

INŠTITÚT VYDRŽANIA VLASTNÍCTVA NEHNUTEĽNOSTÍ
PO NOVOM
INSTITUTE OF ENDURANCE OF REAL ESTATE OWNERSHIP
AFTER THE AMENDMENT

Peter Gabrik¹

DOI: <https://doi.org/10.24040/pros.13.11.2020.ssp.34-42>



Abstrakt

Inštitút vydržania je zakotvený v právnom poriadku, s prestávkami a zmenami, z dôvodu jeho užitočnosti pri náprave nedostatkov v evidencii vlastníctva nehnuteľností. Hmotnoprávne je inštitút zakotvený v § 134 Občianskeho zákonníka. Na faktické zohľadnenie vydržania v evidencii katastra je však potrebný aj istý procesný postup. Preklenúť vydržanie do platnej evidencie katastra je dnes možné cez osvedčenie vyhlásenia o vydržaní alebo v prípade nesúhlasu posledných evidovaných vlastníkov - sporu, súdnou cestou. Ministerstvo spravodlivosti však chce zrušiť osvedčenie vyhlásenia o vydržaní a nahradiť ho súdnym konaním o potvrdení vydržania.

Kľúčové slová

Vydržanie. Nehnuteľnosti. Pozemky. Vlastnícke právo. Držba. Dobromyseľnosť. Dedičstvo. Slovenský pozemkový fond. Lesy SROV. Notár. Súdny. Poľnohospodárstvo. Orná pôda. Lesy. Vyporiadanie spoluvlastníctva.

Abstract

The institute of endurance is enshrined in the legislation, with breaks and changes, due to its usefulness in correcting shortcomings in the records of real estate ownership. Substantively, the institute is enshrined in § 134 of the Civil Code. However, a certain procedure is also necessary to file the maintenance with the cadastre records. Registration of endurance with the valid cadastre records is now possible through a certificate of declaration of endurance or in case of disagreement of the last registered owners - a dispute, by court action.

¹ JUDr. Peter Gabrik - Po absolvovaní Právnickej fakulty Univerzity Pavla Jozefa Šafárika v Košiciach pôsobil štyri roky na právnom odbore Slovenského pozemkového fondu, odd. sporovej agendy. Neskôr pôsobil ako advokátsky koncipient v dvoch advokátskych kanceláriách. V súčasnosti vykonáva advokátsku prax a zameriava sa na pozemkové právo, právo nehnuteľností a tiež na medicínske právo. Pôsobí ako externý doktorand na katedre Občianskeho práva Právnickej fakulty Univerzity Pavla Jozefa Šafárika v Košiciach. Je autorom portálu www.neznamyvlastnik.eu.

The Ministry of Justice wants to revoke the certificate of endurance and replace it with court proceedings to confirm endurance.

Keywords

Endurance. Eeal estate. Land. Ownership. Possession. Goodwill. Heritage. Slovak Land Fund. Forests of the Slovak Republic. Notary. Courts. Agriculture. Arable land. Forests. Settlement of co-ownership.

Úvod

V odbornej i laickej verejnosti bolo dlhodobo známe, že sa inštitút vydržania často zneužíval, resp. sa k nemu pristupovalo rôzne od prípadu k prípadu. V našich podmienkach rozdrobenosti pozemkov a dedičstva bývalého režimu (kedy boli ľudia odtrhnutí od vlastníctva pôdy) sa javí inštitút vydržania ako užitočný. Z rôznych dôvodov dochádzalo v minulosti (najmä pred rokom 1989) k právne neperfektným prevodom vlastníckeho práva. Síce sa strany dohodli, vyplatili kúpnu cenu, avšak zmenu vlastníctva nepreviedli do pozemkovej knihy alebo do listu vlastníctva. Pozemky následne v dobrej viere užívali mnoho rokov a prípadne v takomto užívaní plynule pokračovali ich právni nástupcovia. V prípade zistenia, že pozemky im formálne nepatria, by bolo zrejme nespravodlivé žiadať, aby ich prestali užívať alebo ich znova odkúpili. Preto má vydržanie zmysel. Nie však v prípade, keď sa zneužíva do tej miery, že sa inštitút celkom zdiskredituje. Ministerstvo spravodlivosti SR navrhuje odňať vydržanie notárom a dať ho do kompetencie súdom.

I.

Zmena sa má dotknúť ustanovenia § 63 zákona č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (ďalej aj ako „Notársky poriadok“), v ktorom je upravené osvedčenie vyhlásenia o vydržaní tak, že sa celý § 63 Notárskeho poriadku ruší. Vydržanie postupom podľa § 63 Notárskeho poriadku sa natoľko zneužívalo, až bolo potrebné zasiahnuť. Zneužívanie prebiehalo rôznymi spôsobmi v súčinnosti vydržiteľov a niektorých notárskych úradov. Notári často prehliadali nesplnenie podmienok vyhlásenia o vydržaní, prípadne boli vo svojich postupoch nejednotní až do tej miery, že v rozpore s platným znením zákona

osvedčovali vyhlásenia o vydržaní vlastníckeho práva. Sú známe mnohé prípady, ktoré sa skončili trestným stíhaním notárov prípadne vydržiteľov. Poškodený subjekt sa následne veľmi komplikovane musel domáhať nápravy. Napriek tomu, aj po viacnásobnej novelizácii § 63 Notárskeho poriadku, sa nezákonné vydržania naďalej vyskytovali. Nezákonnosť spočívala často v tom, že nebola reálne splnená podmienka dobromyseľnej desaťročnej držby², prípadne nebol doložený súhlas posledne evidovaného vlastníka resp. jeho nástupcu s vydržaním (v prípade viacerých dedičov všetkých z nich), prípadne ani súhlas správcu. Často boli vydržané pozemky neznámych vlastníkov, ktorí sa nemôžu brániť.

Problém so zneužívaním inštitútu už otvorene priznáva aj Ministerstvo spravodlivosti SR, ktoré pripravilo novelu Civilného mimosporového poriadku, ktorou chce definitívne odňať vydržania notárom a zveriť ich do právomoci súdov.

V medzirezortnom pripomienkovom konaní č. LP/2020/361³ je momentálne (v čase vydania tohto príspevku) návrh novely zákona č. 161/2015 Z. z. Civilný mimosporový poriadok a prebieha vyhodnotenie medzirezortného pripomienkového konania. Novela celkovo ruší § 63 Notárskeho poriadku, teda úplné vyníma vydržanie z činností notárov. Vydržanie má byť po novom upravené v Civilnom mimosporovom poriadku v § 359a a nasl. ako Konanie o potvrdení vydržania, teda plne v právomoci súdov ako napríklad konanie o dedičstve, starostlivosť o maloletých a pod.

II.

Už z názvu nového konania je zrejmé, že keďže vydržanie je originálnym spôsobom nadobudnutia vlastníckeho práva⁴, je žiadúci vstup orgánu verejnej moci, v tomto prípade súdu, nakoľko doposiaľ je vydržanie upravené v § 63 Notárskeho poriadku ako Osvedčenie vyhlásenia o vydržaní. Notársky poriadok radí vydržanie medzi „osvedčenia právne významných skutočností, ktoré by mohli byť podkladom pre uplatnenie práv, alebo ktorými by mohli byť spôsobené právne následky“. Notár pri vydržovaní vlastníckeho práva teda len

² Najvyšší súd judikátúrou postupne dotvoril podmienky dobromyseľnosti najmä pokiaľ ide o vstup do držby najmä v judikátoch publikovaných v Zbierke stanovísk Najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky, napr. 4Cdo 283/2009, 4Cdo 361/2012, 4Cdo 21/2004.

³ <https://www.slov-lex.sk/legislativne-procesy/SK/LP/2020/361>.

⁴ ŠTEVČEK, M. A kol.: Občiansky zákonník I. a II. zväzok. Komentár, 2. Vydanie, Bratislava: C.H.Beck, 2019. 1107s, ISBN: 9788074007705.

procesne upraveným postupom osvedčí, že pred ním dotyčná osoba vyhlásila, že splnila podmienky vydržania podľa osobitného predpisu (§ 134 Občianskeho zákonníka) najmä okolnosti odôvodňujúce začatie oprávnenej držby, trvanie a nepretržitosť držby⁵. K vyhláseniu je účastník povinný doložiť potrebné listiny. Keďže osvedčenie notár vydáva vo forme notárskej zápisnice (ktorá je verejnou listinou), táto je záznamom zapisateľná do katastra nehnuteľností⁶. Tak zásadná právna skutočnosť, ako je originálne nadobudnutie vlastníckeho práva by sa podľa mienky autora nemala diať len vyhlásením osoby, hoci pred notárom. Notár za súčasného nastavenia nerozhoduje o vydržaní⁷ ani ho „nepotvrďuje“, avšak procesný výsledok je takmer rovnaký, nakoľko bez osvedčenia vyhlásenia notárom vo forme notárskej zápisnice vyhlásenie oprávnenej osoby nemá praktický význam.

Za súčasného nastavenia de facto o vydržaní rozhoduje notár, ktorý sa však často mohol brániť, že len osvedčuje vyhlásenie účastníka. Ako už bolo uvedené, celé toto nastavenie sa v praxi ukázalo ako nedostatočné. Ministerstvo spravodlivosti SR v dôvodovej správe k novele uvádza:

„Cieľom návrhu zákona je zmena spôsobu deklarovania vydržania vlastníckeho práva k nehnuteľnosti a práva zodpovedajúceho vecnému bremenu tak, aby bola zabezpečená ochrana vlastníckeho práva za súčasného zachovania princípu právnej istoty. **Toto oprávnenie sa vyníma z právomoci notárov, nakoľko v rámci vydávania osvedčení o vyhlásení vydržania notármi boli evidované určité problémy pri aplikácii súčasnej právnej úpravy a v niektorých prípadoch došlo aj k zneužitiu tohto právneho inštitútu na úkor ústavnej ochrany vlastníckeho práva.** Aj vzhľadom na uvedené, ako aj vzhľadom na samotný charakter právneho inštitútu vydržania vlastníckeho práva k nehnuteľnosti alebo práva zodpovedajúceho vecnému bremenu, ktorý je špecifický nadobudnutím vecného práva ex lege bez konštitutívneho rozhodnutia príslušného orgánu verejnej moci, sa **navrhuje prenesenie tejto právomoci na súd, ktorý v rámci zákonom ustanoveného procesu potvrdí nadobudnutie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti alebo práva zodpovedajúceho vecnému bremenu vydržaním, alebo návrh na vydanie takéhoto rozhodnutia zamietne ak zistí, že neboli splnené hmotnoprávne podmienky vydržania navrhovateľom.** Na účely právnej istoty sa v rámci konania o potvrdení vydržania zabezpečuje zverejnenie informácie o tomto procese (publicita). Okrem uvedeného sa navrhuje aj zmena právnej

⁵ VALOVÁ, K. a kol.: Notársky poriadok. Komentár, Bratislava: C.H.Beck, 2016. 687s, ISBN: 9788089603442.

⁶ HALAMA, O.: Katastrálny zákon – komentár, Bratislava: Wolter Kluwer, 2014. 87s, ISBN: 9789081680151.

⁷ ŠTEFANKO, J.: Vydržanie ako právny titul nadobudnutia vlastníctva k nehnuteľnosti v nespоровom konaní, ARS NOTARIA, 4/2001, článok publikovaný a dostupný na https://www.notar.sk/Ars/4_2001.pdf.

úpravy týkajúca sa mlčanlivosti notárov a zapožičiavania spisov oprávneným osobám tak, aby došlo k odstráneniu nadbytočnej a neefektívnej administratívnej záťaže a súčasne aj k odstráneniu konaní, ktoré smerujú k znemožňovaniu alebo k sťažovaniu výkonu štátneho dohľadu nad činnosťou notárov.“

III.

Keďže po novom by malo byť vydržanie samostatným súdnym konaním, je potrebné si zadefinovať príslušnosť súdu, účastníkov konania, náležitosti návrhu, rozhodnutia a ďalšie procesné pravidlá.

Na konanie bude príslušný súd, v ktorého obvode sa nachádza nehnuteľnosť, ktorá sa má vydržať. Návrh na začatie konania je oprávnený podať ten, kto o sebe tvrdí, že vydržaním nadobudol vlastnícke právo k nehnuteľnosti alebo právo zodpovedajúce vecnému bremenu. Účastníkom konania má byť aj ten, kto má v čase začatia konania o potvrdení vydržania zapísané na liste vlastníctva vlastnícke právo alebo vecné právo k nehnuteľnosti, ktorej sa konanie o potvrdení vydržania týka. V prípade neznámych vlastníkov je účastníkom aj Slovenský pozemkový fond resp. Lesy SR, š.p.

Návrh na začatie konania o potvrdení vydržania musí okrem všeobecných náležitostí návrhu obsahovať opísanie skutočností, z ktorých vyplýva, že navrhovateľ splnil predpoklady pre nadobudnutie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti alebo práva zodpovedajúceho vecnému bremenu vydržaním, označenie nehnuteľnosti podľa údajov z katastra nehnuteľností a označenie dňa, kedy navrhovateľ nadobudol vlastnícke právo k nehnuteľnosti alebo právo zodpovedajúce vecnému bremenu vydržaním. Skutočnosti podľa predchádzajúcej vety musí navrhovateľ zároveň osvedčiť. Keďže ide o mimosporové konanie v zmysle Civilného mimosporového poriadku, **súd je oprávnený vykonať aj také dôkazy, ktoré navrhovateľ nenavrhol alebo nedoložil**⁸.

Súd bude mať v prvej fáze možnosť odmietnuť návrh, ak bude podaný neoprávnenou osobou alebo bude zjavne neopodstatnený. Po preskúmaní podkladov môže súd návrh ešte aj zamietnuť, ak síce návrh podala oprávnená osoba a nejde o zmätočné podanie, ale napr. z doložených podkladov alebo zo súdom zabezpečených podkladov vyjde najavo, že

⁸ SMYČKOVÁ, R. a kol.: Civilný mimosporový poriadok, Bratislava: C. H. Beck, 2017, 65s. ISBN: 9788089603541.

navrhovateľ nemohol užívať pozemok po dobu 10 rokov, prípadne že nemohol byť dobromyseľný pri vstupe do držby a pod. Ak súd návrh odmietne alebo zamietne, neupovedomuje o tom žiadneho ďalšieho účastníka konania okrem navrhovateľa.

Ak súd po predbežnom posúdení návrhu nevzhladne zásadné rozpory, vydá tzv. **Vyzývacie uznesenie**. Vo vyzývacom uznesení (v ktorom je popis nehnuteľností a dôvodov vydržania) **súd vyzve na uplatnenie námietok proti vydaniu uznesenia o potvrdení vydržania v lehote najmenej 6 mesiacov**.

Vyzývacie uznesenie sa zverejní jednak:

- verejnou vyhláškou v Obchodnom vestníku,
- na úradnej tabuli obce, v katastrálnom území ktorej je nehnuteľnosť; verejná vyhláška môže byť zverejnená aj prostredníctvom hromadných oznamovacích prostriedkov,

okrem toho sa Vyzývacie uznesenie **doručuje** (okrem navrhovateľa):

- **vlastníkovi zapísanému na liste vlastníctva**, a to do vlastných rúk.
- v prípade, že ide o **neznámych vlastníkov**, **doručuje sa Vyzývacie uznesenie aj správcovi**, Slovenskému pozemkovému fondu a Lesom SR, š.p..

Naviac sa **do katastra zapíše informatívna poznámka** (na základe zverejnenia uznesenia v Obchodnom registri), že vo vzťahu k tejto nehnuteľnosti je vedené konanie o potvrdení vydržania, resp. že bolo vydané vyzývacie uznesenie.

Teda o Vyzývacom uznesení by sa mali dozvedieť dotknuté subjekty na oveľa lepšej platforme, ako tomu je za súčasných podmienok. Zverejnenie v Obchodnom vestníku a na úradnej tabuli v obci má za cieľ, aby svoje **námietky mohli vznášať aj iné subjekty, ktoré majú vedomosť, že neboli splnené podmienky vydržania**.

Všetky uvedené osoby a teda ktokoľvek, kto má relevantné informácie, môže podať námietky na súd v uznesení stanovenej lehote. Ak sú tieto relevantné, súd návrh ako taký zamietne. Pred zamietnutím môže vykonať ďalšie dokazovanie na preverenie tvrdení z námietok prípadne môže na ten účel nariadiť aj pojednávanie. Súd potvrdí vydržanie, len ak v zmysle dokazovania budú preukázané podmienky pre vydržanie a nebudú podané žiadne námietky, alebo sa ukážu ako nedôvodné.

IV.

Je zrejmé, že celý popísaný procesný postup je kvalitatívne na inej úrovni, ako je tomu dnes pri osvedčovaní vydržania. Vecou sa zaoberá súd, vyhodnocuje vznesené námietky, vykonáva dokazovanie a môže nariadiť pojednávanie. V súčasnosti sa dotknuté osoby často môžu dozvedieť o vydržaní až v čase, kedy je už vlastnícke právo na liste vlastníctva zmenené. Nikto nevyhodnocuje nezávisle a vo všetkých súvislostiach splnenie podmienok pre vydržanie. Súdne rozhodnutie vydané po predpísanom procese oveľa viac chráni ústavné práva vlastníkov zapísaných na liste vlastníctva.

Aj v tomto na prvý pohľad vhodnom a potrebnom zásahu do právnej úpravy je potrebné upozorniť aj na riziká. Tie spočívajú v zmeškaní lehoty na podanie námietok. Ak na liste vlastníctva zapísaná osoba prevezme Vyzývacie uznesenie do vlastných rúk a nepodá námietky do vydania uznesenia o potvrdení vydržania alebo, bude ťahať za kratší koniec, hoci by mal relevantné dôkazy o nesplnení podmienok vydržania. O to viac by mali aj iné osoby venovať pozornosť Obchodnému vestníku, úradnej tabuli alebo evidencii katastra, nakoľko im sa Vyzývacie uznesenie nedoručuje priamo.

Ak totiž súd uznesením potvrdí vydržanie (súčasne toto rozhodnutie nadobudne právoplatnosť), **a vydržiteľ prevedie ním potvrdené vlastnícke právo následne na tretiu osobu, je tento nový vlastník chránený tak, akoby toto vlastníctvo nadobudol od oprávneného vlastníka.** Toto pravidlo naráža na dlhotrvajúcu právnu polemiku, koho právo je silnejšie. Či právo vlastníka, ktorému v rozpore so zákonom (absolútne neplatným právnym úkonom) bolo vlastnícke právo prepísané na inú osobu, alebo právo dobromyseľného nadobúdateľa, ktorí nehnuteľnosť kúpil v dobrej viere, zaplatil na ňu a nemal vedomosť o spornosti vlastníckeho práva⁹. Pre prípad tohto nového konania o potvrdení vydržania sa zákonodarca rozhodol túto spornosť explicitne pre tento prípad vyriešiť.

Preto ak už súd potvrdí vydržanie a nadobúdateľ nehnuteľnosť predá, bude pôvodný vlastník v slabšej pozícii. Bude musieť preukázať, že nadobúdateľ nehnuteľnosti vedel alebo mal vedieť, že vydržiteľ klamal pri návrhu resp. že mu súd vydržanie potvrdil v rozpore so zákonom. Ak toto nepreukáže, súd bude chrániť nového vlastníka.

⁹ Právny vývoj v tejto otázke je zrejmý aj z judikatúry (pôvodne prevládanie zásady *nemo plus iuris ad alium transferre potest quem ipse habet*) Ústavného súdu SR v uznesení I. ÚS 50/2010 zo dňa 10. Februára 2010 a inklinácia k väčšej ochrane dobromyseľného nadobúdateľa v náleze I. ÚS 549/2015 zo 16. marca 2016 alebo náleze II. ÚS 484/2015 zo dňa 14.11.2018.

Kým vydržiteľ neprevedie súdom priznanú nehnuteľnosť na tretiu osobu, bude môcť aj po zmeškaní lehoty podať účastník konania na súd žalobu a domáhať sa svojho vlastníckeho práva, len ak osvedčí, že skutočnosti a námietky, na ktorých žalobu zakladá, nemohol bez svojej viny uplatniť námietkami podľa tohto zákona.

Riziko alebo malá nevýhoda oproti súčasnému zneniu je v tom, že dnes v prípade nezákonného vydržania je možné podať určovaciu žalobu na súd a domáhať sa svojho vlastníckeho práva s použitím všetkých relevantných dôkazov. Súd za súčasného znenia nemá zakotvené pravidlo chrániť dobromyseľného nadobúdateľa, ak vydržiteľ nezákonné vydržanú nehnuteľnosť prevedie na tretiu osobu. **Novelu je teda možné vnímať aj tak, že pred potvrdením vydržania ďaleko viac chráni zapísaného vlastníka, avšak ak si tento neodôvodnenie neuplatní v konaní svoje nároky, neskôr bude v slabšej pozícii oproti dnes platnému právnomu nastaveniu.**

Záver

Ministerstvo spravodlivosti sa rozhodlo riešiť neblahú prax, kedy sa často zneužíval inštitút vydržania. Tento krok hodnotím ako vysoko žiadúci, nakoľko súčasná právna úprava je už zjavne nedostatočná. Aby sa úplne nezrušil inštitút vydržania, bola zvolená kvalitatívne lepšia forma, a to súdne rozhodnutie. Novela zákona je v štádiu pripomienkovania a nie je ešte legislatívnom procese v Národnej rade SR. Preto je nevyhnutné počkať na definitívne schválenie zmien.

Je potrebné vysloviť nádej, že navrhované zmeny budú schválené a teda napomôžu lepšej ochrane vlastníckeho práva dotknutých subjektov. Neporovnateľne by sa zvýšila transparentnosť vydržania a máme za to, že by boli potvrdené skutočne len tie vydržania, ktoré sú dôvodné a nebudú sa cez tento inštitút oberať vlastníci o nehnuteľnosti. Na liste vlastníctva evidovaní vlastníci však budú musieť včas vzniesť svoje námietky.

ZOZNAM BIBLIOGRAFICKÝCH ODKAZOV

HALAMA, O.: Katastrálny zákon – komentár, Bratislava: Wolter Kluwer, 2014. 178s, ISBN: 9789081680151.

PEKÁREK, M. a kol.: Pozemkové právo, Bratislava: Aleš Čeněk, 2020. 336s ISBN: 9799077882122.

SMYČKOVÁ, R. a kol.: Civilný mimosporový poriadok, Bratislava: C.H.Beck, 2017, 1112s. ISBN: 9788089603541.

ŠTEFANOVIČ, M.: Pozemkové právo, Bratislava: Eurounion, 2006. 300s, ISBN: 8088984920.

ŠTEVČEK, M. a kol.: Občiansky zákonník I. a II. zväzok. Komentár, 2. Vydanie, Bratislava: C.H.Beck, 2019. 3344s, ISBN: 9788074007705.

VALOVÁ, K. a kol.: Notársky poriadok. Komentár, Bratislava: C.H.Beck, 2016. 816s, ISBN: 9788089603442.

VOJČÍK, P.: Občianske právo hmotné. Bratislava: Aleš Čeněk, 2018. 764s ISBN: 9788073807191.