

Česká zemědělská univerzita v Praze

**Fakulta provozně ekonomická
Obor Provoz a ekonomika**



BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

Téma: Vydržení pozemků

Vypracovala: Mariana Prihodová

Vedoucí bakalářské práce: JUDr. Michael Kučera

Praha 2007©

Prehlásenie

Prehlasujem, že som bakalársku prácu na tému „Vydržení pozemků“ spracovala samostatne za použitia uvedenej literatúry a po odborných konzultáciách s JUDr. Michaelom Kučerou.

V Prahe, 10. júna 2007

.....

Pod'akovanie

Ďakujem predovšetkým JUDr. Michaelovi Kučerovi za dôležité pripomienky a odbornú pomoc, ktorú mi venoval pri spracovávaní bakalárskej práce. Ďalej by som touto cestou poďakovala za pomoc pracovníkom Katastru nehnuteľnosti v Prahe 8.

Vydržanie pozemkov

Vydržení pozemků
Prescription of lands

SÚHRN

Prvotným cieľom je súhrnné a ucelené spracovanie inštitútu vydržania. V prvej časti tejto práce je spracovaný výklad základných pojmov tak, ako ich upravuje najmä občiansky zákonník, ako primárny súkromnoprávny predpis a to hlavne v jedinom §134 OZ, čo je príliš stručné a kusé. Ďalej je v práci venovaná pozornosť všeobecnému historickému vývoju, i historickému vývoju na Slovensku a v Čechách s porovnaním rozdielov v právnej úprave.

V ďalšej časti som preverovala prechod držby vlastníctva pozemkov a jeho častí, ujasníme si teda aký je rozdiel medzi príslušenstvom a súčasťou pozemku, kto a za akých podmienok môže pozemok vydržať, a bližšie sa pozrieme na predpisy, ktoré nesmieme opomenúť pri vyjasňovaní trvania lehôt. V práci sú uvedené bežné príklady a tiež judikatúra Najvyššieho súdu. Na záver je uvedená činnosť katastru nehnuteľnosti spojená s touto problematikou.

Kľúčové slová

Vlastnícke právo, vydržanie, spôsobilá vec, oprávnený osoba, oprávnená držba, dobrá viera, vydržacia doba

SUMMARY

The basic aim is summarily and completely institute of treatment prescription. First part of this thesis is worked gloss basic concepts which are adapted especially in Civil Code. Civil Code is like primary appointment and this institute is adapted mainly in solitary §134 CC, but that is very short. This thesis is also devoted attention broad historical evolution as well as historical evolution in Slovakia and in Czech republic with equation differences in enactment.

Sequel part is sifted changeover base estate belongings and its parts, make oneself clear differences between accession and component of land, who and how could prescription law, next to specify appointments which couldn't neglect for resolution during limitations. Thesis concludes stated common examples and also practices of the courts of Supreme Court. In conclusion is stated action of cadastre which is allied with these problems.

Key words

Property right, prescription, capable object, beneficiary, just belongings, good faith, prescription limitation

Obsah

1	ÚVOD	5
2	CIEĽ PRÁCE A METODIKA	6
2.1	METODICKÝ POSTUP	7
3	HISTÓRIA VLASTNÍCKEHO PRÁVA.....	8
3.1	VÝVOJ VLASTNÍCKEHO PRÁVA.....	8
3.2	POROVNANIE ČESKÉHO A SLOVENSKEHO PRÁVA	10
4	VŠEOBECNÉ VYČÍTANIE PREDPISOV O VYDRŽANÍ	13
4.1	VLASTNÍCKE PRÁVO	13
4.2	DRŽBA	13
4.3	VYDRŽANIE	14
4.4	LISTINA ZÁKLADNÝCH ĽUDSKÝCH PRÁV A SLOBÔD.....	15
5	VYDRŽANIE V PLATNOM OBČIANSKOM ZÁKONE.....	16
5.1	PREDPOKLADY VYDRŽANIA	16
5.2	SPÔSOBILÁ VEC.....	17
5.3	SUBJEKTY VYDRŽANIA	18
5.4	OPRÁVNENÁ DRŽBA.....	18
5.4.1	<i>Dobrá viera</i>	<i>19</i>
5.4.2	<i>Oprávnená držba pozemku.....</i>	<i>19</i>
5.4.3	<i>Znaky držby.....</i>	<i>20</i>
5.5	VYDRŽACIA DOBA (LEHOTA)	20
5.6	ZHRNUTIE	21
6	VZÁJOMNÉ POROVNANIE PREDPISOV PODĽA KRITÉRIÍ.....	23
6.1	LEHOTY	23
6.1.1	<i>Posesorná (vlastnícka) ochrana.....</i>	<i>24</i>
6.1.2	<i>Zmena vlastníka držanej veci</i>	<i>25</i>
6.2	DEFINÍCIE POZEMKU VRÁTANE PRÍSLUŠENSTVA ALEBO SÚČASTÍ	25
6.2.1	<i>Stavba ako príslušenstvo</i>	<i>26</i>
6.2.2	<i>Súčasť pozemku</i>	<i>27</i>
7	INTERPRETÁCIA PODĽA SUBJEKTU.....	29
7.1	OPRÁVNENÝ DRŽITEĽ	29
7.2	NEOPRÁVNENÝ DRŽITEĽ	29
8	INTERPRETÁCIA A REALIZÁCIA PRÁVA.....	30
9	URČENIE VYDRŽANIA	34
10	ZÁPIS DO KATASTRU NEHNUTEĽNOSTÍ.....	36
10.1	POZEMKOVÝ KATASTER.....	36
10.2	ZMENY V KATASTRI	37
10.3	ZÁPIS VLASTNÍCKYCH A INÝCH VECNÝCH PRÁV K NEHNUTEĽNOSTIAM.....	38
11	ZAVER	39
12	ZOZNAM LITERATÚRY.....	41

1 Úvod

V tejto bakalárskej práci sa budem zaoberať témou vydržania pozemkov. Vydržanie predstavuje právny inštitút meniaci stav veci, ktorý doposiaľ neodpovedá stavu právnemu, v stav právny. To sa stane až po určitej dobe, ide teda o akýsi právny obyčaj, ktorý sa takto zanesie do platného subjektívneho práva. Otázka vydržania je všeobecne známa, no v praxi sa pomerne málo vyskytujúca. Vzhľadom k tomu, že si vyžaduje splnenie základných podmienok súčasne, je vo väčšine prípadov možnosť realizácie skôr teoretická.

Inštitút vydržania sa historicky vyvíjal a s ním i názory na podstatu ľudskej dobrej viery v pravom slova zmysle, ktorá bola v minulosti chápaná diametrálne odlišne než dnes. Najpodstatnejšiu vývojovú tendenciu právnej úpravy inštitútu vydržania v našich právnych kodifikáciách, pokiaľ neberieme v zreteľ zákonník z roku 1964, ale len do jeho novelizácie zákonom č. 131/1982 Zb., môžeme vzhliadať v jej postupnom zjednodušovaní a redukcii, ktorá sa premietla v existencii, respektíve neexistencii inštitútu vydržania od 1. 4. 1964 do 31.12.1982 alebo v dĺžke vydržacích lehôt 32, 30 alebo 10 rokov, započítaním i u právnych predchodcov. S tým súvisí zlúčenie všetkých kritérií a podmienok, ktoré stanovil právny poriadok, pod pojmom oprávnená držba.

Výrazné uplatnenie daný inštitút nachádza v prípade sporu o hranice pozemku. Veľmi častým problémom medzi susedmi sa stáva boj o hranice pozemku, kde sa obaja “na život a na smrť” súdia o kus zeme za starou jabloňou. Pozemky, na rozdiel od hnutelných vecí, majú takzvanú absolútnu trvanlivosť. Preto pri riešení akéhokolvek sporu musíme prihliadať na skutočnosť, že majú bohatú históriu právnych vzťahov poprepletaných dejinnými zvratmi alebo majetkovými presunmi. Ďalej princíp zákonnej evidencie nehnuteľnosti nemá len informačný charakter. Mal by zaisťovať súlad medzi príslušnou evidenciou a skutočným stavom, čo zďaleka nemusí byť vždy dosiahnuté. V tejto súvislosti musí teda nastať situácia, kedy zápis v evidencii o vlastníctve musí odporovať skutočnej držbe pozemku.

Inštitút vydržania má dnes svoje logické uplatnenie najmä v oblasti prevodov vlastníckeho práva a bez jeho existencie by celý systém občianskoprávných vzťahov nemohol byť ucelený, kompaktný a úplne funkčný.

2 Cieľ práce a metodika

Prvotným cieľom je ucelené spracovanie inštitútu vydržania. Tento inštitút má svoje korene už v dávnej minulosti, i keď v trošku odlišnej forme, než poznáme dnes. Preto na začiatku tejto práce uvediem jeho historický vývoj a porovnam rozdiely v právnej úprave na Slovensku i v Čechách. Aj keď po novele zákonom č. 509/1991 Zb. je úprava na Slovensku a v Čechách rovnaká, bude celá práca ponímaná v českej úprave.

Ďalej bude mojou snahou preveriť prechod držby vlastníctva pozemkov a jeho častí, ujasníme si teda aký je rozdiel medzi príslušenstvom a súčasťou pozemku, kto a za akých podmienok môže pozemok vydržať. Pre pochopenie celej problematiky je dôležité poznať radu základných pojmov, ktoré v práci bližšie popíšem. Táto skutočnosť nadobudnutia vlastníctva nie je bežná a málokto si vie predstaviť jej priebeh, preto sa budem snažiť vysvetliť a popísať postup, ktorým by sa mala riadiť oprávnená osoba, ktorá vydržala alebo má možnosť vydržať pozemok (alebo inú nehnuteľnosť).

Účelom tejto práce je zaoberať sa inštitútom vydržania v zmysle §134 občianskeho zákonníka, zvlášť dobrou vierou a problémom kontinuity právnej úpravy v súvislosti s novelou občianskeho zákonníka č. 509/1991 Zb. Ďalšie zákony, z ktorých som čerpala, sú priebežne zaznamenávané.

Tento inštitút je to v poľnohospodárstve dôležitý, najmä u pozemkov, ktoré nemajú označené hranice, alebo pri absencii inštitútu intabulačného princípu v rokoch 1950 – 1992 (t.j. stotožnenie okamžiku nadobudnutia práva s okamžikom jeho verejnej publicity v pozemkovej knihe).

K spracovaniu mojej bakalárskej práce som čerpala z odbornej literatúry, ktorú som uviedla na konci tejto práce v zozname literatúry. Výživným zdrojom sa stal počítačový program ASPI, v ktorom som našla väčšinu potrebných informácií a tiež odpovedajúce zákony. Existuje niekoľko publikácií rozoberajúcich sa nehnuteľnosťami a pozemkami, no len pár kníh sa z časti zmiňuje o probléme vydržania pozemkov. Veľmi populárnym autorom, ktorý sa venuje témam pozemkov, je pán JUDr. Jiří Spáčil, CSc. Pri spracovávaní práce som sa pridržiavala jeho ponímania držby a vydržania. Ďalším

nemenej dôležitým informačným zdrojom boli internetové stránky a tiež informácie, ktoré mi poskytli na Katastrálnom úrade v Prahe 8.

2.1 Metodický postup

Postup spracovania bakalárskej práce je rozdelený do nasledujúcich fáz:

- 1) V prvej fáze som sa zamerala na zber informácií, ktoré boli získané prostredníctvom sekundárnych dát, internetu a uvedenej literatúry.
- 2) V druhej fáze som spracovala zistené informácie a použila konkrétne príklady.
- 3) Posledná fáza je zameraná na postup a činnosť Katastrálneho úradu pri zápise zmeny vzniknutej vydržaním.

3 História vlastníckeho práva

3.1 Vývoj vlastníckeho práva

Nadobudnutie vlastníckeho práva vydržaním (latinsky usucapio) je spôsob, akým sa určitý faktický stav počas plynutia príslušnej lehoty, zmení na stav právny. Usucapio¹, ako dôvod nadobudnutia vlastníckeho práva vydržaním, už obsahoval Zákon XII tabúl'. Pre nadobudnutie vlastníckeho práva stanovoval určité právne znaky, predovšetkým časové lehoty. Pri vydržaní hnuiteľnej veci bola lehota stanovená na 1 rok, pri nehnuteľnej veci 2 roky. [1]

Predklasické rímskoprávne vydržanie nepožadovalo splnenie iných podmienok než *držby*. Ak šlo o pozemky, držba bola dvojročná, u iných vecí (s výnimkou vecí kradnutých a získaných násilím, ktoré boli z vydržania vyňaté) jednoročná. V klasickom práve sa k vydržaniu požadoval *riadny právny* dôvod nadobudnutia držby (titulus iustus). [2] Okrem riadneho vydržania bolo zavedené i vydržanie mimoriadne, kde vydržacia doba trvala 30 a viac rokov. Nebol potrebný riadny titul (dôvodu), postačila dobrá viera držiteľa. [1]

Obecný zákonník občiansky z roku 1811 tiež poznal vydržanie *riadne* a *mimoriadne*.² Hlavný rozdiel spočíval v tom, že riadne vydržanie sa muselo opierať o držbu, ktorú zákonník kvalifikoval ako *riadnu, pravú a poctivú*. Mimoriadne vydržanie vyžadovalo len držbu *poctivú*. Vydržacia doba riadneho vydržania u nehnuteľných vecí bola tridsaťročná a u hnuiteľných trojročná. U mimoriadneho vydržania šlo o dobu tridsať alebo štyridsať rokov.³ [2] Vydržanie je v §1452 definované ako spôsob nadobudnutia práva, ak sa premlčané právo následkom zákonnej držby prevedie na niekoho iného. Je zrejmé, že sa dalo vydržať nielen vlastnícke právo, ale obecné i iné práva. Muselo sa tiež jednať o vec, ktorú bolo možné vydržať (podmienka *res habilis*). V §1455 sa uvádza, že čo je možné nadobudnúť, je možné i vydržať.

¹ usucapio znamenalo originálne nadobudnutie vlastníckeho práva k veci cudzej držbou pri súčasnom splnení určitých podmienok

² podmienky riadneho vydržania boli upravené v §1460 OZO, mimoriadne vydržanie v § 1477 OZO

³ vydržacia doba bola proti fyzickým aj právnickým osobám 30 ročná, proti cirkvi 40 ročná a proti štátu 100 ročná

Predmetom vydržania *nie sú* veci, ktoré pre ich podstatnú vlastnosť alebo pre zákon nie je možné držať, ďalej veci a práva, ktoré sú neodcudziteľné (pohľadávky, právo stavby, dedičské právo, zástavné právo, fyzický diel domu, cesta po lesnom pozemku). [3]

Občiansky zákonník z roku 1950 úpravu držby a vydržania (§115 - §118) zjednodušil a zaviedol inštitút *oprávnenej držby*. Jeho podoba je v podstate rovnaká ako platí dnes. Vydržanie, ktorého podmienky sa oproti občianskemu zákonníku obecnému uvoľnili a zjednodušili, sa opieralo o oprávnenú držbu. Je možné pozorovať zmenu v dĺžke vydržacej doby, kde ju občiansky zákonník z roku 1950 stanovil na 10 rokov pre nehnuteľnosť. [2] Podľa §115 vydržanie bolo jedným zo spôsobov nadobudnutia vlastníckeho práva. Podmienkou však bola oprávnená držba, a ta v sebe obsahovala požiadavky bona fides, titulus a samozrejme possessio.⁴ [4]

Občiansky zákonník z roku 1964 v pôvodnom znení *nadobudnutie práva vydržania vôbec neupravoval*. Tento stav bol v praxi neudržateľný, preto bolo vydržanie opätovne zavedené novelou občianskeho zákonníka č. 131/1982 Zb., účinnou od 1. 4. 1983. Novela však priniesla len čiastočné riešenie problému. Obmedzila rozsah subjektov vydržania len na občanov (vylúčené boli teda právnické osoby), i predmet vydržania, kde *nebolo možné vydržať vlastnícke právo k pozemkom*. Podľa §135a OZ, v znení pred novelou prevedenou zákonom č. 509/1991 Zb., platilo, že vlastníkom veci, ktorá môže byť predmetom osobného vlastníctva, sa stal človek, ktorý mal nepretržite v držbe hnutel'nú vec po dobu troch rokov a nehnuteľnú po dobu desiatich rokov. Obdobne, pokiaľ nebolo stanovené inak, nadobudol občan i právo odpovedajúce vecnému bremenu (§132a ods. 2). Ak šlo o pozemok alebo časť pozemku, ktorý mal občan nepretržite v držbe (§132a ods. 1) po dobu desiatich rokov, nadobudol vlastníctvo k pozemku alebo jeho časti; občan nadobudol právo, aby s ním bola uzatvorená dohoda o osobnom užívaní pozemku v rozsahu uvedenom v §200 OZ.

⁴ bona fides – držiteľ drží vec v dobrej viere, že nadobudnutím držby nespôsobil nikomu škodu (nemusi veriť, že je vec v jeho vlastníctve. V rímskom práve stačila existencia dobrej viery v okamžiku nadobudnutia veci
titulus – právne odôvodnenie, prečo držiteľ vec drží
possessio – držba, pokiaľ došlo k prerušeniu držby, začala bežať lehota od začiatku

V novembri 1989 dochádza k podstatnej novelizácii zákonom č. 509/1991 Zb., z dôvodu vzniku nových spoločenských a politických podmienok, ktoré vyvstali prechodom k demokracii a tržnému hospodárstvu. Novela podstatnú väčšinu obmedzení odstránila. Teraz nie je z vydržania vylúčený žiadny subjekt (s výnimkou niektorých prípadov držby cudzozemcov), a predmet vydržania je obmedzený len okrajovo. Vlastníkom vydržaného pozemku sa držiteľ stáva okamihom, keď splnil podmienky vydržania; ďalšie právne skutočnosti pre nadobudnutie vlastníckeho práva vydržania zákon nevyžaduje. [2]

3.2 Porovnanie českého a slovenského práva

Tento inštitút bol udomácnený predovšetkým na Slovensku. Bolo to spojené s jeho spoločenským a právnym vývojom smerujúcim na uhorské pomery, ktoré sa značne odlišovali od vývoja v Čechách. Tieto rozdiely sa nedajú prehliadnuť, a to aj napriek jednotnej úprave s ČR po roku 1950 až do dnešných dní prijatím novely OZ, zákona č. 509/1991 Zb.

Základy súkromného práva platného na Slovensku majú svoj písomný pôvod už v diele Štefana Verböczyho - „Tripartitum“. V Čechách platil rakúsky Všeobecný občiansky zákonník (ďalej VOZ). Po vzniku prvej ČSR bolo treba nájsť symbiózu práva platného na Slovensku, v Podkarpatskej Rusi s právom platným v Čechách. Po počiatočných ťažkostiach, tak bolo učené v „Komentári k Československému obecnému zákonníku občianskemu a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatskej Rusi“ od autorov univ. prof. JUDr. Františka Roučka a univ. prof. JUDr. Járomira Sedláčka. Vydržanie, ako právny titul nadobudnutia vlastníctva upravoval VOZ (§1452 -§1459). VOZ vyžadoval *právny titul vstupu do držby*, kdežto na Slovensku sa právny titul (*iustus titulus*) vstupu do držby nevyžadoval. [5]

Vydržanie, ako právny titul nadobudnutia vlastníctva k nehnuteľnosti, bolo jednou z dvoch výnimiek k uplatneniu tohto práva, mimo pozemkovú knihu. Druhým takýmto titulom bolo dedenie.[5] Vlastnícke právo bez vpisu do pozemkovej knihy, aj proti vpísanému vlastníkovi v pozemkovej knihe nadobudol ten, kto nehnuteľnosť mal za svoju a v pokojnej držbe 32 rokov⁵ (tzv. skutočná držba). [3]

⁵ vydržacia doba na Slovensku 32 rokov (VOZ), v Čechách 30 rokov (rakúsky VOZ)

Úprava platná po 1. 1. 1951

Za trvania predvojnovovej ČSR bol pripravený návrh Občianskeho zákonníka, avšak v dôsledku politického vývoja v druhej polovici tridsiatych rokov 20. storočia a následné vojnové udalosti a povojnový vývoj spôsobili, že kvalitne vypracovaný návrh so všetkými kontinentálnymi parametrami prijatý nebol. V zožyzdenej forme bol návrh Občianskeho zákonníka predložený a prijatý ako zákon č. 141/1950 Zb., dnes bežne nazývaný ako „Občiansky zákonník z roku 1950“. Legislatíva a nakoniec aj právna teória po účinnosti Občianskeho zákonníka z roku 1950 inštitút vydržania ako jednotnú úpravu pre celú ČSR síce prevzala, ale v podstate ju nerozvíjala. Významná a závažná zmena, ktorú vzhládame v občianskom zákonníku z roku 1950 bolo to, že sa opustila zásada dovtedajšieho práva, že prevod vlastníctva k nehnuteľnej veci sa uskutoční až zápisom do pozemkovej knihy, alebo uložením listiny na súde. Podmienky zápisu a jeho spôsob, tak ako predtým, upravovalo knižné právo.

V povojnovom revolučnom období dochádzalo veľmi často k strate a k nadobúdaniu vlastníctva k nehnuteľnostiam priamo zo zákona alebo úradným výrokom správneho orgánu. Udržať dovtedajší postup podľa pozemkových kníh bolo nemysliteľné a nerealizovateľné. Jediným východiskom bolo zavedenie novej evidencie, avšak na inom princípe, mimo rámec pozemkovej knihy. Narušený bol aj spôsob zápisov do pozemkovej knihy pri nadobudnutí vlastníctva vydržaním. [5]

Právna úprava platná od 1. 4. 1964 do 31. 12. 1991

Vydržanie, ako právny titul do Občianskeho zákonníka, zákona č. 40/1964 Zb., z 26. 2. 1964, s účinnosťou od 1. 4. 1964, nebolo prevzaté. Socialistická právna veda tento právny titul na spoločenskom stupni považovala za amorálny, škodiaci zospoločenšťovaniu vlastníctva, hlavne pôdy. Absencia vydržania v Občianskom zákonníku spôsobovala obrovské ťažkosti hlavne na súdoch.

Novelou občianskeho zákonníka, zákonom č. 131/1982 Zb., bol zavedený *inštitút držby* (§132a) popri držbe vlastníckej, ako obsahu vlastníckeho práva, *inštitút vydržania* (§ 135a) a *vecné bremená* (§135b - § 135c).

Podľa §132a ods. 1, OZ (v znení do 31. decembra 1991), kto s vecou nakladá ako so svojou a so zreteľom k všetkým okolnostiam je dobromyseľný, že mu vec patrí, má - pokiaľ nie je ustanovené inak - obdobné práva na ochranu, aké má vlastník veci. Výklad pojmu „dobrá viera“ je presvedčenie nadobúdateľa, že nekoná bezprávne, keď si napr. prisvojuje nejakú vec. Ide teda o psychický stav, o vnútorné presvedčenie subjektu, ktoré samo o sebe nemôže byť predmetom dokazovania. Okolnosti, ktoré svedčia o existencii *dobrej viery*, sú spravidla okolnosťami týkajúcimi sa právneho dôvodu nadobudnutia a o *čestnosti nadobúdateľa*. Toto ustanovenie má veľký význam pri posudzovaní dôvodnosti nadobudania vlastníctva vydržaním aj v dnešnej dobe.

Návrh doposiaľ najvýznamnejšej novely OZ, zákona č. 509/1991 Zb., upravoval vlastnícke vzťahy k nehnuteľnostiam. Vláda Českej republiky a vláda Slovenskej republiky môžu vydať podrobnejšie predpisy na vykonanie Občianskeho zákonníka, ak ide o veci, ktoré patria do pôsobnosti Českej republiky a do pôsobnosti Slovenskej republiky.

Na Slovensku boli tendencie postupu aplikácie niektorých ustanovení OZ odlišné od ČR. Bola tu určitá snaha vrátiť sa k procesnému postupu, obdobnému spred roku 1950, samozrejme moderne prispôbenému terajším podmienkam. Vo veciach nesporových teda odbremeniť súdy a zbytočne z nich nerobiť veci obdobné sporovým. Veľká časť takýchto žalôb pozostávala z nedoložených právnych vzťahov k nehnuteľnostiam, kde je treba zaradiť aj vydržanie vecných práv.⁶ [5]

⁶ V tomto trende sa postupovalo i neskoršie napr. zavedenie do nášho právneho poriadku „osvedčenie o dedičstve“ a v pripravovanej rekodifikácii Občianskeho súdneho poriadku, sa rozdelili súdne konania na „sporové“ a „nesporové“.

4 Všeobecné vyčítanie predpisov o vydržaní

V súčasnej dobe predpisy o vydržaní vyčítame z Občianskeho zákonníka. Okrem neho sú ďalšími platnými normami Listina základných ľudských práv a slobôd, a spolu s Ústavou sú dôležitými právnymi normami vykladajúce jednotlivé ustanovenia obecných zákonov, napr. o ochrane vlastníckeho práva.

4.1 Vlastnícke právo

Definovanie vlastníctva, či vlastníckeho práva je pomerne zložitá vec. Obecnou definíciou vlastníctva je, že ide o „*právo vec držať, užívať, používať jej plody a disponovať ňou*“ (§123 OZ) a to vlastnou mocou, ktorá je nezávislá na existencii moci kohokoľvek iného k tej istej veci a v tom istom čase. „*Všetci vlastníci majú totiž rovnaké práva a povinnosti, a poskytuje sa im rovnaká právna ochrana.*“ (§124 OZ) „*Vlastník má právo na ochranu proti tomu, kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnene zasahuje. Môže sa domáhať vydania veci na tom, kto mu ju neprávom zadržuje.*“ (§126 ods. 1 OZ)

„*Vlastník veci sa musí zdržať všetkého, čím by ohrozoval a obťažoval výkon a práva iného. Preto nesmie ohroziť susedovu stavbu a pozemok, a sud mu môže nariadiť pozemok oplotiť.*“ (§127 ods. 2 OZ) [11]

4.2 Držba

„*Držiteľom je ten, kto s vecou nakladá ako s vlastnou, alebo kto vykonáva právo pre seba. Držať je možné veci, ako i práva, ktoré pripúšťajú trvalý alebo opätovný výkon.*“ (§129 OZ) V zákonníku sa dočítame, že „*držiteľom so zreteľom ku všetkým okolnostiam v dobrej viere o tom, že mu vec alebo právo patrí, je držiteľom oprávneným.*“ (§130 ods. 1 OZ) Ak zákon nestanoví inak, má oprávnený držiteľ rovnaké práva ako vlastník, dokonca má tiež právo na plody a úžitky z veci po dobu oprávnenej držby. (§130 ods. 2 OZ) [11]

4.3 Vydržanie

Zákonník v zmysle §134 ods. 1 OZ uvádza, že „oprávnený držiteľ sa stáva vlastníkom veci, ak má nepretržite v držbe po dobu troch rokov hnutel'nú vec, a po dobu desiatich rokov nehnuteľnosť.“ Takto ale nie je možné 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 OZ). „Do doby podľa ods. 1 sa započítava i doba, počas ktorej mal vec v oprávnenej držbe právny predchodca. Pre počiatok a trvanie doby sa používajú primerané ustanovenia o behu premlčacej doby.“ (§134 OZ)

„Vlastníkovi veci náležia i prírastky veci, i keď boli oddelené od hlavnej veci.“ (§135a OZ). „Ak spracuje niekto v dobrej viere cudziu vec na vec novú, stáva sa vlastníkom novej veci ten, koho podiel na nej bol väčší.“ Je ale povinný uhradiť druhému vlastníkovi cenu toho, o čo sa jeho majetok zmenšil. Pokiaľ sú podiely rovnaké a účastníci sa nedohodnú, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek z nich súd. (§134b OZ).

„Zriadi si niekto na cudzom pozemku stavbu aj vtedy, keď na to nemá právo, môže súd na návrh vlastníka pozemku rozhodnúť, aby sa stavba odstránila na náklady toho, kto stavbu zriadil, teda vlastníkovi stavby.“ (§135c OZ). Ak by však odstránenie tejto stavby nebolo účelne, vlastníkom stavby vystavenej na cudzom pozemku sa môže stať vlastníkom pozemku. [11]

Ústavné konformný výklad ustanovení §134 ods. 3 OZ účinného od 1.1.1992 je ten, že do vydržacej doby nie je možné započítať oprávnenú nepretržitú držbu vykonávanú od 1.4.1964 do 31.12.1991 právnickými osobami ku všetkým veciam, a taktiež oprávnenú nepretržitú držbu fyzických osôb k veciam súkromného vlastníctva vrátane pozemkov. [19]

4.4 Listina základných ľudských práv a slobôd

Súčasťou ústavného poriadku Českej republiky je Listina základných práv a slobôd (ďalej „Listina“). Podľa článku 11 hlavy 1 Listiny účinnej od 8.2.1991 má každý právo vlastníť majetok. *„Vlastnícke právo má pre všetkých vlastníkov rovnaký zákonný obsah a ochranu. Dedenie sa zaručuje.“*

Konštituovaným vlastníctvom vecí v zmysle čl. 11 Listiny je treba rozumieť pravé, skutočné vlastníctvo. Vylučuje sa vlastníctvo neoprávnene zapísané do katastru nehnuteľností. [6]

V súvislostiach s ustanovením §11 ods. 7 zákona č. 229/1991 Zb., v znení neskorších predpisov, navrhovatelia namietajú jeho rozpor s čl. 11 ods. 1 Listiny základných práv a slobôd. Rozpor spočíva vo zvýhodnení vlastníka pozemku oproti vlastníkovi stavby stojacej na pozemku tým, že zákon umožňuje vydať pozemok i so stavbou. *Vlastník pozemku teda žne väčšiu právnu ochranu než vlastník stavby.* Rozhodnutie Vrchného súdu v Prahe vo veci sp. zn. 3 Cdo 45//92 uvádza: *„Rovná ochrana všetkých foriem vlastníctva... neumožňuje na posudzovanú vec nahliadať tak, ako by žalobca, čoby vlastník pozemku, mal viac práv ako žalovaný vlastník stavieb, ktoré stoja na tomto pozemku, a ktorý by sa musel podriaďiť panujúcemu vlastníkovi k pôde.“* [7]

5 Vydržanie v platnom občianskom zákone

Kapitola štvrtá prezentuje vyčítanie predpisov, ktoré sú uvedené v občianskom zákone. Táto kapitola prinesie ucelený prehľad o vydržaní s prihliadnutím na predpoklady pre tento inštitút. Sú tu použité i konkrétne zjednodušené príklady pre lepšiu predstavivosť.

5.1 Predpoklady vydržania

Vydržanie je originálny spôsob nadobudnutia vlastníctva veci:

- hnutelnej,
- nehnuteľnej,
- alebo k právu, odpovedajúcemu vecnému bremenu.

Vydržať môže podľa dnešnej úpravy:

- fyzická osoba,
- právnická osoba,
- štát,
- cudzozemec (po splnení podmienok),
to akúkoľvek vec (právo), ktorá môže byť predmetom vlastníckeho práva.

Ďalšími predpokladmi sú:

- oprávnená držba,
- dobrá viera pri vydržaní,
- uplynutie vydržacej doby.

5.2 Spôsobilá vec

Vydržaním nie je možné nadobudnúť vlastníctvo k veciam, ktoré nemôžu byť predmetom vlastníctva, alebo k veciam, ktoré môžu byť len vo vlastníctve štátu alebo zákonom určených právnických osôb. (§134 ods. 2 OZ)

Predmetom vydržania sú veci hnutel'né i nehnuteľné. V právnej praxi vznikli pred časom pochybnosti o tom, či spôsobilým predmetom vydržania je i časť pozemku. Na pravú mieru túto vec uviedol rozsudok Najvyššieho súdu publikovaný pod R 40/2000, podľa ktorého spôsobilým predmetom vydržania vlastníckeho práva je i pozemok, ktorý je časťou parcely. Rozsudok Vrchného súdu v Prahe zo dňa 30. 3. 1993, sp. zn. 3 Cdo 53/92, Právne rozhl'ady č. 4/1994, prehlásil, že „predmetom vydržania ako špecifického spôsobu nadobudnutia vlastníckeho práva môže byť zasadne len vec celá a nie len jej časť. Všetky doterajšie právne úpravy tohto občianskoprávneho vzťahu totiž dopúšťali len držanie veci (okrem držania takého práva, ktoré pripúšťalo trvalý alebo opätovný výkon). Zákonnou podmienkou držania veci nesplňuje držanie prostého pruhu pozemkovej parcely suseda, ktorý nebol samostatne geodeticky oddelený, a na ktorý bolo držiteľom mylne nahliadnuto ako na súkromný chodník“. Je zaujímavé, že práve tento na prvý pohľad nesprávny názor bol prevzatý hneď do niekoľkých učebníc, ktoré iné rozhodnutia o vydržaní ani necitovali. [8]

V R 40/2000 sa uvádza: „Predmetom právnych vzťahov sú tiež veci nehnuteľné; takéto veci sú aj pozemky. Podľa §4 ods. 1 zákona č. 177/1927 Zb., o pozemkovom katastri a jeho vedení (katastrálny zákon), v znení neskorších predpisov, platného od 1.9.1971, kedy bol zrušený ustanovením §25 zákona č. 46/1971 Zb., o geodézii a kartografii, pozemok podľa tohto zákona rozumieme časť prirodzeného povrchu zemského, ktorá je oddelená od susedných častí trvale viditeľným ohraničením, hranicou držobnou, správnu, alebo sa od nich líši vzdelaním alebo používaním. Časť parcely, ktorá bola v držbe inej osoby než vlastníka tejto parcely, sa stávala pozemkom a pozemok je nehnuteľnou vecou a môže sa vydržať.“ [2]

V občianskom zákonník (§19) sa uvádza, že predmetom právnych vzťahov sú i veci nehnuteľné. Takého veci sú i pozemky a stavby pevne spojené so zemou. [11]

5.3 Subjekty vydržania

Subjektom vydržania sú všetky osoby, ktoré sú spôsobilé k nadobudnutiu vlastníckeho práva. Sú to teda osoby fyzické, právnické a štát.

Cudzozemec, ktorý nie je občanom Českej republiky, môže nadobúdať vlastnícke právo k nehnuteľnostiam v Českej republike za podmienok uvedených v § 17⁷ zákona č. 219/1995 Zb., devízový zákon, v znení neskorších predpisov. Pokiaľ cudzozemec zdedí nehnuteľnosť, ktorej vlastníkom závetca v skutočnosti nebol, môže jeho oprávnená držba vyústiť vo vydržanie. [8]

5.4 Oprávnená držba

Podmienkou vydržania je držba, a to oprávnená. Občiansky zákonník z roku 1950 zaviedol pojem „*oprávnená držba*“ do nášho práva, a stanovil podmienky, ktoré musia byť splnené súčasne:

- držiteľ je v dobrej viere, že mu vec alebo právo patrí,
- táto dobrá viera je so zreteľom ku všetkým okolnostiam.

Držiteľ musí byť teda v omyle ohľadne existencie práva. V odbornej literatúre i v judikatúre panuje zhoda, že každý prípad je potrebné posudzovať objektívne a brať zreteľ na bežnú opatrnosť. Platí, že oprávnená držba sa nemôže zakladať na takom omyle držiteľa, ktorému sa mohol za normálnych okolností vyhnúť. Z toho sa dá vyvodiť, že dobrá viera zaniká okamžikom, kedy sa držiteľ zoznámil so skutočnosťami, a tie mu vyvolali pochybnosť o tom, že mu vec právom patrí.

Okolnosti, ktoré môžu svedčiť o existencii dobrej viery sa spravidla týkajú právneho dôvodu nadobudnutia práva, a svedčia o poctivom nadobudnutí, t.j. existencia zmluvy, ktorá je pre určitú chybu neplatná. [2]

⁷ §17 - Pozemky, ktoré tvoria ZPF môžu nadobúdať i cudzozemci s českým štátnym občianstvom, alebo cudzozemci s preukazom o povolenia pobytu, cudzozemci – právnické osoby sú tiež oprávnené nadobúdať pozemky, a ktoré sú umiestnené v tuzemsku a sú oprávnené v tuzemsku podnikat'

5.4.1 Dobrá viera

Zo zákona vyplýva, že držiteľ musí byť v dobrej viere so zreteľom ku všetkým okolnostiam. O dobrej viere sa dá hovoriť tam, kde držiteľ vec drží alebo vykonáva právo v omyle, že mu vec alebo právo patrí. Hovorí sa o ospravedliteľnom omyle. Omyl nesmie prekračovať rámec bežného, obvyklého posudzovania vecí, inak je omyl neospravedliteľný. Držiteľ, ktorý drží vec na základe takéhoto omylu, môže byť síce v dobrej viere, ale nie však so zreteľom ku všetkým okolnostiam, a preto nemôže byť držiteľom oprávneným. Nemôže sa vychádzať len z posúdenia subjektívnych predstáv držiteľa. Dobrá viera sa musí vzťahovať i v okolnostiach, za ktorých vôbec môže vecné právo vzniknúť. [8]

5.4.2 Oprávnená držba pozemku

V právnej teórii býva kladená otázka, či je podľa platného občianskeho zákonníka možná oprávnená držba pozemku, ktorý je podľa katastru nehnuteľností vo vlastníctve inej osoby než držiteľa. Najvyšší súd takúto oprávnenú držbu toleruje, a pripúšťa i vydržanie práv k nehnuteľnostiam na základe držby vykonávanej v rozpore so zápisom do verejných kníh. [2]

Sama skutočnosť, že držiteľ nenechal vytýčiť hranice nim držaných pozemkov a nezistil tak, že drží i časť pozemku, ktorého nie je vlastníkom, nevylučuje jeho poctivú držbu podľa obecného zákonníka občianskeho, ani držbu oprávnenú podľa zákon č. 141/1950 Zb.

Táto problematika je účelná najmä v prípadoch, kedy niekto nadobudne vlastníctvo k pozemku a súčasne sa uchopí držby časti alebo celého susedného pozemku. Posudzuje sa právny titul držby (v takomto prípade nadobúdajúci titul) ku skutočnému vlastnenému pozemku, a to:

- kúpnu zmluvou,
- darovacou zmluvou,
- závetom,
- rozhodnutím v dedičskom konaní.

5.4.3 Znaký držby

Držba (nadobudnutie držby) má dva pojmové znaky, ktoré musia byť splnené súčasne, sú to konkrétne:

- držobná vôľa (animus possidendi),
- faktické ovládanie veci (corpus possessionis).

To znamená, že určitá vec musí byť držaná fakticky (právo vykonávané) určitou osobou a zároveň sa k veci držiteľ chová s úmyslom mať ju pre seba. Zákon to vyjadruje slovami, že „držiteľom je ten, kto s vecou nakladá ako s vlastnou, alebo kto vykonáva právo pre seba“. (§129 OZ.) V opačnom prípade by sa jednalo o detenciu (typické vypožičanie, nájom). Detentor, napr. nájomca alebo ten, kto vec užíva na základe práva odpovedajúceho vecnému bremenu, ovláda vec cudzím menom a pre iného; nemôže byť držiteľom veci, môže byť však držiteľom práva.

Tradičným problémom právnej vedy je otázka ako vzniká a v čom spočíva stav nazvaný corpus possessionis teda nakladanie s vecou. Podstata nakladania s vecou nie je v jej fyzickom ovládaní, pretože niektoré veci ako nehnuteľnosti sa proste fyzicky držať nedajú. Je to zjavné najmä u pozemkov, kde držiteľ na pozemok nemusí celé roky vstúpiť, a naďalej zostáva držiteľom. Spáčil uvádza, že „podľa obecných názorov faktický ovláda vec ten, kto vykonáva tzv. právne panstvo nad vecou.“ [2]

5.5 Vydržacia doba (lehota)

Vydržacia lehota hnutelnej veci je tri roky a nehnuteľnej desať rokov (§134 ods. 1 OZ). Zo zákona i z povahy veci vyplýva, že držba musí byť nepretržitá, držiteľ nesmie držbu stratiť. Musí teda po celú vydržanú dobu trvať stav, zvaný corpus possessionis. Neznamená to, že držiteľ musí vec fyzicky držať celú dobu. Ide o to, aby v priebehu vydržanej doby nenadobudol držbu veci niekto iný. [8]

Vydržacou lehotou je zároveň chránený vlastník, aby nedochádzalo k častému a neúčelnému odcudzovaniu veci.

5.6 Zhrnutie

V predchádzajúcich kapitolách boli vysvetlené jednotlivé predpoklady pre vydržanie. Dá sa preto usúdiť, že vydržanie vlastníckeho práva môžeme chápať ako nadobudnutie kvalifikovanej držby veci, po dobu stanovenú zákonom. Funkciou vydržania je umožniť *nadobudnutie vlastníctva držiteľovi, ktorý vec dlhodobo ovláda v dobrej viere*. Držiteľ je tiež vlastníkom veci a jeho dobrá viera je podľa platnej úpravy daná „zreteľom ku všetkým okolnostiam.“ [2]

Príklad č. 1

Veľmeme si do úvahy dvoch susedov, ktorí zistili pri overovaní hraníc pozemku stavebnej parcely, že prvý sused má postavenú časť plechovej garáže, prístrešok nad dvermi a plot na pozemku suseda druhého. Týči sa tu možnosť vydržania pozemku, ale iba v tom prípade, že druhý sused držal pozemok minimálne 10 rokov (§134 ods. 1 OZ), v dobrej viere, že mu tento pozemok patrí a so zreteľom ku všetkým okolnostiam, tzn. že zachoval obvyklú opatrnosť a fakt, že mu pozemok nepatrí, nemal ako zistiť. Ak sa susedia nedohodnú na zmluve o nájme, ktorá vyplýva z používania cudzieho pozemku (bol by to najjednoduchší spôsob riešenia), môže sa prvý sused obrátiť na súd. Pred súdom sa už musí dokazovať, že prvý sused pri držaní pozemku mal po celú dobu dobrou vieru v tom, že mu pozemok patrí, a že splnil ďalšie podmienky pre vydržanie. Tento proces je už zložitejší a ťažko sa dokazuje poctivá držba

Rubom ovládania veci držiteľom je nečinnosť vlastníka. Vydržanie tak hojí najmä škody alebo nedostatky nadobúdacieho titulu. Môže sa stať, že zmluva je neplatná pre škody, o ktorých nadobúdateľ nemohol pri zachovaní obvyklej opatrnosti vedieť, alebo tu výnimočne titul nie je. Ak nadobúdateľ so zreteľom ku všetkým skutočnostiam je v dobrej viere, že tu titul je, stane sa oprávneným držiteľom veci a pri splnení ďalších podmienok ju vydrží. [2] Ukážka je na príklade č. 2.

Príklad č. 2

Rodičia ponúknu parcelu záhrady svojmu dieťaťu, ktorú užívali 40 rokov v domnienke, že je v ich vlastníctve. Až pri zápise do katastrálnej knihy sa zistí, že parcela, ktorú kúpili prarodičia po vojne, nie je zapísaná na ich meno. V takomto prípade je možnosť požiadať o vydržanie pozemku za podmienky konania mimosúdneho vyrovnania s bývalým majiteľom. Teoretické usúdenie záveru sporu.

Vydržiavanie má i ďalšiu významnú funkciu, t.j. *chrániť vlastníka*, ktorý sa ocitol v dokázateľnej núdzi ohľadom existencie svojho práva. U vecí nehnuteľných, ktoré niekto kúpil alebo zdedil pred dlhou dobou, môže vyvstať otázka vlastníctva predchodcov.

Príklad č. 3

Ak pradedo kúpil dom, ktorý teraz zdedil pravnik, je priam nemožné dokázať, že pradedov predchodca (i jeho predchodcovia) boli vlastníkami. Pokiaľ sa dokáže, že pravnik bol oprávneným držiteľom domu po zákonom stanovenú vydržiavanú dobu, otázka pradedovho riadneho nadobudnutia sa stáva pre posúdenie vnukovho vlastníctva bezvýznamná. [2]

6 Vzájomné porovnanie predpisov podľa kritérií

Účelom inštitútu vydržania vlastníctva je uviesť do súladu dlhodobý faktický stav oprávnenej nepretržitej držby cudzej veci oprávneným držiteľom, ktorý je po stanovenú dobu objektívne presvedčený o svojom domnelom vlastníckom práve, so stavom právnym.

6.1 Lehoty

Výklad ustanovení §134 ods. 3 OZ o započítaní oprávnenej nepretržitej držby vykonávané právnickými a fyzickými osobami k určitým veciam, ktorých vydržanie bolo od 1.4.1964 do 31.12.1991 vylúčené, je v právnej teórii a praxi od roku 1992 jednou z najdôležitejších právnych otázok.

V §865/3, prechodné ustanovenia zákona č. 131/1982 Zb. sa uvádza: „*Do doby uvedenej v ustanovení §135a v znení zákona č. 131/1982 Zb. sa započítava i doba, počas ktorej občan alebo jeho právny predchodca mal vec nepretržite v držbe (§135a ods. 1) alebo nepretržite vykonával právo odpovedajúce vecnému bremenu (§135a ods. 2) pred 1. aprílom 1983; tato doba však neskončí skôr než uplynie jeden rok od tohto dňa.*“ Môžeme to nazvať i retroaktivitou držby.⁸ Tento paragraf ale musíme posudzovať na konkrétnej situácii, pretože jednotlivé prípady sa od seba líšia len v nepatrných bodov, a treba na ne brať ohľad. Nie vždy je možné započítať si dobu držby pred rokom 1992, čo bude vysvetlené v kapitole 8.

Ďalej v §872/6 prechodné ustanovenie zákona č. 509/1991 Zb. je uvedené že: „*Ak ide o vydržanie vlastníckeho práva k pozemku podľa tohto zákona, kde na základe doterajších predpisov bolo možné nadobudnúť len právo na uzatvorenie dohody o osobnom užívaní pozemku, môže si oprávnená osoba započítať dobu, počas ktorej jej právny predchodca mal pozemok nepretržite v držbe i pred účinnosťou tohto zákona.*“

⁸ Retroaktivita – alebo spätná účinnosť (popr. spätné pôsobenie) právneho predpisu. Označuje sa ňou stav, kedy schválený zákon pôsobí i spätne, t.j. do doby pred svojim schválením.

6.1.1 Posesorná (vlastnícka) ochrana

Návrh na ochranu pokojného stavu podľa §5 OZ znamená uplatnenie vlastníckej žaloby. Medzi hlavné dôvody vlastníckej ochrany patrí dodnes predovšetkým verejný záujem, zabrániť násilnému zhabaniu veci domnelým vlastníkom, v presvedčení, že je vec jeho, bez súdneho procesu. Množia sa prípady, kedy vlastnícke žaloby podávajú neúspešní a neuspokojení reštituenti, ktorí sa domáhajú svojho vlastníckeho titulu a nároku na nehnuteľnosť. Napriek tomu, že ich nároky boli už v minulosti právoplatne zamietnuté a ukončené, nič im nebráni podať vlastnícku žalobu, ktorou je súd povinný sa zaoberať, opäť preskúmať ich tvrdenie a dôkazy. Slúži na ochranu vlastníka, ktorému bola protiprávne odňatá vec, ktorú mal v držbe.

Otázka sa nastolí v prípade posúdenia, keď niekto síce o držbu prišiel, tzn. že držiteľ po celú dobu fyzicky vec nedržal, ale úspešne uplatnil *posesornú žalobu*, alebo sa domohol reštitúcie stratenej držby skôr, než sa držba nového držiteľa stala pokojnou. Randa uvádza, že ani v takýchto prípadoch nie je možné vydržanie považovať za nepretržité a vydržacia doba potom musí bežať znova. Poznomenáva, že sú aj iné názory. V komentári obecného zákonníka občianskeho je uvedené, že podaním žaloby proti držiteľovi sa ruší držba a v tomto dôsledku sa vydržacia doba pretrhuje. Sedláček uvádza, že vydržanie sa pretrhuje prerušením držby, pretože vydržanie predpokladá držbu po určitú dobu, držba je daná, pokiaľ je daná ochrana posesorná. Držba neznamena nič než aktívnu legitimáciu k žalobe posesornej. Tento autor ma správnejší názor na držbu a jej pretrhnutie. [2] Názorne si problém môžeme ukázať na zjednodušenom príklade č. 4.

Príklad č. 4

Zlodej odcudzí vec, ktorá je u neho druhý deň zaistená a vrátená majiteľovi, nejde teda o prerušenie držby, ktoré by mohlo zvrátiť celý doterajší beh vydržania. Pokiaľ teda vec neprešla do cudzej pokojnej držby, beží doterajšiemu držiteľovi bezpochyby vydržacia doba.

Ďalšou otázkou je, čo sa stane, ak odcudzená vec prejde do pokojnej držby a neskôr sa oprávnenému majiteľovi vráti, napr. na základe rozsudku. Podľa doterajšieho poňatia by začala bežať nová vydržacia doba. Spáčil zastáva názor, že už keď oprávnený držiteľ

úspešne uplatní pred súdom žalobu na vydanie veci, tak mu dáva za pravdu, že je oprávneným držiteľom, aj keď vec má žalovaný. Pokiaľ by sa vychádzalo z toho, že držbu stratil, nemohla by mu byť poskytnutá ochrana, pretože ak zanikne držba i detencia, nie je čo chrániť. Spáčil sa preto prikláňa k riešeniu (podľa neho spravodlivému) považovať držbu za neporušenú, keď sa držiteľ na súde domôže vydania veci.

Opačný a tradičný názor vychádza zo skutočnosti, že vec nemôže byť súčasne v držbe dvoch osôb (výnimka je spoločná držba). Tento teoretický záver by však nemal mať prednosť pred požiadavkami spravodlivosti a rozumného riešenia. Inak je tomu v prípade, že držiteľ vec napr. predá a neskôr znovu kúpi. Dôjde tu bezpochyby k prerušeniu vydržacej doby. [2]

6.1.2 Zmena vlastníka držanej veci

Zmena v osobe vlastníka držanej veci nemá na beh vydržacej doby vplyv. Naproti tomu, ak dôjde k zmene držiteľa, je treba posúdiť, či i nový držiteľ je držiteľom oprávneným. Vydržanie tu začne plynúť znovu, splnením zákonných podmienok si však nový držiteľ započíta i dobu, po ktorú mal vec v oprávnenej držbe. Oprávnený držiteľ si môže pre účely vydržania započítať i dobu toho predchodcu, od ktorého nadobudol držbu. Ale ak jeho bezprostredný predchodca nebol držiteľom oprávneným, dobu oprávnenej držby vzdialenejšieho predchodcu si započítať nemôže. [2]

6.2 Definície pozemku vrátane príslušenstva alebo súčastí

Pozemok podľa §4 zákona č. 177/1927 Zb., katastrálny zákon, je „*časť prirodzeného povrchu zemskeho, ktorá je oddelená od susedných častí trvale viditeľným ohraničením. Každý pozemok je v pozemkovom katastri geometricky zobrazený. Takto zobrazený pozemok sa nazýva parcelou.*“ Každá parcela je označená číslom - parcelné číslo. Každá parcela v pozemkovom katastri má uvedeného držiteľa, výmeru, vzdelanie (kultúru), akostnú triedu a katastrálny výťažok (§5).

Hranice pozemkov podľa §13 zákona č. 177/1927 Zb., katastrálny zákon, v rámci jednej držby, ktoré nie sú trvale zaistené (steny, plot,..), sú určené v hrubých rysoch podľa skutočného vzdelania a podľa toho, k akému účelu sa trvale venovali.

6.2.1 Stavba ako príslušenstvo

V právnej praxi musíme rozlišovať aké hmotné objekty (veci) sú samostatným predmetom práva a aké sú len súčasťou veci. S týmto veľmi úzko súvisí problematika príslušenstva. Niekedy je úplne jasné, ale občas je problém stanoviť, či je vec samostatná a príslušenstvom inej veci, alebo je súčasť veci hlavnej.

Mnohé problémy vznikajú z toho dôvodu, že podľa platného práva *stavba nie je súčasťou pozemku* (§120 ods. 2 OZ.). Mnohokrát je neľahké určiť, ktorý výsledok stavebných prác je vecou v zmysle občianskeho práva a čo je len súčasťou pozemku. Najvyšší sud dospel k záveru a v judikatúre (Rozhodnutie Vrchného sudu v Prahe sp. zn. 3 Cdo 375/93) upozornil na používanie pojmu „stavba“. Stavebné predpisy chápu pojem „stavba“ dynamicky, teda ako činnosť, poprípade činnosť, smerujúca k uskutočňovaniu diela. Pre účely občianskeho práva je pojem „stavba“ nutné vykladať staticky, ako vec v právnom zmysle, teda ako výsledok určitej stavebnej činnosti, ktorý je spôsobilý byť predmetom občianskoprávných vzťahov. Stavba, ktorá nie je vecou podľa § 119 OZ⁹, je príslušenstvom pozemku a vlastníctvo k nej nadobúda vlastník pozemku prírastkom.

V niektorých prípadoch stavbu nie je fakticky ani hospodársky oddeliť od pozemku, na ktorom je zriadená. Stavba s týmto pozemkom splýva, je jeho súčasťou a tvorí s ním jednu vec napr. parkovisko, pozemné komunikácie apod. [2]

Prechod vlastníctva v zmysle vydržania ohľadne stavieb sa musí posudzovať jednotlivo, v akých súvislostiach sa daný problém vyskytol, aké sú okolnosti, s prihliadnuť na všetky ďalšie existujúce skutočnosti. *Nedá sa jednoznačne určiť kedy stavba môže byť vydržaná a kedy nie.* Predmet vydržania však spravidla je len zanedbateľná časť pozemku zistená pri vytyčovaní hraníc, pretože odôvodniť oprávnenú držbu veľkého pozemku v dobrej viere a so zreteľom ku všetkým okolnostiam je dosť problematické, priam nemožné.

⁹ §119 – Nehnuteľnosťami sú pozemky a stavby spojené so zemou pevným základom

6.2.2 Súčasť pozemku

Podľa §120 ods. 1 OZ „súčasťou veci je všetko, čo k nej podľa povahy náleží a nemôže byť oddelená bez toho, aby sa tým vec znehodnotila“. „Zákonným predpokladom súčasti veci je jej neoddeliteľnosť bez súčasného znehodnotenia veci hlavnej (je pritom nerozhodné, či sa pri oddelení znehodnotí súčasť)“. Znehodnotenie veci nemôžeme chápať len v úzkom slova zmysle, teda ako zničenie či podstatné poškodenie veci hlavnej pri oddelení súčastí. Oddelením súčastí pozemku sa pozemok ako vec hlavná spravidla fyzicky nepoškodí (znehodnotí), ale zníži sa jeho cena a hodnota. Znehodnotenie môže znamenať i to, že vec bude na nižšej úrovni plniť svoju funkciu.

Melioračné zariadenie je súčasťou pozemku, pretože splňuje znaky súčasti veci a to funkčnú a fyzickú spojitosť s pozemkom a platí pre ňu nemožnosť oddelenia bez toho, aby nedošlo k znehodnoteniu pozemku, a teda je nutné ju chápať vo význame súčasti veci – pozemku.(II/c) [7]

Terasa vytvorená vonkajšou úpravou a spevnením povrchu pozemku je súčasťou, a nie samostatnou stavbou. Problém môže predstavovať vlastníctvo steny, ktorá slúži dvom domom. Ak jeden z domov zanikne a z domu ostane stena, ktorá má samostatný hospodársky význam, je vecou a ostáva vlastníctvom vlastníka domu. Ale ak stena môže slúžiť výlučne priliehajúcemu domu na susednom pozemku, môže ju nadobudnúť vlastník tohto domu prírastkom. V prípade, že stena nemá hospodársky význam, stáva sa súčasťou pozemku.

Porasty, podrasty a previsy. Súdna prax i odborná literatúra vychádza tradične z názoru, že *strom* je súčasťou pozemku a plody na tomto strome sú vo vlastníctve vlastníka pozemku, na ktorom strom rastie. Oddelením plodov môže vlastnícke právo k nim nadobudnúť oprávnený držiteľ pozemku, ak má takúto dohodu s vlastníkom.

Súčasťou pozemku v zmysle ustanovenia §120 OZ sú rovnako i vonkajšie úpravy ako *oporné steny, dlažby a obruby, kvetinové jazierka, vonkajšie predložené schody a tiež ploty o výške menšej než 100 cm*.

Kanalizačné a vodovodné prípojky nie sú súčasťou pozemku, na ktorom sú umiestnené. Vlastníkom týchto prípojok zriadených pred 1.1.2002 je vlastník pozemku alebo stavby pripojenej na vodovod alebo kanalizáciu. [2]

„Povrchové a podzemné vody nie sú predmetom vlastníctva a nie sú súčasťou ani príslušenstvom pozemku, na ktorom alebo pod ktorým sa vyskytujú.“ (§3) [9]

„Prírodný liečivý zdroj a zdroj prírodnej minerálnej vody nie sú súčasťou ani príslušenstvom pozemku a nie sú predmetom vlastníctva.“ (§4) [10]

Ako bolo vyššie uvedené, súčasť pozemku má podstatné definičné znaky ako funkčnú a fyzickú spojitosť s vecou hlavnou a nemožnosť oddelenia bez toho, aby sa tým vec (pozemok) znehodnotila. Preto pri inštitúte vydržania pozemku, vydrží sa i táto súčasť pozemku.

7 Interpretácia podľa subjektu

Držiteľom je ten, kto vec fakticky ovláda a nakladá s ňou ako s vlastnou, t.j. ako by bola jeho, alebo kto vykonáva právo pre seba. Oprávnenie držať vec môže náležať i osobe, ktorá nie je vlastníkom. Predmetom držby môžu byť veci, ale i práva, ktorá pripúšťajú trvalý alebo opätovný výkon. Držba môže byť oprávnená alebo neoprávnená.

7.1 Oprávnený držiteľ

Oprávnený držiteľ je ten, kto so zreteľom ku všetkým okolnostiam je v dobrej viere o tom, že mu vec alebo právo patrí. Tento držiteľ má rovnaké práva ako vlastník, ak nestanoví zákon inak. Najmä má právo na plody a úžitky z vecí po dobu oprávnenej držby. V prípade, že držiteľ vráti vec vlastníkovi, má voči nemu nárok na náhradu nákladov, ktoré po dobu oprávnenej držby na vec účelne vynaložil a to v rozsahu odpovedajúcom zhodnoteniu veci ku dňu jeho vrátenia. Nenahradzujú sa však obvyklé náklady súvisiace s údržbou a prevádzkou. Oprávnená držba je jednou z podmienok vydržania. [12] Osoba, ktorá neuhradí cenu za úplatný prevod vlastníctva veci, sa nemôže dovoliavať svojej dobrej viery, ktorú vylučuje nesplnenie základnej povinnosti nadobúdateľa, t.j. úhrada ceny veci.

7.2 Neoprávnený držiteľ

Je to držiteľ, ktorý nie je v dobrej viere o tom, že mu vec patrí. Má povinnosť vždy vydať vec vlastníkovi spolu s jej plodmi a úžitkami. Ďalej je povinný nahradiť škodu, ktorá neoprávnene držbou vznikla. Môže si ale odpočítať náklady nutné pre údržbu a prevádzku veci a pokiaľ je to možné bez zhoršenia podstaty veci, oddeliť od nej to, čo svojim nákladom zhodnotil. [12]

8 Interpretácia a realizácia práva

V minulých kapitolách sme sa dozvedeli, čo všetko a aké podmienky musia byť splnené, aby mohlo dôjsť k vydržaniu. Nezostáva nič iné, len si všetko previesť do reálu a ukázať ako sa v skutočnosti pojednáva o tomto probléme. V tejto kapitole by som sa zamerala na interpretáciu práva a to konkrétne na prípade, ktorý sa prejednával na Najvyššom súde Českej republiky.

Vybrala som si jednu judikatúru, ktorá sa zaoberá možnosťou vydržania práva osobného užívania pozemku. Tento prípad sa riešil na Okresnom súde, a po odvolaní žalovanej proti rozsudku Krajského súde (odvolací súd), i na Najvyššom súde Českej republiky. Toto rozhodnutie je zaznamenané v sp. zn. 22 Cdo 19/2002 a ja ho v nasledujúcich riadkoch rozpišem.

Odvolací súd

Žalovaná – rodičia žalovanej K. a A. Š. nadobudli v roku 1937 trhovou zmluvou do spoluvlastníctva, okrem iného i pozemok par. č. 347 v kat. území O. Dňa 29. júla 1964 rodičia žalovanej podpísali prehlásenie, že prevádzajú bezplatne na štát pôdu združenú k spoločnému družstevnému hospodáreniu. Pôvodné prehlásenie je ale bez ich podpisu.

Žalobkyňa – medzitým sa pozemok par. č. 347 prečísloval na par. č. 2980, to na základe rozhodnutia ONV v Českých Budějoviciach, a tento pozemok bol pridelený do osobného užívania manželom H. a J. V. Manželia uzavreli so štátom – MNV dohodu o osobnom užívaní. V roku 1974 na pozemku postavili chatu a roku 1985 manželia V. predávajú žalobkyňi, na základe kúpnej zmluvy, predmetnú chatu. Žalobkyňa sa stáva vlastníčkou chaty a pozemku, je to zapísané i do katastru nehnuteľnosti (list vlastníctva č. 244).

Nastáva problém – v katastre nehnuteľností je však duplicitne v liste vlastníctva č. 232 zapísaná i žalovaná a to na základe dedičstva po matke A. Š.

Oba sudy dospeli k zhodnému záveru, že predmetný pozemok par. č. 2980 v katastrálnom území K. Ú. (pôvodne par. č. 347 v kat. území O.) rodičia žalovanej žiadnym platným spôsobom nestratili. Nemohlo dôjsť k tomu, že pozemok prešiel na štát, pretože sa štát choval ako vlastník a to i bez právneho dôvodu. To znamená, že žalobkyňa sa nemohla stať vlastníčkou predmetných pozemkov podľa §872 ods. 1 OZ na základe transformácie práva osobného užívania pozemku vo vlastníctve. *Odvolací súd na rozdiel od Okresného súdu dospel k záveru, že žalobkyňa nadobudla vlastníctvo vydržaním.*

Žalobkyňa sa právom domnieva, že jej právo osobného užívania pozemku patrí, pretože i pri bežnej opatrnosti nemohla vedieť a nemala ani pochybnosti o tom, že jej toto právo nepatrí. Dobra viera sa vzťahuje k držbe a pokiaľ existuje, je zákonom pokladaná za držbu oprávnenú. Žalobkyňa bola v dobrej viere i pred rokom 1.1.1992 a mohla by si teda započítať i dobu svojich právnych predchodcov do doby potrebnej k dovŕšeniu vydržania (§872 ods. 6 OZ).

Proti rozsudku odvolacieho súdu podala žalovaná dovolanie. Vytýkala odvolaciemu súdu nesprávny záver, že žalobkyňa a jej právny predchodca (prípadne štát) boli oprávnenými držiteľmi pozemku i pred 1.1.1992. Štát sa ujal pozemkov par. č. 347 na základe neplatnej darovacej zmluvy. Žalovaná zotrváva na tom, že nadobudla vlastníctvo k sporným pozemkom ako dedičstvo po matke, a navrhla, aby rozsudok odvolacieho súdu bol zrušený a vec bola tomuto súdu vrátená k ďalšiemu jednaniu. „Ďalej žalovaná uvádza, že právo osobného užívania sa v zákone o vlastníctve zmenilo, a námietky k subjektívnemu posudzovaniu držby je treba posudzovať podľa zákona platného v dobe rozhodovania. Predpokladom vydržania je držba, a nie vlastníctvo a držba pozemku žalobkyne. Žalobkyňa uvádza, že žalovaná nemala byť v katastri nehnuteľností zapísaná ako vlastníčka pozemku par. č. 2980, pretože pozemok dedičstvom po matke nenadobudla.“

Už bolo zmienené, že podľa § 134ods. 1, 2 OZ oprávneným držiteľom sa stáva vlastník veci, pokiaľ má v nepretržitej držbe po dobu troch rokov vec hnutelnú, a po dobu desiatich rokov vec nehnuteľnú. Podľa §868 OZ pokiaľ nie je stanovené inak, riadia sa ustanoveniami zákona č. 509/1991 Zb. i právne vzťahy vzniknuté pred

januárom 1992. Občiansky zákonník, zákon č. 40/1964 Zb., v znení pred novelou prevedenou zákonom č. 131/1982 Zb. inštitút vydržania nepoznal. Po novele zákonom č. 131/1982 Zb. pozemok alebo jeho časť, ktorú má občan nepretržite v držbe po dobu 10 rokov, a ku ktorému by mohlo byť zriadené právo osobného užívania (§ 199 ods. 1), nadobúda vlastníctvo k pozemku štát. Občan má právo, aby sním bola uzatvorená dohoda o osobnom užívaní pozemku v rozsahu uvedenom v §200. Z uvedeného vyplýva, že jednou zo základných podmienok vydržania ja držba v zmysle §132a ods. 1 OZ v znení po novele prevedenou zákon č. 131/1982 Zb. Vydržať vlastnícke právo môže len oprávnený držiteľ, ktorý s vecou nakladá ako s vlastnou a je so zreteľom ku všetkým okolnostiam v dobrej viere, že mu vec patrí ako vlastníkovi. Jednoduchá detencia k vydržaniu nepostačuje.

Najvyšší súd ČR

V sp. zn. 22 Cdo 19/2002 sa uvádza: „Právny predchodcovia žalobkyne, manželia V. užívali sporné pozemky na základe rozhodnutia o pridelení pozemku... pričom táto dohoda bola neplatným právnym úkonom, a to od roku 1971. To vylučuje vydržanie vlastníckeho práva podľa §135a ods. 1 a 2 OZ v znení po novele prevedenej zákonom č. 131/1982 Zb. manželmi V. tak i žalobkyňou, pretože nenakladali s pozemkami ako s pozemkami, ktoré im vlastnícky patrili a nemohli byť považovaní za oprávnených držiteľov. ... Právo osobného užívania nemohlo žalobkyni a jej právnym predchodcom do 31.12.1991 vzniknúť nielen na základe neplatnej dohody o zriadení práva osobného užívania pozemku, ale ani vydržaním tohto práva.“ Žalobkyňa teda nebola oprávnenou držiteľkou pozemkov do 31.12.1991 a nemohla si teda započítať držbu pozemkov pred 1.1.1992. Najvyšší súd uviedol už v rozsudku z 30.5.2002, sp. zn. 22 Cdo 937/2001, že „§872 ods. 6 OZ sa vzťahuje na prípady, kedy pozemok nebol občanovi pridelený do osobného užívania, ale na prípady, kedy občan – fyzická osoba, ktorý bol so zreteľom ku všetkým okolnostiam v dobrej viere, že mu pozemok patrí, teda bol jeho oprávneným držiteľom, a nie len osobou, ktorá by pozemok užívala, teda len jeho detentorom.“

Záverom, odvolací súd spravil chybu tým, že nevzal v úvahu fakt, že právny predchodcovia nemohli byť oprávnenými držiteľmi pozemkov (do 31.12.1991) ani v tom prípade, žeby im právo osobného užívania platne vzniklo. Ďalej nesprávny záver odvolacieho súdu bol v tom, že žalobkyňa si do desaťročnej vydržacej lehoty k 1.1.1992 mohla podľa §872 ods. 6 započítať oprávnenú držbu pozemkov štátom. Uvažovať o tom, že štát bol oprávneným držiteľom nie je možné.

Najvyšší súd sa rozhodol rozsudok odvolacieho súdu zrušiť a vec bola tomuto súdu vrátená k ďalšiemu riadeniu.

V skratke môžem zhrnúť, že reštitúcia má prednosť pred možnosťou vydržania, čo je spojené hlavne s obdobím pred rokom 1992. Ako som spomínala, vydržanie je skôr teoretická možnosť, k posudzovaniu týchto prípadov treba pristupovať objektívne so zvláštnou pozornosťou, pretože a pri prejednávaní sa vždy nájde nejaká mala odchýlka, ktorá aspoň v jednom bode nespĺňuje podmienky pre vydržanie vlastníckeho práva. [13]

9 Určenie vydržania

Celý proces sa začína na výzvu žalobcu, ktorý podá žalobu na určenie vlastníctva nehnuteľnosti vydržaním na okresný súd, kde uvedie jeho domnienku o vydržaní veci alebo pozemku. (príloha č. 1) To sa na okresnom súde prešetruje a vydá sa rozsudok. K tomu rozsudku je možné podať odvolanie z jednej alebo druhej strany. Po podaní odvolania sa prípad ďalej prešetruje na odvolacom súde. Túto problematiku som už ale rozviedla v prechádzajúcej kapitole. Teraz sa budeme zaoberať postupom, ktorým sa musí riadiť občan.

Tento proces sa nazýva „Vydržanie nehnuteľného majetku“. Súdny poplatok činí 1000 Kč¹⁰, obdobne i určenie vlastníckeho práva nadobudnutého inak, ktorý zálohuje žalobca, a v poslednej rade ho zaplatí ten, kto proces prehrá. Ďalej sa musia priložiť formuláre, pomocou ktorých sa úrad bude riadiť a rozhodovať o svojom rozsudku.

Osvedčenie vyhlásenia o vydržaní vlastníckeho práva k nehnuteľnosti alebo o vydržaní práva zodpovedajúceho vecnému bremenu sa najčastejšie vydáva formou notárskej zápisnice. Notárska zápisnica musí obsahovať:

- vyhlásenie účastníka, že splnil podmienky vydržania podľa osobitného predpisu, najmä okolností odôvodňujúce začatie oprávnenej držby, trvanie a nepretržitosť držby. (príloha 2)

K vyhláseniu účastník dokladá:

- ✓ vyjadrenia osôb, ktorým posledný zápis v katastri nehnuteľností preukazuje vlastnícke právo k nehnuteľnosti alebo právo zodpovedajúce vecnému bremenu, alebo ich právnych nástupcov, ak sú tieto osoby známe, *že nemajú k vzniku vlastníckeho práva alebo práva zodpovedajúceho vecnému bremenu výhrady,*
- ✓ vyjadrenie obce, v ktorej katastrálnom území sa nehnuteľnosť nachádza, že nemá k vzniku vlastníckeho práva alebo práva zodpovedajúceho vecnému bremenu výhrady,

¹⁰ viz. vzory právnych podaní z roku 1998

- ✓ vyjadrenie právnickej osoby, ktorá je príslušná na správu nehnuteľností podľa osobitného predpisu alebo má právo nakladať s nehnuteľnosťami podľa osobitného predpisu, že nemá k vzniku vlastníckeho práva alebo práva zodpovedajúceho vecnému bremenu výhrady,
- označenie dôkazov, ktoré boli notárovi predložené na potvrdenie osvedčovaných skutočností,
- uvedenie dňa, ktorým účastník nadobudol vydržaním vlastnícke právo k nehnuteľnosti alebo právo zodpovedajúce vecnému bremenu.

Potrebné doklady pri osobnom podaní:

- preukaz totožnosti občana alebo štatutárneho zástupcu firmy (občiansky preukaz, prípadne cestovný doklad),
- pri podaní firmy jej identifikačné doklady (výpis zo živnostenského registra alebo výpis z obchodného registra),
- overené potvrdenie aspoň 1 svedka k nerušenej držbe,
- doklad, ktorým sa žiadateľ začal domnievať o vlastníctve.

Lehota vybavenia trvá do 30 dní od podania žiadosti. [14]

10 Zápis do katastru nehnuteľností

10.1 Pozemkový kataster

Slovo kataster je odvodené z latiny a znamená to isté čo súpis (caput – hlava, capitastrum – súpis podľa hláv). Týmto slovom bol obecne označovaný prehľadný sústavný popis zvláštnych vlastností, osôb, vecí alebo práv, no najmä súpis pozemkov alebo i výťažkov z obchodov a živností obstaraných k daňovým účelom.

Dňa 16.12.1927 bol prijatý zákon č. 177/1927 Zb., o pozemkovom katastri a jeho vedení (katastrálny zákon - KZ). Pôvodný účel katastru vymeriavať dane, sa novým zákonom podstatne pozmenil. Stal sa nenahraditeľnou súčasťou všetkých právnych jednaní o nehnuteľnostiach a jeho pôvodné daňové poslanie sa začalo pretvárať na účel právny a všeobecne hospodársky. Zastarané a nevyhovujúce zobrazenie pozemkov a budov v zastavaných častiach miest sa začalo nahradzovať moderným, podrobným a presným zobrazením, spravidla v mierke 1:1000 alebo 1:2000.¹¹ Právnu úpravu o pozemkovom katastri a jeho vedení nachádzame v tomto zákone v §2, kde sa uvádza, že pozemkový kataster je geometrické zobrazenie, súpis a popis všetkých pozemkov v Československej republike.

Pozemkový kataster bol veľmi presný a spoľahlivý predovšetkým do r. 1938. Neskôr už nebola jeho údržba dostatočná, najmä po r. 1945 (povojnové konfiškácie a prídelové jednanie) sa začal hrubo rozchádzať so skutočnosťou. Po obnove demokratických politických pomerov v r. 1989 nebolo únosné pokračovať v nedokonalých princípoch. Od 1.1.1993 nadobudla v ČR účinnosť nová právna úprava (zákon č. 264/1992 Zb., ktorým sa mení občiansky zákonník a niektoré ďalšie zákony, zákon č. 265/1992 Zb., o zápisoch vlastníckych a iných vecných práv k nehnuteľnostiam, zákon č. 344/1992 Zb., o katastri nehnuteľnosti ČR (katastrálny zákon) a zákon č. 359/1992 Zb., o zememeračských a katastrálnych orgánoch). [15]

¹¹ Katastrálne meranie, šetrenie a ich výsledky (popisy hraníc katastrálneho územia, katastrálne mapy a ich doklady, odhadnutie, oceňovanie a zatriedovane operáty, ako i ostatné písomné katastrálne operáty a príslušné zbierky listín a pod.), prevedené podľa doterajších zákonných ustanovení, zostávajú v platnosti, pokiaľ zákon č. 177/1927 Zb. v § 28 nestanoví niečo iné.

Operáty pozemkového katastru sú verejné. Každý môže za prítomnosti úradníka, povereného dozorom nad katastrálnymi operátmi, nahliadnuť do operátov pozemkového katastru a urobiť si poznámky. Môže si samozrejme vyžiadať prosté alebo overené opisy, výpisy, výtlačky alebo snímky z operátu katastru za poplatok podľa sadzby, ktorú stanovuje ministerstvo financií. Podľa §5 katastrálneho zákona, každá parcela v pozemkovom katastri má uvedeného držiteľa, výmeru, vzdelanie (kultúra), akostnú triedu a katastrálny výťažok. [16]

Ak má niekto podozrenie o svojom vlastníctve, má možnosť nahliadnuť do pozemkového katastru a zbaviť sa pochybností. Nie je to však smerodajné, pretože ako som spomínala, evidencia a skutočnosť boli rozdielne. Posudzovať sa budú dôkazné bremená, dôkazné prostriedky.

10.2 Zmeny v katastri

Pozemkový kataster má byť udržiavaný v stálej zhode so skutočným stavom. Okrem iných trvalých zmien, musí byť zaznamenaná i trvalá zmena držiteľa pozemku. (§30 zákona č. 177/1927 Zb.). Podľa §32 tohto zákona *„zmena držiteľa vzniká dokonalým prevodom držby buď súboru pozemkov, alebo jednotlivých pozemkov, alebo jeho častí z osoby jednej na osobu inú.“*

Držitelia pozemkov sú povinní do tridsiatich dní ohlásiť katastrálnemu zememeračskému úradu zmeny medzníkov na držobných hraniciach svojich pozemkov a všetky trvalé zmeny, v ktorých dôsledkom sa zmení pozemkový kataster. [16]

Zmeny v katastri sa teda môžu vykonávať na základe listín, ktoré sú predložené katastrálnemu úradu. V prípade vydržania je to vo väčšine prípadov notárska zápisnica a rozhodnutie súdu.

10.3 Zápis vlastníckych a iných vecných práv k nehnuteľnostiam

Zákon č. 265/1992 Zb. uvádza, že „*k nehnuteľnostiam evidovaných v katastre nehnuteľností Českej republiky sa zapisuje vlastnícke právo, zástavné právo, právo odpovedajúce vecnému bremenu a predkupné právo s účinkami vecného práva.*“ (ods. 1). „*Zápisom sa rozumie vklad, záznam, poznámka alebo jeho výmaz.*“ (ods. 2).

Práva uvedené v §1 ods. 1, ktoré vznikli, zmenili sa alebo zanikli na základe osvedčenia o vydržaní, sa zapisujú *záznamom údajov*, a to na základe listín vyhotovených štátnymi orgánmi alebo na základe iných listín, ktoré podľa zvláštnych predpisov potvrdzujú alebo osvedčujú právne vzťahy (§7). Tieto listiny zasielajú ich zhotovovatelia katastrálnemu úradu k prevedeniu záznamu do katastru v lehote do 30 dní odo dňa ich právomoci alebo do 30 dní odo dňa ich vyhotovenia. Katastrálny úrad zistí, či predložená listina je bez chýb a bez zrejmych nejasností (§8). Ak je všetko v poriadku a bez chýb, katastrálny úrad učiní zápis (zmenu) v katastrálnej knihe. [17]

11 Zaver

Vlastnícke vzťahy sú a vždy budú veľmi zložité, dokonca v niektorých prípadoch značne problematické. Stretávame sa s nimi každodenne či už prostredníctvom masmediálnych telekomunikačných prostriedkov, v okolí alebo dokonca na vlastnej koži.

Vydržanie sa dá považovať za jeden z originálnych spôsobov nadobudnutia vlastníckeho práva, s ktorým sa asi každý deň nestretáme. Existuje len veľmi málo prípadov, kde sa predmetný pozemok (alebo iná nehnuteľnosť) vydržala. Kým som začala spracovávať túto prácu, bola som si istá, že k tejto problematike nájdem spustu materiálov, ale opak bol pravdou. Je to zapríčinené hlavne tým, že k tomu, aby mohlo vzniknúť vlastnícke právo k veci vydržaním, je potrebné aby boli splnené všetky podmienky. Ak iba jedna z nich nie je splnená, vydržanie sa neuskutoční. Na druhú stranu tento spôsob nadobudnutia vlastníctva nie je vylúčený. V právnej praxi je veľmi dôležitý, a bez jeho existencie by vznikli veľké problémy, ktoré môžeme prirovnať problémom vzniknutých v čase, kedy zákonník č. 40/1964 Zb. tento inštitút neupravoval.

Mojim hlavným cieľom bolo súhrnne spracovať tento problém, ktorý bude zrozumiteľný a prehľadný. Myslím, že sa mi to podarilo, aj keď každý prípad sa musí posudzovať so zvláštnou pozornosťou a nie komplexne. Je potrebné poznať zákony, pretože často vznikajú otázky, na ktoré sa veľmi ťažko odpovedá, ale sú tu a treba ich riešiť. Veľkým problémom je podľa mňa posúdenie vydržania stavby, pretože je v rôznych zákonoch ponímaná inak, a nedá sa jednoznačne určiť, kedy je ju možné vydržať spolu s pozemkom. Veľmi podstatný poznatok je, že stavba sa nepovažuje za súčasť pozemku, ale za jeho príslušenstvo.

Jeden z hlavných dôvodov, prečo som si zvolila túto tému je právna istota v poľnohospodárskych podnikoch a snaha o to, aby pozemky neležali úhorom, pokiaľ by ich niekto nechcel obrábať pre nevyjasnené vlastnícke právo. Myslím si, že treba budovať právne vedomie medzi ľuďmi z dôvodu úplne prostého, vlastnícke vzťahy sa dnes riešia na každom rohu a ako by sme len chceli, nevyhneme sa im. Ďalej je znalosť dôležitá u zdôraznenia práva držiteľa pozemku, aby nedochádzalo k častému a

bezdôvodnému obohacovaniu sa. V neposlednom rade vidím účelnosť a významnosť v prispení k riešeniu jedného z najzložitejších problémov katastru nehnuteľnosti pri zápise vlastníckeho práva, ktorý vzniká samotným vydržaním bez ohľadu na inak intabulačný princíp.

Viac menej každý sa s inštitútom vydržania môže v priebehu svojho života stretnúť, preto nie je na škodu zoznámiť sa s jej platnou právnou normou.

12 Zoznam literatúry

- [1] Kinel J., Urfus V., Skřejpek M.: *Římské právo a základy novodobého práva soukromého*. C.H. Beck, Praha 1995, ISBN 8071790311
- [2] Spáčil, J.: *Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku*. C.H. Beck, Praha 2005, ISBN 807179385X
- [3] Rouček F., Sedláček J.: *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské rusi VI. V*. Linhart, 1937
- [4] [a] *Vývoj institutů držby a vydržení v občanskoprávních kodexech platných na našem území*. [cit. 2007-04-28]. Dostupné z : <http://pravni.nazory.cz/vydrzeni.htm#_ftnref15>.
- [5] Štefanko, J.: *Vydržanie ako právny titul nadobudnutia vlastníctva k nehnuteľnosti v nespornom konaní*. ARS NOTARIA 4/2001. [cit. 2007-05-15]. Dostupné z: <www.notar.sk/Ars/4_2001.doc>.
- [6] [b] *Listina základných ľudských práv a slobôd*. [2007-04-29]. Dostupné z: <<http://www.concourt.cz/scripts/detail.php?id=88&keyword=listina+z%20kladnic h+pr%20v+a+slobod>>.
- [7] Zákon č. 131/ 1994 Zb., *vo veci návrhu na zrušenie zákona č. 183/1993 Zb.*
- [8] Spáčil, J.: *Oprávněná držba a vydržení v nejnovější judikatuře Nejvyššího soudu*. Belletín advokacie č. 1/2003
- [9] Zákon č. 254/2001 Zb., *vodný zákon*
- [10] Zákon č. 164/2001 Zb., *kúpeľný zákon*
- [11] Zákon č. 40/1964 Zb., *občiansky zákoník*, v znení neskorších predpisov
- [12] Fiala, J.: *Občanské právo hmotné*. Doplněk Brno, 2002, ISBN 80-210-2793-2
- [13] [c] *Nejvyšší soud České republiky*. [cit. 2007-05-28]. Dostupné z: <<http://www.nsoud.cz/rozhod.php?action=read&id=8686&searchstr=22+Cdo+19%2F2002>>.
- [14] [d] *Bratislava ako vybaviť (ba.mesto.sk)*. [cit. 2007-05-10]. Dostupné z: <http://mesto.sk/bratislava/ako_vybavit/pozemok/?ID=bratislava_vydrzanie_nehn utelneho_majetku.html>.
- [15] [e] *Pozemky na prodej*. [cit. 2007-06-02]. Dostupné z: <<http://www.pozemky.cz/page.php?textcat=2>>.

[16] Zákon č. 177/1927 Zb., *o pozemkovom katastri a jeho vedení (katastrálny zákon)*

[17] Zákon č. 265/1992 Zb., *o zápisoch vlastníckych a iných vecných práv k nehnuteľnostiam*

[18] Holub, M. a kol.: *Vzory smluv a podání*. Linde Praha, 1998, ISBN 80-7201-111-1

[19] [f] *AK JUDr. Luboš Chalupa*. [cit. 2007-06-10]. Dostupné z: http://www.akchalupa.cz/clanky/2001_1.htm.

Ďalšie zdroje

ASPI – Automatizovaný Systém Právnych Informácií

<http://www.zakonycr.cz>

Zoznam použitých zákonov vypísané základným číslom

zákon č. 177/1927 Zb., katastrálny zákon,

zákon č. 40/1964 Zb., občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov,

zákon č. 229/1991 Zb., zákon o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku,

zákon č. 265/1992 Zb., o zápisoch vlastníckych a iných vecných práv k nehnuteľnostiam

zákon č. 131/1994 Zb., vo veci zrušenia zákona č. 183/1993 Zb.

zákon č. 219/1995 Zb., devízový zákon

zákon č. 164/2001 Zb., kúpeľný zákon

zákon č. 254/2001 Zb., vodný zákon

Zoznam príloh

- 1. Žaloba na určenie vlastníctva nadobudnutého vydržaním**
- 2. Čestné prehlásenie**
- 3. Žiadosť o potvrdenie nadobudnutia vlastníctva vydržaním**

Príloha č. 1

Žaloba na určenie vlastníctva nadobudnutého vydržaním

Okresný súd
v Lounech

Žalobca: Ján Kos, robotník, bytom Beroun, Slezská 14
Žalovaný: Peter Nový, robotník, bytom Louny, Krátká 6

o určení vlastníctva k chate č. 56
v Třebichoviciach okr. Louny

I.

Na základe ústnej dohody som dňa 1. apríla 1984 kúpil od žalovaného murovanú chatu č. 56 v Třebichoviciach, okres Louny, zapísanú na katastrálnom úrade v Lounech na LV č. 28 pre katastrálne územie Třebichovice. Žalovaný prevzal kúpnu cenu 150 000 Kčs a predal mi chatu, ktorú od tejto doby užívam.

V apríli tohto roku som zistil, že ako vlastník chaty v katastri nehnuteľností je stále vedený žalovaný. Pretože sme neuzavreli písomnú kúpnu zmluvu a nežiadali o jej registráciu štátnym notárstvom, neprešlo na mňa vlastnícke právo k chate. Nevedel som, že písomná forma dohody a registrácia sú nutné.

Důkaz: výsluch účastníkov
výsluch svedka Pavla Pechy
doklad o zaplacení částky 1000 Kčs vystavený OPS Louny
výpis z katastru nehnuteľností katastrálneho úradu v Lounech

II.

Od 1. apríla 1984 uvedenú chatu nepretržite užívam. Do apríla tohto roku, teda viac než desať rokov, som tak činil s presvedčením, že mi patrí. Stal som sa preto 2. apríla 1994 jej vlastníkom.

Důkaz: výsluch účastníkov

III.

S ohľadom na hore uvedené navrhujem vydanie tohto
r o z s u d k u :

Určuje sa, že vlastník chaty č. 56 v Třebichoviciach, okres Louny, zapísanej na katastrálnom úrade v Lounech na LV č. 28 pre katastrálne územie Třebichovice, je žalobca.

Žalovaný je povinný nahradiť žalobcovi náklady na riadenie do 3 dní od právnej moci rozsudku.

V Beroune dňa 31. mája 1994

Ján Kos

Príloha č. 2

ČESTNÉ PREHLÁSENIE

Ja rod. meno
narodený (á) r.č. č. OP
bytom ulica č.d.

podľa § 39 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní.

čestne prehlasujem,

že žiadateľ

bytom

.....
.....
.....
.....
.....

Uvedené čestné prehlásenie som vykonal (a) dobrovoľne a s plnou zodpovednosťou, nakoľko nebolo možné iným spôsobom dokázať skutočnosti uvedené v tomto vyhlásení.

Som si zároveň vedomý (á) dôsledkov, ktoré by vyplynuli z toho, ako by sa preukázalo, že údaje uvedené v tomto čestnom vyhlásení sú nepravdivé (postih podľa § 21, ods.1, písm. f zákona č. 372/1990 Zb. v znení neskorších predpisov).

V dňa

.....
podpis úradne overený

Príloha č. 3

Ž I A D O S Ť

Meno Rod. číslo
Adresa

ž i a d a m

Okresný úrad v Banskej Bystrici, odbor katastrálny o potvrdenie, že som nadobudol vlastníctvo k pozemkom vydržaním podľa §11, zákona č. 180/1995 Z.z.

Jedná sa o pozemky v katastrálnom území

Číslo parcely KN	Pozemnoknižné č.	Druh pozemku	Výmera v m2

K vydržaniu pozemku došlo:

1. reálnou deľbou medzi pôvodnými vlastníkami alebo ich právnymi nástupcami
2. na základe kúp.- predajnej zmluvy, ktorá nenadobudla účinky
3. na základe darovacej, zámennej, zaopatrovacej a pod. zmluvy, ktorá nebola perfektná
4. iným spôsobom, ako

.....
.....
.....
.....

Držba podľa predchádzajúceho odseku začala dňa

K dnešnému dňu držba nebola (bola) prerušená (užívanie JRD nie je prerušením).

Pôvodný držiteľ bol (uviesť meno, rodinný vzťah alebo iný vzťah, napr. predchádzajúci, darca a pod.)

Čestne prehlasujem, že v tejto veci neprebíha súdne konanie a tiež sa necítim byť spoluvlastníkom vo zvyšnej časti pozemkovo - knížnej parcely, resp. v časti zamieňanej parcely.

Som si zároveň vedomý (-á) dôsledkov, ktoré by vyplynuli z toho, ak by sa preukázalo, že prehlásenie uvedené v predošlom odstavci je nepravdivé (postih podľa § 21, ods. 1, písm. f, zákona č. 372/90 Zb. v znení neskorších predpisov).

Prílohy:

1. Zmluva o reálnej del'be, kúpno - predajná, zámenná, darovacia a pod. zmluva
2. Dedičské rozhodnutie
3. Čestné prehlásenie dvoch svedkov
4. iné (priložiť podľa povahy prípadu)

V dňa

.....
vlastnoručný podpis