

Konanie o potvrdení vydržania**Confirming the acquisition of the right of ownership by possession****JUDr. Ingrid Zajacová, LL.M.****Paneurópska vysoká škola, Fakulta práva, Ústav súkromného práva****Anotácia**

Nadobudnutie vlastníckeho práva, prípadne vecného práva zodpovedajúceho vecnému bremenu, má z hmotnoprávneho hľadiska v systéme civilného práva svoje pevné miesto. Podľa pôvodnej procesnoprávnej úpravy však patrila právomoc vydávať deklaratórne rozhodnutie potvrdzujúce nadobudnutie vlastníckeho práva vydržaním notárom. Tento neverejný proces vykazoval v praxi relatívne vysokú mieru problémov súvisiacich najmä s neverejným charakterom tohto konania a nízkou mierou informovanosti dotknutých subjektov. Novela č. 68/2021 Z. z. zákona č. 161/2015 Z. z. Civilného mimosporového poriadku, ktorá nadobudla účinnosť dňa 1.5.2021, zaviedla do praxe nové civilné mimosporové konanie – konanie o potvrdení vydržania, v rámci ktorého je subjektom oprávneným na vydanie deklaratórneho rozhodnutia súd.

Annotation

The acquisition of the right of ownership or the right in rem corresponding to an easement has a firm place in the system of civil law from a substantive point of view. However, under the former procedural law, the power to issue a declaratory judgement confirming the acquisition of the right of ownership by possession belonged to the notary. In practice, this non-public process has had a relatively high level of problems, mainly due to the non-public nature of the procedure and the low level of information of the subjects concerned. The amendment to the Civil Procedure Code, which entered into force on 05/01/2021, introduced into practice a new civil extra-judicial procedure – the procedure for confirmation of possession, in the framework of which the subject entitled to issue a declaratory judgement, is the court.

Kľúčové slová

vydržanie, notár, súd, konanie, rozhodnutie

Key words

retention, notary, court, procedure, judgement

Úvod

Už klasická rímska právna veda poznala definíciu vydržania. *Usucapio est adiectio dominii per continuationem possessionis temporis lege definiti*, alebo vydržanie je pripojenie vlastníctva v dôsledku nepretržitej držby po dobu určenú zákonom.^[1] Rímske právo vychádzalo zo situácií, ktoré nastávali v

praxi a bolo nutné ich kvalifikovať inak než krádež, hoci skutkovou podstatou išlo, v zásade, o privlastnenie si cudzej veci, resp. jej užívanie nevlastníkom. Boli to najmä prípady, keď niekto nadobudol bez násilia držbu cudzieho pozemku, napríklad, ak išlo o pozemok opustený, či nedbanlivosťou vlastníka uvoľnený, nezaobstaraný. Prípadne mohla nastať situácia, keď vlastník zomrel bez právnych nástupcov. Rímske právo malo snahu nastoliť to, čo aj v dnešnej dobe konštatuje naše súdnictvo – zosúladienie právneho stavu so stavom faktickým. Laicky povedané, nikomu už nebolo na osoh, ak osoba obhospodarujúca určitý pozemok, nemala postavenie vlastníka, hoci toto postavenie neprislúchalo ani nikomu inému.

Inštitút vydržania má však svoje stále miesto aj v dnešnej praxi a v aktuálnom právnom poriadku. Ešte aj v „porevolučných rokoch“ bola relatívne častým javom situácia, pri ktorej sa strany dohodli na predaji nehnuteľnosti, opomenuli však podať návrh na vklad vlastníckeho práva v prospech nadobúdateľa do katastra nehnuteľností. Takúto nehnuteľnosť bez intabulácie následne v dobrej viere kupujúci užíval a v užívaní pokračovali aj jeho dedičia. Za účelom zosúladienia právneho a faktického stavu by preto nebolo spravodlivé ani účelné požadovať od držiteľov opakované odkúpenie predmetnej nehnuteľnosti. Právny poriadok preto umožňuje, aby sa nadobúdateľ stal vlastníkom, avšak nie titulom kúpy, ale vydržania, ak užívateľ splní všetky predpoklady vydržania a takto nadobudnuté vlastnícke právo sa vyznačí v katastri nehnuteľností, čím sa dosiahne súlad právneho a faktického stavu.

Od 01.05.2021, kedy nadobudla účinnosť novela č. 68/2021 Z. z. zákona č. 160/2015 Z. z. Civilného mimosporového poriadku (CMP), prebral právomoc notára osvedčovať vydržanie v plnom rozsahu súd[2], pričom zmeny uvedenej právnej úpravy, jej ciele a prípadné úskalia budú hlavným zameraním tohto príspevku. Pre úplnosť zároveň, uvádzame, že hoci vydržaním možno nadobudnúť vlastnícke právo aj k veciam hnutelným, vzhľadom na to, že v praxi nastávajú problémy najmä v prípadoch vydržania nehnuteľností, bude tento príspevok primárne orientovaný na problematiku vecí nehnuteľných.

I. Občianskoprávny inštitút vydržania

Vlastnícke právo zaradujeme medzi základné ľudské práva garantované mnohými medzinárodnými dokumentmi[3], ako aj Ústavou Slovenskej republiky (čl. 20). Naprieč všetkými súčasnými demokraciami je vlastnícke právo vnímané cez svoje charakteristické znaky, ktorými sú nielen právo majetok „držať“ (mať ho u seba) a užívať ho, no i voľne s ním nakladať. Táto voľná dispozícia nie je absolútna, ale prirodzene naráža na medze zákona a na pomyselnú hranicu práv a právom chránených záujmov ostatných osôb, vrátane štátu. Hoci vlastnícke právo požíva širokospektrálnu mieru ochrany, obmedzenia a zásahy doň sú za zákonom stanovených podmienok prípustné.

Občiansky zákonník obsahuje v § 132 výpočet spôsobov, ako možno podľa právneho poriadku Slovenskej republiky nadobudnúť vlastníctvo hnuteľnej či nehnuteľnej veci. Toto zákonné ustanovenie uvádza, že vlastníctvo možno nadobudnúť kúpnu zmluvou, darovacou zmluvou, prípadne bližšie nešpecifikovanou (inou) zmluvou, dedením, rozhodnutím štátneho orgánu alebo na základe iných skutočností ustanovených zákonom. Práve takouto skutočnosťou, s ktorou Občiansky zákonník spája vznik vlastníckeho práva alebo práva zodpovedajúcemu vecnému bremenu, je aj inštitút vydržania, upravený v § 134 Občianskeho zákonníka. Občianske právo kategorizuje vydržanie medzi originárne spôsoby nadobudnutia vlastníckeho práva, pri ktorom osoba, ktorá sa stane vlastníkom veci,

neodvodzuje svoje vlastníctvo od predchádzajúceho vlastníka t. j. nejde o predaj či dedenie, ale od splnenia niekoľkých zákonných predpokladov vydržania.^[4]

Vydržanie tiež predstavuje určitú výnimku z nepremlčateľnosti vlastníckeho práva. Samotným nevykonávaním vlastníckych oprávnení síce vlastnícke právo vo všeobecnosti nezaniká, ak však k tomu pristúpi dlhodobý výkon oprávnenej držby zo strany inej osoby, dôjde vydržaním k zániku vlastníctva u pôvodného vlastníka a k jeho vzniku u novej osoby – vydržateľa. Tým, že je vydržanie originárny spôsob nadobudnutia vlastníctva, sa posilňuje aj postavenie vydržateľa ako vlastníka. Ten totiž neodvodzuje svoje vlastníctvo od pôvodného predchodcu a nedopadá na neho uplatňovanie zásady *nemo plus iuris ad alium transperre potest, quam ipse habet* (nikto nemôže na iného previesť viac práv ako sám má). Táto skutočnosť má svoj význam najmä v tých prípadoch, keď vlastnícke právo k nehnuteľnostiam nebolo dôsledne zapisované do verejných registrov, čo sa mohlo následne prejaviť zápisom duplicitného vlastníctva a s tým spojenými ťažkosťami pri preukazovaní vlastníctva u právnych predchodcov.^[5]

V zmysle § 134 ods. 2 Občianskeho zákonníka vec, ktorá má byť predmetom vydržania, musí byť v prvom rade **vecou spôsobilou** byť predmetom vlastníckeho práva (*res habilis*). Nemožno vydržať vec, ktorá podlieha osobitnému režimu ako napríklad veci, ktoré môžu byť len vo vlastníctve štátu (podzemné vody, jaskyne, atď.^[6]), prípadne vo vlastníctve štátom určených právnických osôb.^[7] Spôsobilým subjektom vydržania je každá osoba, ktorá je spôsobilá nadobudnúť vlastnícke právo. Vydržať vlastníctvo teda môžu všetky fyzické osoby a od 1.1.1992 aj právnické osoby, vrátane štátu (§ 21 Občianskeho zákonníka). Vydržaním možno nadobudnúť vec do podielového i bezpodielového spoluvlastníctva manželov, čo opakovane potvrdila aj judikatúra slovenských súdov.^[8] Nadobudnúť vlastníctvo vydržaním môže aj cudzinec na území Slovenskej republiky, ak ich nadobúdanie nie je obmedzené osobitnými predpismi.^{[9][10]} Ďalšou podmienkou vyjadrenou v § 134 ods. 3 je **oprávnenosť držby**, čo znamená, že nadobudnúť vec vydržaním môže len taká osoba, ktorá prejavila vôľu nakladať s predmetnou vecou ako s vlastnou a vec aj fakticky ovládala, za predpokladu, že u nej existuje prítomnosť **dobrej viery** (*bona fides*), t. j. úprimná viera držiteľa, že vec nadobudol v súlade s právom. Ďalšou z podmienok vydržania je existencia právom uznaného **nadobúdacieho titulu**^[11] (*iusta causal iustus titulus*). Na predošlé podmienky úzko nadväzuje podmienka **nepretržitosti** (*continuatio possessionis*), t. j. oprávnená držba musela plynúť nepretržite, bez prerušenia, **počas zákonom stanovenej vydržacej doby**, ktorá je pri hnutelých veciach stanovená na 3 roky a pri nehnuteľnostiach na 10 rokov a započítava sa do nej aj doba, počas ktorej mal vec v oprávnenej držbe právny predchodca.

Funkciu vydržania odôvodnil aj Najvyšší súd SR vo svojom uznesení^[12] z roku 2011, kde konštatoval, že: „... vydržanie by malo umožniť nadobudnutie vlastníctva držiteľovi, ktorý vec dlhodobo ovláda a v dobrej viere, že je jej vlastníkom, pričom táto dobromyseľnosť je podľa platnej úpravy daná „so zreteľom na všetky okolnosti“. Opakom ovládania veci držiteľom je nečinnosť vlastníka. Vydržanie tak hojí najmä vady alebo nedostatok nadobúdacieho titulu. V prípade, že zmluva je neplatná pre vadu, o ktorej nemohol nadobúdateľ pri zachovaní obvyklej opatrnosti vedieť, alebo ak tu výnimočne titul vôbec nie je a nadobúdateľ je so zreteľom na všetky okolnosti dobromyseľný, že titul tu je, stane sa nadobúdateľ veci jej oprávneným držiteľom a pri splnení ďalších podmienok ju vydrží. Účelom vydržania je uviesť do súladu dlhodobý faktický stav so stavom právnym.“

II. Predchádzajúca úprava potvrdenia nadobudnutia vlastníctva nehnuteľnosti formou vydržania

Pôvodná právna úprava procesu potvrdenia vydržania nehnuteľnosti, účinná do 30. apríla 2021, umožňovala notárom, ako štátom povereným osobám, vydávať rozhodnutie s deklaratórnym účinkom, ktoré potvrdzovalo vydržanie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti alebo práva zodpovedajúceho vecnému bremenu v neverejnom procese, v rámci ktorého však prax poukázala na aplikačné problémy, spočívajúce najmä v opakovanom zneužívaní tohto konania, majúceho pôvod v jeho jednoduchosti, krátkosti a neverejnosti, a to na úkor ochrany vlastníckeho práva a zabezpečenia právnej istoty.

Notári boli v zmysle § 56 ods. 1 písm. g) v korelácii s § 63 zákona č. 323/1992 Z. z. o notároch a notárskej činnosti (ďalej len „Notársky poriadok“) oprávnení osvedčovať nadobudnutie vlastníckeho práva podľa § 134 Občianskeho zákonníka formou notárskej zápisnice osvedčujúcej právne významné skutočnosti, t. j. vydaním **osvedčenia vyhlásenia o vydržaní** (ďalej len „osvedčenie o vydržaní“).

Po formálnej stránke tohto procesu prislúchala notárovi povinnosť overiť splnenie podmienok vydržania zo strany držiteľa a držiteľ mal povinnosť preukázať, že osoba, evidovaná ako vlastník nehnuteľnosti, prípadne iné zákonom určené subjekty (napr. Slovenský pozemkový fond), nemajú výhrady voči tomuto vydržaniu. „Kameňom úrazu“ v praxi však bolo najmä to, že celý osvedčovací proces prebiehal „za dverami notárskeho úradu“, a to neverejne, t. j. notárovi nebola ustanovená povinnosť zverejňovať deklarované skutočnosti (napr. formou verejnej vyhlášky). Rovnako tak bola obmedzená aj možnosť vznesenia výhrad voči vydržaniu zo strany pôvodného vlastníka. K vydaniu osvedčenia o vydržaní tak častokrát dochádzalo už v priebehu jedného pracovného dňa a to bez vedomosti pôvodného vlastníka. Takýto vlastník sa o vydržaní mohol dozvedieť až so značným oneskorením a jeho jediný prostriedok ochrany spočíval v podaní žaloby na určenie vlastníckeho práva. V praxi takáto žaloba mohla, a zväčša aj znamenala, dlhoročné domáhanie sa práva. Zámerom predmetnej novely bolo preto práve zamedziť zneužívaniu tohto inštitútu na úkor ústavnoprávnej ochrany vlastníctva.

III. Konanie o potvrdení vydržania nehnuteľnosti v zmysle novely Civilného mimosporového poriadku

Dôvodová správa k predmetnej novele CMP uvádza, že cieľom vládneho návrhu zákona bola najmä zmena spôsobu deklarovania vydržania vlastníckeho práva k nehnuteľnosti alebo práva zodpovedajúceho vecnému bremenu tak, aby bola zabezpečená ochrana vlastníckeho práva za súčasného zachovania princípu právnej istoty. Toto oprávnenie sa malo vyňať z právomoci notárov, vzhľadom na to, že v rámci vydávania osvedčení o vyhlásení vydržania notármi boli v praxi evidované určité problémy pri aplikácii pôvodnej právnej úpravy, a v niekoľkých prípadoch došlo aj k zneužitiu tohto právneho inštitútu na úkor ústavnej ochrany vlastníckeho práva. Vzhľadom na uvedené, aj vzhľadom na samotný charakter právneho inštitútu vydržania, ktorý je špecifický nadobudnutím vecného práva *ex lege*, bez konštitutívneho rozhodnutia príslušného orgánu verejnej moci, sa navrhlo prenesenie tejto právomoci na súd, ktorý v rámci zákonom ustanoveného procesu potvrdí nadobudnutie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti alebo práva zodpovedajúceho vecnému bremenu vydržaním, alebo návrh na vydanie takéhoto rozhodnutia zamietne, ak zistí, že neboli splnené zákonom dané podmienky. Za účelom právnej istoty sa na tento proces vzťahuje publicita.^[13] V súlade s

princípom právnej istoty by malo toto zverejnenie informácií v podobe vyzývacieho uznesenia o tom, že takéto konanie o potvrdení vydržania prebieha, zaručiť publicitu informácie o konaní a tým aj umožniť dotknutým osobám v súlade so zásadou *vigilantibus iura scripta sunt* (právo patrí bdelym) uplatňovať zákonné prostriedky určené na ochranu ich práv a oprávnených záujmov v dostatočnom časovom rozmedzí. Súd je podľa novej úpravy povinný začať konanie o potvrdení vydržania zverejniť. Počas šiestich mesiacov od zverejnenia je každej osobe umožnené vzniesť voči vydržaniu námietku, ktorou je súd povinný sa zaoberať. Naopak pôvodná úprava umožňujúca vydanie vyhlásenia o osvedčení vydržania bez publicity v krátkom čase, hoc aj v rozmedzí jedného dňa, znemožňovala uplatnenie prostriedkov ochrany vlastníckych a iných vecných práv dotknutých osôb.^[14]

Nová právna úprava zároveň výrazne posilnila postavenie, resp. právnu istotu nového vydržateľa. Ak totiž dôjde k potvrdeniu vydržania súdom, tretie osoby strácajú právo domáhať sa určenia ich vlastníckeho práva, okrem prípadu, že osvedčia existenciu skutočností, ktoré nemohli byť uplatnené vo forme námietok v konaní o potvrdení vydržania.

Predmetná novela tiež zaviedla zvýšenú ochranu nadobúdateľa, ktorý nadobúda vec od vydržateľa. Zákonodarca pritom stavia na dobromyseľnosti a to tým, že takéhoto nadobúdateľa stavia do pozície, akoby nadobúdal vec dobromyseľne od nevlastníka. Tretia osoba sa teda môže domáhať svojho vecného práva voči nadobúdateľovi od vydržateľa len za predpokladu, že preukáže nedostatok dobromyseľnosti nadobúdateľa. Dané je v praxi všeobecne vnímané ako príklon zákonodarcu k prevládajúcej súdnej praxi, ktorá preferuje ochranu dobromyseľnosti.^[15]

Konanie o potvrdení vydržania je v zmysle Civilného mimosporového poriadku striktne návrhovým konaním a hoci ide o mimosporové konanie, nepripúšťa sa postup podľa § 23 ods. 2, t. j. začatie konania *ex offio*. Miestna príslušnosť je upravená § 359b v spojení s § 3 ods. 1 Civilného mimosporového poriadku a určuje, že príslušným na konanie je súd, v obvode ktorého sa predmetná nehnuteľnosť nachádza.

Právo podať návrh na začatie takéhoto konania prislúcha len tomu, kto o sebe tvrdí, že vydržaním nadobudol vlastnícke právo k nehnuteľnosti alebo právo zodpovedajúce vecnému bremenu. Žiadna iná osoba tento návrh podať nemôže (bez ohľadu na to, že vie o splnení podmienok vydržania inou osobou). V prípade, že ide o vydržanie maloletou osobou, prípadne osobou s obmedzenou spôsobilosťou na právne úkony, môže tento návrh podať zákonný zástupca, čo však nie je v rozpore s vyššie uvedeným vzhlľadom na to, že ho podáva v mene zastúpenej osoby. Rovnako tak môže podať návrh právny nástupca, ak jeho predchodca splnil podmienky vydržania, no návrh na začatie konania nepodal.

Otázka účastníkov konania je však širšia. Okrem navrhovateľa je účastníkom konania o vydržaní každý, kto má v čase začatia konania o potvrdení vydržania zapísané v liste vlastníctva vlastnícke právo k nehnuteľnosti, ktorá je predmetom konania a zároveň sú účastníkmi konania správca lesného pozemku a Slovenský pozemkový fond. Po vydaní vyzývacieho uznesenia je účastníkom aj ten, kto podal námietky.

Návrh treba podať až po splnení všetkých vydržacích podmienok, vrátane uplynutia určeného času, keďže právo k nehnuteľnosti sa nadobúda *ex lege* okamihom splnenia všetkých predpokladov

vydržania, nie rozhodnutím súdu o potvrdení vydržania. Prípadné kladné súdne rozhodnutie vyvoláva len deklaratórny účinok.^[16]

Konanie o potvrdení vydržania je charakteristické svojou **dvojfázovosťou**. Prvá časť konania sa obvykle označuje ako **konanie o vydaní vyzývacieho uznesenia** a druhá ako **konanie po vydaní vyzývacieho uznesenia**. Súd má na začiatku prvej fázy povinnosť, rovnako ako pri iných mimosporových konaniach, skúmať podmienky konania. V tomto štádiu konania môže súd rozhodnúť niekoľkými spôsobmi – návrh na začatie konania môže **odmietnuť**, môže ho **zamietnuť**, alebo môže vydať **vyzývacie uznesenie**.

V zmysle § 8 ods. 1 a § 7 ods. 1 Civilného mimosporového poriadku, súd **odmietne** návrh na začatie konania v prípade, ak navrhovateľovi nesvedčí účastníctvo. To znamená, ako bolo vyššie uvedené, že navrhovateľom môže byť ktokoľvek, kto v návrhu o sebe tvrdí, že nadobudol právo k nehnuteľnosti, resp. právo zodpovedajúce vecnému bremenu. Prípad, kedy by súd návrh v tejto fáze odmietol, by mohol nastať v praxi len v dvoch prípadoch – ak by sa navrhovateľ domáhal potvrdenia vydržania v prospech tretej osoby, alebo – ak by navrhovateľ v návrhu tvrdil, že právo k nehnuteľnosti nadobudne v budúcnosti, napr. počas konania (viď § 8 ods. 1 v spojení s § 359e ods. 1 Civilného mimosporového poriadku). V tomto štádiu konania neprebíha dokazovanie, nenariaďuje sa pojednávanie, neosvedčuje sa a ani sa neskúma stanovisko ostatných účastníkov konania. Samotné uznesenie o odmietnutí návrhu sa doručuje len navrhovateľovi, nie ostatným účastníkom. Proti uzneseniu o odmietnutí návrhu na začatie konania prislúcha navrhovateľovi možnosť podať odvolanie v zmysle § 357 písm. b) Civilného sporového poriadku v spojení s § 2 ods. 1 Civilného mimosporového poriadku.^[17]

Návrh na začatie konania súd **zamietne** v prípade, ak zistí, že nie sú splnené podmienky pre vydanie vyzývacieho uznesenia. V tejto fáze už súd skúma splnenie predpokladov vydržania navrhovateľom. V prípade, že súd zistí, že predpoklady, resp. ktorýkoľvek z nich, neboli splnené, uznesením návrh zamietne. Tak ako predošlé rozhodnutie, aj toto uznesenie sa doručuje len navrhovateľovi, nie ostatným účastníkom konania. Uznesenie o zamietnutí návrhu na začatie konania o potvrdení vydržania je meritórnym rozhodnutím, pričom podanie odvolania navrhovateľom sa pripúšťa.

Posledným možným rozhodnutím súdu v prvej fáze konania o potvrdení vydržania je rozhodnutie vo forme **vyzývacieho uznesenia**. Ak súd zistí, že navrhovateľ osvedčil splnenie všetkých vydržacích predpokladov,^[18] vydá vyzývacie uznesenie a konanie prejde do **druhej fázy** „po“ vydaní vyzývacieho uznesenia. V uznesení súd vyzve aj na uplatnenie námietok proti vydaniu potvrdenia o vydržaní a určí lehotu, v rámci ktorej možno tieto námietky uplatniť.

Na rozdiel od vyššie spomenutých rozhodnutí – o odmietnutí a o zamietnutí, vyzývacie uznesenie súd doručuje všetkým účastníkom konania. Toto je zásadné najmä z dôvodu, že účastníkom konania o potvrdení vydržania je vždy vlastník predmetnej nehnuteľnosti zapísaný v katastri nehnuteľností, resp. aj iné osoby, ktoré k nej majú iné vecné právo. Vyzývacie uznesenie sa doručuje aj okresnému úradu v sídle kraja, v ktorom sa daná nehnuteľnosť nachádza aj katastrálnemu odboru okresného úradu, ktorý následne, v zmysle zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam, vyznačí poznámku o prebiehajúcim konaní o potvrdení vydržania. Obec, v ktorej katastrálnom území sa nehnuteľnosť nachádza, má povinnosť uverejniť informáciu o prebiehajúcim konaní na svojej úradnej tabuli. Informácia o prebiehajúcim konaní o potvrdení vydržania sa tiež uverejňuje formou verejnej vyhlášky v Obchodnom vestníku. Toto uverejnenie je kľúčové najmä v

kontexte šesťmesačnej lehoty na uplatňovanie námietok, ktorá začína plynúť odo dňa uverejnenia uznesenia v Obchodnom vestníku.

Ak boli v zákonnej lehote podané námietky, súd ich preskúma a návrh navrhovateľa uznesením **potvrdí** alebo **zamietne**. V prípade vydania kladného rozhodnutia – uznesenia o potvrdení vydržania, súd spätne vyznačí dátum, kedy nastal okamih vydržania, t. j. kedy navrhovateľ nadobudol vlastnícke právo k predmetnej nehnuteľnosti, alebo kedy nadobudol právo zodpovedajúce vecnému bremenu.

V zmysle novely Civilného mimosporového poriadku, uznesenie o potvrdení vydržania nezakladá prekážku *res iudicata*. A teda, ako bolo už vyššie spomenuté, aj po právoplatnosti tohto meritórneho deklaratórneho rozhodnutia sa pripúšťa podanie žaloby na ochranu vecného práva v sporovom konaní.^[19]

IV. Konanie o potvrdení vydržania nehnuteľnosti v kontexte právnej praxe

Predmet konania sa podľa novej úpravy nezmenil, keďže aj podľa ostatnej novely dochádza v praxi najmä k potvrdeniu vydržania vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam (pozemkom alebo stavbám, prípadne k spoluvlastníckemu podielu k nim) alebo práva zodpovedajúceho vecnému bremenu. Úpravu konania o potvrdení vydržania však treba vykladať širšie – v súlade s § 118 Občianskeho zákonníka.^[20] Teda aj vo vzťahu k bytom a k nebytovým priestorom, ktoré sú samostatným predmetom občianskoprávných vzťahov (§ 118, ods. 2 OZ), i keď ich nemožno (bez ďalšieho) podradiť pod definíciu nehnuteľností v zmysle § 119, ods. 2 OZ. Zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov však v § 3 ods. 2 zavedením subsidiárnej aplikácie ustanovení Občianskeho zákonníka, ktoré sa týkajú nehnuteľností, aj na právne vzťahy k bytom a nebytovým priestorom, subsumuje byty a nebytové priestory pod právny režim nehnuteľností.^[21] V kontexte právnej úpravy zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam, možno konštatovať, že konanie o potvrdení vydržania, ako základ pre zápis do katastra nehnuteľností, sa rovnako tak vyžaduje pri nehnuteľnostiach – stavbách a pozemkoch, ako aj pri vydržaní bytov a nebytových priestorov. Postup, ktorý by odporoval takémuto výkladu, by bol v rozpore s princípom analógie v zmysle čl. 3 ods. 1 Civilného mimosporového poriadku.^[22]

Záver

Vydržanie, ako tradičný spôsob originárneho nadobudnutia vlastníckeho práva k veci, má svoje pevné miesto aj v právnom poriadku Slovenskej republiky. Novela Civilného mimosporového poriadku, ktorej bol venovaný tento príspevok, priniesla do občianskoprávnej úpravy vydržania nový procesnoprávny prvok. Zámerom príspevku bolo priniesť čitateľovi ucelený pohľad na predmetnú novelu a priblížiť konanie o potvrdení vydržania a jeho špecifiká, ako aj komparáciu s pôvodnou úpravou, v zmysle ktorej právomoc osvedčovať vydržanie prislúchala, v zásade, notárom. Vzhľadom na to, že ide o pomerne nové konanie, možno predpokladať, že zámer zákonodarcu – vnieť do problematiky vydržania viac transparentnosti a právnej istoty – sa v praxi ukáže časom. Zároveň možno predpokladať, že aplikačná prax odhalí aj možné nedostatky aktuálnej úpravy a súčasná, novozavedená úprava prejde dodatočnými zmenami. Nesporným prínosom predmetného konania je však jeho publicita. Pri tak vážnej právnej skutočnosti, ako nadobudnutie vlastníckeho práva, je nevyhnutné dbať nielen na postavenie nadobúdateľa, no najmä chrániť skutočného vlastníka. Bolo preto vysoko žiaduce zamedziť prípadom,

pri ktorých reálne neboli splnené všetky predpoklady vydržania, no v dôsledku neverejnosti konania nebolo možné voči nim namietat.

Použité informačné zdroje

BEŇOVSKÁ, M. Novela CMP zavádza nové konanie: Konanie o potvrdení vydržania. In Právne noviny. Publikované dňa 9.2.2021. Bratislava : Legal & Economic Press, 2021. ISSN 2453-0048

DULAKOVÁ, D., DULAK, A. Repetitórium z občianskeho práva hmotného s otázkami a príkladmi, I. diel. Bratislava : Wolters Kluwer SR s.r.o., 2018. ISBN 9788081687785

FICOVÁ, S. Konanie o potvrdení vydržania – podmienky konania. In Bulletin slovenskej advokácie 4/2021. Bratislava : Slovenská advokátska komora, 2021. ISSN 1335-1079

FICOVÁ, S., ČIPKOVÁ, T. Konanie o potvrdení vydržania – návrh na začatie konania 2.časť. In Bulletin slovenskej advokácie 5/2021. Bratislava : Slovenská advokátska komora, 2021. ISSN 1335-1079

GABRIK, P. Inštitút vydržania vlastníctva nehnuteľnosti po novom. In Právne rozpravy on-screen II. Zborník z online vedeckej konferencie na Právnickej fakulte Univerzity Mateja Bela v Banskej Bystrici. Banská Bystrica : Belianum, 2021. ISBN 978-80-557-1867-5

KLINCOVÁ, Z. Vydržanie vlastníckeho práva manželmi v podmienkach Slovenskej republiky. In Historia et theoria iuris, 2019, roč. 11. č.1. ISSN 1338-0753

REBRO, K., BLAHO, P. Rímske právo. Bratislava : Iura edition, 2003. ISBN 808904753x

ŠTEVČEK, M., DULAK, A., BAJÁNKOVÁ, J., FEČÍK, M., SEDLAČKO, F., TOMAŠOVIČ, M., a kol. Občiansky zákonník 1. § 1 – 450. Komentár. Praha : C.H. Beck, 2015. ISBN 9788074004978

Relevans legal news. Publikované dňa 1.7.2021. Dostupné na: <https://www.relevans.sk/vydrzanie-po-novom/>

Vládny návrh zákona, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č.161/2015 Z.z. Civilný mimosporový poriadok v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony. Dôvodová správa. Dostupné na : <https://www.nrsr.sk/web/Dynamic/DocumentPreview.aspx?DocID=487112>

Nové pravidla pre vydrženi pozemku sú účinné. MSSR, uverejnené dňa 1.5.2021. Dostupné na: <https://www.justice.gov.sk/Stranky/aktualitadetail.aspx?announcementID=3347>

Poznámky pod čiarou

[1] Mod. D. 41, 3, 3. In. REBRO, K., BLAHO, P. Rímske právo. Bratislava : Iura edition, 2003. str. 270. ISBN 808904753x

[2] Súdu bola priznaná právomoc aj v predchádzajúcej úprave vydržania, no iba v prípade, že bolo vydržanie sporné, ak voči nemu existovali výhrady zo strany oprávnených osôb (k tomu vid' nasledujúci text príspevku) – pozn. autorka

[3] Napr. čl. 17 Všeobecnej deklarácie ľudských práv

[4] DULAKOVÁ, D., DULAK, A. Repetitórium z občianskeho práva hmotného s otázkami a príkladmi, I. diel. Bratislava : Wolters Kluwer SR s.r.o., 2018, str. 63. ISBN 9788081687785

[5] ŠTEVČEK, M., DULAK, A., BAJÁNKOVÁ, J., FEČÍK, M., SEDLAČKO, F., TOMAŠOVIČ, M., a kol. Občiansky zákonník 1. § 1 – 450. Komentár. Praha : C.H. Beck, 2015, str. 914. ISBN 978807400497

[6] Čl. 4 Ústavy Slovenskej republiky

[7] Napr. majetok podľa zákona č. 639/2004 Z. z. o Národnej diaľničnej spoločnosti

[8] Napr. rozsudok Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 3Cdo 271/2005

[9] Podmienky nadobúdania vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam na území Slovenskej republiky upravuje zákon č. 202/1995 Z.z. (Devízový zákon). V zmysle §19a zákona je dané, že *cudzozemec môže nadobudnúť vlastnícke právo k nehnuteľnostiam v tuzemsku (Slovenská republika), okrem nehnuteľností, ktorých nadobúdanie je obmedzené osobitnými predpismi*, a to najmä:

- zákonom č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy
- zákonom č. 326/2005 Z. z. o lesoch
- zákonom č. 140/2014 Z. z. o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku.

[10] ŠTEVČEK, M., DULAK, A., BAJÁNKOVÁ, J., FEČÍK, M., SEDLAČKO, F., TOMAŠOVIČ, M., a kol. Občiansky zákonník 1. § 1 – 450. Komentár. Praha : C.H. Beck, 2015, str. 916. ISBN 9788074004978

[11] Napr. kúpna zmluva (pri nehnuteľnostiach sa vyžaduje nadobúdací titul v písomnej forme, platnosť titulu nie je podmienkou)

[12] Uznesenie Najvyššieho súdu z 1. marca 2011, sp. zn. 5 Cdo 30/2010

[13] Vládny návrh zákona, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č.161/2015 Z.z. Civilný mimosporový poriadok v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony. Dôvodová správa. Všeobecná časť. Dostupné ku dňu 30.10.2021 na: <https://www.nrsr.sk/web/Dynamic/DocumentPreview.aspx?DocID=487112>

[14] Vládny návrh zákona, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č.161/2015 Z.z. Civilný mimosporový poriadok v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony. Dôvodová správa. Osobitná časť. K bodu 3 (§ 59a až § 359k). Dostupné ku dňu 30.10.2021 na: <https://www.nrsr.sk/web/Dynamic/DocumentPreview.aspx?DocID=487112>

[15] Relevans legal news. Publikované dňa 1.7.2021. Dostupné ku dňu 30.10.2021 na: <https://www.relevans.sk/vydrzanie-po-novom/>

[16] FICOVÁ, S., ČIPKOVÁ, T. Konanie o potvrdení vydržania – návrh na začatie konania 2.časť. In Bulletin slovenskej advokácie 5/2021. Bratislava : Slovenská advokátska komora, 2021. str. 12 – 13. ISSN 1335-1079

[17] Tamže

[18] Na základe dostupných skutočností a dôkazov je podľa názoru súdu vysoko pravdepodobné, že navrhovateľ naozaj nadobudol vlastnícke právo, resp. právo zodpovedajúce vecnému bremenu, vydržaním

[19] Nové pravidla pre vydrženie pozemku sú účinné. MSSR, uverejnené dňa 1.5.2021. Dostupné ku dňu 30.10.2021 na <https://www.justice.gov.sk/Stranky/aktualitadetail.aspx?announcementID=3347>

[20] FICOVÁ, S. Konanie o potvrdení vydržania – podmienky konania. In Bulletin slovenskej advokácie 4/2021. Bratislava : Slovenská advokátska komora, 2021. str. 21. ISSN 1335-1079

[21] ŠTEVČEK, M., DULAK, A., BAJÁNKOVÁ, J., FEČÍK, M., SEDLAČKO, F., TOMAŠOVIČ, M., a kol. Občiansky zákonník 1. § 1 – 450. Komentár. Praha : C.H. Beck, 2015, str. 745. ISBN 9788074004978

[22] Tamže