota dňom, keď malo skončiť právo dočasného užívania pozemku. Nájomca má právo na predĺženie nájmu o ďalších desať rokov, ak sa účastníci nedohodnú inak. Nájomca má po dobu nájmu predkupné právo k pozemku. Výška nájomného a kúpna cena sa riadi bonitou pôdy a kultúrou pozemku v čase vzniku práva užívania. Ustanovenia § 21 vyhlášky Ministerstva financií, cien a miezd Českej socialistickej republiky č. 182/1988 Zb. o cenách stavieb, pozemkov, trvalých porastov, úhradách za zriadenie práva osobného užívania pozemkov a náhradách za dočasné užívanie pozemkov v znení neskorších predpisov a § 21 vyhlášky Ministerstva financií, cien a miezd Slovenskej socialistickej republiky č. 205/1988 Zb. o cenách stavieb, pozemkov, trvalých porastov, úhradách za zriadenie práva osobného užívania pozemkov a o náhradách za dočasné užívanie pozemkov v znení neskorších predpisov umožňujúce zvýšenie zistenej ceny sa v tomto prípade nepoužijú. “

69. V súvislosti s prechodom Československa na trhovo orientovanú ekonomiku po páde komunistického režimu prijal parlament zákon č. 229/1991 Zb., účelom ktorého bolo zmierniť niektoré krivdy a zlepšiť starostlivosť o poľnohospodárske a lesné pozemky. Podľa zákona č. 229/1991 Zb. v prípadoch, kedy vlastníctvo k pôde prešlo z pôvodného vlastníka na štát alebo na inú právnickú osobu, pozemky, na ktorých boli založené záhradkové osady alebo chatové osady, neboli navrátené *in natura* pôvodným vlastníkom. V takýchto prípadoch mali pôvodní vlastníci právo na náhradu, a to buď pridelením pozemku alebo v peňažnej forme. **V tejto kategórii prípadov dal zákonodarcia prednosť právnej istote súčasných užívateľov pozemkov, pretože využívanie pozemkov na záhradkárске účely bolo považované za väčší verejný záujem ako navrátenie pozemkov *in natura* pôvodným vlastníkom.**

70. V druhej kategórii prípadov, kedy boli pôvodným vlastníkom, zachované ich vlastnícke práva, aj keď iba formálne (*nuda proprietas*), tento zákon stanovil také podmienky pre vlastníkov, aby mohli užívať svoje majetkové práva v širšom rozsahu. Predovšetkým založil nájom pôdy súčasnými užívateľmi s výpovednou lehotou, ktorá končila dňom, kedy malo skončiť právo dočasného užívania pôdy. Nájomcovia však mali právo na predĺženie nájmu o ďalších desať rokov, ak sa účastníci nedohodli inak. Vlastníci pozemkov mali tiež právo

žiadať, v lehote troch rokov od nadobudnutia účinnosti zákona z roku 1991, o výmenu svojich pozemkov za iné pozemky vo vlastníctve štátu.

71. Vyššie uvedený prístup, umožňujúci vlastníkom obnoviť plné dispozičné právo k svojmu majetku po vypršaní desiatich rokov, počas ktorých mali nájomcovia právo na predĺženie nájmu, bol však zmenený prijatím zákona č. 64/1997 Z. z. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkových osadách a vyporiadaní vlastníctva k nim (ďalej len „zákon č. 64/1997 Z. z.“) Na základe neho získali vlastníci iba obmedzenú možnosť vypovedať nájom, najmä z dôvodov neplnenia si povinností nájomcami. **Pozícia nájomcov bola posilnená v tom smere, že sú oprávnení nadobudnúť vlastnícke právo k pozemkom v záhradkových osadách.** Čo sa týka vlastníkov, zákon č. 64/1997 Z. z. im dáva právo žiadať buď o pridelenie iných pozemkov alebo o vyplatenie peňažnej náhrady.

72. Prijatím zákona č. 64/1997 Z. z. vo všeobecnosti zákonodarca upustil od filozofie všeobecnej priority práv vlastníkov pozemkov v záhradkových osadách a zaujal postoj, podľa ktorého je vo všeobecnom záujme, aby prevážili práva osôb užívajúcich pozemky na záhradkárске účely.

73. Ako vyplýva z dôvodovej správy ku zákonu č. 64/1997 Z. z.⁵, „*úprava nájomného vzťahu medzi vlastními a záhradkármi obsiahnutá v návrhu si vyžaduje súčasné zrušenie § 22 ods. 3 zákona č. 229/1991 Zb., ktoré by s návrhom kolidovalo najmä z hľadiska spôsobov a termínov skončenia užívacích práv záhradkára.*“

74. **Prijatím zákona č. 64/1997 Z. z. skutočne došlo k vypusteniu ustanovenia v odseku 3 v § 22 zákona č. 229/1991 Zb.** Nešťastné na uvedenom riešení je však to, že zákon č. 64/1997 Z. z. (čo možno vyčítať už z názvu zákona) upravil vzťahy medzi užívateľmi a vlastními pozemkov, na ktorých boli zriadené výlučné zahradkové osady a nijak sa nedotýka tzv. chatových osád, ktoré ale boli predmetom právnej úpravy obsiahnutej už v zrušenom ustanovení § 22 ods. 3 zákona č. 229/1991 Zb.

75. Zistenie ďalších právnych záverov si vyžaduje ďalšiu podrobnú právnu analýzu zameranú predovšetkým na zákon č. 64/1997 Zb. **Takáto právna analýza by však mala význam len vtedy, ak by bolo preukázané, že na dnom území bola skutočne zriadená záhradková alebo chatová osada.** Záhradková a chatová osada sa zriaďovala vydaním rozhodnutia o využití územia, ktorým rozhodnutím sa umiestňovala záhradkárška osada, pričom jeho obsahom bolo určenie pozemkov s ich presnou identifikáciou, na ktorých sa záhradková osada zriaďuje, uvedenie doby užívania a následne, či bola uzavretá dohoda o dočasnom užívaní pozemkov na záhradkárске účely a jej prípadné schválenie príslušným správnyim orgánom. Takýmto spôsobom malo byť postupované pri zriaďovaní záhradkových a osád od účinnosti vyhlášky Federálneho ministerstva pre technický a investičný rozvoj o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu č. 83/1976 Zb.

76. **Pre posúdenie, či sa na vlastníčku chaty Helenu Slávikovú vôbec vyššie spomenutá právna úprava vzťahuje (a či k posudzovanému pozemku vzniklo nájomné právo, ktoré umožňuje za určitých okolností, aby sa Helena Sláviková stala vlastníčkou pozemku), je rozhodujúce či v danom území bola (v súlade s vtedajšou právnu úpravou) zriadená tzv. záhradková osada (príp. chatová osada).** Až po preukázaní tejto skutočnosti (na základe rozhodnutia o využití územia), a prípadnom zistení o zriadení chatovej oblasti na danom území by malo význam zaoberať sa právnu otázkou, či sa zákon č. 64/1997 Z. z. vôbec vzťahuje aj na tzv. chatové oblasti.

⁵ <https://www.epi.sk/dovodova-sprava/Dovodova-sprava-k-zakonu-c-64-1997-Z-z.htm>

77. Na základe aktuálne predložených dokumentov (medzi ktorými absentuje okrem iného aj rozhodnutie o využití územia) v súčasnosti nemožno konštatovať existenciu akéhokoľvek právneho titulu pre vznik vlastníckeho práva Heleny Slávikovej k pozemku pod jej chatou.

78. Do úvahy neprichádza ani možnosť vydržania vlastníckeho práva k danému pozemku zo strany Heleny Slávikovej, nakoľko zmluva o zriadení práva dočasného užívania pozemku nebola spôsobilá konštituovať dobromyseľnosť na strane Heleny Slávikovej v otázke, že jej vec – daný pozemok patrí. Od počiatku je totiž z dokumentu zrejмый charakteristický prvok tohto inštitútu, a to dočasnosť.

Otázka – ak bude vyhodnotené, že sa žiadatelia nestali vlastníckmi pozemkov (napr. pre formálne - právny nedostatok – registrovanú dohodu štátnym notárstvom, t. z. potvrdenie o registrácii dohody, nakoľko „Rozhodnutie o registrácii štátne notárstvo vyznačí na prvopise zmluvy s doložkou, že dňom, ktorý je v nej uvedený, nastávajú právne účinky registrácie.“), vzhľadom na genézu tejto právnej veci, z ktorej je zjavné, že v minulosti prebehli procesy smerujúce k tomu, že žiadatelia sa mali stať vlastníckmi pozemkov (s výnimkou pani Slavíkovej, ktorá má len zmluvu o zriadení práva dočasného užívania), či môže mesto takúto dohodu o urovnaní, ktorou sa pozemky prepíšu na žiadateľov, uzatvoriť.

Otázka – či by žiadatelia mohli byť úspešní v súdnom konaní s vydržaním pozemkov a ak áno, či mesto predchádzajúc súdnemu sporu môže uzatvoriť dohodu o urovnaní, ktorou sa pozemky prepíšu na žiadateľov.

Otázka – či v prípade súdneho sporu iniciovaného žiadateľmi by mesto mohlo byť úspešné rovnako s obranou vydržania predmetných pozemkov, ak by jeho vlastníctvo bolo v konaní sponchybné.

79. Podľa § 1 ods. 2 zákona o majetku obcí: „Majetok obce tvoria nehnuteľné veci a hnutel'né veci vrátane finančných prostriedkov, ako aj pohľadávky a iné majetkové práva, ktoré sú vo vlastníctve obce podľa tohto zákona alebo ktoré nadobudne obec do vlastníctva prechodom z majetku Slovenskej republiky na základe tohto zákona alebo osobitného predpisu, alebo vlastnou činnosťou.“

80. Podľa § 7 ods. 1 a 2 zákona o majetku obcí: „Orgány obce a organizácie sú povinné hospodáriť s majetkom obce v prospech rozvoja obce a jej občanov a ochrany a tvorby životného prostredia.

(2) Orgány obce a organizácie sú povinné majetok obce zveľad'ovať, chrániť a zhodnocovať. Sú povinné najmä

a) udržiavať a užívať majetok,

b) chrániť majetok pred poškodením, zničením, stratou alebo zneužitím,

c) používať všetky právne prostriedky na ochranu majetku, vrátane včasného uplatňovania svojich práv alebo oprávnených záujmov pred príslušnými orgánmi,

d) viesť majetok v účtovníctve podľa osobitného predpisu.“

81. Podľa § 8 ods. 1 až 3 zákona o obecnom zriadení: „(1) Majetkom obce sú veci vo vlastníctve obce a majetkové práva obce.

(2) Majetok obce slúži na plnenie úloh obce.

(3) *Majetok obce sa má zveľaďovať a zhodnocovať a vo svojej celkovej hodnote zásadne nezmenšený zachovať. Darovanie nehnuteľného majetku obce je neprípustné, ak osobitný predpis neustanovuje inak.*“

82. Obec resp. mesto je verejnoprávna korporácia, ktorá má vlastný majetok a hospodári podľa vlastného rozpočtu. Pojmom korporácia sa myslí typ právnickej osoby, ktorá združuje iné osoby. Právo obce na samostatné hospodárenie s vlastným majetkom je imanentnou súčasťou jej ústavného postavenia. Vlastný majetok predstavuje ekonomický základ obce, a teda predpoklad pre výkon samosprávnych úloh obce a do určitej miery aj jej delegovaných úloh. Občiansky zákonník [v § 18 ods. 2 písm. c)] obec zaraďuje medzi právnické osoby. Vďaka tomu Občiansky zákonník umožňuje obci vystupovať aj vo väčšine súkromnoprávných vzťahov. Takýmto zaradením sa ale obec nestáva súkromnoprávnou korporáciou.

83. Obec je vždy právnickou osobou verejného práva. Už len samotná existencia zákona o majetku obcí dokazuje, že zákonodarca zamýšľal regulovať hospodárenie, a teda aj nakladanie s majetkom obce spôsobom odlišným v porovnaní s inými subjektmi súkromného práva. Zákony normujúce nakladanie s majetkom obce majú charakter zákazov a obmedzení obce v jej voľnosti pri rozhodovaní o hospodárení s jej majetkom. Aj už citované ustanovenia zákona o obecnom zriadení a zákona o majetku obcí vyjadrujú takúto podstatu. Majetok obce ako majetok verejnoprávnej korporácie slúžiaci predovšetkým na plnenie jej úloh daných kompetenciami pri výkone samosprávy, ktoré sa realizujú v prospech subjektov práva majúcich k územiu obce právne relevantný vzťah, nemožno z hľadiska právneho režimu nakladania s ním porovnávať s majetkom subjektov súkromného práva.

84. *„Potreba odlišného právneho režimu je daná snahou usmerniť využívanie majetku obce na plnenie úloh verejnoprávnej povahy, chrániť majetok obce pred jeho zneužitím a pred nehospodárnym nakladaním, a zabezpečiť jeho čo najefektívnejšie zhodnocovanie a zveľaďovanie, a tým v čo najväčšej možnej miere zabrániť situácii charakterizovanej neschopnosťou obce plniť svoje verejnoprávne funkcie riadne a včas v dôsledku nedostatočnej majetkovej základne.“* (Nález ÚS SR sp. zn.: III. ÚS 389/08-22)

85. **Verejnú správu charakterizuje aj to, že sa vykonáva vo verejnom záujme.** Výkon moci vo verejnom záujme predpokladá **preferovanie celospoločenských záujmov nad záujmami individuálnymi**, konať preto má obec zásadne *„v prospech väčšiny“*. V súvislosti s uvedeným poukazujeme na nález ÚS ČR sp. zn.: IV. ÚS 1167/11: *„Je vyloučené, aby obec jakožto územní společenství občanů majících právo na samosprávu (článek 100 odst. 1 Ústavy) a jsoucí veřejnoprávní korporací (článek 101 odst. 3 Ústavy) hospodařila s jí vlastněným majetkem prostřednictvím svých volených orgánů tak, že by na první pohled pochybným charakterem tohoto hospodaření podlamovala důvěru občanů, kteří obec tvoří, v to, že její správa je správou ve prospěch obce, a nikoliv ve prospěch jiných subjektů. Samostatné spravování obce zastupitelstvem (článek 101 odst. 1 Ústavy) neznamena, že by zvolené zastupitelstvo a představitelé obce stáli nad společenstvím těch, kteří je k výkonu samosprávy zvolili. Ti, kdo obec spravují, neměli by ztratit ani na okamžik ze zřetele, že nejsou majiteli obce a že správa obce není poručníkováním těch, kteří obec tvoří. Vymkne-li se správa obce z těchto ústavních mantinelů, pak by i byla formálně ve shodě se zákonem, nelze jí přiznat soudní ochranu; je naopak úkolem soudů, aby takové ve své podstatě proti skutečné samosprávě namířené, a tudíž protiústavní chování zastupitelstva neaprobovaly.“*

86. Postavenie obce, aj za okolností že vystupuje ako účastník v súkromnoprávných úkonoch nemožno pripodobňovať postaveniu súkromných subjektov disponujúcich autonómiou vôle pri nakladaní so svojim majetkom. **Autonómia vôle obce pri nakladaní s**

majetkom je vždy ohrozená mantinelmi zákonných požiadaviek – účelnosť, efektívnosť a verejný záujem.

87. „Přesto i v případech, kdy stát (respektive obec) vystupuje jako účastník soukromoprávního vztahu, který se řídí právními předpisy z oblasti soukromého práva, nelze jeho postavení bez dalšího ztotožňovat s postavením jednotlivce. I v takových vztazích obec nedisponuje skutečně zcela autonomní vůlí a její jednání se musí vždy řídit zákonem. Při posuzování pozice státu (obce) v takových vztazích nelze proto cele abstrahovat od druhé dimenze státu (obce), tj. té, v níž vykonává svou hlavní funkci, tedy veřejnou moc [srov. nálezn. sp. zn. III. ÚS 495/02 ze dne 4. 3. 2004 (N 33/32 SbNU 303)]... Péče o majetek a výkon vlastnického práva k němu tak není ponechána obci na volné úvaze, jako je tomu u jiných vlastníků, poněvadž kvalifikovaná starost o majetek je naplněním jednoho z veřejných zájmů, k jehož zabezpečení si obec musí vytvořit materiální a personální předpoklady, a to v rozsahu a kvalitě, která je přímo úměrná množství (hodnotě) a charakteru (svěřeného) majetku [nálezn. sp. zn. III. ÚS 2984/09 ze dne 23. 11. 2010 (N 232/59 SbNU 365)]... Proto i zde platí, že hospodaření s majetkem obce musí být maximálně průhledné, účelné a veřejnosti přístupné...“ (Nález ÚS ČR sp. zn.: 2588/14).

88. Zákaz pri nakladaní s obecným majetkom uprednostniť individuálne záujmy jednotlivcov pred záujmami všeobecnými vyslovil aj NS SR v rozsudku sp. zn.: 1 Obo 1/2015: „Zároveň sa možno stotožniť so záverom krajského súdu aj v tom, že záručná listina, v ktorej je obsiahnutý ručiteľský záväzok odporcu je neplatná aj pre rozpor s dobrými mravmi (ust. § OZ), pretože prevzatím ručenia obcou za súkromnú osobu – podnikateľa, majetok obce (finančné prostriedky) neslúži na rozvoj obce a v prospech jej obyvateľov, ale na úhradu dlhov súkromnej osoby – podnikateľa.“

89. Zákonomdarca kladie na obce požiadavku „riadneho hospodára“, ktorú musí rešpektovať pri každom jednom právnom úkone, na ktorom sa zúčastňuje. Klient sa na advokátsku kanceláriu obrátil s otázkou, či mesto môže uzatvoriť vo veciach vlastníctva prejednávanych pozemkov dohodu o urovnaní a prostredníctvom dohody previesť vlastnícke právo k vyššie identifikovaným pozemkom na fyzické osoby, ktoré si vlastnícke právo nárokujú.

90. Podľa § 585 ods. Občianskeho zákonníka: „Dohodou o urovnaní môžu účastníci upraviť práva medzi nimi sporné alebo pochybné. Dohoda, ktorou majú byť medzi účastníkmi upravené všetky práva, sa netýka práv, na ktoré účastník nemohol pomýšľať.“

91. Predpokladom pre uzatvorenie dohody o urovnaní (tzv. pokonávky) je spor o existenciu práva. V prípade pokonávky sú interpretačne kľúčovými pojmami „spornosť“ a „pochybnosť“ práv medzi účastníkmi. Právo možno označiť za sporné, ak o ňom medzi stranami nepanuje konsenzus, t. j. ak majú na určitú právne významnú skutočnosť rozdielne názory. Pochybným je naproti tomu právo, ktoré vyvoláva medzi účastníkmi neistotu, napríklad o jeho trvaní, obsahu alebo viazanosti na splnenie podmienky. Urovnať možno nielen sporné alebo pochybné práva, ale aj tie, ktoré účastníci záväzkového vzťahu považujú za sporné a pochybné zároveň.

92. Základným účelom dohody o urovnaní je **autonómna úprava práv a povinností**, ktoré sú medzi účastníkmi záväzkového vzťahu sporné alebo pochybné. Strany, prípadne aj bez zisťovania skutočného stavu veci, navzájom ustúpia zo svojich požiadaviek tým, že niečo dajú (*dare*), konajú (*facere*), strpia (*pati*) alebo sa niečoho zdržia (*omittere*), aby sa vyhli možnému sporu alebo aby ukončili už začatý spor.

93. Autonómia vôle v prípade obcí však nie je neohrozená a bezbrehá. Vyššie citované zákonné mantinely aplikované pri nakladaní s majetkom obce sa musia uplatňovať pri všetkých úkonoch práva súkromného, v ktorých vystupuje obec/mesto ako účastník tohto vzťahu.

Obsahom dohody o urovnaní (ani súdneho zmieru) tak nemôže byť záväzok, resp. právny stav, ktorý sám o sebe nekoreluje so zákonnou právnou úpravou, resp. narúša určité zákonné princípy. Aj podľa rozhodnutia Nejvyššieho soudu ČSSR z 31. 10. 1968 sp. zn.: 4 Cz 105/68: „*V sporoch o vlastnícke právo k nehnuteľnostiam, najmä k pozemkom, je dôležité aj zistenie potrebných podkladov z hľadiska evidencie nehnuteľností, a to aj vtedy, ak konanie končí súdnym zmiernom; pri posudzovaní, či je uzavretý zmier v súlade s právnymi predpismi alebo záujmom spoločnosti, prihliada totiž súd aj k zásadám zákonnej úpravy evidencie nehnuteľností.*“

94. V predmetnom prípade možno hovoriť o situácii, kedy spor (o vlastnícke právo) iba teoreticky hrozí. Hrozba súdneho sporu je však v danom štádiu (na základe informácii od klienta) výslovne hypotetická. V rámci našej právnej analýzy sme dospeli k záveru, že nároky vyššie označených fyzických osôb (s výnimkou pani Slávikovej) sú neoprávnené. Za daných okolností nepredpokladáme, že by uvedené osoby mohli mať v prípadnom súdnom spore úspech. Podľa nášho právneho názoru skutková a právna situácia nespôsobuje žiadnu vážnejšiu spornosť v existencii (resp. v danom prípade v neexistencii) vlastníckeho práva uvedených fyzických osôb. Uzavrieť za daného skutkového a právneho stavu (za stavu, kedy sme neidentifikovali tvrdený nárok ako dôvodný) dohodu o urovnaní, výsledkom ktorej by bol prevod vlastníckeho práva k prejednávanej pozemkom na tieto fyzické osoby by z obsahového hľadiska (z hľadiska skutočného účelu právneho úkonu) bolo možné stotožniť s bezodplatným prevodom, t. j. s darovaním nehnuteľného majetku obce.

95. Zákon o obecnom zriadení v druhej vete § 8 ods. 3 zakazuje bezodplatný prevod nehnuteľného majetku obce. Darovanie nehnuteľného majetku obce sa pripúšťa len v situácii, ak by to umožnil osobitný predpis. V súčasnom platnom poriadku SR niet právnej úpravy, ktorá by umožňovala darovanie nehnuteľného majetku obce. Z uvedenej zásady tak nie je de lege lata ustanovená žiadna výnimka.

96. Poskytnúť bezodplatne nehnuteľný majetok obce fyzickej osobe na podklade iného právneho úkonu – v tomto prípade dohody o urovnaní by mohol byť vyhodnotený ako postup, ktorým dochádza k obchádzaniu zákona – konaním *in fraudem legis*. Išlo by o postup síce formálne podľa práva, avšak tak, aby sa zámerne dosiahol výsledok, ktorý právna norma nepredvída, a ktorý je nežiadúci⁶. Materiálne ponímanie práva pri aplikácii § 39 Občianskeho zákonníka⁷ znamená, že nedovolenosť určitého konania nemusí právny predpis upravovať explicitne, ale táto nedovolenosť môže vyplývať z kontextu jednotlivých ustanovení právneho predpisu či viacerých predpisov⁸.

97. Na uvedenom právnom posúdení podľa nášho názoru nemení nič ani skutočnosť, že spomenuté fyzické osoby (resp. ich predkovia) sa niekedy v minulosti „mali stať“ vlastníckymi predmetných nehnuteľností. Na uvedenú skutočnosť možno prihliadať cez prizmu „širšej spravodlivosti“, no je treba si uvedomiť, že právo a spravodlivosť nie sú podmnožiny, ktoré by sa plne prelínali. Obec/mesto je v konečnom dôsledku orgánom verejnej moci, ktorý v zmysle čl. 2 ods. 2 Ústavy SR iba na základe ústavy, v jej medziach a v rozsahu a spôsobom, ktorý ustanoví zákon.

⁶ Napr. rozsudok NS SR sp. zn.. Sžo 163/2008.

⁷ Neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

⁸ Uznesenie NS ČR sp. zn. 29Cdo/185/2003.

98. Z vyššie uvedených dôvodov, za existujúcich okolností (na základe dosiaľ predložených dokumentov a tiež za situácie, že dosiaľ nebola zo strany žiadneho z údajných vlastníkov podaná žaloba o určenie vlastníckeho práva) máme za to, že takto uzatvorená dohoda o urovaní (na základe ktorej by mesto Ružomberok previedlo nehnuteľný majetok na fyzické osoby bezodplatne) by nespĺňalo základné zákonné požiadavky na prevod majetku obce - účelnosť, efektívnosť a verejný záujem. Zároveň je teoreticky možné vyhodnotiť takýto úkon ako obchádzanie zákona o obecnom zriadení.

99. Vhodnosť či účelnosť takto uzatvorenej dohody nemožno jednoznačne identifikovať ani v prípade, že bude skutočne započatý súdny spor (súdne spory) iniciovaný žalobou o určenie vlastníckeho práva niektorým (niektorými) z označených fyzických osôb. Na druhej strane je tiež treba vziať do úvahy aj skutočnosť, že už samotné vedenie súdneho sporu je pre všetky strany sporu (vrátane odporcu) finančne (prípadne aj personálne a administratívne) zaťažujúce. Tiež nie je vylúčené, za určitých okolností, už začatím súdneho sporu až do právoplatného rozhodnutia vo veci bude dispozičné právo evidovaného vlastníka do určitej miery obmedzené (spolu so žalobou môže žalobca podať aj návrh na vydanie neodkladného opatrenia zakazujúceho prevod nehnuteľnosti, prípadne môže žalobca požiadať o zápis poznámky do katastra, ktorá má tiež v istom ponímaní obmedzujúce účinky). Táto skutočnosť môže napomôcť mestu v prípadnej argumentácii, ktorou by odôvodňovalo spomínanú účelnosť a efektívnosť uzatvorenej dohody o urovaní.

100. **K otázke prípadného vydržania vlastníckeho práva zo strany mesta, uvádzame, že túto otázku považujeme za irelevantnú.** Podľa nášho názoru mesto Ružomberok bolo vždy (od účinnosti zákona o majetku obcí, resp. platnosti a účinnosti iného nadobúdacieho titulu) vlastníkom predmetných nehnuteľností. Svoje vlastnícke práva tak odvodzuje od tohto (pôvodného) právneho titulu a nie je potrebné nachádzať pre správne určenie vlastníckych vzťahov k pozemkom ďalšie osobitné právne tituly.

PRÁVNE ZÁVERY

- **Podľa nášho právneho názoru, na základe predložených dokladov možno konštatovať, že**
 - **Jana Tomčíková nie je vlastníčkou nehnuteľností – pozemkov parc. EN č. 1648/301 o celkovej výmere 47 m², druh pozemku záhrada, parc. EN č. 1650 o celkovej výmere 183 m², druh pozemku orná pôda, zapísané na LV 17033, CKN parc. č. 433 o celkovej výmere 114 m², druh pozemku záhrada, CKN parc. č. 434 o celkovej výmere 15 m², druh pozemku záhrada, zapísané na LV 4101 v k. ú.: Ružomberok. Vlastníkmi týchto nehnuteľností neboli ani jej predkovia.**
 - **Matej Jaraba nie je vlastníkom nehnuteľností - CKN parcela č. 5492 o výmere 262 m², druh pozemku: záhrada, CKN parc. č. 5493 o výmere 625 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, CKN prac. č. 5494 o výmere 952 m², druh pozemku: záhrada, všetky nehnuteľnosti zapísané na LV č. 4101, vedenom Okresným úradom Ružomberok, k. ú. Ružomberok. Vlastníkmi nehnuteľností neboli ani jeho predkovia.**
 - **Tomáš Balogh a Zuzana Baloghová nie sú spoluvlastníkmi (a ani jeden nie je vlastníkom) nehnuteľností parcely CKN č. 15962 o výmere 53 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie a CKN č. 15963 o výmere 472 m²,**

druh pozemku trvalý trávny porast, zapísané na LV č. 4101. Vlastníkmi týchto nehnuteľností nebol ani Jozef Majstřík.

- Podľa nášho právneho názoru predložené doklady a uvedené informácie neosvedčili nadobudnutie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam - parcele CKN č. 15966 o výmere 50 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie a k parcele CKN č. 15967 o výmere 370 m², druh pozemku: trvalý trávny porast, obe nehnuteľnosti sú evidované na LV č. 4101 vedenom Okresným úradom Ružomberok, k. ú. Ružomberok v prospech Heleny Slávikovej. V prípade poskytnutia doplňujúcich informácií by bolo možno posúdiť, či medzi Helenou Slávikovou a mestom Ružomberok nie je ex lege založený nájomný vzťah v zmysle zákona č. 64/1997 Z. z., ktorý má za určitých okolností (ktoré ale zatiaľ nenastali) potenciál pretransformovať sa na vlastnícke právo.
- Podľa nášho právneho názoru, za daného skutkového a právneho stavu neexistuje právny (ani praktický) dôvod, aby mesto Ružomberok uzavrelo s týmito fyzickými osobami dohodu o urovnaní, na podklade ktorých by im bezodplatne previedlo vlastnícke právo k vyššie konkretizovaným pozemkom. Máme za to, že vlastnícke právo mesta je vzhľadom na existujúcu judikatúru (v otázke dobromyseľnosti držby založenej na základe neregistrovanej dohody o zriadení práva osobného užívania) viac menej nesporné. Za daných okolností by bezodplatný prevod nehnuteľného majetku mesta v prospech týchto fyzických osôb mohol byť objektívne posudzovaný ako obchádzanie zákona o obecnom zriadení.
- Predpokladáme, že v prípade, že by sa vyššie označené fyzické osoby domáhali určenia svojho vlastníckeho práva k označeným nehnuteľnostiam (z akéhokoľvek titulu), neboli by úspešné. Nie je preto, podľa nášho právneho názoru, dôvod uzatvárať dohodu o urovnaní, ani za okolností, že k podaniu žaloby zo strany týchto fyzických osôb skutočne dôjde. Na druhej strane, argument opierajúci sa o snahu vyhnúť sa roky trvajúcejmu súdnemu sporu nesie v sebe prvok účelnosti (resp. hospodárnosti).
- V prípade započatia súdneho sporu o vlastnícke právo k predmetným pozemkom, mesto Ružomberok je spôsobilé preukázať existenciu svojho vlastníckeho práva z titulu jeho nadobudnutia účinnosťou zákona o majetku obcí. Nakoľko z predložených dokladov nevyplýva, že by mesto Ružomberok svoje vlastnícke právo niekedy „stratilo“, nemohlo ho ani opätovne nadobudnúť (prostredníctvom vydržania).

doc. JUDr. Jozef Tekeli, PhD., advokát