

## U Z N E S E N I E

Najvyšší súd Slovenskej republiky v právnej veci žalobcu **P. Š.**, bývajúceho v Ž., zastúpeného JUDr. J. Ď., advokátom v Ž., proti žalovaným 1/ **M. Ž.**, so sídlom v Ž., zastúpenému C., s.r.o., so sídlom v Ž., 2/ **T., s.r.o.**, so sídlom v Ž., **o vydanie nehnuteľností, určenie vlastníckeho práva a určenie neplatnosti kúpnych zmlúv**, vedenej na Okresnom súde Žilina pod sp. zn. 16 C 259/2004, o dovolaní žalobcu proti rozsudku Krajského súdu v Žiline z 26. januára 2010 sp. zn. 8 Co 56/2009, takto

### r o z h o d o l :

**Z r u š u j e** rozsudok Krajského súdu v Žiline z 26. januára 2010 sp. zn. 8 Co 56/2009 a vec mu vracia na ďalšie konanie.

### O d ô v o d n e n i e

Okresný súd Žilina rozsudkom z 10. júna 2008, č.k. 16 C 259/2004-262 v celom rozsahu zamietol návrh žalobcu, žalovaným náhradu trov konania nepriznal a upravil účtáreň okresného súdu, aby po právoplatnosti rozsudku vrátila žalobcovi zložený preddavok vo výške 1 000,-- Sk. Návrhom sa žalobca domáhal určenia, že kúpna zmluva uzavretá medzi ním a právnym predchodcom žalovaného 1/ Československým štátom MsNV v Ž., ohľadne nehnuteľností – parc. č. X. – ostatná plocha o výmere X. m<sup>2</sup>, parc. č. X. – záhrada o výmere X. m<sup>2</sup>, pre k. ú. Ž. je neplatná, a neplatnosti kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalovaným 1/ a žalovaným 2/, predmetom ktorej boli vyššie uvedené nehnuteľnosti. Ďalej žiadal určiť, že je výlučným vlastníkom predmetných nehnuteľností v k. ú. Ž. a domáhal sa uloženia povinnosti žalovaným 1/, 2/ vydať mu tieto nehnuteľnosti oproti jeho povinnosti vrátiť žalovanému 1/ kúpnu cenu vo výške 10 300,-- Sk. Rozhodnutie odôvodnil tým, že žalobca bol vlastníkom nehnuteľností – rodinného domu č. X., nachádzajúceho sa v k. ú. Ž., na ul. G. a pozemkov parc. č. EKN X. – zastavaná plocha o výmere X. m<sup>2</sup> a parc. č. EKN X. – záhrada o výmere X. m<sup>2</sup>. V konaní bolo preukázané, že MsNV v Ž. vykupoval nehnuteľnosti na ul. G., pričom

zo záznamu zo dňa 7. novembra 1986, spísaného na MsNV v Ž. vyplynulo, že výkup sa mal uskutočniť podľa plánu práce v súlade s územným plánom Mesta Ž.. Vykúpený priestor mal slúžiť ako verejné priestranstvo – zeleň. Žalobca s predajom domu a parciel súhlasil. Ocenenie nehnuteľností bolo vykonané znalcom. Žalobca žiadal prideliť dva samostatné byty pre seba a pre svojho syna. Dňa 6. februára 1987 žalobca uzavrel kúpnu zmluvu s Československým štátom – Mestským národným výborom v Ž. na predaj sporných nehnuteľností. Kupujúci sa zaviazal zaplatiť predávajúcemu za predmet kúpy 99 987,-- Kčs (cena určená súdnym znalcom), ktorá suma bola prevodom 25. apríla 1987 poukázaná žalobcovi. Uzavretá kúpna zmluva bola MsNV v Ž. daná na schválenie ONV, dňa 16. februára 1987. Rozhodnutím MsNV v Ž. z 25. marca 1987 bol žalobcovi pridelený byt č. X. na prízemí domu č. X. na ul. H.. Z odôvodnenia tohto rozhodnutia vyplynulo, že žalobcovi bolo potrebné prideliť náhradný byt, lebo sa musel z doterajšieho vyst'ahovať (rozhodnutie územného plánu z 4. januára 1987). Okresný súd konštatoval, že žalobca zaslal žalovanému 1/ žiadosť o vydanie žalovaných nehnuteľností dňa 28. júla 2004, ktorú odôvodnil tým, že zmluva z 6. februára 1987, nebola uzavretá slobodne, z toho dôvodu je absolútne neplatná. Dňa 30. decembra 2004 žalovaný 1/ uzavrel kúpnu zmluvu so žalovaným 2/, na základe ktorej sa žalovaný 2/ stal výlučným vlastníkom nehnuteľností – parc. KN č. X. a č. X. (V. z 6. februára 2005). Okresný súd mal za preukázané, že návrh žalobcu nie je dôvodný. Pokiaľ išlo o otázky neplatnosti zmlúv, tieto majú povahu otázky predbežnej vo vzťahu k inej právnej otázke. Touto právnou otázkou, ktorá je konečná a ktorú súd v danom prípade riešil, je určenie vlastníckeho práva žalobcu k žalovaným nehnuteľnostiam. Po vykonanom dokazovaní súd dospel k záveru, že zmluva medzi žalobcom a právnym predchodcom žalovaného 1/ z roku 1987 bola uzavretá platne, i keď bolo preukázané, že pracovníci právneho predchodcu žalovaného 1/ oznámili žalobcovi, že ak zmluvu o prevode nehnuteľností nepodpíše, nehnuteľnosti mu budú vyvlastnené. Takéto vyjadrenie kupujúceho však súd nehodnotil ako bezprávnou vyhrážku. Ďalšie skutočnosti o možnom psychickom donútení žalobcu zo strany žalovaného 1/, čo mali predstavovať viaceré návštevy pracovníkov žalovaného v domácom prostredí žalobcu, jeho predvolanie na mestský úrad, vyhrážky, že mu "nepokvitnú ruže", neboli preukázané alebo boli preukázané len v takom rozsahu, ktorý nesvedčal o psychickom donútení žalobcu. Kúpna zmluva z roku 1987, uzavretá medzi žalobcom a právnym predchodcom žalovaného 1/ netrpí žiadnou vadou, preto je platná. Pokiaľ sa žalobca domáhal vydania predmetných pozemkov, súd návrh zamietol. Žalobca nie je aktívne vecne legitimovaný, pretože sám nie je vlastníkom nehnuteľností a ani nedisponuje žiadnym iným oprávnením, ktoré by ho na vydanie

nehnutelností oprávňovalo. O trovách konania rozhodol podľa § 142 ods. 1 O.s.p. a § 150 O.s.p.

Na odvolanie žalobcu Krajský súd v Žiline rozsudkom z 26. januára 2010 sp. zn. 8 Co 56/2009 rozsudok okresného súdu potvrdil a žalovaným náhradu trov odvolacieho konania nepriznal. Pripustil dovolanie voči tomuto rozsudku. V preskúmvanej veci odvolací súd z vykonaného dokazovania prvostupňovým súdom mal preukázané, že prvostupňový súd sa dôsledne zaoberal skutočnosťami tvrdenými žalobcom, že zo strany pracovníkov právneho predchodcu žalovaného 1/ bol vyvíjaný nátlak a bolo mu z jeho strany hrozené bezprávnou vyhrážkou, že musí odpredať predmetné nehnuteľnosti, v opačnom prípade mu "ruže v Žiline nepokvitnú". Odvolací súd považoval odvolanie žalobcu za nedôvodné. Bol toho názoru, že žalobca nepreukázal bezprávnou vyhrážku takej intenzity, ktorá by bola spôsobilá vyvolať neplatnosť právneho úkonu – kúpnej zmluvy zo dňa 6. februára 1987. Odvolací súd sa stotožnil s odôvodnením rozsudku prvostupňového súdu a s vyhodnotením okolností, za ktorých bola uzavretá kúpna zmluva medzi právnym predchodcom žalovaného 1/ a žalobcom. Mal za to, že neboli preukázané také skutkové okolnosti, ktoré by boli v rozpore s podmienkou zásady slobody vôle účastníkov právneho úkonu a aj odvolací súd bol toho názoru, že táto kúpna zmluva bola uzatvorená platne. Neplatnosť kúpnych zmlúv nie je možné vysloviť jednak tiež pre absenciu naliehavého právneho záujmu. Pokiaľ prvostupňový súd zamietol návrh žalobcu ohľadne určenia jeho vlastníckeho práva k parc. č. KN X. a č. X., odvolací súd sa stotožnil s odôvodnením zamietajúceho rozhodnutia prvostupňového súdu aj voči tomuto výroku, pretože žalobca žiadnym spôsobom nepreukázal nadobudnutie vlastníckeho práva po dátume 6. februára 1987, kedy predmetné nehnuteľnosti odpredal Československému štátu. Nepreukázal žiaden nadobúdací titul, na základe ktorého by bolo možné preskúmať, či sa stal vlastníkom predmetných nehnuteľností po uskutočnenom prevode dňa 6. februára 1987. Pokiaľ ide o vydanie predmetných nehnuteľností žalovanými oproti vráteniu kúpnej ceny za predmetné pozemky, odvolací súd v tomto smere poukázal na správne odôvodnenie rozsudku okresného súdu, s ktorým sa v plnom rozsahu stotožnil. Pokiaľ v odvolacom konaní poukazoval žalobca na analógiu medzi obdobným prípadom riešeným na Okresnom súde Žilina v konaní sp. zn. 7 C 1277/1991, odvolací súd takúto analógiu nemohol konštatovať. Vo veci sp. zn. 7 C 1277/1991 sa žalobkyňa domáhala vydania nehnuteľností v zmysle reštitučného zákona č. 87/1991 Zb., pričom žalobca vo svojom návrhu podanom na Okresnom súde Žilina dňa 18. augusta 2004 ako aj v jeho jednotlivých rozšíreniach žaloval neplatnosť zmluvy podľa § 37 ods. 1 Občianskeho

zákonníka. Podaním zo dňa 25. januára 2010 žalobca predniesol procesný návrh, ktorým žiadal, aby krajský súd, v prípade ak sa stotožní so závermi prvostupňového súdu, vo veci pripustil dovolanie, pretože ide o rozhodnutie po právnej stránke zásadného významu. Skutočnosť zásadného právneho významu v prejednávanej veci videl v tom, že má byť v rovnakom právnom postavení, čo sa týka vydania nehnuteľností ako ďalší vlastníci susediacich nehnuteľností a nemôže byť s poukazom na Ústavu SR na jeho ťarchu ako osoby neznalej práva, ktorá nevyužila tzv. reštitučné nároky, lebo sa jednalo o relatívne krátky čas na podanie žiadosti o vydanie nehnuteľností, aby sa nemohol domôcť svojho vlastníckeho práva cez ustanovenia Občianskeho zákonníka s poukazom na obdobné prípady vydania nehnuteľností podľa lex specialis reštitučného zákona. Odvolací súd z tohto dôvodu pripustil vo veci dovolanie. Ako vec zásadného právneho významu odvolací súd videl vo vyriešení otázky, či je možné nárok žalobcu, ktorý vychádza z reštitučných predpisov uplatniť podľa všeobecných predpisov Občianskeho zákonníka ustanovení § 37 ods. 1, a vlastníckou žalobou podľa ust. § 80 písm. c) O.s.p.

Proti rozsudku odvolacieho súdu podal žalobca dovolanie a navrhol napadnutý rozsudok krajského súdu zrušiť a vec mu vrátiť na ďalšie konanie. Z vykonaného dokazovania boli preukázané skutočnosti, v ktorých sú dané skutkové a právne podmienky aplikácie § 37 ods. 1 a 3 Občianskeho zákonníka. Zo strany žalobcu je daný naliehavý právny záujem podľa § 80 písm. c) O.s.p. na určení vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam rozsudkom, ktorá listina môže slúžiť ako titul pre zápis jeho vlastníckeho práva v príslušnej evidencii nehnuteľností. Možno sa však stotožniť s názorom súdu o prejudiciálnom vyriešení otázky neplatnosti právneho úkonu – zmluvy z 6. februára 1987. V súčasnosti je vedený v evidencii nehnuteľností iný vlastníč okrem účastníka pôvodného zmluvného vzťahu. Z toho dôvodu je žalobca nútený trvať aj na návrhu ohľadom vydania žalovaných nehnuteľností. Je nesporné, že súd vykonal v dostatočnom rozsahu dokazovanie, z ktorého však vyvodil nesprávny skutkový a právny záver a došlo k rozhodnutiu, ktoré nekorešponduje s vykonaným dokazovaním, právnou úpravou. Je v rozpore s ústavnou zásadou vlastníckych práv, aby žalobcovi nebolo priznané vlastnícke právo na základe neplatného právneho úkonu s prihliadnutím na totožné právne a skutkové dôvody, na základe ktorých boli ďalším vlastníkom realizované ich vlastnícke práva, vydané nehnuteľnosti, i keď v tzv. reštitučnom konaní. Nemožno dať na ťarchu účastníka skutočnosť uplatnenia jeho vlastníckych práv podľa všeobecných ustanovení, v tomto prípade Občianskeho zákonníka. Práva vlastníctva sú garantované Ústavou SR a príslušnými právnymi normami

a nezoslabuje tento inštitút lex specialis, posudzovanie nárokov podľa takéhoto zákona. Je v súlade s platnou právnou úpravou a najmä so zásadou dobrých mravov, aby sa rovnakým spôsobom posudzoval nárok žalobcu podľa ustanovení Občianskeho zákonníka a podľa tohto mu bolo priznané jeho uplatňované právo s prihliadnutím na realizované vlastnícke právo susedných pozemkov.

Žalovaný 1/ sa k dovolaniu žalobcu vyjadril a navrhol ho zamietnuť.

Žalovaný 2/ sa k dovolaniu žalobcu nevyjadril.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd dovolací (§ 10a ods. 1 O.s.p.) po zistení, že dovolanie podal včas účastník konania (§ 240 ods. 1 O.s.p.), zastúpený advokátom (§ 241 ods. 1 O.s.p.) proti rozhodnutiu, ktoré možno napadnúť týmto opravným prostriedkom (§ 238 ods. 3 O.s.p.) bez nariadenia dovolacieho pojednávania (§ 243a ods. 1 O.s.p.) preskúmal napadnutý rozsudok odvolacieho súdu a dospel k záveru, že ho treba zrušiť.

Podľa § 238 ods. 3 O.s.p. dovolanie je prípustné tiež proti rozsudku odvolacieho súdu, ktorým bol potvrdený rozsudok súdu prvého stupňa, ak odvolací súd vyslovil vo výroku svojho potvrdzujúceho rozsudku, že je dovolanie prípustné, pretože ide o rozhodnutie po právnej stránke zásadného významu, alebo ak ide o potvrdenie rozsudku súdu prvého stupňa, ktorým súd prvého stupňa vo výroku vyslovil neplatnosť zmluvnej podmienky podľa § 153 ods. 3 a 4.

Dovolací súd sa predovšetkým zamerl na niektoré procesné otázky významné z hľadiska rozhodovania o dovolaní žalobcu s ohľadom na § 238 ods. 3 O.s.p., podľa ktorého je odvolaciemu súdu zverené oprávnenie založiť výrokom rozsudku prípustnosť dovolania v prípade, keď toto rozhodnutie je zásadného právneho významu. V zmysle ustálenej súdnej praxe treba pod pojmom rozhodnutie odvolacieho súdu po právnej stránke zásadného významu chápať rozhodnutie, ktoré rieši dosiaľ nenastolenú alebo v iných súvislostiach prezentovanú a právne inak riešenú právnu otázku takým spôsobom, ktorý je významný zo širších hľadísk, teda nielen v konkrétnej prejednávanej veci. Uvedené oprávnenie odvolacieho súdu musí mať vždy povahu výnimočnosti a musí vychádzať z prísneho rešpektovania zákonných podmienok vymedzujúcich rozsah tohto oprávnenia.

Možnosť založiť prípustnosť dovolania najmä neznamená, že by odvolací súd bol oprávnený vysloviť prípustnosť dovolania kedykoľvek a úplne podľa svojej voľnej úvahy, jeho voľnú úvahu zákon striktne ohraničuje do rámca posúdenia zásadnosti rozhodnutia z právnej stránky. Odvolací súd musí v odôvodnení rozhodnutia bližšie vysvetliť svoj myšlienkový postup pri posúdení uplatneného nároku, uviesť, ktorú normu hmotného práva aplikoval na daný skutkový stav, a z akého dôvodu.

Procesná možnosť odvolacieho súdu založiť v zmysle § 238 ods. 3 O.s.p. prípustnosť dovolania nesmie ani v zákonom vymedzenom rámci právnej zásadnosti rozhodnutia viesť k prenášaniu ťažiska rozhodovania odvolacieho súdu na odvolací súd. Odvolací súd sa musí vyporiadať so všetkými rozhodujúcimi okolnosťami a jeho myšlienkový postup musí byť v odôvodnení dostatočne vysvetlený nielen s poukázaním na všetky skutočnosti zistené vykonaným dokazovaním, ale tiež s poukazom na právne závery, ktoré zaujal.

Dostatočné vysvetlenie skutkových a právnych záverov má v prípade dovolania pripusteného podľa § 238 ods. 3 O.s.p. osobitný význam, pretože účastník (dovolateľ) je oprávnený napadnúť jeho rozhodnutie len z dôvodu, že spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci, a to práve a len práve v konkrétne vymedzenej právnej otázke, pre ktorú bolo dovolanie prípustné. Odôvodnenie výroku zakladajúceho prípustnosť dovolania by mal odvolací súd formulovať tak, aby bolo v logickom súlade s odôvodnením rozhodnutia vo veci samej. Ak odvolací súd spomedzi viacerých, v konaní do úvahy prichádzajúcich alebo účastníkmi vyslovených právnych názorov zvolil len jeden, musí dostatočne vysvetliť, prečo ho považoval za správny a prečo iný názor neprijal.

Vecnú správnosť rozsudku odvolacieho súdu Najvyšší súd Slovenskej republiky skúmal len vo vzťahu k otázke zásadného právneho významu, pre ktorú bolo v danej veci pripustené dovolanie, ktorou bola otázka či je možné nárok žalobcu, ktorý vychádza z reštitučných predpisov uplatniť podľa všeobecných predpisov Občianskeho zákonníka ustanovení § 37 ods. 1 a vlastníckou žalobou podľa ust. § 80 písm. c) O.s.p.

V prejednávanej veci odvolací súd na úkor preskúmateľnosti a presvedčivosti napadnutého rozsudku v jeho odôvodnení jasne neuviedol, k akým záverom dospel pri riešení otázky zásadného právneho významu, o ktorú oprel prípustnosť dovolania.

Keďže odvolací súd sám nevyslovil a riadne neodôvodnil svoj právny názor na položenú dovolaciu otázku, ktorá zároveň vymedzuje rozsah preskúmania dovolaním napadnutého rozsudku, dovolací súd konštatuje nepreskúmateľnosť rozsudku v tomto rozsahu. Ako bolo uvedené vyššie, odvolací súd v prípade pripustenia dovolania voči svojmu potvrdzujúcemu rozsudku nielenže znáša povinnosť naformulovať dovolaciu otázku, ale sa ňou vo svojom rozhodnutí aj zaoberať a predložiť ním odôvodnený právny záver. Dovolací súd len preskúmava správnosť a zákonnosť tohto právneho záveru. Dovolací súd sa následne svojím právnym názorom buď stotožní s názorom odvolacieho súdu (dovolanie zamietne), alebo zaujme opačné stanovisko (napadnuté rozhodnutie zruší alebo zmení). Nemôže však sám túto otázku riešiť. Pokiaľ odvolací súd nevysloví právny názor, ktorým zodpovedá celú dovolaciu otázku, trpí jeho rozhodnutie vadou spočívajúcou v nedostatku, respektíve nezrozumiteľnosti dôvodov rozhodnutia. Takéto rozhodnutie je v rozpore s právami účastníka konania a zakladá vadu rozhodnutia podľa § 237 písm. f) O.s.p., pretože je ním účastníkovi odňatá možnosť konať pred súdom. Nedostatok dôvodov alebo ich nezrozumiteľnosť totiž bráni účastníkovi konania v možnosti riadne a konkrétne sa vyjadriť proti tomuto rozhodnutiu pre prípad podania opravného prostriedku, ktorý zákon pripúšťa a zároveň fakticky znemožňuje možnosť preskúmania rozhodnutia súdom príslušným na konanie o tomto opravnom prostriedku.

S ohľadom na uvedené skutočnosti Najvyšší súd Slovenskej republiky rozhodnutie odvolacieho súdu napadnuté dovolaním zrušil a vec vrátil odvolaciemu súdu na ďalšie konanie (§ 243b ods. 1 O.s.p., § 243d ods. 1 O.s.p.).

V súvislosti s dovolacou otázkou dáva dovolací súd do pozornosti odvolaciemu súdu rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky napr. z 25. februára 2009 sp. zn. 4 Cdo 130/2007, z 26. februára 2008 sp. zn. 2 Cdo 199/2007 a z 28. júna 2007 sp. zn. 2 Cdo 216/2006.

V novom rozhodnutí rozhodne súd znova aj o trovách pôvodného konania a dovolacieho konania (§ 243d ods. 1 O.s.p.).

**P o u ě n i e :** Proti tomuto uzneseniu nie je prípustný opravný prostriedok.

**V Bratislave 28. októbra 2010**

**JUDr. Martin V l a d i k, v.r.**  
**predseda senátu**

Za správnosť vyhotovenia : Jarmila Uhlířová