

UZNESENIE

Okresný súd Trnava v právnej veci navrhovateľa: **Luboš Fabian**, nar. 13.04.1970, bytom Martina Gregora 1, Trnava, zast.: JUDr. Miloš Chrenko, advokát, Hlavná 25, Trnava, za účasti vlastníkov nehnuteľnosti: **1. Ing. Roman Krampl**, nar. 16.08.1964, trvale bytom Roľnícka 7756/2, Trnava, **2. Anton Neslušan**, nar. 23.03.1964, trvale bytom Oblúková 1821/20, Trnava, **3. Roman Pavlík**, nar. 13.02.1966, trvale bytom Hospodárska 3610/46, Trnava, **4. Mgr. Petra Jarošová**, nar. 13.10.1982, T. Tekela 5, Trnava, **5. Donau farm Blahová, s.r.o.**, so sídlom Hlavná 65, Blahová, IČO: 36 276 944, **6. Andrea Križanová**, nar. 29.10.1970, trvale bytom Spartakovská 6463/8, Trnava, **7. Zuzana Goliašová**, nar. 19.06.1977, trvale bytom Špačinská cesta 656/14, Trnava, **8. Emília Pavlíková**, nar. 10.07.1944, trvale bytom Hospodárska 3610/46, Trnava, **9. Ján Pavlík**, nar. 09.08.1963, trvale bytom Halalovka 43, Trenčín, **10. Valéria Hlávková**, nar. 07.07.1967, trvale bytom Záhumnie 1135/6, Nemšová, **11. Zdenka Pavlíková**, nar. 10.09.1972, trvale bytom Rohov 27, (Domov sociálnych služieb pre deti a dospelých), **12. záložného veriteľa - RINGKJOBING LANDBOBANK A/S**, IČ 37536814, Torvet 1, 6950 Ringkobing, Dánske kráľovstvo, **13. LESY Slovenskej republiky, štátny podnik**, so sídlom Námestie SNP 8, Banská Bystrica, IČO: 36 038 351, **14. Slovenský pozemkový fond**, so sídlom Búdková 36, Bratislava, IČO: 17 335 345, o návrhu na vydanie rozhodnutia o potvrdení vydržania vlastníckeho práva k pozemku, takto

r o z h o d o l :

Súd **v y z ý v a** na uplatnenie námietok proti vydaniu uznesenia o potvrdení vydržania vlastníckeho práva k nehnuteľnosti - časť parcely registra „E“ č. 1390/11 - orná pôda o výmere 65803 m², zapísanej na LV č. 9741 pre kat. úz. Trnava a označenej ako parcela registra „C“ č. 10668/2 - záhrada o výmere 543 m², ktorá bola vytvorená geometrickým plánom číslo 6/2026, vyhotoveným Ing. Máriom Horváthom a autorizačne overeným Ing. Jozefom Fančovičom dňa 27.02.2026, autorizovaným geodetom a kartografom, a následne úradne overeným Okresným úradom Trnava, katastrálnym odborom dňa 24.03.2026 pod číslom G1-310/2026, ktorý je súčasťou žaloby, a to v lehote 6 mesiacov od zverejnenia vyzývacieho uznesenia v Obchodnom vestníku.

Odôvodnenie

1. Navrhovateľ sa návrhom doručeným súdu dňa 21.04.2026 domáhajú potvrdenia vydržania vlastníckeho práva k nehnuteľnosti parcela registra „C“ č. 10668/2 - záhrada o výmere 543 m², ktorá bola vytvorená geometrickým plánom číslo 6/2026, vyhotoveným Ing. Máriom Horváthom a autorizačne overeným Ing. Jozefom Fančovičom dňa 27.02.2026, autorizovaným geodetom a kartografom, a následne úradne overeným Okresným úradom Trnava, katastrálnym odborom dňa 24.03.2026 pod číslom G1-310/2026, ktorý je súčasťou žaloby.

2. V návrhu navrhovateľ uviedol, že je vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v k. ú. Trnava, okres Trnava, zapísaných na LV č. 5059 ako

- parcela registra „C“ č. 10667/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 567 m²,
- parcela registra „C“ č. 10667/7 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 184 m²,
- parcela registra „C“ č. 10668/1 - záhrada o výmere 357 m²,
- parcela registra „C“ č. 10668/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 55 m²,
- parcela registra „C“ č. 10668/4 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 37 m²,
- rodinný dom súpisné č. 5887, postavený na pozemku parcela č. 10667/7 a
- garáž bez súpisného čísla, postavená na pozemku parcela č. 10668/3.

S jeho nehnuteľnosťami susedí pozemok parcela registra „E“ č. 1390/11 - orná pôda o výmere 65803 m², zapísaný na LV č. 9741 pre kat. úz. Trnava.

Navrhovateľ predmetné nehnuteľnosti nadobudol v r. 1997, kedy som od Slovenskej poľnohospodárskej banky (neskôr Poľnobanka, a.s.) v dražbe kúpil starší rodinný dom s pozemkami. Nehnuteľnosti boli v dobe nadobudnutia oplotené pletivovým plotom na železných stĺpikoch, ktorý oddeľoval nehnuteľnosti od poľa. Až do súčasnosti sú nehnuteľnosti obklopené ornou pôdou a nesusedia so žiadnymi rodinnými domami. Pletivový plot v pravej a v zadnej časti záhrady stojí do dnešného dňa, pričom v prednej a ľavej časti navrhovateľ starý pletivový plot z estetických dôvodov nahradil betónovým plotom (avšak v hraniciach toho pôvodného plota). Oplotenie záhrady je presne v stave, v akom navrhovateľ nehnuteľnosti nadobudol. Postupom času som dom zrekonštruoval a užíval ho spoločne s pozemkami tak, ako boli tieto oplotené v dobe kúpy. Neskôr pristavil aj garáž, pričom v procese stavebného konania, keď dával garáž zameriavať geodetovi, mu tento pri obhliadke oznámil, že zadná časť záhrady nie je v jeho vlastníctve. Časť jeho oplotenej záhrady je totiž súčasťou parcely registra „E“ č. 1390/11, ktorá tvorí pole za jeho domom, pričom ide o ornú pôdu o výmere 65.803 m².

V nadväznosti na uvedené navrhovateľ oslovil geodeta so žiadosťou o zameranie časti parcely č. 1390/11, ktorá tvorí časť jeho záhrady. Geometrickým plánom číslo 6/2026, vyhotoveným Ing. Máriom Horváthom a autorizačne overeným Ing. Jozefom Fančovičom dňa 27.02.2026, autorizovaným geodetom a kartografom, a následne úradne overeným Okresným úradom Trnava, katastrálnym odborom dňa 24.03.2026 pod číslom G1-310/2026, bola tak z vyššie uvedenej parcely č. 1390/11 oddelená parcela registra „C“ č. 10668/2 - záhrada o výmere 543 m². Táto parcela č. 10668/2 je teda pozemkom, ktorý je súčasťou jeho oplotenej záhrady, pričom si vzhľadom na oplotenie nehnuteľností vždy myslel, že ide o jeho pozemok.

Navrhovateľ si takto oplotené nehnuteľnosti kúpil ešte v r. 1997 a v tej dobe som nemal dôvod dávať si oplotený pozemok zameriavať geodetom. Keďže jeho nehnuteľnosti

nesusedia so žiadnymi rodinnými domami, nikto ho v takomto užívaní nehnuteľností desaťročia nerušil; fakt, že nejde o jeho pozemok, zistil sám, resp. od geodeta, ktorého som sám oslovil v r. 2019. V užívaní parcely č. 10668/2 ho nerušili ani jej vlastníci, resp. nájomca parcely č. 1390/11 Donau farm Trnava, s.r.o., ktorý zvyšnú časť parcely č. 1390/11 využíva na poľnohospodárske účely. Navrhovateľ teda nevedel, že ide o cudzí pozemok a bol presvedčený, že užíva nehnuteľnosti vo svojom vlastníctve.

Nakoľko teda navrhovateľ užíval parcelu č. 10668/2 dlhodobo v dobrej viere, že mu táto patrí, má za to, že predmetný pozemok nadobudol titulom vydržania, keď boli splnené všetky zákonné predpoklady pre takéto nadobudnutie vlastníckeho práva.

Predpokladmi vydržania sú: 1. držba, 2. vôľa držať vec pre seba ako vlastník, 3. titul vstupu do držby, 4. vydržacia doba, 5. nerušenosť držby, 6. dobromyseľnosť a 7. spôsobilý predmet vydržania.

Ad 1.: Je nesporné a nikým nespochybňované, že navrhovateľ parcelu č. 10668/2 držal a užíval od jej vydraženia v r. 1997.

Ad 2.: Už zo samotnej podstaty kúpy vyplýva cieľ a úmysel navrhovateľa užívať pozemok pre seba. Opäť nejde o skutočnosť, ktorú by ktokoľvek namietal.

Ad 3.: Navrhovateľ pozemok začal užívať na základe kúpy na dražbe, kedy do vlastníctva nadobudol nehnuteľnosti zapísané na LV č. 5059 pre kat. úz. Trnava. Predmetné nehnuteľnosti boli v čase kúpy oplotené pletivovým plotom na železných stĺpikoch a navrhovateľ teda nemal dôvod domnievať sa, že by hranice pozemkov boli na inom mieste, než na mieste kde stálo oplotenie. Mal teda za to, že nehnuteľnosti ohraničené oplotením nadobudol do svojho vlastníctva a užíval ich na základe riadneho a platného právneho titulu.

Ad 4.: Pozemok navrhovateľ užíva od r. 1997 až do súčasnosti, t.j. už 29 rokov. Zákonom stanovená vydržacia doba predstavuje pri nehnuteľnostiach 10 rokov. Je teda nepochybné, že i táto podmienka vydržania bola naplnená.

Ad 5.: Po celú dobu užívania navrhovateľa v pokojnom užívaní nehnuteľnosti nikto nerušil a nikto si neuplatňoval vlastnícke právo k spornému pozemku. Situáciu som začal riešiť až navrhovateľ a podal tento návrh na potvrdenie vydržania vlastníckeho práva k pozemku parc. č. 10668/2.

Ad 6.: Navrhovateľova držba pozemku parc. č. 10668/2 bola dobromyseľná, a to do až do roku 2019, kedy z obhliadky geodetom zistil, že nie je vlastník. V teréne nebolo nijako možné identifikovať, že časť (oplotenej) užíwanej plochy tvorí pozemok, ktorý mu nepatrí, resp. ho nenadobudol kúpou spoločne s ostatnými nehnuteľnosťami.

Z judikatúry vyplýva, že za ospravedlniteľný omyl a teda dobromyseľné užívanie sa považuje situácia, keď rozdiel v nadobudnutej a užíwanej výmere dosahuje až 50%, výnimočne až 100%. Navrhovateľ užíval pozemky v celkovej výmere 1.743 m². Výmera pozemku parc. č. 10668/2 predstavuje 543 m², t.j. cca. 31% celkovej užíwanej plochy. Vo vzťahu k výmere kúpených pozemkov (1200 m²) tak sporná parcela predstavuje cca 45%. Teda ním užívaná výmera presahovala kúpenú výmeru o 45%. V zmysle judikatúry je však nesporné, že aj pri takomto rozdieli medzi kúpenou a užívanou výmerou nie je možné vylúčiť dobromyseľnosť nadobúdateľa a vzhľadom na okolnosti prípadu môže ísť o ospravedlniteľný omyl. Navrhovateľ sa teda považuje jednoznačne za dobromyseľného držiteľa. Svoju dobrú vieru nemusí ani preukazovať, lebo platí zákonná prezumpcia, že držba je oprávnená. Na tom, kto nadobudnutie v dobrej viere popiera, bude, aby túto domnienku vyvrátil. Vlastníci nehnuteľností jeho dobromyseľnosť doposiaľ nespochybňovali, nakoľko do dnešného dňa ani nemajú vedomosť, že časť ich pozemku tvorí navrhovateľovu oplotenú záhradu a túto užíva.

Ad 7.: Pozemok parc. č. 10668/2 je bez ďalšieho spôsobilým predmetom vydržania, nakoľko

v zmysle § 134 ods. 2 OZ nemožno nadobudnúť vlastníctvo iba k veciam, ktoré nemôžu byť predmetom vlastníctva, alebo k veciam, ktoré môžu byť len vo vlastníctve štátu alebo zákonom určených právnických osôb.

Navrhovateľ má teda za to, že všetky vyššie uvedené zákonné predpoklady vydržania boli naplnené a teda pozemok parc. č. 10668/2 nadobudol do svojho výlučného vlastníctva vydržaním ku dňu 28.05.2007. Z uvedených dôvodov žiada, aby súd rozhodol v zmysle podaného návrhu.

3. K návrhu navrhovateľ pripojil snímky z Google Maps, fotografie miesta, o ktoré v konaní ide, snímku z katastrálnej mapy, výpisy z LV č. 9741 a z LV č. 5059 a geometrický plán č. 6/2026.

4. Podľa § 359f ods. 1 zákona č. 161/2015 Z.z. Civilný mimosporový poriadok (ďalej len „CMP“), *ak navrhovateľ osvedčil, že splnil predpoklady pre nadobudnutie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti alebo práva zodpovedajúceho vecnému bremenu vydržaním, súd vydá vyzývacie uznesenie.*

5. Podľa § 359f ods. 2 CMP, *vo vyzývacom uznesení súd vyzve na uplatnenie námietok proti vydaniu uznesenia o potvrdení vydržania na súde, ktorý vo veci koná v prvej inštancii, a to do dňa, ktorý súčasne určí.*

6. Podľa § 359f ods. 3 CMP, *lehota určená na uplatnenie námietok nesmie byť kratšia ako šesť mesiacov od zverejnenia vyzývacieho uznesenia v Obchodnom vestníku podľa § 359g ods. 2 písm. a) do dňa určeného vo vyzývacom uznesení podľa odseku 2.*

7. Podľa § 359f ods. 4 CMP, *vyzývacie uznesenie okrem výzvy podľa odseku 2 obsahuje označenie nehnuteľnosti podľa údajov z katastra nehnuteľností a stručný opis skutočností, ktoré osvedčujú, že navrhovateľ nadobudol vlastnícke právo k nehnuteľnosti alebo právo zodpovedajúce vecnému bremenu vydržaním.*

8. Podľa § 359c ods. 2 CMP, *účastníkom konania je a) navrhovateľ, b) ten, kto má v čase začatia konania o potvrdení vydržania zapísané na liste vlastníctva vlastnícke právo k nehnuteľnosti alebo vecné právo k nehnuteľnosti, ktorej sa konanie o potvrdení vydržania týka, c) správca lesného pozemku a d) Slovenský pozemkový fond.*

9. Podľa § 359h ods. 1 CMP, *námietky môže podať a) účastník konania podľa § 359c ods. 2 písm. b) a jeho právny nástupca, b) ten, koho vecné právo k nehnuteľnosti môže byť tvrdým vydržaním inak dotknuté a jeho právny nástupca, c) účastník konania podľa § 359c ods. 2 písm. c) alebo písm. d), alebo d) iná osoba.*

10. Podľa § 359h ods. 2 CMP, *námietky sa podávajú na súde, ktorý vo veci koná v prvej inštancii. Námietky podané osobou uvedenou v odseku 1 písm. a) sa považujú za podané včas, ak sú doručené súdu, ktorý vo veci koná v prvej inštancii, najneskôr do vydania uznesenia o potvrdení vydržania.*

11. Podľa § 359h ods. 3 CMP, *v námietkach okrem všeobecných náležitostí podania musí osoba: a) uvedená v odseku 1 písm. a) a b) opísať skutočnosti, ktoré osvedčujú, že má k*

nehnutelnosti vecné právo, ktoré môže byť vydržaním dotknuté; ak ide o právneho nástupcu osoby uvedenej v odseku 1 písm. a) a b), v námietkach opíše aj skutočnosti, ktoré osvedčujú, že je jej právnym nástupcom, b) uvedená v odseku 1 písm. c) osvedčiť, že vydržaním môžu byť dotknuté práva k nehnuteľnosti, ktorú táto osoba podľa osobitných predpisov spravuje, alebo práva osôb, ktoré podľa osobitných predpisov zastupuje, a c) uvedená v odseku 1 písm. d) osvedčiť skutočnosti, ktoré vyvracajú, že navrhovateľ splnil predpoklady nadobudnutia vlastníckeho práva k nehnuteľnosti alebo práva zodpovedajúceho vecnému bremenu vydržaním.

12. Podľa § 359h ods. 4 CMP, *súd bez nariadenia pojednávania uznesením odmietne námietky, ktoré boli podané oneskorene, alebo ktoré neobsahujú náležitosti podľa odseku 3.*

13. Súd má za to, že navrhovateľ osvedčil, že užíval nehnuteľnosť - časť parcely registra „E“ č. 1390/11 - orná pôda o výmere 65803 m², zapísanej na LV č. 9741 pre kat. úz. Trnava, konkrétne parcelu registra „C“ č. 10668/2 - záhrada o výmere 543 m², ktorá bola vytvorená geometrickým plánom číslo 6/2026, vyhotoveným Ing. Máriom Horváthom a autorizačne overeným Ing. Jozefom Fančovičom dňa 27.02.2026, autorizovaným geodetom a kartografom, a následne úradne overeným Okresným úradom Trnava, katastrálnym odborom dňa 24.03.2026 pod číslom G1-310/2026. Keďže s poukazom na ustanovenie § 359f ods. 1 CMP navrhovateľ osvedčil, že splnil predpoklady pre nadobudnutie vlastníckeho práva na uvedenej časti nehnuteľnosti, súd vydal uvedené uznesenie.

P o u č e n i e :

Proti tomuto uzneseniu nie je prípustné odvolanie.

Proti uzneseniu súdu vydanému súdnym úradníkom je prípustná sťažnosť v lehote 15 dní od doručenia uznesenia na súde, ktorý napadnuté uznesenie vydal. Sťažnosť môže podať ten, v koho neprospech bolo uznesenie vydané. Sťažnosť len proti dôvodom uznesenia nie je prípustná. V sťažnosti sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému uzneseniu smeruje, v čom sa postup alebo uznesenie súdu považuje za nesprávne a čoho sa sťažovateľ domáha. Rozsah, v akom sa uznesenie napáda, môže sťažovateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie sťažnosti. V sťažnosti možno uvádzať nové skutočnosti a dôkazy, ak je to so zreteľom na povahu a okolnosti sporu možné a účelné.

V Trnave dňa 22. septembra 2026

Mgr. Danica Rusnačková
vyšší súdny úradník