

**Odlišné stanovisko sudcu Petra Straku
k nálezu č. k. III. ÚS 494/2022**

1. V zmysle § 67 zákona o ústavnom súde pripájam toto odlišné stanovisko k nálezu III. senátu ústavného súdu č. k. III. ÚS 494/2022 z 26. januára 2023, ktorým ústavný súd ústavnej sťažnosti sťažovateliek nevyhovel.

2. Podstatou sporu v tejto veci bolo posúdenie duplicity zápisov v katastri a navzájom si konkurujúcich titulov v spojení so zohľadnením špecifických okolností či individuálnych rozmerov dôležitých pre dosiahnutie spravodlivého riešenia otázky nadobudnutia práv k pozemku.

3. Pôvodná sťažovateľka v tejto veci nadobudla spornú nehnuteľnosť od jej vlastníka zapísaného v pozemkovej knihe dvomi kúpnopredajnými zmluvami. Keďže vklad vlastníckeho práva k dotknutej nehnuteľnosti v prospech sťažovateľky bol povolený rozhodnutiami príslušného katastrálneho úradu, mala dôvod domnievať sa, že disponuje najsilnejším, t. z. vlastníckym právom k nej.

4. Titulom nadobudnutia spornej nehnuteľnosti žalobcu bolo vydržanie podľa Občianskeho zákonníka. Právny predchodca žalobcu bol do katastra nehnuteľností ako jej vlastníka zapísaný na základe zákona Slovenskej národnej rady č. 293/1992 Z. z. o úprave niektorých vlastníckych vzťahov k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov platného do 1. decembra 2000, keďže týmto dňom nadobudol účinnosť zákon č. 393/2000 Z. z., ktorý vypustil zo zákona § 2 až § 9. K prevodu nehnuteľnosti došlo ešte pred uplynutím 10-ročnej lehoty potrebnej na jej vydržanie právneho predchodcu žalobcu na základe kúpnopredajnej zmluvy uzavretej medzi právnym predchodcom žalobcu a žalobcom.

5. Podľa § 2 ods. 1 zákona č. 293/1992 Z. z. na základe osvedčenia notára vydaného za podmienok v tomto zákone sa v evidencii nehnuteľností запиše za vlastníka nehnuteľnosti osoba uvedená v tomto osvedčení.

6. Podľa § 2 ods. 2 tohto zákona ak po dobu 10 rokov odo dňa zápisu do evidencie nehnuteľností podľa odseku 1 neuplatní na súde alebo v konaní o pozemkových úpravách vykonaných z dôvodu usporiadania vlastníckych a užívacích pomerov vlastnícke právo k nehnuteľnosti takto zapísanej iná osoba, stáva sa zapísaná osoba vlastníkom zapísanej nehnuteľnosti na základe vydržania, to platí aj pre prípad, že nehnuteľnosť v tejto lehote bola prevedená na inú osobu, než ktorá je uvedená v osvedčení.

7. Osvedčenie, ako vyplýva z výslovného znenia § 2 ods. 1 zákona č. 293/1992 Z. z., bolo možné vydať len za podmienok v tomto zákone uvedených. Podľa § 3 ods. 2 tohto zákona osvedčenie možno vydať len pre držiteľa nehnuteľnosti na jeho návrh, ku ktorému sa pripoja doklady o skutočnostiach vyplývajúcich z ustanovenia v § 4 ods. 2 a pripojí sa čestné vyhlásenie a vyjadrenie uvedené v § 5 [a) čestné vyhlásenie dvoch, vo veci nezaujatých osôb, ználych miestnych pomerov k spôsobu získania nehnuteľnosti navrhovateľom a potvrdzujúce, že navrhovateľ je držiteľom nehnuteľnosti, ak je nehnuteľnosť v nájme, tiež vyjadrenie nájomcu o tom, že navrhovateľ je prenajímateľom, b) vyjadrenie obce o okolnostiach dôležitých pre vydanie osvedčenia]. Pravdivosť obsahu dokladov pripojených k návrhu ani

náležitosti vôle navrhovateľa a iných osôb notárstvo nepotvrďuje (§ 6 ods. 1), čo však neznamená, že v prípade pochybností nemožno skúmať splnenie uvedených podmienok.

8. V predmetnej veci sa teda stretlo vlastnícke právo pôvodnej sťažovateľky založené právoplatným rozhodnutím príslušného orgánu a vlastnícke právo žalobcu, ktorý ale svoje oprávnenie k spornej nehnuteľnosti nadobudol na základe kúpnej zmluvy v čase, keď jeho právny predchodca síce bol ako vlastník v katastri nehnuteľnosti zapísaný, no stále neuplynula lehota podľa zákona č. 293/1992 Z. z., ktorý dokonca v rozhodnom čase (v čase uzavretia tejto zmluvy) už pre vnášanie neistoty do právnych vzťahov stratil účinnosť, a ani lehota potrebná pre nadobudnutie vlastníckeho práva vydržaním v prospech právneho predchodcu žalobcu podľa Občianskeho zákonníka neuplynula.

9. Vychádzajúc z uvedeného, teda s prihliadnutím na špecifické okolnosti tejto veci, som toho názoru, že všeobecné súdy mali skúmať aj splnenie podmienok pre vydanie osvedčenia vyhlásenia o vydržaní nehnuteľnosti právnym predchodcom žalobcu, ktorý mohol vlastnícke právo, resp. skôr len oprávnenú držbu na inú osobu, t. j. žalobcu, previesť len v rozsahu, v ktorom ju sám nadobudol.

10. Úlohou všeobecných súdov v predmetnom konaní bolo preto odpovedať aj na otázku, či bolo možné držbu právneho predchodcu žalobcu považovať za dobromyseľnú, tak pri jeho vstupe do držby, ako aj počas jej plynutia.

11. Pôvodná sťažovateľka v priebehu konania poukazovala na to, že držba právneho predchodcu žalobcu bola zjavne poznačená okolnosťami, ktoré by v prípade ich preukázania v konaní mohli byť považované za zneužitie inštitútu vydržania (predovšetkým okolnosti vstupu právneho predchodcu žalobcu do držby spornej nehnuteľnosti týkajúce sa obsahu notárskeho osvedčenia, ktoré neobsahovalo zákonom vyžadované vyhlásenia dvoch svedkov, ďalej okolnosti zápisu vlastníckeho práva sťažovateľky, listiny spôsobilé preukázať uplatnenie ochrany jej vlastníckeho práva pred štátnymi orgánmi, okolnosti sťažovateľkou vedeného súdneho sporu proti právnemu predchodcovi žalobcu).

12. Z uvedeného vyplýva, že materiálna ochrana ústavnosti si v tomto prípade vyžadovala podľa môjho názoru objektívny záver o dobromyseľnosti žalobcu, ktorý bol závislý aj od posúdenia okolností oprávnenosti držby, resp. dobromyseľnosti jeho právneho predchodcu, pretože len komplexným dôsledným posúdením všetkých okolností tejto veci mohlo dôjsť k naplneniu princípu spravodlivosti.

13. Na základe uvedeného som dospel k záveru, že všeobecné súdy zúčastnené na rozhodovaní v tejto veci argumentácii pôvodnej sťažovateľky v konaní nevenovali dostatočnú pozornosť, neposkytli na ňu v napadnutých rozhodnutiach dostatočnú odpoveď, a preto s väčšinovým názorom senátu v tejto veci nesúhlasím.

V Košiciach 26. januára 2023

Peter Straka
sudca