



JUDr. Peter Ďurica – ADVOKÁT
zapísaný v zozname advokátov SAK č. 6807
sídlo SNP 711/25, Veľký Krtíš.

Dňa 02.03. 2017
Vo Veľkom Krtíši

Obec Dolné Plachtince

Váž.pán starosta

**Stanovisko k Žiadosti o majetkovoprávne usporiadania nehnuteľností
EKN 241 a 2018/1, 2018/2 v kat. úz. Dolné Plachtince**

Zákon č. 323/1992 Zb.

Zákon Slovenskej národnej rady o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok)

§ 63

Osvedčenie vyhlásenia o vydržaní

(1) Osvedčenie vyhlásenia o vydržaní vlastníckeho práva k nehnuteľnosti sa vydáva formou notárskej zápisnice. Osvedčenie vyhlásenia o vydržaní musí okrem všeobecných náležitostí notárskej zápisnice (§ 47) obsahovať

a) vyhlásenie účastníka, že splnil podmienky vydržania podľa osobitného predpisu, 6) najmä okolnosti odôvodňujúce **začatie** oprávnenej držby, trvanie a nepretržitosť držby. K vyhláseniu účastník dokladá

1. 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**; pravosť podpisu osôb na vyjadrení musí byť úradne osvedčená,

2. vyjadrenie obce, v ktorej katastrálnom území sa nehnuteľnosť nachádza, **že vznikom vlastníckeho práva** alebo práva zodpovedajúceho vecnému bremenu **nie sú dotknuté jej oprávnené záujmy**,

Občiansky zákonník

§ 134

Vydržanie

(1) Oprávnený držiteľ sa stáva vlastníkom veci, ak ju má nepretržite v držbe po dobu troch rokov, ak ide o hnutelnosť, a po dobu desať rokov, ak ide o nehnuteľnosť.

Držba

§ 130

(1) Ak je držiteľ so zreteľom na všetky okolnosti dobromyseľný o tom, že mu vec alebo právo patrí, je držiteľom oprávneným. Pri pochybnostiach sa predpokladá, že držba je oprávnená.

(1) Držiteľom je ten, kto s vecou nakladá ako s vlastnou alebo kto vykonáva právo pre seba.

Vyjadrenie obce nemá povahu opatrenia vydávaného pri výkone verejnej správy (samosprávy), ale právneho úkonu sui generis. Takéto vyjadrenie za obec podpisuje starosta a nevydáva sa k nemu uznesenie obecného zastupiteľstva a to ani v takom prípade, keď predmetom osvedčenia je pozemok zapísaný v katastri nehnuteľností ako vlastníctvo obce.

Z uvedenej žiadosti nie je možné vyvodit' záver, že nehnuteľností EKN 241 a 2018/1, 2018/2 v kat. úz. Dolné Plachtince **boli v oprávnenej držbe žiadateľa**, pretože v žiadosti nie je nijako preukázaná dobrá viera (dobromyseľnosť) vydržateľa (žiadateľa). Nestačí subjektívne presvedčenie držiteľa (žiadateľa) o tom, že predmetná nehnuteľnosť mu patrí, ale je potrebné, aby bol držiteľ (žiadateľ) v dobrej viere „s prihliadnutím na všetky okolnosti“.

Otázka **existencie dobrej viery sa posudzuje z objektívneho hľadiska**, teda podľa toho, či držiteľ (žiadateľ) pri bežnej opatrnosti, ktorú možno od neho požadovať, nemal a nemohol mať pochybnosti o tom, že mu vlastnícke právo k predmetnej nehnuteľnosti patrí.

V predmetnej žiadosti nie sú uvedené okolnosti týkajúce sa právneho dôvodu nadobudnutia držby svedčiace o poctivosti nadobúdateľa, teda *právny úkon alebo inú právnu skutočnosť*, na základe ktorých, podľa presvedčenia žiadateľa predmetnú nehnuteľnosť nadobudol. Pričom poukazujeme na to, že oprávnenosť držby musí byť daná nielen pri vzniku oprávnenej držby, ale v celom jej priebehu. Oprávnenú držbu nemožno založiť na nepoctivom uchopení predmetu držby.

Poukazujeme aj na doktrínu - právne názory, že **oprávnená držba v rozpore so zápisom vo verejných knihách nie je počínajúc 1. 1. 1993 možná**. Kto totiž nakladá s nehnuteľnosťou po 1. 1. 1993 ako s vlastnou a nie je zapísaný v katastri nehnuteľností ako vlastník, nemôže byť v dobrej viere, že mu nehnuteľnosť patrí, ibaže zápis v katastri nezodpovedal právnomu stavu. Doktrína však pripomína, že tento názor nie je bez pochybností, lebo oprávnenú naturálnu (nie pozemnoknižnú) držbu nehnuteľnosti niekým iným než tým, kto je ako jej vlastník zapísaný v evidencii nehnuteľností, nemožno celkom vylúčiť.

Záver:

V predmetnej veci nemožno konštatovať, že sa jedná o oprávnenú držbu, teda v dobrej viere držiteľa, pretože nie je uvedené na základe čoho uchopil držbu predmetných nehnuteľností (neuvádza napr. kúpnu zmluvu, ktorá nebola zavkladovaná v katastri), ani presne kedy (len všeobecne viac ako 50 rokov). Predmetné nehnuteľnosti sú riadne zapísané v katastri nehnuteľností **ako vlastníctvo obce** a len samotný fakt, že žiadateľ užíva predmetné nehnuteľnosti nepreukazuje oprávnenosť držby.

Preto žiadateľ by mal uzavrieť s obcou nájomnú zmluvu na predmetné nehnuteľnosti alebo kúpnu zmluvu a tak odstrániť tento stav. Vzhľadom na nejednoznačnosť a značné pochybnosti z obsahu žiadosti neodporúčam podpísať súhlasné stanovisko vo vyjadrení obce. Opačný postup by odporoval litere zákona č. 138/1991 Z.b. (§ 7 ods. 1).

JUDr. Peter Ďurica
advokát