

**KONKURENCIA INŠTITÚTU VYDRŽANIA A DOBROMYSEĽNÉHO
NADOBUDNUTIA VLASTNÍCKEHO PRÁVA OD NEVLASTNÍKA
COMPETITION BETWEEN LEGAL INSTITUTE OF USUCAPTION
AND ACQUISITION OF THE OWNERSHIP IN GOOD FAITH FROM
NON-OWNER**

Vladimír Sedliak¹

DOI: <https://doi.org/10.24040/pros.13.11.2020.ssp.146-157>



Abstrakt

V príspevku sa zaoberáme dvomi rôznymi spôsobmi nadobudnutia vlastníckeho práva, a to nadobudnutie vlastníckeho práva prostredníctvom vydržania a dobromyseľným nadobudnutím vlastníckeho práva od nevlastníka. Tieto dva spôsoby v príspevku bližšie analyzujeme a skúmame ich vzájomný prienik a odlišnosti.

Kľúčové slová

Vydržanie. Dobromyseľné nadobudnutie. Nevlastník. Držba.

Abstract

The paper deal with two different methods of acquisition of the ownership. The first method of acquisition is usucaption and the second is acquisition of the ownership in good faith. In the paper, we analyze these two methods in more detail and examined their mutual pervasion and difference.

Key words

Usucaption. Acquisition in good faith. Non-owner. Possession.

Úvod

Hlavnou oblasťou nášho skúmania je nadobúdanie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti od nevlastníka, preto aj ťažisko článku sa bude venovať konkurencii inštitútu vydržania

¹ Mgr. Vladimír Sedliak pôsobí ako interný doktorand na Katedre občianskeho práva Univerzity Komenského v Bratislave. Vo svojej výskumnej činnosti sa venuje najmä otázkam súvisiacim s nadobudnutím vlastníckeho práva k nehnuteľnosti od nevlastníka.

s dobromyseľným nadobudnutím vlastníckeho práva k nehnuteľnosti od nevlastníka.² Nálezom Ústavného súdu ČR, sp. zn. I. ÚS 143/07, zo dňa 25. februára 2009, došlo k prelomeniu zásady *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*“ (skrátene len „*nemo plus iuris*“) v prospech ochrany dobrej viery nadobúdateľa nehnuteľnosti od nevlastníka. V Slovenskej republike k prelomeniu tejto zásady došlo nálezom Ústavného súdu SR so sp. zn. I. ÚS 549/2015 zo dňa 16. marca 2016. Najvyšší súd ČR však pomerne dlhú dobu odmietal tento judikatórny posun a veľký senát ho definitívne prijal až v rozhodnutí so sp. zn. 31 Cdo 353/2016 zo dňa 9. marca 2016. V Slovenskej republike však Najvyšší súd SR lepšie reagoval na nález Ústavného súdu SR, okrem výnimiek,³ a dokonca v rozhodnutí so sp. zn. 4 Cdo 142/2019 z 29. apríla 2020 prijal záväznosť rozhodnutí Ústavného súdu SR pre Najvyšší súd SR.⁴ Napriek tomu, Najvyšší súd ČR vytýkal vo svojich rozhodnutiach Ústavnému súdu ČR, že prijatím nového judikatórneho prúdu dôjde k obsolétosti inštitútu vydržania pri nehnuteľnostiach.⁵ Tento názor zastával aj Najvyšší súd SR vo svojich rozhodnutiach.⁶ Preto sa bližšie v článku zaoberáme otázkou či má inštitút vydržania svoju relevanciu aj za situácie, že je možné dobromyseľne nadobudnúť vlastnícke právo k nehnuteľnosti od nevlastníka.

Hypotéza, ktorú sme si stanovili, znie: *„Možnosť nadobudnúť vlastnícke právo k nehnuteľnosti od nevlastníka na základe dobrej viery v zápis v katastri nehnuteľností nespôsobuje obsolétosť inštitútu vydržania vlastníckeho práva k nehnuteľnosti podľa § 134 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.“* V článku sa ďalej zaoberáme spoločnými znakmi inštitútu vydržania a dobromyseľného nadobudnutia vlastníckeho práva od nevlastníka a tiež skúmame ich jednotlivé odlišnosti.

² Za nevlastníka pre účely článku považujeme osobu, ktorá bez oprávnenia (vlastnícke právo k veci, splnomocnenie, a pod.) previedla predmet občianskoprávných vzťahov na inú osobu.

³ Pozri napr.: rozsudok Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 3Cdo/115/2016, z 28. júna 2017, rozsudok Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 3 Cdo 223/2016, z 26. januára 2017.

⁴ Ealík, M.: *Stret judikatúry ústavného súdu s judikatúrou najvyššieho súdu a jeho riešenie v dovolacom konaní ohľadne nadobudnutia nehnuteľnosti od nevlastníka na základe dobrej viery nadobúdateľa v zápis v katastri nehnuteľností*. In: Justičná revue, 72, 2020, č. 8-9, s. 1015 – 1024.

⁵ Pozri rozsudok Najvyššieho súdu ČR, sp. zn. 31 Odo 1424/2006, publikovaný v zbierke súdnych rozhodnutí pod zn. R 56/2010, ktorý uvádza: *„Akceptovanie záveru, že pre nadobudnutie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti stačí (len) dobrá viera nadobúdateľa v zápis do katastra nehnuteľností, by spôsobilo v českom právnom poriadku obsolétosť inštitútu vydržania, podmieňujúci nadobudnutie vecí po zákonom určenej dobe trvania oprávnenej držby tejto veci.“*

⁶ Pozri napr.: rozsudok Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 3 Cdo 115/2016 zo dňa 28.06.2017; rozsudok Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 3 Cdo 223/2016, zo dňa 26.01.2017.

1. Pár poznámok k vydržaniu

Úprava inštitútu vydržania je v našej platnej právne úprave zakotvená v ustanovení § 134 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení (ďalej len „OZ“). Vydržaním možno nadobudnúť vlastnícke právo k hnutelnej veci aj k nehnuteľnosti, pokiaľ sa vlastnícke právo nenadobudlo na základe iného právne titulu. *Inter alia* možno vydržať aj právo zodpovedajúce vecnému bremenu.⁷ Nevyhnutným predpokladom vydržania je oprávnená držba držiteľa. O oprávnenosť držby ide v tom prípade, ak je držiteľ dobromyseľný o tom, že mu vec alebo právo patrí.⁸ Pri pochybnostiach o oprávnenosti držby platí domnienka oprávnenosti držby, a tým teda aj dobromyseľnosti. Treba pritom posudzovať, či držiteľ pri bežnej opatrnosti mal alebo mohol mať pochybnosti, či mu vec alebo právo patrí.⁹ Do doby, po ktorú je potrebné mať vec v oprávnenej držbe sa započíta aj doba, po ktorú mal vec v oprávnenej držbe právny predchodca.¹⁰

Nie je vylúčená ani dobromyseľnosť držby *contra tabulas*. Ide o prípad, keď je osoba dobromyseľným držiteľom napriek tomu, že v katastri nehnuteľností je ako vlastník označená iná osoba ako držiteľ. Takýmito prípadmi môže byť napríklad, ak je vlastník pozemku parcely registra „E“ presvedčený, že je vlastníkom pozemku parcely registra „C“ alebo *vice versa*.¹¹ Ďalšími prípadmi môže byť, ak namiesto pôvodného vlastníka pozemku, dôjde k zápisu inej osoby, bez toho, aby sa pôvodný vlastník o tejto zmene dozvedel. Je otázne, či pôjde o oprávnenú držbu v takomto prípade, aj ak nechal nehnuteľnosť ležať „ľadom“, čo sa tiež považuje za vykonávanie držby pri nehnuteľnostiach,¹² alebo bude musieť ísť o aktívnu držbu, napríklad poberanie nájmu za nehnuteľnosť, vykonávanie poľnohospodárskych alebo iných prác na nehnuteľnosti. Skôr sa prikláňame k názoru, že v tomto prípade je potrebné vykonávať aktívne držbu nehnuteľnosti, lebo inak nebude dobre možné oprávnenú držbu preukázať.

⁷ Ustanovenie § 151o OZ.

⁸ Ustanovenie § 130 OZ.

⁹ FEČÍK, M.: § 130 [Oprávnený držiteľ]. In: ŠTEVČEK, M. a kol.: Občiansky zákonník I. 2. vydanie. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 939.

¹⁰ Ustanovenie § 134 ods. 3 OZ.

¹¹ FEČÍK, M.: § 130 [Oprávnený držiteľ]. In: ŠTEVČEK, M. a kol.: Občiansky zákonník I. 2. vydanie. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 939.

¹² Pozri: FEČÍK, M.: § 129 [Držiteľ]. In: ŠTEVČEK, M. a kol.: Občiansky zákonník I. 2. vydanie. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 936.

Vydržanie patrí medzi originárne spôsoby nadobudnutia vlastníckeho práva.¹³ Je to tak z dôvodu, že vydržateľ neodvodzuje svoje vlastnícke právo od vlastníckeho práva pôvodného vlastníka, ale od inej právnej skutočnosti, ktorou je uplynutie rozhodnej doby, počas ktorej bol oprávneným držiteľom. Dr. Fečík¹⁴ uvádza, že pri derivátnom nadobudnutí vlastníckeho práva, nový vlastníak odvodzuje svoje vlastnícke právo od skoršieho vlastníka a nadobúda vlastníctvo len za splnenia podmienky, že aj skorší vlastníak bol vlastníkom veci.¹⁵ Možno povedať, že pri derivátnom nadobúdaní je plne prítomná zásada *nemo plus iuris*. Pri originárnom nadobudnutí *ergo* bude právne bezvýznamné spochybnenie vlastníckeho práva predchádzajúcich vlastníkov, resp. držiteľov. Originárne nadobudnutie tak bude hojiť právne vady alebo nedostatok nadobúdacieho titulu.

2. Nadobudnutie vlastníckeho práva od nevlastníka na základe dobrej viery

Právny poriadok Slovenskej republiky explicitne vymedzuje nadobudnutie vlastníckeho práva k predmetu občianskoprávných vzťahov od nevlastníka na viacerých miestach.¹⁶ V týchto prípadoch, ak dôjde k nadobudnutiu predmetu občianskoprávných vzťahov hoc aj od nevlastníka, stáva sa dobromyseľný nadobúdateľ vlastníkom predmetu a vlastníctvo pôvodného vlastníka zaniká. *Ergo*, ak dôjde k splneniu predpokladov, ktoré predvída hypotéza právnej normy pri dobromyseľnom nadobudnutí od nevlastníka, tak sa inštitút vydržania v takom prípade vôbec neuplatní. Ide teda o výnimky zo zásady *nemo plus iuris*. Napriek týmto skutočnostiam, nám nie sú známe prípady, kedy by Najvyšší súd SR alebo Ústavný súd SR tvrdil, že zakotvením vyššie uvedených výnimiek zo zásady *nemo plus iuris* sa inštitút vydržania stal obsoletným, ako je tomu pri nadobudnutí vlastníckeho práva k nehnuteľnosti od nevlastníka.

Podľa nášho názoru, je to z dôvodu, že okrem samotnej dobromyseľnosti nadobúdateľa musia byť splnené aj ďalšie predpoklady pre nadobudnutie vlastníckeho práva.

¹³ Pozri napr.: FEČÍK, M.: § 134 [Vydržanie]. In: ŠTEVČEK, M. a kol.: Občiansky zákonník I. 2. vydanie. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 1007.

¹⁴ FEČÍK, M.: § 132 [Spôsoby nadobúdania vlastníctva]. In: ŠTEVČEK, M. a kol.: Občiansky zákonník I. 2. vydanie. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 951.

¹⁵ *Ibidem*, s. 952.

¹⁶ Pozri: ustanovenie § 446 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v platnom znení; § 19 ods. 3 zákona č. 566/2001 Z. z. o cenných papieroch a investičných službách a o zmene a doplnení niektorých zákonov; § 486 OZ; § 150 zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov.

Samotná dobromyseľnosť je v týchto prípadoch nevyhnutnou, nie však výlučnou podmienkou. Napríklad v ustanovení § 446 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v platnom znení, okrem dobromyseľnosti, musí byť splnená aj podmienka, že predmetom prevodu je hnutelná vec a kúpna zmluva bola uzavretá podľa Obchodného zákonníka. Pokiaľ by bola uzatvorená napríklad podľa ustanovení § 588 a nasl. OZ, tak by nedošlo k nadobudnutiu vlastníckeho práva dobromyseľným nadobúdateľom, ale dobromyseľný nadobúdateľ by mohol po uplynutí troch rokov vlastnícke právo k veci vydržať. V ustanovení § 486 OZ pre nadobudnutie vlastníckeho práva od nevlastníka hypotéza právnej normy tiež predpokladá, že okrem dobromyseľnosti musí byť splnená podmienka, že predmet je nadobudnutý od nepravého dediča, ktorému bolo dedičstvo potvrdené. Opäť, ak by bol nadobúdateľ dobromyseľný a nadobudol by predmet od nepravého dediča, ktorému ale dedičstvo ešte nebolo potvrdené, tak by nenadobudol vlastnícke právo. Dobromyseľné nadobudnutie nehnuteľnosti od nevlastníka zákon umožňuje pri exekučnej dražbe. Okrem dobromyseľnosti musia byť splnené podmienky, že nehnuteľnosť bola nadobudnutá v dražbe podľa zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov, ďalej muselo dôjsť k zaplateniu najvyššieho podania, a príklep udelený na dražbe musel schváliť súd. Až za kumulatívneho splnenia všetkých podmienok dôjde k nadobudnutiu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti aj od nevlastníka dobromyseľným nadobúdateľom.

Na príkladoch, ktoré sme uviedli vyššie je možné demonštrovať, že samotná dobromyseľnosť nestačí na nadobudnutie vlastníckeho práva k predmetu od nevlastníka. Je potrebné, aby okrem dobromyseľnosti došlo k naplneniu aj ďalších predpokladov uvedených v hypotéze právnej normy. Preto nemôžeme konštatovať, že inštitút vydržania by sa možnosťou dobromyseľného nadobudnutia vlastníckeho práva k predmetu od nevlastníka, vo vyššie uvedených prípadoch, stal obsoletným. Naopak, ak je splnená dobromyseľnosť, ale nie je splnený niektorý z ďalších predpokladov pre dobromyseľné nadobudnutie vlastníckeho práva môže po uplynutí zákonom predpokladanej doby dôjsť k vydržaniu, a tým k nadobudnutiu vlastníckeho práva k predmetu občianskoprávných vzťahov.

3. Nadobudnutie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti od nevlastníka len na základe dobrej viery?

S ohľadom na uvedené v predchádzajúcej kapitole, nie je jasné, prečo pri nadobudnutí nehnuteľnosti od nevlastníka v dobrej viere, tak ako to predpokladá Ústavný súd SR, sa Najvyšší súd SR¹⁷ a aj niektoré názory v teórii¹⁸ vyjadrili, že dôjde k obsolétosti inštitútu vydržania. Podľa nášho názoru, je to z dôvodu nesprávnej interpretácie záverov Ústavného súdu SR a Ústavného súdu ČR. Tieto súdy pripustili možnosť dobromyseľného nadobudnutia vlastníckeho práva k nehnuteľnosti od nevlastníka.¹⁹ Z rozhodnutí však podľa nášho názoru jednoznačne vyplýva, že samotná (výlučne) dobromyseľnosť nezakladá poskytnutie ochrany vlastníckemu právu dobromyseľného nadobúdateľa pred vlastníckym právom pôvodného vlastníka. Ale tak, ako v prípadoch explicitne uvedených v zákone, aj v tomto prípade je potrebné splniť ďalšie predpoklady, ktoré uvádzajú vo svojich rozhodnutiach ústavné súdy.

Pri nadobudnutí vlastníckeho práva k predmetu od nevlastníka dochádza k stretu dvoch základných právnych princípov, a to princípu *nemo plus iuris* a princípu ochrany dobromyseľnosti nadobúdateľa. Tieto princípy sú potom pretraktované aj v jednotlivých základných právach, ktoré sú tiež v kolízii, a to vlastnícke právo pôvodného vlastníka a vlastnícke právo dobromyseľného nadobúdateľa. V ďalšom texte uvádzame vybrané fragmenty z rozhodnutí Ústavného súdu SR a Ústavného súdu ČR, na ktorých chceme demonštrovať, že samotná dobromyseľnosť pre nadobudnutie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti od nevlastníka nestačí. Ústavný súd SR v náleze, sp. zn. I. ÚS 549/2015, uvádza: „*Tieto práva a princípy treba postaviť na rovnakú úroveň. Ak nemožno z oboch práv zachovať maximum, tak potom treba prihliadnuť na princíp všeobecnej spravodlivosti.*“ Ďalej v náleze so sp. zn. I. ÚS 151/2016: „*Je potrebné zvažovať všeobecné súvislosti kolízie základných práv ako aj individuálne okolnosti konkrétneho rozhodovaného prípadu.*“

¹⁷ Pozri napr.: rozsudok Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 3 Cdo 115/2016 zo dňa 28.06.2017; Rozsudok Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 3 Cdo 223/2016, zo dňa 26.01.2017.

¹⁸ Doktor Fečík v tomto prípade uvádza: „*S úpravou nadobudnutia vlastníctva len na podklade dobromyseľnosti nadobúdateľa však pro futuro ráta pripravovaná rekodifikácia (záväzkovej časti) Občianskeho zákonníka pričom v tejto súvislosti bude potrebné zrejme upraviť aj pohľad na vydržanie, pretože bez ďalšieho by hrozila obsolétosť tohto inštitútu.*“ Pozri: FEČÍK, M.: § 132 [Spôsoby nadobúdania vlastníctva]. In: ŠTEVČEK, M. a kol.: Občiansky zákonník I. 2. vydanie. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 951.

¹⁹ Pozri napr.: nález Ústavného súdu SR, sp. zn. I. ÚS 549/2015, nález Ústavného súdu SR, sp. zn. I. ÚS 151/2016, nález Ústavného súdu SR, sp. zn. I. ÚS 460/2017, nález Ústavného súdu ČR, sp. zn. I. ÚS 2219/12, nález Ústavného súdu ČR, sp. zn. IV. ÚS 405/16.

Ústavný súd ČR v náleze so sp. zn. I. ÚS 2219/12 a rovnako aj Ústavný súd SR v náleze so sp. zn. I. ÚS 151/2016 uvádza: „*Nadobudnutie nehnuteľnosti v dobrej viere si všeobecne zaslúži rovnakú ochranu vlastníckeho práva pôvodného vlastníka. Preto pri ich kolízii je potrebné konkurujúce práva vážiť.*“, a na inom mieste nálezu: „*Až po zvážení všetkých relevantných skutočností konkrétneho prípadu možno rozhodnúť, v prospech ktorého z konkurujúcich práv svedčí princíp všeobecnej spravodlivosti.*“ Ústavný súd ČR aj v náleze so sp. zn. IV. ÚS 405/16 konštatoval: „*Všeobecné súdy porušia právo na ochranu majetku a na spravodlivý súdny proces, ak neposúdia otázku stretu práva vlastníckeho a práva na ochranu dobrej viery nadobúdateľa nehnuteľnosti a ak mu v odôvodnených prípadoch odmietnu poskytnúť ochranu.*“

Z toho je možné vyvodiť, že súd pred posúdením či prizná ochranu vlastníckemu právu dobromyseľnému nadobúdateľovi pred pôvodným vlastníkom, musí posúdiť:

- a. dobrú vieru nadobúdateľa,
- b. všeobecné súvislosti kolízie základných práv,
- c. individuálne okolnosti a súvislosti konkrétneho rozhodovaného prípadu,
- d. súlad s princípom všeobecnej spravodlivosti.

Dobrá viera sa v tomto prípade vzťahuje primárne na vieru v zápis v katastri nehnuteľností, že osoba v ňom uvedená je skutočne vlastníkom nehnuteľnosti. Ústavné súdy v žiadnom rozhodnutí nevyslovili záver, že je potrebné dať prednosť dobromyseľnému nadobúdateľovi pred pôvodným vlastníkom, ak bola nehnuteľnosť nadobudnutá v rozpore so zápisom v katastri nehnuteľností. Dobrá viera sa v tomto prípade bude posudzovať ako *conditio sine qua non* ale nebude výlučnou podmienkou. Medzi individuálne okolnosti a súvislosti konkrétneho prípadu možno zaradiť hodnotenie skutočností ako je napríklad, dĺžka doby, ktorá ubehla od vadného zápisu v katastri nehnuteľností. Okolnosti, za akých došlo k neplatnému právnomu úkonu, či došlo k spáchaniu trestného činu, či bol pôvodný vlastníkom aj reálne účastníkom katastrálneho konania. Potom je potrebné zvážiť aj investície, ktoré dobromyseľný nadobúdateľ už na nehnuteľnosť vynaložil.²⁰ Posledným krokom je, že súd zváži všetky uvedené okolnosti a na ich základe rozhodne, ktorému subjektu bude svedčať princíp všeobecnej spravodlivosti a poskytne ochranu jeho vlastníckemu právu.

²⁰ Porovnaj nálež Ústavného súdu ČR, sp. zn. I ÚS 2219/12.

Na tomto základe je možné konštatovať, že ak nedôjde k naplneniu aj ostatných predpokladov, ako len dobrej viery v zápis v katastri nehnuteľností, tak nedôjde ani k nadobudnutiu vlastníckeho práva dobromyseľným nadobúdateľom, čo je analogický prípad s tým, keď nie sú splnené ostatné predpoklady pri explicitne ustanovenom dobromyseľnom nadobudnutí, ktoré sme uviedli v druhej kapitole. Ak by teda osoba kúpila nehnuteľnosť od nevlastníka v dobrej viere, ale napríklad by nedošlo k splneniu ďalších predpokladov, tak by nedošlo k nadobudnutiu vlastníckeho práva, ale len k oprávnenej držbe. Po uplynutí desiatich rokov, by sa potom osoba mohla stať vlastníkom nehnuteľnosti na základe vydržania. Teda aj uznaním novej judikatúry Ústavného súdu SR a možnosti dobromyseľne nadobudnúť nehnuteľnosť od nevlastníka, bude mať inštitút vydržania naďalej význam, aj bez toho, aby došlo k jeho novelizácii.

Nevýhodou pri dobromyseľnom nadobudnutí nehnuteľnosti od nevlastníka je to, že predpoklady je možné vyvodiť len z judikatúry a nie sú explicitne upravené v právnych predpisoch, ako je to napríklad v zákone č. 89/2012 Sb. Občiansky zákoník platný v Českej republike²¹. Aj obsah týchto predpokladov je pomerne vágny, a nie je možné určiť ich presné hranice. To ale *de facto* môže zaručovať vyššiu ochranu pôvodného vlastníka, keďže každý prípad sa bude posudzovať individuálne, ako v prípade, keby boli presne determinované podmienky, kedy by zaniklo vlastnícke právo pôvodného vlastníka.

Možno spomenúť aj známy medializovaný pozemkový prípad prezidenta Slovenskej republiky. V tomto spore súd rozhodol v prospech pôvodného vlastníka pred dobromyseľným nadobúdateľom. Zo zverejneného rozsudku²² možno vyvodiť, že súd sa zaoberal okrem dobrej viery aj ďalšími predpokladmi, ktoré uvádzame vyššie. Súd mal za preukázané, že prezident nadobudol nehnuteľnosti od nevlastníka v dobrej viere, naproti tomu, na základe zhodnotenia ostatných okolností, napríklad, že pôvodný vlastníak nemal vedomosť o tom, že už nie je zapísaný na liste vlastníctva v katastri nehnuteľností a naďalej aktívne vykonával oprávnenú držbu (prenajímал spornú nehnuteľnosť), súd dospel ku konklúzii, že v súlade s princípom všeobecnej spravodlivosti je priznanie ochrany vlastníckemu právu pôvodného vlastníka pred dobromyseľným nadobúdateľom. Azda jediným nedostatkom tohto právoplatného rozhodnutia je, že ide o rozhodnutie súdu prvej inštancie. Keďže bol tento prípad pod drobnohľadom médií, súd si dával pozor, aby jeho rozhodnutie nemohol zrušiť

²¹ Pozri najmä ustanovenia § 980 ods.2, § 984 ods.1 a § 986 zákona č. 89/2012 Sb. Občiansky zákoník v platnom znení.

²² Rozsudok Okresného súdu Poprad, sp. zn. 7C/53/2017 zo dňa 26.10.2018.

dovolací súd alebo ústavný súd, ak by jeho rozhodnutie nezmenil odvolací súd. Spor však do tohto štádia nedospel. Sme toho názoru, že aj v prípade, ak by sa spor dostal na Ústavný súd SR, tak by došlo k odmietnutiu sťažnosti, keďže všeobecný súd sa dôsledne zaoberal posúdením dobrej viery, ale aj individuálnymi okolnosťami prípadu a ústavnému súdu neprináleží hodnotiť správnosť právneho posúdenia veci všeobecnými súdmi, ak sú ich závery dostatočne odôvodnené a nie sú arbitrárne alebo svojvoľné.²³ Aj v skôr uvedených rozhodnutiach ústavné súdy zrušovali rozhodnutia všeobecných súdov z dôvodu, že vôbec v prípade nezohľadnili alebo neposúdili dobromyseľnosť nadobúdateľa nehnuteľnosti. V tomto prípade súd reflektoval na novšiu judikatúru ústavného súdu a predsa nepriznal vlastnícke právo dobromyseľnému nadobúdateľovi, čím dal najavo, že samotná dobromyseľnosť pre nadobudnutie vlastníckeho práva od nevlastníka nestačí, ale je potrebné naplnenie aj ďalších predpokladov.

Ďalším podporným argumentom pre nami stanovenú hypotézu je, že aj napriek tomu, že v Českej republike už nový občiansky zákonník upravuje dobromyseľné nadobudnutie nehnuteľnosti od nevlastníka, tak majú zakotvený inštitút vydržania obdobne ako v našom právnom poriadku a je možné vydržať aj nehnuteľnosť.

4. Vzájomný prienik a odlišnosti dobromyseľného nadobudnutia vlastníckeho práva od nevlastníka a vydržania

V predchádzajúcich častiach sme uviedli základné atribúty inštitútu vydržania a nadobudnutia vlastníckeho práva k veci od nevlastníka na základe dobrej viery. V tejto kapitole sa zaoberáme ich prienikom, t. j. čo majú tieto dva spôsoby nadobudania vlastníckeho práva spoločné a tým, čo ich diferencuje.

Prvým spoločným znakom je, že v oboch prípadoch ide o originárny spôsob nadobudnutia vlastníctva. V teórii sa pri dobromyseľnom nadobudnutí možno stretnúť aj s názorom, že ide o derivatívny spôsob nadobudnutia vlastníctva.²⁴ Autor však bližšie neuvádza argumentáciu v prospech tohto tvrdenia. Naopak Najvyšší súd ČR,²⁵ Ústavný súd ČR²⁶

²³ Nález Ústavného súdu SR, sp. zn. I. ÚS 151/2016.

²⁴ FEČÍK, M.: § 132 [Spôsoby nadobudania vlastníctva]. In: ŠTEVČEK, M. a kol.: Občiansky zákonník I. 2. vydanie. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 952.

²⁵ Pozri napr.: rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR, sp. zn. 30 Cdo 4577/2014.

²⁶ Pozri napr.: nález Ústavného súdu ČR, sp. zn. III. ÚS 247/14.

a Ústavný súd SR²⁷ zhodne uvádzajú, že aj dobromyseľné nadobudnutie od nevlastníka je originárnym spôsobom nadobudnutia vlastníckeho práva. O originárny spôsob ide z dôvodu, že dobromyseľný nadobúdateľ svoje vlastnícke právo neodvodzuje od pôvodného vlastníka ale od iných právnych skutočností. S týmto názorom sa stotožňujeme aj my. Inými právnymi skutočnosťami budú okrem dobromyseľnosti ďalšie predpoklady, ktoré musia byť pre nadobudnutie splnené, ktoré sme uviedli v predchádzajúcich kapitolách.

Ďalším spoločným znakom je oprávnená držba. Pokiaľ má dôjsť k vydržaniu vlastníckeho práva, musí vydržateľ mať vec v nepretržitej oprávnenej držbe po určitú zákonom stanovenú dobu. Pri dobromyseľnom nadobudnutí veci od nevlastníka má nadobúdateľ tiež oprávnenú držbu. Najmä v prípade dobromyseľného nadobudnutia vlastníckeho práva k nehnuteľnosti od nevlastníka je nadobúdateľ najprv len oprávneným držiteľom, a až pokiaľ nedôjde k splneniu ďalších predpokladov (jedným z týchto predpokladov je aj hodnotenie dĺžky doby, po ktorú nebolo jeho vlastnícke právo spochybňované), bude nadobúdateľ nehnuteľnosti len oprávneným držiteľom. Dokonca môže ísť o prípad, že na základe individuálnych okolností prípadu, dobromyseľný nadobúdateľ nebude môcť nadobudnúť vlastnícke právo k nehnuteľnosti z titulu dobromyseľnosti pri nadobúdaní ale len vydržaním. Ústavný súd ČR v náleze so sp. zn. I. ÚS 2219/12 uvádza, že ak nevlastník nadobudol zápis v katastri nehnuteľností na základe trestného činu, potom bude mať pred dobromyseľným nadobúdateľom výhodnejšie postavenie pôvodný vlastník. V takomto prípade by zrejme dobromyseľný nadobúdateľ nenadobudol vlastnícke právo k nehnuteľnosti z titulu dobromyseľnosti (kvôli individuálnym okolnostiam prípadu) ale mohol by po uplynutí desať ročnej doby vydržať vlastnícke právo.

Rozdielnym znakom je, že vydržanie je možné aplikovať aj u prvého nevlastníka. Napríklad, ak zmluva medzi pôvodným vlastníkom a prvým nevlastníkom bola absolútne neplatná, tak nevlastník nenadobudne vlastnícke právo z titulu jeho dobrej viery. V takomto prípade môže vlastnícke právo nadobudnúť vydržaním. Pri dobromyseľnom nadobudnutí od nevlastníka už zo samotnej podstaty vyplýva, že predmet občianskoprávných vzťahov mu bol prevedený od nevlastníka, t. j. nie je možné tento nadobúdaci spôsob uplatniť pokiaľ medzi pôvodným vlastníkom a dobromyseľným nadobúdateľom chýba ako medzičlánok nevlastník.

²⁷ Pozri napr.: nález Ústavného súdu SR, sp. zn. I. ÚS 151/2016.

Pri dobromyseľnom nadobudnutí vlastníckeho práva k nehnuteľnosti od nevlastníka je rozdiel aj v tom, že judikatúra takúto možnosť priznáva len pokiaľ ide o dobrú vieru v zápis v katastri nehnuteľností *a contrario* nemôže ísť o dobromyseľné nadobudnutie *contra tabulas*. Vydržanie *contra tabulas* nie je v našom právnom poriadku vylúčené.²⁸

Záver

V tomto článku sme sa zaoberali konkurenciou inštitútu vydržania a dobromyseľného nadobudnutia vlastníckeho práva od nevlastníka. Zastávame názor, že sa nám podarilo verifikovať hypotézu stanovenú v úvode článku: „*Možnosť nadobudnúť vlastnícke právo k nehnuteľnosti od nevlastníka na základe dobrej viery v zápis v katastri nehnuteľností nespôsobuje obsolétnosť inštitútu vydržania vlastníckeho práva k nehnuteľnosti podľa § 134 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.*“ Tieto dva spôsoby nadobúdania vlastníckeho práva majú niektoré spoločné znaky ako napr. oprávnenú držbu ale taktiež vykazujú relevantné odlišnosti. Preto ich vzájomná existencia v právnom poriadku je žiadúca a ak aj dôjde pri rekodifikácii občianskeho práva hmotného k explicitnému ustanoveniu možnosti nadobudnúť vlastnícke právo k nehnuteľnosti od nevlastníka na základe dobrej viery, čo považujeme za žiadúce, tak nie je nevyhnutne potrebná zmena právnej úpravy inštitútu vydržania.

ZOZNAM BIBLIOGRAFICKÝCH ODKAZOV

Použitá literatúra:

FEČÍK, M.: § 129 [Držiteľ]. In: ŠTEVČEK, M. a kol.: Občiansky zákonník I. 2. vydanie. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 936 - 939. ISBN 978-80-7400-770-5.

FEČÍK, M.: § 130 [Oprávnený držiteľ]. In: ŠTEVČEK, M. a kol.: Občiansky zákonník I. 2. vydanie. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 939-947. ISBN 978-80-7400-770-5.

FEČÍK, M.: § 132 [Spôsoby nadobúdania vlastníctva]. In: ŠTEVČEK, M. a kol.: Občiansky zákonník I. 2. vydanie. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 951-975. ISBN 978-80-7400-770-5.

²⁸ Bližšie k vydržaniu *contra tabulas* pozri 1. kapitolu.

FEČÍK, M.: § 134 [Vyrážanie]. In: ŠTEVČEK, M. a kol.: Občiansky zákonník I. 2 vydanie. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 1007-1024. ISBN 978-80-7400-770-5.

ĽALÍK, M.: *Stret judikatúry ústavného súdu s judikatúrou najvyššieho súdu a jeho riešenie v dovolacom konaní ohľadne nadobudnutia nehnuteľnosti od nevlastníka na základe dobrej viery nadobúdateľa v zápis v katastri nehnuteľností*. In: Justičná revue, 72, 2020, č. 8-9, s. 1015 – 1024. ISSN 1335-6461.

Použité súdne rozhodnutia:

Nález Ústavného súdu ČR, sp. zn. I. ÚS 143/07, zo dňa 25.02.2009.

Nález Ústavného súdu ČR, sp. zn. I. ÚS 2219/12, zo dňa 17.04.2014.

Nález Ústavného súdu ČR, sp. zn. III. ÚS 247/14, zo dňa 28.01.2016.

Nález Ústavného súdu SR, sp. zn. I. ÚS 549/2015, zo dňa 16.03.2016.

Nález Ústavného súdu ČR, sp. zn. IV. ÚS 405/16, zo dňa 19.07.2016.

Nález Ústavného súdu SR, sp. zn. I. ÚS 151/2016, zo dňa 03.05.2017.

Nález Ústavného súdu SR, sp. zn. I. ÚS 460/2017, zo dňa 20.12.2017.

Rozsudok Najvyššieho súdu ČR, sp. zn. 31 Odo 1424/2006, zo dňa 09.12.2009.

Rozsudok Najvyššieho súdu ČR, sp. zn. 30 Cdo 4577/2014, zo dňa 11.02.2015.

Rozsudok Najvyššieho súdu ČR, sp. zn. 31 Cdo 353/2016, zo dňa 09.03.2016.

Rozsudok Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 3 Cdo 223/2016, zo dňa 26.01.2017.

Rozsudok Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 3 Cdo 115/2016, zo dňa 28.06.2017.

Rozsudok Okresného súdu Poprad, sp. zn. 7C/53/2017, zo dňa 26.10.2018.

Rozsudok Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 4 Cdo 142/2019, zo dňa 29.04.2020.

Použité právne predpisy:

Zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení.

Zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v platnom znení.

Zákon č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov.

Zákon č. 566/2001 Z. z. o cenných papieroch a investičných službách a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Zákon č. 89/2012 Sb. Občiansky zákonník v platnom znení.