

Príkazný list generálneho riaditeľa č. 3/2010,

ktorým sa upravuje postup základných organizačných útvarov SPF pri vydávaní vyjadrení podľa ust. § 63 písm. a) bod 3 zákona č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov

Účelom tohto príkazu je ustanoviť jednotný postup organizačných útvarov Slovenského pozemkového fondu (ďalej len „fond“ alebo „SPF“) vo veci vydávania vyjadrení v zmysle ust. § 63 písm. a) bod 3 zákona č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov pri osvedčovaní vyhlásenia o vydržaní vlastníckeho práva k nehnuteľnosti alebo práva zodpovedajúceho vecnému bremenu formou notárskej zápisnice.

Čl. I

1. SPF je správcom nehnuteľností podľa osobitného predpisu¹, nakladá s nehnuteľnosťami podľa osobitného predpisu² a v zmysle § 63 písm. a) bod 3 Notárskeho poriadku je príslušnou právnickou osobou³ pre vydanie vyjadrenia k osvedčeniu vyhlásenia o vydržaní formou notárskej zápisnice.
2. Vyjadrenie k osvedčeniu vyhlásenia o vydržaní formou notárskej zápisnice podľa § 63 písm. a) bod 3 Notárskeho poriadku (ďalej len „vyjadrenie“) vydáva **odbor usporiadania vlastníctva**.
3. Vyjadrenie vydáva na základe:
 - a) **žiadosti** o vydanie vyjadrenia v zmysle § 63 písm. a) bod 3 Notárskeho poriadku (ďalej len „žiadost“),
 - b) **dokladov k žiadosti**, uvedených v prílohe č. 2,
 - c) **podkladov regionálneho odboru**, v územnej pôsobnosti ktorého sa nehnuteľnosť nachádza (ďalej len „príslušný regionálny odbor“),
 - d) **stanoviska k vydaniu vyjadrenia** (ďalej len „stanovisko“), vypracovaného príslušným regionálnym odborom, ktorého obsahom sú vyjadrenia ku skutočnostiam, uvedeným v prílohe č. 6.
4. **Vyjadrenie podpisuje riaditeľ odboru usporiadania vlastníctva.**

¹ § 17 zákona č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku v znení neskorších predpisov, § 34 ods. 3 prvá veta zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách usporiadaní pozemkového vlastníctva, obvodných pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov, § 16 ods. 1 písm. a) zákona č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov, § 6 zákona č. 181/1995 Z. z. o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov

² § 34 ods. 3 druhá veta zákona č. 330/1991 Zb. v znení neskorších predpisov, § 16 ods. 1 písm. b) a c) zákona č. 180/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov

³ § 34 ods. 1 zákona č. 330/1991 Zb. v znení neskorších predpisov

Čl. II

1. Podkladom pre vypracovanie stanoviska a vydanie vyjadrenia je písomná žiadosť o vyjadrenie k osvedčeniu vyhlásenia o vydržaní podľa § 63 Notárskeho poriadku, ktorú predloží osoba, v prospech ktorej sa vlastnícke právo alebo právo zodpovedajúce vecnému bremenu má vydržať (ďalej len „žadateľ“) alebo notár na príslušnom regionálnom odbore. Žiadateľom môže byť fyzická alebo právnická osoba.
2. Žiadosť sa považuje za doručенú po jej zaevidovaní v podateľni príslušného regionálneho odboru v súlade s registratúrnym poriadkom fondu⁴. Žiadosť môže byť doručенá poštou, faxom, osobne.
3. Žiadosť má obsahovať:
 - a) Základné (identifikačné) údaje o osobe žiadateľa. Takýmito údajmi sú pri:
 - fyzickej osobe - titul, meno, priezvisko, rodné meno, dátum narodenia, trvalé bydlisko, PSČ,
 - právnickej osobe - názov, sídlo, IČO.
 - b) Označenie osoby, po ktorej sa vlastnícke právo alebo právo zodpovedajúce vecnému bremenu osvedčuje s jej základnými údajmi (meno, priezvisko, rodné meno, dátum narodenia, dátum úmrtia, príbuzenský vzťah a iné).
 - c) Identifikáciu nehnuteľností – stav podľa PK a KN (čísla PKVL, LV), katastrálne územie, číslo parcely, výmera, druh pozemku, vlastnícky podiel a pod.
 - d) Právne skutočnosti a dôkazy (doklady a iné súvisiace listiny), o ktoré žiadateľ opiera svoje tvrdenia o vydržaní vlastníckeho práva k nehnuteľnosti alebo práva zodpovedajúceho vecnému bremenu a ktoré tvoria prílohy žiadosti, napr.: kúpna zmluva, zámenná zmluva, darovacia zmluva, iná listina, doklad o odovzdaní pozemkov do užívania JRD, prídellová listina, výmer o vlastníctve pôdy, konečný rozdeľovací plán o prídele, list vlastníctva, pozemno-knižná vložka, identifikácia parcel, geometrický plán, pozemková mapa, katastrálna mapa, rôzne náčrty, a iné.
 - e) Začiatok plynutia lehoty na vydržanie, odkedy žiadateľ má nehnuteľnosť nerušene, dobromyseľne v oprávnenej držbe.
 - f) Uvedenie dátumu vyhotovenia žiadosti a podpis žiadateľa.
 - g) Pri zastúpení žiadateľa inou osobou na základe splnomocnenia je neoddeliteľnou súčasťou žiadosti plná moc s úradne overeným podpisom splnomocniteľa alebo overená kópia plnej moci.
 - h) Súčasťou žiadosti sú aj prílohy – doklady uvedené v prílohe č. 2.
4. Ak sa žiadateľ dostaví na regionálny odbor SPF osobne a požiada o informáciu k vydržaniu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti (bez písomnej žiadosti), príslušný regionálny odbor:
 - a) Zisťuje, na základe dostupných informácií žiadateľa, či SPF je príslušnou právnickou osobou pre vydanie vyjadrenia. Pokiaľ zistí, že predmetom vydržania má byť nehnuteľnosť, ktorú má SPF v správe alebo s ktorou nakladá, vyzve žiadateľa na podanie písomnej žiadosti (Príloha č. 1). Žiadateľovi poskytne písomnú informáciu o náležitostiach žiadosti (Príloha č. 2) a zároveň informuje žiadateľa aj o postupe vydávania vyjadrení v zmysle interných pokynov SPF.

⁴ Registratúrny poriadok Slovenského pozemkového fondu v platnom znení

- b) Pri zistení, že vyjadrenie má vydať iná právnická osoba, oznámi žiadateľovi, že SPF nie je príslušný na vyjadrenie a poskytne mu informácie, na ktorú osobu sa má so žiadosťou obrátiť, ak mu je známa.
5. V prípade, že na stanovisko je príslušný iný regionálny odbor, postúpi mu neodkladne žiadosť o vyjadrenie na priame vybavenie.
6. Ak žiadosť neobsahuje údaje a písomnosti podľa ods. 3., príslušný regionálny odbor vyzve listom žiadateľa alebo notára na jej doplnenie s uvedením časového termínu, do ktorého sa má uskutočniť doplnenie požadovaných skutočností resp. podkladov. K výzve na doplnenie (Príloha č. 1) môže pripojiť písomnú informáciu – náležitosti žiadosti k osvedčeniu vyhlásenia o vydržaní podľa § 63 Notárskeho poriadku (Príloha č. 2). V prípade, ak v uvedenom časovom termíne príslušný regionálny odbor neobdrží doplnenie podkladov, **žiadosť zašle na odbor usporiadania vlastníctva**. Odbor usporiadania vlastníctva môže takúto žiadosť uzavrieť s vyjadrením, **že fond má výhrady k vzniku vlastníckeho práva vydržaním, z dôvodu neuvedenia skutočností a nepredloženia dokladov**, požadovaných v zmysle výzvy regionálneho odboru.

Čl. III

1. Príslušný regionálny odbor vypracuje stanovisko na základe výsledkov preskúmania žiadosti a súvisiacich dokladov predložených žiadateľom a na základe poznatkov a podkladov, ktoré za týmto účelom získal zo svojej činnosti. Stanovisko spolu so žiadosťou a súvisiacimi prílohami **zašle na vydanie vyjadrenia na odbor usporiadania vlastníctva** v zmysle Čl. I., bod 3.
2. Žiadosť, vrátane všetkých podkladov, sa posudzuje komplexne. Zisťuje sa, či sú splnené podmienky pre nadobudnutie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti vydržaním podľa ust. § 134 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení (ďalej len „OZ“) alebo práva zodpovedajúceho vecnému bremenu vydržaním podľa ust. § 151o OZ v prospech žiadateľa.
3. Fond je príslušný na vydanie vyjadrenia, ak predmetom vydržania sú nehnuteľnosti:
- a) v správe SPF podľa ust. § 1, § 17 a § 22 zákona č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku v znení neskorších predpisov, § 34 ods. 3 prvá veta zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách usporiadaní pozemkového vlastníctva, obvodných pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov, § 16 ods. 1 písm. a) zákona č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov a § 6 ods. 1 písm. a) zákona č. 181/1995 Z. z. o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov,
- b) v nakladaní SPF podľa ust. § 34 ods. 3 druhá veta zákona č. 330/1991 Z. z. v znení neskorších predpisov, § 16 ods. 1 písm. b) a c) zákona č. 180/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov a § 6 ods. 1 písm. b) až d) zákona č. 181/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov.
4. V prípade, že predmetom vydržania sú nehnuteľnosti, ktoré nespĺňajú požiadavku podľa ods. 3, príslušný regionálny odbor žiadateľovi oznámi, že fond nie je príslušnou právnickou osobou na vydanie vyjadrenia (Príloha č. 3).

Čl. IV

1. Vydržanie je osobitný (originálny) spôsob nadobudnutia vlastníckeho práva zo zákona (ex lege), pri splnení nasledovných zákonom požadovaných predpokladov vydržania:
 - a) Musí ísť o spôsobilý predmet vydržania⁵.
 - b) Držba musí byť oprávnená⁶.
 - c) Držba musí byť nepretržitá počas celej zákonom ustanovenej doby⁷.

Výsledkom splnenia všetkých zákonom požadovaných predpokladov vydržania je nadobudnutie vlastníckeho práva alebo práva zodpovedajúceho vecnému bremenu oprávneným držiteľom, a to okamihom uplynutia vydržacej doby. Právne následky vydržania nastávajú len vtedy, ak sú všetky podmienky splnené súčasne.

Subjektom vydržania môže byť tak fyzická, ako aj právnická osoba, prípadne štát, pokiaľ je účastníkom občianskoprávných vzťahov⁸.

Subjektom vydržania môže byť aj fyzická osoba, ktorá nemá spôsobilosť na právne úkony. Keďže samotná držba je právom, aj fyzická osoba, bez spôsobilosti na právne úkony je spôsobilá mať toto právo, teda môže byť držiteľom. Držiteľom sa však nestane vlastným konaním, ale len konaním prostredníctvom zástupcu, ktorý musí mať vôľu nadobudnúť držbu nie pre seba, ale pre zastúpeného a vykonávať ju v mene zastúpeného. U maloletých detí nadobúdajú a vykonávajú oprávnenú držbu ich rodičia, ak sú ich zákonnými zástupcami, a to v rámci ich oprávnenia a zároveň povinnosti spravovať ich záležitosti. Vykonávajú ju dovtedy, kým vzhľadom na konkrétne okolnosti nenadobudnú maloleté deti spôsobilosť realizovať oprávnenú držbu vlastným konaním.

2. Podľa platnej právnej úpravy, od účinnosti zákona č. 509/1991 Zb., ktorým sa mení a dopĺňa Občiansky zákonník, t.j. od 1.1.1992, je potrebné skúmať splnenie zákonom požadovaných predpokladov pre vydržanie:

A) Spôsobilý predmet vydržania.

Vydržať možno každú vec v právnom zmysle, ktorá môže byť predmetom vlastníctva, teda aj ideálny spoluvlastnícky podiel, s výnimkou vecí podľa ust. § 125 ods. 2 OZ, ktoré môžu byť predmetom vlastníctva iba štátu⁹ alebo určených právnických osôb¹⁰.

B) Oprávnenosť držby.

Držba musí byť oprávnená. Posudzuje sa v zmysle ust. § 130 ods. 1 OZ. Musí byť preukázaná existencia držby veci¹¹ z toho hľadiska, či držiteľ s vecou nakladá ako so svojou, a či je so zreteľom na všetky okolnosti dobromyseľný, že mu vec patrí¹², len vtedy je držiteľom oprávneným. Vydržať vlastnícke právo môže len oprávnený držiteľ (jeho právny nástupca).

⁵ § 125 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení (ďalej len „Občiansky zákonník“)

⁶ § 130 ods. 1 Občianskeho zákonníka

⁷ § 134 ods. 1 Občianskeho zákonníka

⁸ § 21 Občianskeho zákonníka

⁹ napr. Pozemky tvoriace koryto vodného toku – čl. 20 Ústavy SR č. 460/1992 Zb. v spojení so zákonom č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon)

¹⁰ Vysvetlivky: Podľa čl. 20 Ústavy SR č. 460/1992 Zb. zákon ustanoví, ktorý ďalší majetok okrem majetku v Čl. 4 (t.j. nerastné bohatstvo, podzemné vody, prírodné liečivé zdroje a vodné toky nachádzajúce sa vo vlastníctve SR) môže byť iba vo vlastníctve štátu, obce alebo určených právnických osôb. Zákon tiež môže ustanoviť, že určité veci môžu byť iba vo vlastníctve občanov alebo právnických osôb so sídlom v SR.

¹¹ § 129 Občianskeho zákonníka

¹² Judikatúra R 50/1985 (s. 240 ods. 3)

Pod oprávnenu držbou rozumieme faktické ovládanie veci spojené s vôľou nakladať s ňou ako vlastnou t.j. správať sa k veci tak, akoby držiteľovi vlastnícky patrila, ktoré môže spočívať v priamom fyzickom pôsobení (napr. obrábanie pozemku) alebo v nepriamom (oplotenie pozemku). Nevyžaduje sa fyzické pôsobenie v každej chvíli. Jednotlivé formy ovládania veci, ktoré sú vonkajším prejavom držiteľovej vôle, treba zhodnotiť vždy individuálne a objektívne.

Otázku dobromyseľnosti držiteľa treba vždy hodnotiť objektívne v tom, či tento mal alebo nemal, prípadne mohol mať pochybnosti o tom, že mu vec skutočne patrí. Pre existenciu dobrej viery držiteľa nestačí iba jeho tvrdenie, že mu vec patrí, ale je potrebné, aby toto tvrdenie podložil konkrétnymi okolnosťami, z ktorých sa dá usúdiť, že toto presvedčenie držiteľa bolo po celú dobu dôvodné¹³. Vedomie, že niekto vlastní iba spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnosti vylučuje dobromyseľnosť v tom, že mu vec patrí celá, aj v prípade, že nehnuteľnosť užíva výlučne sám, ak nedošlo k udalosti, ktorá odôvodnene mohla v užívateľovi vyvolať presvedčenie, že sa stal vlastníkom aj ostatných spoluvlastníckych podielov¹⁴.

Oprávnenosť držby posúdi príslušný regionálny odbor aj na základe právneho titulu držby. Oprávnenosť držby nemožno odvodzovať z užívacích vzťahov k predmetu držby napr.: z nájomných zmlúv, zo zmlúv o výpožičke, z rozhodnutí (opatrení) o pridelení náhradných pozemkov podľa právnych predpisov o hospodársko-technických úpravách pozemkov¹⁵ (HTÚP) a z rozhodnutí o prenechaní pozemkov do dočasného užívania (napr. záhumienky a záhradky).

Oprávnenosť držby ďalej nemožno odvodzovať zo zmlúv, pri ktorých nebola dodržaná zákonom stanovená písomná forma a prevod vlastníctva bol podmienený intabuláciou – zápisom v pozemkovej knihe, vkladom do katastra nehnuteľností alebo registráciou na štátnom notárstve¹⁶.

Posúdenie oprávnenosti držby na základe právneho úkonu, ktorého forma nebola dodržaná (ústna zmluva, nezachovaná písomná zmluva, nezaregistrovaná zmluva) patrí do právomoci príslušného súdu, avšak každú žiadosť treba posudzovať individuálne s prihliadnutím na okolnosti, ktoré svedčia o skutočnej dobromyseľnosti žiadateľa. Takou okolnosťou môže byť napr. nezachovaná písomná zmluva, o ktorej existencii však nemožno pochybovať na základe iného hodnoverného dokumentu (napr. privolenie bývalého ONV na prevod nehnuteľnosti v zmysle zákona č. 65/1951 Zb.), preukázanie platenia nákladov súvisiacich s oprávnenu držbou nehnuteľnosti, existencia písomnej zmluvy o prevode nehnuteľnosti, uzavretá v čase platnosti tzv. intabulačného princípu, avšak k zápisu vlastníckeho práva nedošlo, pokiaľ z iných dokladov je možné jednoznačne usúdiť, že držiteľ bol dobromyseľný v tom, že prevod vlastníckeho práva bol platný a od začiatku v dobrej viere nakladal s vecou ako svojou vlastnou.

¹³ Pozri judikatúra č. 8/1991

¹⁴ Judikatúra R 65/1972 (s. 241 ods. 5, 242 ods. 1)

¹⁵ napr. Vládne nariadenie č. 47/1955 Zb. o opatreniach v odbore hospodársko-technických úprav pozemkov, vyhláška č. 27/1958 Ú.v. Ministerstva zeméľstvá a lesného hospodárstvá, ktorou sa vydávajú prováděcí předpisy k vládnímu nařízení o opatřeních v oboru hospodársko-technických úprav pozemků

¹⁶ Napr.: Skutočnosť, že nedošlo k perfektnej, teda platnej kúpnej zmluve, nemá na posudzovanie oprávnenosti držby podstatný vplyv, pretože platnosť nadobúdacieho právneho titulu je rozhodujúca len pri prevode vlastníctva na základe takéhoto právneho úkonu. Pri posudzovaní nadobudnutia vlastníctva vydržaním môže byť prípadný iný úkon ohľadne spornej veci iba okolnosťou, svedčiacou o dobromyseľnosti (bona fidae) držiteľa veci.

C) Nepretržitosť držby.

Držba musí byť nepretržitá počas celej zákonom ustanovenej doby. Vydržacia doba pri nehnuteľnostiach je desať rokov. Do plynutia tejto doby sa započítava aj doba oprávnenej držby právneho predchodcu. Ak dôjde k prerušeniu vydržacej doby v dôsledku toho, že držiteľ prestal byť dobromyseľný v tom, že mu vec patrí, plynutie takto prerušenej vydržacej doby sa neobnovuje. Ak vznikne nová oprávnená držba k tej istej veci jeho právnomu nástupcovi, v takom prípade začína plynúť nová vydržacia doba.

Pre započítanie uplynulých dôb do nepretržitej vydržacej doby je významné intertemporálne ust. § 865 ods. 3 Občianskeho zákonníka (novela OZ - zákon č. 131/1982 Zb.), umožňujúce občanovi započítať čas pred 1.4.1983 s tým, že vydržacia lehota neuplynula skôr ako 1.4.1984, ako aj ust. § 872 ods. 6 Občianskeho zákonníka (novela OZ - zákona č. 509/1991 Zb.), umožňujúce oprávnenej osobe, aby si v prípade vydržania pozemku započítala čas, po ktorý jej právny predchodca mal pozemky nepretržite v držbe aj pred 1.1.1992. Pre plynutie (začiatok a trvanie) vydržacích dôb sa použijú primerane ustanovenia o plynutí premlčacej doby (§ 111 a nasl. OZ).

Lehoty na vydržanie sa neprerušili vznikom užívacieho práva socialistickej organizácie k nehnuteľnosti¹⁷.

3. Rozhodnutia príslušných orgánov vydané v súvislosti s vydržaním majú iba deklaratórnu povahu, pretože len osvedčujú právny stav, ktorý vznikol zo zákona:
 - rozhodnutie súdu vydané na základe určovacej žaloby vydržiteľa podľa § 80 písm. c) Občianskeho súdneho poriadku,
 - rozhodnutie správneho orgánu v konaní podľa prvej časti zákona č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov, ktorý na návrh vydržiteľa potvrdí, že tento nadobudol vlastníctvo k pozemku vydržaním podľa § 11 ods. 1 zákona č. 180/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov aj s uvedením dňa nadobudnutia vlastníctva vydržaním¹⁸.
4. Právnu skutočnosť nadobudnutia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam (práva zodpovedajúceho vecnému bremenu) vydržaním osvedčuje aj notár formou notárskej zápisnice podľa § 63 Notárskeho poriadku. Notárske osvedčenie má takisto deklaratórnu povahu.

Čl. V

SPF okrem splnenia zákonných podmienok pre vydržanie podľa čl. IV ods. 1 tohto príkazného listu, preveruje aj ďalšie skutočnosti, ktoré môžu mať vplyv na posúdenie podmienok vydržania, kde ďalej zisťuje či:

- v danom katastrálnom území došlo k schváleniu registra ROEP, ZRPS, RVP alebo sa uskutočňuje konanie o obnove evidencie vlastníctva podľa § 1 ods. 1 zákona č. 180/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov (v takom prípade informuje žiadateľa, že je účastníkom konania a v rámci tohto konania môže uplatniť postup podľa § 11 ods. 1 zákona č. 180/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov), a či bola podaná žiadosť domnelého vlastníka podľa § 16 zákona č. 330/1991 Zb. v znení neskorších predpisov,
- nehnuteľnosti nie sú dotknuté medzinárodnými (medzivládny)mi dohodami, napr.: dohody o vyporiadaní určitých finančných a majetkoprávných otázok uzavretých

¹⁷ § 18 ods. 3 zákona č. 293/1992 o úprave niektorých vlastníckych vzťahov k nehnuteľnostiam v znení zákona č. 323/1992 Zb.

¹⁸ § 11 ods. 2 zákona č. 180/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov

s vládou USA (20.2.1982), s vládou Spojeného kráľovstva Veľkej Británie a Severného Írska (22.6.1972), s vládou Rakúska (19.12.1974), s vládou Maďarska (3.2.1964), vládou Kanady (22.6.1973), a pokiaľ zistí, že na nehnuteľnosti sa vzťahujú takéto dohody požiadava Správu pre veci majetkové SR, Cintorínska č. 5, 816 17 Bratislava o vyjadrenie, či v danom prípade došlo k odškodneniu občanov¹⁹,

- v katastrálnom území ide o špecifické podmienky, kde v minulosti neboli dokončené komasácie²⁰ alebo neboli zapísané komasácie²¹.

Pri nedokončených komasáciách možno konštatovať, že z výsledkov tohto konania si priami účastníci alebo ich právni nástupcovia nemôžu pre seba uplatňovať žiadne práva. V prípade, že ide o nezapísané komasácie nestačí pri určovaní vlastníckeho práva k pozemkom dotknutým v minulosti komasáciou vychádzať len z údajov pozemkovej knihy, ale treba skúmať, či sa toto uznesenie stalo titulom pre nadobudnutie vlastníctva iným vlastníkom než tým, ktorý predmetný pozemok vlastnil pred vykonanou komasáciou. Len sama okolnosť, že po komasácii nedošlo k prepracovaniu pozemkovej knihy, nie je rozhodujúca, lebo vlastníctvo a držba k novým pozemkom sa nadobúda na základe súdneho rozsudku a exekučného odovzdania pozemkov, toto nadobudnutie sa pokladá za pôvodné nadobudnutie vlastníctva²²,

- existujú skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na splnenie podmienky držby napr.: či je predmetná nehnuteľnosť v užívaní žiadateľa alebo inej osoby, s ktorou má SPF uzatvorenú nájomnú zmluvu na predmet držby²³,
- bol na nehnuteľnosť uplatnený reštitučný nárok podľa osobitných predpisov²⁴,
- vo veci vlastníckeho práva k pozemku alebo práva vecného bremena neprebíha súdny spor o určenie vlastníctva podľa ust. § 80 písm. c) Občianskeho súdneho poriadku - v prípade, že SPF nemá možnosť hodnoverne zistiť, či sa v danej veci nevedie súdne konanie, nahradí sa žiadateľovým čestným vyhlásením, že nemá o tejto skutočnosti vedomosť,
- nehnuteľnosť nepodlieha dedičskému konaniu - o tejto skutočnosti urobí žiadateľ čestné vyhlásenie; v prípade, že nehnuteľnosť podlieha dedičskému konaniu žiadateľovi sa odporučí vec riešiť dedičským konaním alebo správnym konaním²⁵.

¹⁹ Poznámka: V žiadosti je potrebné označiť parcelu, katastrálne územie a osobu, po ktorej si žiadateľ osvedčuje vlastnícke právo. V danom období sa vychádzalo z pozemno-knižného stavu, preto bude potrebné zidentifikovať pozemky na stav podľa pozemkovej knihy (číslo PKVL, m.p.č.).

²⁰ Vysvetlivky: Za nedokončenú komasáciu možno považovať ten stav, keď sa komasačné konanie skončilo pred vydaním právoplatného uznesenia o autentifikácii nového stavu.

²¹ Vysvetlivky: Za nezapísanú komasáciu možno považovať ten stav, keď sa komasačné konanie síce skončilo vydaním právoplatného uznesenia o autentifikácii nového stavu, ale následne nedošlo k prepracovaniu pozemkovej knihy (pozn.: išlo o takzvané „pretvorenie“ pozemkovej knihy, čím sa rozumeli „tie práce, ktorých cieľom je, aby zmeny nastávajúce v majetkových pomeroch následkom urbárnej majetkovej úpravy /taktiež komasácie, upomerenia, oddelenia pasienkov/ v pozemkovej knihe prevedené boli“ [pozri FAJNOR. V. – ZÁTURECKÝ. A.: Nástin súkromného práva platného na Slovensku a Podkarpatskej Rusi, Bratislava 1935, s. 122])

²² LUBY. Š.: Základy všeobecného súkromného práva, Bratislava 1944, s. 107

²³ Interný pokyn generálneho riaditeľa č. 5/2002 o nájme pozemkov s nezisteným vlastníkom v zastavanom území obce v znení IP GR č. 1/2004, ktorým sa mení a dopĺňa IP GR č. 5/2002 o nájme pozemkov s nezisteným vlastníkom v zastavanom území obce.

²⁴ Zákon č. 229/1991 Zb. v znení neskorších predpisov, zákon č. 503/2003 Z. z. o navrátení vlastníctve k pozemkom a o zmene a doplnení zákona NR SR č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov, Zákon č. 282/1993 o zmiernení niektorých majetkových krívd spôsobených cirkvám a náboženským spoločnostiam v znení neskorších predpisov, Zákon č. 161/2005 Z. z. o navrátení vlastníctva k nehnuteľným veciam, cirkvám a náboženským spoločnostiam a prechode vlastníctva k niektorým nehnuteľnostiam.

Čl. VI

Pri skúmaní inštitútu vydržania treba rozlišovať jednotlivé obdobia platnosti právnej úpravy:

- a) obdobie platnosti obyčajového práva na území Slovenska do 31.12.1950
- b) obdobie platnosti Občianskeho zákonníka č. 141/1950 Zb. od 1.1.1951 do 31.3.1964
- c) obdobie platného Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. od 1.4.1964 so zreteľom na jeho novely, najmä:
 - zákon č. 131/1982 Zb. účinný od 1.4.1983
 - zákon č. 509/1991 Zb. účinný od 1.1.1992

Prehľad právnej úpravy podľa doterajších právnych predpisov:

A) Obdobie do 31.12.1950 - za platnosti obyčajového práva na území Slovenska:

V tomto období bolo vydržanie prípustné voči každému, teda i voči spoluvlastníkovi, ak boli splnené podmienky vydržania²⁶, okrem vydržania medzi manželmi. Dobromyseľnosť sa vyžadovala pri nastúpení do držby. Pri skutočnej držbe sa vždy predpokladalo, že je oprávnená (po práve), opak sa musel dokazovať.

Vlastnícke právo k nehnuteľnosti bez zápisu do pozemkovej knihy²⁷ nadobudol ten, kto mal nehnuteľnosť po dobu 32 rokov ako svoju pokojne v držbe (proti štátu a cirkvi sa vyžadovala ešte dlhšia vydržacia doba, a to 100 a 40 rokov). Bolo to napriek tomu, že v pozemkovej knihe bol ako vlastník uvedený niekto iný, napr.: keď prevod vlastníctva na základe zmluvy uzavretej za platnosti obyčajového práva (často nezachovanej), nebol na nadobúdateľa v pozemkovej knihe zapísaný²⁸.

Ak vydržacia doba neuplynula do 31.12.1950, platilo, že skončila uplynutím pôvodnej lehoty, resp. 1.1.1961²⁹. Pre započítanie vydržacej doby platila zásada, že kto nadobudol oprávnenú držbu od oprávneného držiteľa, mohol si započítať vydržaciú dobu predchodcu.

B) Obdobie od 1.1.1951 do 31.3.1964 - platnosť Občianskeho zákonníka č. 141/1950 Zb.

Vydržanie bolo prípustné voči každému, okrem vydržania medzi manželmi a okrem nescudziteľných vecí nachádzajúcich sa v socialistickom vlastníctve³⁰. Dobromyseľnosť sa vyžadovala počas celej doby vydržania, nielen na začiatku. Za oprávneného držiteľa sa považoval ten, kto so zreteľom na všetky okolnosti bol dobromyseľný v tom, že mu vec

²⁵ § 11 zákona č. 180/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov

²⁶ Vysvetlivky: Ak došlo k udalosti, ktorá dôvodne mohla v užívateľovi vyvolať presvedčenie, že sa stal vlastníkom aj ostatných spoluvlastníckych podielov a tieto mal príslušnú, zákonom ustanovenú dobu v držbe. Ak však došlo medzi spoluvlastníkmi k reálnemu rozdeleniu nehnuteľnosti na samostatné časti a tieto v takom rozdelenom stave dlho užívali, došlo v zmysle rozh. č. 911/1932 Úr. zb. k zrušeniu spoluvlastníctva faktickým reálnym rozdelením nehnuteľnosti. Takúto dohodu strán o delbe, prípadne zámene týchto nehnuteľností treba považovať za dohodu nielen čo do držby ale aj čo do vlastníckeho práva. Nesprávne je teda stotožňovať takýto dlhotrvajúci stav držby s vydržaním.

²⁷ Vysvetlivky: Zápis vlastníctva v pozemkovej knihe mal nielen registračný ale aj hmotnoprávny charakter. a bol podmienkou prevodu vlastníctva (intabulačný zápis). V období od 1.1.1951 do 1.4.1964 takýto zápis v pozemkovej knihe mal len deklaratórny charakter a už nebol podmienkou prevodu vlastníctva (od 1.4.1964 bolo v zmysle ust. § 10 ods. 2 zákona č. 22/1964 Zb. vykonávanie zápisov v pozemkových knihách celkom zastavené)

²⁸ Vysvetlivky: Vlastnícke právo na nadobúdateľa len na základe zmluvy nemohlo prejsť. To však dôvodne mohlo v užívateľovi vyvolať presvedčenie o nadobudnutí vlastníctva k nehnuteľnosti, čo potom svedčilo o jeho oprávnenej držbe ako jednej z podmienok nadobudnutia vlastníckeho práva.

²⁹ § 566 Občianskeho zákonníka č. 141/1950 Zb.

³⁰ Vysvetlivky: Podľa čl. 8 Ústavy ČSSR z roku 1960 (ústavný zákon č. 100/1960 Zb., ktorá nadobudla účinnosť 11.7.1960, len vo vlastníctve štátu mohli byť (okrem iných vecí) vodné toky a základný lesný pôdny fond. Podľa platnej Ústavy SR základný lesný pôdny fond nepatrí do majetku, ktorý môže byť len vo vlastníctve štátu.

patrí, a to po celú vydržaciú dobu. V pochybnostiach sa tu predpokladalo, že držba je oprávnená. Vlastnícke právo k nehnuteľnosti mohol nadobudnúť ten, kto ju držal oprávnené a nepretržite po zákonom ustanovenú dobu 10 rokov. Pre nadobudnutie vlastníckeho práva sa v tomto období už nevyžadoval zápis do pozemkovej knihy. Podľa ust. § 116 ods. 2 platilo, že kto nadobudne oprávnenú držbu od oprávneného držiteľa môže si započítať vydržaciú dobu predchodcu.

C) Obdobie od 1.4.1964 do 1.1.1992 – platný Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb.

Platný Občiansky zákonník vydržanie a držbu v období od 1.4.1964 do 1.4.1983 neupravoval. Až novelou OZ vykonanú zákonom č. 131/1982 Zb., sa novo upravila ochrana držby a vydržanie (ust. § 132a, § 135a) s možnosťou započítania času predchádzajúcej nepretržitej držby pred 1.4.1983, s tým, že tento čas sa neskončil skôr ako 1.4.1984 (§ 865 ods. 3). Podľa tejto úpravy sa vlastníkom veci, ktorá môže byť predmetom osobného vlastníctva mohol stať len občan, ktorý ju mal nepretržite v držbe³¹, pri nehnuteľnosti sa vyžadovala doba 10 rokov. Obdobne to platilo aj pre vydržanie práva zodpovedajúcemu vecnému bremenu³².

Podľa ust. § 135a OZ sa skúmali tieto zákonom stanovené podmienky:

- existencia držby veci v zmysle ust. § 132a ods. 1 OZ (z toho hľadiska, či držiteľ s vecou nakladá ako so svojou a či je so zreteľom na všetky okolnosti dobromyseľný v tom, že mu vec patrí),
- uplynutie stanoveného času, v ktorom má oprávnený držiteľ vec v držbe (u nehnuteľných vecí desaťročná doba),
- spôsobilosť predmetu vydržania (u nehnuteľných vecí len pokiaľ ide o veci v osobnom vlastníctve a sčasti aj pozemky, ale len tie, ku ktorým by sa inak mohlo zriadiť právo osobného užívania, porov. § 132a ods. 2 a § 199 ods. 1 OZ).

Vydržanie vlastníckeho práva k pozemku bolo upravené osobitne. Vydržať bolo možné iba pozemok alebo jeho časť, ku ktorému by sa mohlo zriadiť právo osobného užívania (napr. rodinný dom, rekreačná chata, garáž, záhrada). Vlastníctvo k takémuto pozemku nadobudol štát; občanovi zo zákona vzniklo právo na uzavretie dohody o osobnom užívaní. Ak dohoda bola uzavretá (vyžadovala sa registrácia štátnym notárstvom), občan získal právo osobného užívania, ktoré sa po 1.1.1992 sa zmenilo na vlastníctvo (§ 872 ods. 1 OZ). Ak právo osobného užívania nebolo zriadené, pozemok zostal vo vlastníctve štátu. Vydržať nebolo možné nehnuteľnosti v socialistickom vlastníctve ani pozemky s právom užívania socialistickými organizáciami podľa osobitných predpisov³³.

V súvislosti s používaním ust. § 135a ods. 2 OZ o vydržaní pozemkov, ku ktorým by sa inak mohlo zriadiť právo osobného užívania, a s postupom finančných odborov okresných národných výborov a im na roveň postavených národných výborov, vydalo Ministerstvo financií SSR metodický návod. Podľa čl. III ods. 4 tohto návodu zápis vlastníctva čs. štátu k dotknutému pozemku sa riadil ustanovením § 4 ods. 4 vyhlášky č. 86/1977 Zb. o dočasnej správe národného majetku. Podkladom pre zápis vlastníctva štátu bolo osvedčenie a pre zmenu právneho stavu hospodárska zmluva o prevode pozemku do správy MNV, v obvode ktorého sa pozemok nachádzal. Ani v týchto prípadoch, pokiaľ boli nesporné, nebolo pre zápis vlastníctva k pozemku do evidencie nehnuteľností potrebné rozhodnutie súdu. Len v prípade pochybností sa ONV mohol domáhať určenia

³¹ § 132a ods. 1 zákona č. 131/1982 Zb., ktorým sa mení a dopĺňa Občiansky zákonník a upravujú sa niektoré majetkové vzťahy

³² § 132a ods. 2, § 135a druhá veta zákona č. 131/1982 Zb.

³³ napr.: Vládne nariadenie č. 47/1955Zb., zákon č. 122/1975 Zb. o poľnohospodárskom družstevníctve, zákon č. 123/1975 Zb. o užívaní pôdy a iného majetku na zabezpečenie výroby, zákon č. 61/1977 Zb. o lesoch.

vlastníctva k pozemku v občianskom súdnom konaní v zmysle ust. § 80 písm. c) O.s.p. (čl. III ods. 1 citovaného návodu).

Čl. VII

1. SPF pre účely notárskej zápisnice o vydržaní vlastníckeho práva k nehnuteľnosti (práva zodpovedajúceho vecnému bremenu) vydá:
 - a) **vyjadrenie, že nemá výhrady k vzniku vlastníckeho práva k nehnuteľnosti vydržaním** (práva zodpovedajúceho vecnému bremenu) v zmysle ust. § 63 písm. a) bod 3 Notárskeho poriadku, ak dospel k záveru, že sú splnené všetky zákonné predpoklady pre vydržanie podľa čl. IV. ods. 1 tohto príkazného listu (Príloha č. 5).
 - b) **vyjadrenie, že má výhrady k vzniku vlastníckeho práva k nehnuteľnosti vydržaním** (práva zodpovedajúceho vecnému bremenu) v zmysle ust. § 63 písm. a) bod 3 Notárskeho poriadku (Príloha č. 4), ak zistí, že:
 - nehnuteľnosť nie je spôsobilým predmetom vydržania,
 - držba nebola oprávnená,
 - počas zákonom stanovenej doby došlo k prerušeniu oprávnenej držby,
 - žiadateľ nebol dobromyseľný v tom, že mu vec patrí,
 - zákonom stanovená vydržacia doba pre vydržanie neuplynula,
 - vlastnícke právo k nehnuteľnosti (právo vecného bremena) si uplatnila iná osoba,
 - vlastnícke právo k nehnuteľnosti (právo vecného bremena) je predmetom konania podľa § 80 písm. c) Občianskeho súdneho poriadku,
 - na nehnuteľnosť bol uplatnený reštitučný nárok,
 - neboli dokončené komasácie²¹,
 - nehnuteľnosť (právo vecného bremena) je predmetom dedičského konania,
 - vlastníctvo k nehnuteľnosti bolo vyporiadané medzinárodnými (medzivládny) dohodami a došlo k odškodneniu žiadateľa (žadateľov) alebo ich právnych nástupcov,
 - neuvedenie skutočností resp. nepredloženie podkladov v lehote v zmysle výzvy regionálneho odboru,
 - iné dôvody, ktoré majú za následok nesplnenie zákonných predpokladov pre vydržanie.
2. Vyjadrenie odboru usporiadania vlastníctva, v ktorom uvedie, že **fond má resp. nemá výhrady k nadobudnutiu vlastníckeho práva vydržaním má konečnú platnosť** t.j. proti tomuto vyjadreniu nie je možné podávať námietky. Žiadateľ môže proti vyjadreniu s výhradami uplatniť ďalšie právne prostriedky v rámci občianskoprávneho konania alebo v rámci uplatnenia inštitútu sťažnosti na SPF.
3. Vyjadrenie sa vyhotovuje pre každého účastníka žiadosti po jednom vyhotovení. V prípade, ak je žiadateľ zastúpený na základe predloženého splnomocnenia, doručuje sa len tomuto zástupcovi. V prípade vydávania vyjadrenia s výhradami sa doručuje toto vyjadrenie aj príslušnej správe katastra. Vyjadrenie sa doručuje aj príslušnému regionálnemu odboru.
4. **Evidenciu podaných žiadostí, stanovísk a vydaných vyjadrení podľa ods. 1 písm. a) a b) - vedie odbor usporiadania vlastníctva a v zmysle IP č. 7/2009 o pravidlách vnútornej kontrolnej činnosti SPF aj príslušný regionálny odbor.** Evidencia vyjadrení sa vedie podľa katastrálnych území, okresov, mena a priezviska vydržiteľov

- (príp. názvu právnickej osoby) s uvedením celkovej výmery vydržaných pozemkov v m² (Príloha č. 7).
5. V prípadoch, keď SPF vydal vyjadrenie, že má výhrady k vzniku vlastníckeho práva vydržaním, príslušný regionálny odbor pravidelne overuje na príslušnej správe katastra, či došlo k vydaniu osvedčenia o vydržaní. V prípade, že takúto skutočnosť zistí, oznámi ju právnikovi – špecialistovi, ktorý zväží dôvodnosť podania žaloby v zmysle § 80 písm. c) OSP.
 6. Obdobne, podľa ods. 5, postupuje príslušný regionálny odbor tiež v prípadoch ak zistí, že osvedčenie o vydržaní bolo notárom vydané, ale SPF nevydal žiadne vyjadrenie, pretože nebol o toto požiadaný a predmetom takéhoto osvedčenia sú nehnuteľnosti podľa čl. III ods. 3 písm. a) a b) tohto príkazného listu. V katastrálnych územiach, v ktorých prebieha konanie ROEP sa využije postup v zmysle ust. § 12 ods. 1 zákona č. 180/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov, pričom budú riešené osvedčenia o vydržaní vydané notárom, pri ktorých SPF nedal písomné vyjadrenie alebo osvedčenia o vydržaní, pri ktorých SPF mal výhrady k vydržaniu vlastníckeho práva.

Čl. VIII

Týmto príkazným listom sa zrušuje.:

- Úplné znenie príkazného listu generálneho riaditeľa č. 5/2008, ktorým sa upravuje postup základných organizačných útvarov SPF pri vydávaní vyjadrení podľa ust. § 63 písm. a) bod 3 zákona č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov, ako vyplýva zo zmien vykonaných Príkazom generálneho riaditeľa č. 13/2008, ktorý nadobudol platnosť a účinnosť 18. novembra 2008.

Čl. IX

Príkazný list generálneho riaditeľa č. 3/2010, ktorým sa upravuje postup základných organizačných útvarov SPF pri vydávaní vyjadrení podľa ust. § 63 písm. a) bod 3 zákona č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov

nadobudol platnosť a účinnosť dňom 15. apríla 2010.

Doc. Ing. Ján Ilavský, Csc.
generálny riaditeľ

Prílohy:

Príloha č. 1: Žiadosť o doplnenie dokladov k vydržaniu pre žiadateľa - notára

Príloha č. 2: Informácia pre žiadateľa - náležitosti žiadosti k osvedčeniu vyhlásenia o vydržaní podľa § 63 Notárskeho poriadku

Príloha č. 3: Žiadosť o vydanie vyhlásenia o vydržaní podľa § 63 Notárskeho poriadku (oznámenie)

- Príloha č. 4: Vyjadrenie v zmysle § 63 písm. a) bod 3. zákona č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov
(*SPF má výhrady*)
- Príloha č. 5: Vyjadrenie v zmysle § 63 písm. a) bod 3. zákona č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov
(*SPF nemá výhrady*)
- Príloha č. 6: Stanovisko RO SPF k žiadosti o vydanie vyjadrenia v zmysle § 63 písm. a) bod 3. zákona č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov
- Príloha č. 7: Evidencia vyjadrení v zmysle ust. § 63 písm. a) bod 3 zákona č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov