

## Vydržanie vlastníckeho práva po novom

**Vydržanie je nadobudnutie vlastníckeho práva k veci alebo vecného práva zodpovedajúceho vecnému bremenu jeho oprávnenou držbou.**

Cieľom vládneho návrhu zákona, ktorým sa dopĺňa a mení zákon č. 161/2015 Z. z. Civilný mimosporový poriadok v znení neskorších predpisov, je predovšetkým **zmena spôsobu vydržania vlastníckeho práva k nehnuteľnosti alebo práva zodpovedajúceho vecnému bremenu tak**, aby bola zabezpečená ochrana vlastníckeho práva za súčasného zachovania princípu právnej istoty.

Jedným zo spôsobov nadobudnutia vlastníckeho práva je vydržanie, pričom spôsobilý subjekt musí preukázať že spôsobilý predmet držby nadobudol na základe kvalifikovanej **držby, ktorá musí trvať nepretržite, po zákonom ustanovenej dobe: pri hnutel'ných veciach tri roky a pri nehnuteľných veciach desať rokov**, pričom do tejto doby sa započítava aj doba, po ktorú mal vec v oprávnenej držbe právny predchodca. **Spôsobilým predmetom vydržania môže byť** akákoľvek vec, ktorá môže byť predmetom vlastníctva, avšak okrem vecí, ktoré môžu byť len vo vlastníctve štátu alebo zákonom určených právnických osôb.

Ôsma hlava Civilného mimosporového poriadku s názvom „*Konanie o potvrdení vydržania*“, upravuje procesný postup v prípade nadobudnutia vlastníckeho práva vydržaním.

**Zásadná zmena nastáva predovšetkým v subjekte, ktorý potvrdzuje vydržanie.** Doposiaľ podľa platného právneho stavu **vydržanie potvrdzoval notár, ktorý vyhotovil osvedčenie vyhlásenia o vydržaní vo forme notárskej zápisnice.**

Konanie o potvrdení vydržania v zmysle návrhu zákona **je návrhové konanie**, ktoré teda možno začať len na návrh, pričom návrh je oprávnený podať ten, kto o sebe tvrdí, že vydržaním nadobudol vlastnícke právo k nehnuteľnosti alebo právo zodpovedajúce vecnému bremenu. Konanie o potvrdení vydržania podlieha súdnemu poplatku vo **výške 99,50 €**. Navrhovateľ musí preukázať skutočnosti na základe ktorých splnil podmienky vydržania.

Ako v dôvodovej správe k novele Ministerstvo spravodlivosti SR uvádza, cieľom predprípravného štádia predmetného konania (**prvej etapy**) je vylúčiť z konania nedôvodné a neopodstatnené návrhy a nezaťažovať nimi ostatných účastníkov a súdy. Účasť advokáta pri prieskume a spísaní kvalifikovaného návrhu výslovne zákon nevyžaduje, jeho účasť v prieskume a konaní je však nezastupiteľná a môže podstatne zvýšiť úspech v procese vydržania. Účasť advokáta bude kľúčová aj v III. etape vydržania, kedy bude potrebné pred súdom preukázať, že prípadné námietky tretích strán sú nedôvodné.

**Druhá etapa procesu vydržania** prebieha na súde. Ak je žiadateľ v prvej etape úspešný, súd vydá vyzývacie uznesenie a zverejní ho verejnou vyhláškou v Obchodnom vestníku a na úradnej tabuli obce, v ktorej katastrálnom území je nehnuteľnosť, ktorá je predmetom konania o potvrdení vydržania. Vo vyzývacom uznesení súd vyzve na uplatnenie námietok proti vydaniu uznesenia o potvrdení vydržania, pričom **lehota na uplatnenie námietok nesmie byť kratšia ako 6 mesiacov** od zverejnenia uznesenia v Obchodnom vestníku.

Námietky voči zámeru vydržať nehnuteľnosť môžu oprávnené osoby podať až do vydania uznesenia o potvrdení vydržania. Námietky sa podávajú na súde, ktorý vyzývacie uznesenie vydal a treba ich náležite zdôvodniť. Ak budú námietky nekvalifikované alebo budú podané oneskorene, súd ich odmietne.

Po podaní námietok môže súd vykonať šetrenie, ktorým overí tvrdené skutočnosti, a to aj na pojednávaní. Ak námietky preukážu, že podmienky na vydržanie nie sú splnené a súd návrh zamietne. Právoplatné rozhodnutie o zamietnutí sa oznamuje tiež katastru za účelom výmazu zapísanej poznámky.

Ak sa podklady v návrhu na priznanie vlastníctva vydržaním preukážu, súd vydá rozhodnutie, ktorým potvrdí vydržanie vlastníckeho práva, resp. práva zodpovedajúcemu vecnému bremenu. **Okamih „vzniku“ vlastníckeho práva bude uvedený v samotnom súdnom rozhodnutí.** V poslednej etape súd doručí právoplatné rozhodnutie o potvrdení vydržania príslušnému katastru, ktorý v rámci záznamového konania vykoná zápis vlastníka do katastrálneho operátu. Za vlastníka kataster zapíše osobu, ktorá preukázala vznik vlastníckeho práva vydržaním.

Zákon ustanovuje základné predpoklady vydržania, ktoré musia byť splnené po celú dobu vydržania, ktorými sú:

- spôsobilý subjekt
- spôsobilý predmet držby
- dobromyseľnosť vydržateľa
- oprávnená držba po zákonom stanovenu dobu
- uplynutie vydržacej doby

Vydržať možno zásadne len vec, nikdy nie iba jej časť. Za oprávnenú držbu sa považuje nakladanie s vecou ako so svojou vlastnou, ak je držiteľ so zreteľom na všetky okolnosti dobromyseľný v tom, že mu vec patrí; je teda objektívne presvedčený o svojom domnelom vlastníckom práve.

Všetky uvedené podmienky vydržania musia byť splnené nepretržite počas zákonom stanovenej doby, ktorá je v prípade hnutelných vecí 3-ročná a v prípade nehnuteľností (a práv zodpovedajúcim vecnému bremenu) 10-ročná. Do tejto doby sa započítava aj doba, po ktorú mal vec v oprávnenej držbe právny predchodca.

V prípadoch posudzovania okolností vydržania je najviac problematické posúdenie oprávnenosti či dobromyseľnosti držby. Posúdenie toho, či držiteľ je so zreteľom na všetky okolnosti v dobrej viere, že mu vec patrí, musí byť objektívne. Dobrú vieru bude potrebné posudzovať s prihliadnutím na okolnosti konkrétneho prípadu, za ktorých by držiteľ mal alebo mohol mať prípadné pochybnosti o existencii svojho práva. Nestačí teda len jeho subjektívne vnútorné presvedčenie o tom, že je vlastníkom. Ak sú mu známe skutočnosti, ktoré jeho vlastníctvo spochybňujú a svedčia v prospech vlastníctva inej osoby, podmienka dobromyseľnosti nebude splnená.

Vnútorné presvedčenie osoby, samozrejme, dokázať nie je možné, predmetom dokazovania budú okolnosti, ktoré nasvedčujú, že držiteľ by mohol objektívne považovať určitú nehnuteľnosť za svoju. Ako dôkazy budú slúžiť spravidla nadobúdacie zmluvy, hoci aj postihnuté právnu vadou, ktoré utvrdzujú držiteľa, že vec je jeho. Do úvahy prichádzajú aj výpovede osôb, ktoré boli svedkami ústnej dohody a pod. Samozrejme platí, čím viac hodnoverných dôkazov predložíte, tým je miera úspechu vyššia.

Mgr. Martina Nachtmannová