



**ROZSUDOK**  
**V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY**

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Emila Franciscyho a členiek senátu JUDr. Daniely Sučanskej a JUDr. E. Siebenstichovej, v právnej veci žalobcov **1/ I. K.**, bývajúceho v B., **2/ J. N.**, bývajúcej v B., zastúpených JUDr. E. L., advokátkou so sídlom v B., proti žalovanej **S., a.s.** so sídlom v B., IČO: X., zastúpenej JUDr. E. S., advokátom so sídlom v B., **o určenie vlastníctva**, vedenej na Okresnom súde Bratislava I pod sp. zn. 16 C 157/2002, o dovolaní žalovanej proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave z 13. októbra 2011 sp. zn. 3 Co 2/2010, takto

**r o z h o d o l :**

Najvyšší súd Slovenskej republiky dovolanie

1. **z a m i e t a** v časti, ktorá smeruje proti výroku rozsudku Krajského súdu v Bratislave z 13. októbra 2011 sp. zn. 3 Co 2/2010 vo veci samej,
2. **o d m i e t a** vo zvyšnej časti.

Žalovaná je povinná zaplatiť žalobcom do 3 dní náhradu trov dovolacieho konania 680,34 € na účet JUDr. E. L., advokátky so sídlom v B., ktorý je vedený v T., a.s. pod č. X..

**O d ô v o d n e n i e**

Žalobcovia sa v konaní domáhali určenia, že v podieloch po 1/2 sú spoluvlastníkmi nehnuteľností v katastrálnom území S., ktoré sú vedené na liste vlastníctva č. X. ako parcela č. 221/1 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 580 m<sup>2</sup> (ďalej len „parcela č. 221/1“) a na liste vlastníctva č. X. ako parcela č. 221/2 – zastavaná plocha nádvoria vo výmere 113 m<sup>2</sup>

(ďalej len „parcela č. 221/2). Pôvodne išlo o parcelu č. 221 – dom s dvorom vo výmere 693 m<sup>2</sup> zapísanú v pozemkovej knihe vo vložke č. X. funkčne spojenú s nájomným domom v ich spoluvlastníctve, ktorý sa nachádzal v B. na V. nábreží č. X. (ďalej aj len „dom“). Nájomný dom spolu s pozemkom (ďalej aj len „objekt“) boli prevedené do vlastníctva štátu kúpnu zmluvou z 2. decembra 1985 (ďalej len „kúpna zmluva“), ktorú žalobcovia uzavreli s Mestskou správou komunikácií Bratislava (ďalej len „MSK“). Pri uzatváraní kúpnej zmluvy konali žalobcovia pod psychickým nátlakom vyvíjaným na nich vtedajšími štátnymi orgánmi a inštitúciami. Žalobcovia nekonali slobodne, preto kúpna zmluva je neplatná. Neplatnosť tohto právneho úkonu vyplýva aj z jeho neurčitosti a z toho, že kúpnu cenu určila jednostranne MSK. Neplatná kúpna zmluva nemohla založiť vlastníctvo štátu, preto uvedené pozemky sú naďalej v spoluvlastníctve žalobcov.

Okresný súd Bratislava I po vykonanom dokazovaní rozsudkom z 23. februára 2006 č. k. 16 C 157/2002-345 žalobu zamietol. V časti, ktorá sa týkala parcely č. 221/1, odôvodnil zamietnutie žaloby tým, že žalobcovia nepreukázali nimi tvrdenú tieseň ani nevýhodné podmienky pri uzatváraní kúpnej zmluvy, ani neplatnosť tohto právneho úkonu. V súvislosti s otázkami spojenými s dojednaním kúpnej ceny súd prvého stupňa uviedol, že výška kúpnej ceny bola určená podľa vtedajšieho cenového predpisu – vyhlášky č. 129/1984 Zb. o cenách stavieb, pozemkov, porastov, úhradách za zriadenie práva osobného užívania pozemkov a o náhradách za dočasné užívanie pozemkov (ďalej len „vyhláška č. 129/1984 Zb.“). Uzavretiu tejto kúpnej zmluvy predchádzalo rozhodnutie Obvodného národného výboru Bratislava I (ďalej len „ONV“) o vyvlastnení vydané 19. júla 1984 (ďalej len „prvostupňové vyvlastňovacie rozhodnutie“), ktoré ale bolo na základe odvolania žalobcov zrušené rozhodnutím Národného výboru hlavného mesta SSR Bratislavy (ďalej len „NVMB“) z 18. decembra 1984 (ďalej len „rozhodnutie druhostupňového vyvlastňovacieho orgánu“). Žalobcovia sami sa vyjadrili, že do objektu neinvestovali, nakoľko sa očakávala jeho asanácia. Zo svedeckej výpovede Ing. J. B., vtedajšieho riaditeľa MSK, vyplynulo, že žalobca 1/ v tom čase sám inicioval spoločné stretnutie za účelom dohody o odkúpení domu. Žalobcovia v konaní nepreukázali zníženie kúpnej ceny o 8 699 Kčs, ku ktorému malo podľa nich dôjsť jednostranne a bez dohody s nimi v čase po uzavretí kúpnej zmluvy. Predložili síce kópiu poštovej poukážky znejúcej na túto sumu, z kópie ale nevyplýva dôvod jej zaplatenia. Podľa názoru súdu prvého stupňa sa žalobcovia mali a mohli domáhať vydania parcely č. 221/1 postupom podľa zákona č. 87/1991 Zb. o mimosúdnych rehabilitáciách (ďalej len „zákon č. 87/1991 Zb.“). Keďže uplatnenie reštitučných nárokov bolo viazané na zákonom

stanovené lehoty, nemôžu sa už podľa všeobecných občianskoprávných predpisov domáhať určenia vlastníctva, lebo by sa tým narušila právna istota subjektov, ktoré nehnuteľnosť získali po tom, keď už bolo zrejmé, že nebol uplatnený reštitučný nárok. Zamietnutie žaloby v časti určenia spoluvlastníctva parcely č. 221/2 odôvodnil súd prvého stupňa tým, že žalovaná nie je v katastri nehnuteľností vedená ako jej vlastníčka, teda v danom prípade nie je pasívne vecne legitimovaná.

Uvedený rozsudok súdu prvého stupňa napadli žalobcovia odvolaním, v ktorom vyjadrili názor, že súd neposudzoval vec z hľadiska nimi namietaných dôvodov neplatnosti kúpnej zmluvy. Podľa ich názoru dospel k nepodloženému záveru, že kúpna cena bola určená správne. Naďalej tvrdili, že sumu 8 699 Kčs vrátili titulom „preplatku nehn. r. 85“, čo potvrdzuje, že cenu určoval jednostranne len kupujúci. Zároveň to svedčí aj skutočnosti, že vrátenie časti kúpnej ceny spôsobilo neplatnosť kúpnej zmluvy, pretože v jej písomnom vyhotovení chýbala dohoda o cene. Podľa ich názoru sa im MSK a štátne orgány protiprávne vyhrážali spôsobom relevantným v zmysle § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Poukázali tiež na to, že „bojovali o svoj majetok so socialistickým režimom 40 rokov a za ten čas prišli o všetko – počnúc osobným automobilom, hotelom, domom – viackrát boli vysídlení z miesta bydliska, či vylučovaní zo škôl a pod.“. Spochybnili tiež správnosť záveru, že žalovaná nie je vo vzťahu k parcele č. 221/2 pasívne vecne legitimovaná. K otázke aplikácie reštitučných zákonov žalobcovia uviedli, že vzťah týchto zákonov k Občianskemu zákonníku je vzťahom špeciálneho zákona ku všeobecnému zákonu, ale len ak sú splnené všetky predpoklady pre použitie osobitného zákona.

Krajský súd v Bratislave rozsudkom z 20. novembra 2008 sp. zn. 3 Co 177/2006 odvolaním napadnutý rozsudok potvrdil. Vychádzal z názoru, že žalobcovia v odvolaní neuviedli žiadne skutočnosti, s ktorými by sa nebol vysporiadal už súd prvého stupňa. Odôvodnenie svojho potvrdzujúceho rozsudku založil na aplikácii ustanovenia § 219 ods. 2 O.s.p., pričom na zdôraznenie správnosti napadnutého rozsudku uviedol, že z dokazovania pred súdom prvého stupňa nevyplývali skutočnosti, ktoré by nasvedčovali tomu, že žalobcovia uzavreli kúpnu zmluvu pod tlakom bezprávnej vyhrážky. Poukázal na skutočnosť, že k vyvlastneniu objektu nikdy nedošlo, žalobcovia vyvlastňovacím zámerom úspešne čelili a na ich odvolanie bolo prvostupňové vyvlastňovacie rozhodnutie zrušené. V konaní nebolo preukázané, že by neskoršia požiadavka, aby dali vyhotoviť statický posudok, slúžila ako zámienka pre „opätovné vyvlastnenie“ a že by štátne orgány sledovali

jediný cieľ – pozbaviť žalobcov majetku. Kúpna zmluva nebola uzavretá ani v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, lebo kúpna cena bola určená podľa vyhlášky č. 129/1984 Zb.

Uvedený rozsudok odvolacieho súdu napadli žalobcovia sťažnosťou. Ústavný súd Slovenskej republiky (ďalej len „ústavný súd“) v náleze z 26. novembra 2009 sp. zn. III. ÚS 279/09 (ďalej len „nález“) uviedol, že odvolací súd porušil základné právo žalobcov na súdnu ochranu. Vzhľadom na to ústavný súd napadnutý rozsudok zrušil a vec vrátil odvolaciemu súdu na ďalšie konanie. V odôvodnení nálezu uviedol, že prvostupňový súd správne poukázal na možnosť posudzovania veci podľa zákona č. 87/1991 Zb., čo by vylučovalo aplikáciu ustanovení Občianskeho zákonníka o absolútnej neplatnosti kúpnej zmluvy. Spornou bola preto predovšetkým otázka, či žalobcovia mohli svoje nároky uplatňovať podľa reštitučných predpisov. Až po negatívnej odpovedi na ňu malo význam skúmať neplatnosť kúpnej zmluvy. Prvostupňový súd v prvom rade analyzoval možnosť absolútnej neplatnosti kúpnej zmluvy a len okrajovo poukázal na možnosť aplikácie reštitučných predpisov. Súd prvého stupňa zo súvisiaceho spisu vedel, že žalobcovia sa svojich práv domáhali najskôr v konaní začatom podľa zákona č. 87/1991 Zb., v ktorom za žalovanú označili medziiným tiež Maďarskú republiku, teda cudzí štát, ktorý podľa § 4 ods. 1 písm. b/ zákona č. 87/1991 Zb. nie je povinnou osobou. To vyvoláva pochybnosti, či žalobcovia mohli podľa tohto zákona uplatniť svoje práva k predmetu sporu. Odpoveď na túto otázku mala pre prerokovávanú vec podstatný význam, pretože ak mohli (mali) postupovať podľa zákona č. 87/1991 Zb., bolo by potrebné ich vlastnícku žalobu bez ďalšieho zamietnuť. Súd prvého stupňa túto otázku zodpovedal vyslovením názoru, ktorý je síce správny, nepredchádzala mu ale potrebná analýza okolností daného prípadu. Ústavný súd preto konštatoval, že súdy dostatočne neodôvodnili záver o použiteľnosti právneho názoru o vzťahu všeobecných občianskoprávných predpisov a predpisov reštitučných na prípad žalobcov. Ako nedostatočné hodnotil ústavný súd aj odôvodnenie rozsudku odvolacieho súdu v otázke určenia kúpnej ceny v roku 1985. Žalobcovia v odvolaní poukazovali na konkrétne ustanovenie cenového predpisu, ktoré sa malo aplikovať, odvolací súd ale bez bližšieho vysvetlenia iba konštatoval, že kúpna cena bola určená v súlade s vyhláškou č. 129/1984 Zb. V otázke určovania kúpnej ceny nebolo bez významu ani tvrdenie žalobcov, že po určitom čase od uzavretia kúpnej zmluvy boli povinní vrátiť časť prijatej kúpnej ceny (8 699 Kčs z titulu „preplatku nehn. r. 85“). Odvolací súd ale na to primerane nereagoval. Ústavný súd

z týchto dôvodov sťažnosťou napadnuté rozhodnutie zrušil a vec vrátil odvolaciemu súdu na ďalšie konanie.

Krajský súd v Bratislave, ktorému bola vec vrátená na ďalšie konanie, rozsudkom z 13. októbra 2011 sp. zn. 3 Co 2/2010 žalobu zamietajúci výrok rozsudku Okresného súdu Bratislava 1 z 23. februára 2006 č. k. 16 C 157/2002-345: a/ zmenil vo výroku týkajúcom parcely č. 221/1 tak, že určil, že žalobcovia 1/ a 2/ sú v podieloch po 1/2 jej podielovými spoluvlastníkmi, b/ potvrdil vo výroku týkajúcom sa parcely č. 221/2. Uvedeným rozsudkom odvolací súd zároveň žalovanej uložil povinnosť zaplatiť žalobcom 1/ a 2/ do 3 dní náhradu trov konania vo výške 9 487,89 €. V odôvodnení rozsudku uviedol, že doplnil dokazovanie a na podklade jeho výsledkov pristúpil k riešeniu otázky, či nárok uplatnený žalobou treba posudzovať podľa reštitučných právnych predpisov, alebo podľa všeobecných ustanovení Občianskeho zákonníka. Z doplneného dokazovania mal preukázané, že sporné nehnuteľnosti predali žalobcovia MSK. Na základe uznesenia Vlády Slovenskej socialistickej republiky (ďalej len „SSR“) č. 38 z 21. februára 1986 došlo k uzavretiu delimitačného protokolu, v zmysle ktorého MSK odovzdala dňom 1. januára 1987 Investorovi dopravných stavieb hlavného mesta SSR Bratislavy aj parcelu č. 221/1 a ten previedol jej správu na S. k 1. januáru 1990 na základe uznesenia Vlády SSR č. 190 z 22. júna 1989. Na základe dohody medzi vládou Československej socialistickej republiky a vládou Maďarskej republiky podpísanej v Budapešti 8. decembra 1989 (ďalej len „Medzivládna dohoda“) bola parcela č. 221/1 protokolárne odovzdaná Maďarskej republike za účelom zriadenia pobočky Maďarského kultúrneho strediska v Bratislave. Zo spisu Obvodného súdu Bratislava 1 sp. zn. 12 C 68/1992 mal odvolací súd preukázané, že žalobcovia podali na súde 12. marca 1992 žalobu, ktorou sa podľa zákona č. 87/1991 Zb. domáhali voči žalovaným – Správe služieb diplomatickému zboru Bratislava, ďalej Českej a Slovenskej Federatívnej republike (ďalej len „ČSFR“) a Maďarskej republike vydania parcely č. 221. Podaním zo 16. marca 1993 vzali žalobu v tomto konaní (ďalej len „reštitučné konanie“) späť. V reštitučnom konaní sa Správa služieb diplomatickému zboru vyjadrila, že sporný pozemok nemá v držbe ani operatívnej správe z dôvodu, že táto nehnuteľnosť bola prevedená na maďarskú stranu a vec je potrebné riešiť podľa § 4 ods. 1 písm. b/ zákona č. 87/1991 Zb. Veľvyslanectvo Maďarskej republiky sa vyjadrilo, že k nehnuteľnosti ich strana získala právo trvalého užívania a nezmenene si na nej želá postaviť Maďarské kultúrne stredisko. Maďarská republika bola ako držiteľ spornej nehnuteľnosti vedená v katastri nehnuteľností až do rozhodnutia Okresného úradu Bratislava I – katastrálneho odboru z 25. februára 1998 č. 108/98 vo veci prešetrenia zápisu práva trvalého

užívania nehnuteľnosti (ďalej len „rozhodnutie katastra“). To znamená, že v čase prebiehajúceho reštitučného konania (od 12. marca 1992 do 16. marca 1993) bol v katastri nehnuteľností ako držiteľ parcely č. 221 vedený cudzí štát, ktorý v zmysle § 4 ods. 1 písm. b/ zákona č. 87/1991 Zb. nebol povinnou osobou. Žalobcovia sa preto voči nemu nemohli domáhať vydania nehnuteľnosti. Názor, že žalobcovia mali postupovať podľa tohto zákona, opierala žalovaná o to, že podľa Medzivládnej dohody mala Maďarská publika zaplatiť do troch mesiacov odo dňa podpisu dohody sumu 2 095 200 Kčs, ktorú ale neuhradila a nikdy sa nestala trvalou užívateľkou ani oprávnenou držiteľkou a ani vlastníčkou nehnuteľnosti. Žalovaná zastávala názor, že ak by žalobcovia pokračovali v reštitučnom konaní, bolo by v ňom vyšlo najavo, že vlastníčkou a držiteľkou bola stále ČSFR, resp. Slovenská republika (ďalej len „SR“). Tieto tvrdenia žalovanej označil odvolací súd za účelové a zavádzajúce, lebo počas reštitučného konania bola v katastri nehnuteľností ako držiteľka objektu vedená Maďarská republika. V reštitučnom konaní žalovaná uviedla, že nehnuteľnosť nemá v držbe ani v operatívnej správe a Maďarská republika potvrdila existenciu svojho práva k nehnuteľnosti. Za tohto stavu ani žalobcovia nemali žiadny dôvod spochybňovať správnosť zápisu práva v katastri nehnuteľností. Keďže túto parcelu podľa výpisu z katastra držal cudzí štát, nemali ani právnu možnosť domáhať sa jej vydania podľa zákona č. 87/1991 Zb. Odvolací súd preto v ďalšom preskúmal vec podľa všeobecných ustanovení Občianskeho zákonníka. Vychádzal zo zistenia, že v období rokov 1981 až 1985 cez štátne orgány a socialistické organizácie bol na žalobcov vyvíjaný psychický nátlak, aby objekt predali, lebo inak im bude vyvlastnený. V konkrétnostiach poukázal odvolací súd na to, že MSK listom z 18. februára 1981 dala žalobcom ponuku na kúpnu cenu za sporné nehnuteľnosti, ktoré chcela odkúpiť za účelom realizácie stavby „Rekonštrukcia V. nábrežia v Bratislave“. Žalobkyňa 2/ listom z 24. februára 1981 v reakcii na túto ponuku uviedla, že nesúhlasí s finančnou náhradou a žiada poskytnúť rodinný dom alebo dva byty v osobnom vlastníctve adekvátne k bytu, ktorý užívali s rodinou v bytovom dome. Žalobca 1/ listom z 9. marca 1981 adresovanom MSK oznámil, že chápe potrebu asanácie objektu, ale žiada aby bola vyriešená otázka plného uspokojenia obyvateľov bytového domu náhradnými bytmi a tiež otázka náhrady za objekt; v liste namietal tiež neúplnosť znaleckého posudku v tom zmysle, že výmera najväčšieho bytu v nájomnom dome úplne chýba. MSK listom z 28. marca 1984 ponúkla žalobcom za objekt kúpnu cenu 45 151 Kčs. Žalobcovia listom z 5. apríla 1984 oznámili MSK, že nesúhlasia s ponúknutou kúpnu cenou a poukázali na dôvody uvedené v ich listoch z 24. februára 1981 a 9. marca 1981. Žalobkyňa 2/ listom zo 14. júna 1984 opätovne namietla správnosť výšky náhrady za vyvlastnenie a upozornila, že pri vyvlastnení

má vyvlastňujúci orgán ponúknuť namiesto finančnej náhrady naturálnu náhradu (za takú primeranú náhradu označila dom vo vlastníctve štátu, ktorý sa nachádza v B. na ulici F. č.). Pri rokovaní zúčastnených MSK uviedla, že trvá na vyvlastnení a požiadavke poskytnúť náhradu in natura nemôže, lebo nedisponuje s bytmi. Prvostupňovým vyvlastňovacím rozhodnutím došlo k vyvlastneniu objektu; žalobcovia podali proti nemu odvolanie, ktorému bolo vyhovené. Dôvodom zrušenia tohto rozhodnutia bola skutočnosť, že stavba „Rekonštrukcia V. nábrežia v Bratislave“ je síce plánovaná, avšak odsunutá na neurčito a pre tento účel vyvlastnenie objektu neprichádza do úvahy. Prvostupňový správny orgán porušil svoju povinnosť vytvoriť účastníkom možnosť vyjadriť sa vopred k rozhodnutiu a jeho podkladom a nedostatočne rešpektoval zásadu, že občanom musí poskytovať pomoc a poučenie, aby pre neznalosť právnych predpisov neutrpeli ujmu. Prvostupňový vyvlastňovací orgán nepostupoval správne aj v tom, že s vyvlastňovanými vôbec neprerokoval otázku vyvlastňovacej náhrady. Rozhodnutím ONV z 20. júna 1985 č. Výst. 1922/1985-Ja/17/1 bolo žalobcom nariadené predložiť stavebnému úradu do 60 dní statický posudok na zvislé a vodorovné konštrukcie obytného domu, pričom tomuto rozhodnutiu bol odňatý odkladný účinok odvolania. Žalobcovia podali 19. júla 1985 proti tomuto rozhodnutiu odvolanie, ktoré ale NVMB rozhodnutím z 29. októbra 1985 č. UPA-4278-254/3-85-Vd zamietol. Po takmer päťročnom pôsobení štátu, jeho orgánov a organizácií na psychiku žalobcov vlastníci objektu podľahli a 2. decembra 1985 uzavreli kúpnu zmluvu, ktorou dom s pozemkom odpredali za kúpnu cenu 68 758 Kčs určenú podľa znaleckého posudku. Konanie kupujúcej strany malo znaky postupu, ktorý viedol k absolútnej neplatnosti kúpnej zmluvy. Odvolací súd mal výsledkami vykonaného dokazovania preukázané, že dom bol v schátralom stave a v roku 1979 bol určený na asanáciu. I keď vtedajší právny poriadok neumožňoval vyvlastniť objekt na účel, ktorý bol uvedený v prvostupňovom vyvlastňovacom rozhodnutí, predsa len bolo rozhodnuté o vyvlastnení. Toto rozhodnutie bolo síce zrušené rozhodnutím druhostupňového vyvlastňovacieho orgánu, následne ale štát pokračoval v nových pokusoch získať objekt. Žalobcom bolo nariadené predložiť statický posudok objektu, zaplatením za ktorý by u nich došlo k ďalšej finančnej ujme. Cena za statický posudok sa v tom čase mohla pohybovať od 10 000 Kčs (podľa žalovanej) do 40 000 Kčs (podľa žalobcov). Pri príjme žalobcov z nájomného za byty v dome (3 780 Kčs), z ktorého sa 70% odvádza štátu na osobitný účet a len 30% (1 134 Kčs) zostalo na opravu, údržbu objektu, by aj žalovanou uvádzaná cena statického posudku predstavovala zhruba nájomné za 9 rokov; ak by žalobcovia túto sumu použili na obstaranie statického posudku, nezostali by im prostriedky na investície do objektu. Na druhej strane ale, pokiaľ by nedali vypracovať statický posudok,

obstarali by ho príslušné orgány, jeho cenu by však museli napokon i tak zaplatiť žalobcovia zo svojho. Odvolací súd zohľadnil na jednej strane výšku kúpnej ceny uvedenú v kúpnej zmluve, na druhej strane výšku náhrady za statický posudok a konštatoval nielen ich nepomer, ale aj nedostatok logiky v postupe orgánov a inštitúcií štátu – ak bol totiž objekt určený na asanáciu, nedôvodne bola žalobcom uložená povinnosť predložiť statický posudok. Od žalobcov bolo teda vynucované niečo, čo nebolo dovolené vynucovať. Toto konanie štátu malo znaky bezprávnej vyhrážky vzbudzujúcej v žalobcoch dôvodné obavy, že napokon za objekt nezískajú takmer žiadne finančné prostriedky. V ďalšom sa odvolací súd, riadiac sa záväzným právnym názorom ústavného súdu, zaoberal otázkami, ktoré súvisia s tým, ako bola v danom prípade určená výška kúpnej ceny. Odvolací súd mal z vyjadrení žalobcov, z obsahu kúpnej zmluvy a zo znaleckého posudku o cene objektu preukázané, že medzi predávajúcimi a kupujúcou nedošlo k dohode o kúpnej cene. Svedok Ing. J. B. (v čase uzavretia kúpnej zmluvy riaditeľ MSK) sa vyjadril, že nerokoval so žalobcami o kúpnej cene, lebo to bolo vecou ekonómov a právnikov. Zo znaleckého posudku spracovaného znalcom Ing. F. B., z ktorého sa vychádzalo pri určení kúpnej ceny, mal odvolací súd preukázané, že tento posudok objednávala MSK. Posudok bol vypracovaný 26. marca 1984 a v ňom určená cena nehnuteľnosti predstavovala 45 151 Kčs. Znalec k tomuto posudku vypracoval doplnok z 13. septembra 1985, v zmysle ktorého bola cena objektu 71 137 Kčs. V znaleckom posudku boli neznámou osobou a z neznámych dôvodov vykonané škrty. Vzhľadom na to bolo potrebné vychádzať z toho, že ak po týchto úpravách bola v znaleckom posudku uvedená suma 68 758 Kčs, treba naďalej za cenu podľa znaleckého posudku považovať cenu určenú znalcom – vo výške 71 137 Kčs. Opodstatnené je preto tvrdenie žalobcov, že i keď je v kúpnej zmluve uvedená kúpna cena 68 758 Kčs, v skutočnosti k dohode o kúpnej cene medzi účastníkmi kúpnej zmluvy nedošlo. Odvolací súd k tomuto záveru dospel aj s prihliadnutím na to, že žalobcovia boli následne vyzvaní, aby vrátili časť kúpnej ceny (8 699 Kčs); túto sumu žalobcovia poukázali MSK 13. septembra 1986 s poznámkou, že ide o „prepl. nehn. r. 85“. Odvolací súd v tom videl nielen skutočnosť svedčiacu o absencii dohody o zmene kúpnej ceny (zníženie kúpnej ceny o 1/8), ale tiež dôvod zakladajúci neplatnosť kúpnej zmluvy. Tvrdenie žalovanej, že táto suma sa nemusela týkať plnenia na základe kúpnej zmluvy, ale že mohlo ísť o plnenie v inom právnom vzťahu (ako napríklad nedoplatok elektriny), považoval odvolací súd za nepodložené, lebo k iným (kúpnu zmluvou nezaloženým) právnym vzťahom medzi žalobcami a MSK nedošlo. Odvolací súd zo všetkých uvedených dôvodov zmenil rozsudok súdu prvého stupňa (§ 220 O.s.p.) v časti určenia vlastníctva parcely č. 221/1tak, že žalobe vyhovel; v časti týkajúcej sa parcely č. 221/2 napadnutý rozsudok potvrdil ako vecne

správny s odôvodnením, že žalovaná nie je v katastri nehnuteľností vedená ako jej vlastníčka. O trovách konania rozhodol odvolací súd podľa ustanovení § 224 a § 142 ods. 3 O.s.p.

Proti uvedenému rozsudku odvolacieho súdu podala žalovaná dovolanie. Z obsahu jej mimoriadneho opravného prostriedku (§ 41 ods. 2 O.s.p.) vyplýva, že ním napadla tak rozhodnutie vo veci samej – zmeňujúci výrok rozsudku odvolacieho súdu, ktorým bolo určené vlastníctvo žalobcov (viď najmä úvodnú časť bodu XV. dovolania), ako aj výrok o náhrade trov konania (viď bod XIV. dovolania). Podľa jej názoru došlo v danom konaní k procesnej vade majúcej za následok nesprávne rozhodnutie vo veci (§ 241 ods. 2 písm. b/ O.s.p.) a dovolaním napadnutý rozsudok spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci (§ 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p.). Žalovaná pripomenula záver prvostupňového súdu, že pokiaľ by podľa všeobecných predpisov bolo možné domáhať sa vydania nehnuteľnosti alebo určenia jej vlastníctva po uplynutí lehôt stanovených zákonom č. 87/1991 Zb., bola by porušená právna istota tých subjektov, ktoré po tom, keď bolo zrejmé, že reštitučný nárok nebol uplatnený, získali nehnuteľnosti od povinnej osoby. Podľa názoru žalovanej sa žalobcovia nemohli domáhať ochrany svojho práva určovacou žalobou, lebo sa podľa zákona č. 87/1991 Zb. mohli domáhať vydania predmetných nehnuteľností alebo požadovať za ne finančnú náhradu. Pokiaľ v žalobe o určenie vlastníctva uvádzali, že nehnuteľnosti previedli na štát v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok (čo je zároveň relevantný spôsob prechodu nehnuteľnosti na štát v zmysle § 6 ods. 1 písm. g/ zákona č. 87/1991 Zb.), v reštitučnom konaní ako „reštitučný dôvod“ uviedli to, že objekt bol vyvlastnený za náhradu a nikdy neslúžil účelu, na ktorý bol vyvlastnený (§ 6 ods. 1 písm. i/ zákona č. 87/1991 Zb.). Žalobcovia vzali žalobu v reštitučnom konaní späť tvrdiac, že nehnuteľnosti drží cudzí štát (Maďarská republika), ktorý je v zmysle § 4 ods. 1 písm. b/ zákona č. 87/1991 Zb. vyňatý z okruhu povinných osôb. Maďarská republika sa ale nikdy nestala vlastníčkou sporných nehnuteľností, ani ich trvalou užívateľkou alebo oprávnenou držiteľkou, lebo nespĺnila podmienky uvedené v Medzivládnej dohode. Maďarská republika bola teda na príslušnom liste vlastníctva zapísaná len formálne a jediným vlastníkom a držiteľom nehnuteľnosti bol po celý čas štát (t.j. ČSFR, resp. SR). Rozhodnutím katastra bol tento chybný údaj v katastri nehnuteľností opravený. Podľa názoru žalovanej sa v zmeňujúcom rozsudku odvolacieho súdu nesprávne uvádza, že rozhodnutím katastra došlo k oprave nesprávneho zápisu „po zrušení nájmu, prípadne po odstúpení od nájomnej zmluvy“ s Maďarskou republikou. Rozhodnutie katastra nekonštatuje žiadnu z uvedených možností, spomína iba neuhradenie odplaty za zriadenie práva trvalého užívania, nevysporiadanie vzťahu a zánik nájomného

právneho vzťahu zo zákona. Odvolací súd sa teda pri rozhodovaní neriadil ustanovením § 135 ods. 2 O.s.p., neprihliadal na rozhodnutie katastra a s jeho obsahom sa nevysporiadal; jeho úvahy o odstúpení od nájomnej zmluvy alebo o zrušení Medzivládnej dohody sú nadbytočné. Odvolací súd bez bližšieho vysvetlenia označil za zavádzajúcu argumentáciu žalovanej, že Maďarská republika nebola trvalou užívateľkou, držiteľkou alebo vlastníčkou sporných nehnuteľností; konštatoval ich držbu Maďarskou republikou, neuviedol ale, z čoho vyvodil názor, že išlo o držbu. Ak by žalobcovia boli pokračovali v reštitučnom konaní, súd by v ňom musel vyriešiť otázku, či Maďarská republika bola nositeľkou práva vylučujúceho postup podľa zákona č. 87/1991 Zb., a či žalobcom nevznikol nárok (len) na finančnú náhradu podľa § 13 zákona č. 87/1991 Zb.; odvolací súd sa tým ale vôbec nezaoberal. V ďalšej časti dovolania sa žalovaná vyjadrila k otázkam týkajúcim sa žalobcami namietanej neplatnosti kúpnej zmluvy. Pokiaľ odvolací súd za preukázaný považoval nátlak na žalobcov, podľa žalovanej neboli v odvolacom konaní v tomto smere produkované žiadne nové dôkazy a odvolací súd vyhodnotil situáciu v úplnom rozpore s tým, ako ju posúdil v predchádzajúcom odvolacom konaní. V odôvodnení zmeňujúceho rozsudku nie je vysvetlené, ktoré okolnosti mali vplyv na túto zmenu právneho názoru. Žalobcovia predložili súdu doklad z 11. mája 1948, v zmysle ktorého mal nájomný dom hodnotu 1 222 500 Kčs, išlo ale o hodnotu v starej mene platnej do 1. júna 1953, ktorá sa následne vymieňala v pomere 50:1. Od roku 1953 do objektu nikto neinvestoval žiadne prostriedky, okrem bytu na 1. poschodí v roku 1956, a preto ho bolo potrebné asanovať. Skutočnosť, že dom bolo potrebné asanovať už v 70-tych rokoch potvrdili aj samotní žalobcovia. Úroveň všetkých bytov – s výnimkou 5-izbového bytu – v objekte bola na úrovni 4. triedy a nespĺňala ani základné hygienické normy. Vzhľadom na potrebnú asanáciu požiadala MSK listom z 18. februára 1981 žalobcov o vyjadrenie, či súhlasia s výškou náhrady za objekt určenou znaleckým posudkom (38 044 Kčs). Žalobca 1/ vo svojej odpovedi vyjadril pochopenie so zámerom asanovať objekt, žiadal ale vyriešiť všetky súvisiace otázky (uspokojenie náhradnými bytmi, poskytnutie náhrady za objekt a za vybavenie bytu na 1. poschodí); poukázal tiež na neúplnosť znaleckého posudku a požadoval jeho doplnenie. Žalobkyňa 2/ sa vo svojej písomnej reakcii z 24. februára 1981 vyjadrila, že chápe dôvody asanácie, nesúhlasí ale s finančnou náhradou zaň. Obaja žalobcovia sa potom 3. júna 1981 zúčastnili ústneho konania na ONV vo veci vyvlastnenia. Keďže technický stav bytového domu sa rapídne zhoršoval a jeho obyvatelia žili v nevyhovujúcich hygienických pomeroch, ONV vyzval MSK, aby sa vyjadrila k stavu asanácie. Na základe tohto podnetu MSK dala vyhotoviť ďalší znalecký posudok z 26. marca 1984, ktorý stanovil hodnotu stavby v celkovej výške 45 151 Kčs. M. potom vyzvala

žalobcov, aby sa vyjadrili, či súhlasia s touto cenou. Žalobcovia s ňou v odpovedi z 25. apríla 1984 opätovne nesúhlasili. ONV preto objekt vyvlastnil, prvostupňové vyvlastňovacie rozhodnutie bolo ale zrušené z dôvodu, že daný účel vyvlastnenia je neprípustný, vec nebola riadne prerokovaná s účastníkmi na ústnom konaní a ani im nebola daná dostatočná možnosť vyjadriť sa. Podľa názoru žalovanej treba v tom vidieť skutkové okolnosti, ktoré preukazujú, že orgán štátu v konečnom dôsledku chránil záujmy žalobcov. Nie je preto vôbec zrejmé, z akého dôvodu odvolací súd vyhodnotil predmetný postup štátnych orgánov ako šikanózný. Podľa vykonaného dokazovania práve v tomto období navštívil žalobca 1/ riaditeľa MSK (I. J. B.) so žiadosťou, aby MSK odkúpila predmetnú nehnuteľnosť. Vzhľadom na túto žiadosť bol vypracovaný nový znalecký posudok na celkovú výšku 68 758 Kčs, v ktorom znalec Ing. F. B. dokonca podľa § 21 vyhlášky č. 129/1984 Zb. zvýšil hodnotu stavby o 14%. Odvolací súd bez vysvetlenia uviedol, že „v rekapitulácii došlo k chybe“, podľa názoru žalovanej ale išlo len o nevýznamnú matematickú chybu pri súčte hodnoty vedľajších stavieb (namiesto 2 318 Kčs malo ísť o 232 Kčs). Odvolací súd účelovo prihliada na hodnotu objektu vyčíslenú sumou 71 137 Kčs, i keď má vedomosť o tom, že správna výška ceny bola 68 758 Kčs. Rovnako prihliada na sumu 8 699 Kčs vrátenú žalobcami z titulu preplatku za nehnuteľnosti, hoci nebolo preukázané, či išlo o súčasť kúpnej ceny. V tejto súvislosti žalovaná upriamila pozornosť na žalobu podanú v reštitučnom konaní, v ktorej žalobcovia sami formulovali petit tak, že v prípade jej úspechu majú štátu vrátiť 68 758 Kčs (teda bez zohľadnenia sumy 8 699 Kčs). V tom žalovaná videla zhodu s jej tvrdením, že medzi žalobcami a MSK mohli v minulosti existovať aj iné vzťahy, v ktorých im vznikla povinnosť vrátiť túto sumu. V konaní bolo preukázané, že žalobcovia sa vedeli dostatočne dôrazne a úspešne ubrániť pred vyvlastnením; to odôvodňuje predpoklad, že ak by MSK neoprávnene od nich žiadala vrátiť sumu 8 699 Kčs, nezaplatili by ju. Z napadnutého rozsudku nevyplýva, z čoho vyvodil odvolací súd záver o uzavretí kúpnej zmluvy v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok. Právna zástupkyňa žalobcov predložila doklad spoločnosti H., s.r.o., v zmysle ktorého cena za vyhotovenie od žalobcov požadovaného statického posudku mohla predstavovať 47 360 Kčs, právny zástupca žalovanej nechal ale tento doklad posúdiť spoločnosťou I. P., s.r.o., ktorá konštatovala, že cena statického posudku predmetného objektu v rokoch 1980 až 1990 predstavovala 7 000 Kčs, nanajvýš 10 000 Kčs. Žalobcovia neopodstatnene tvrdia nátlak, ktorý bol údajne na nich vyvíjaný v súvislosti s uložením povinnosti obstarat' statický posudok. Bol to totiž práve žalobca 1/, ktorý inicioval stretnutie s riaditeľom MSK a dobrovoľne navrhol, aby odkúpila objekt (jedinou podmienkou bola vyššia kúpna cena a náhradné bývanie); nemožno preto hovoriť o žiadnom nátlaku alebo vydieraní zo strany

štátnych úradov. Vyvlastňovacie konanie bolo jednoznačne a natrvalo voči žalobcom zamietnuté a teda neexistovala žiadna hrozba, na základe ktorej by žalobcovia boli nútení niečo konať alebo opomenúť – nemuseli (neboli donútení) teda kúpnu zmluvu uzavrieť. Najzávažnejším dôkazom, ktorý sa právna zástupkyňa žalobcov snažila bagatelizovať a odvolací súd prehliadol, bolo, že žalobcovia sa v reštitučnom konaní domáhali vydania nehnuteľností v zmysle § 6 ods. 1 písm. i/ zákona č. 87/1991 Zb.; nenamietali ani tieseň ani nápadne nevýhodné podmienky (§ 6 ods. 1 písm. g/ zákona č. 87/1991 Zb.). Logický je preto predpoklad, že ak by konanie štátu od 25. februára 1948 do 1. januára 1990 (ďalej len „rozhodné obdobie“) skutočne vnímali ako nátlak, perzekúciu alebo diskrimináciu, dozaista by to boli uviedli už v reštitučnom konaní. Žalobcovia to ale neurobili, čo podľa žalovanej potvrdzuje, že pri uzatváraní kúpnej zmluvy nekonali v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok. Skutočným dôvodom predaja objektu bolo, že dom sa rozpadával a jeho obyvatelia žili v nevyhovujúcich pomeroch. Za predaj nehnuteľnosti bola žalobcom poskytnutá nielen kúpna cena, ale aj dve bytové jednotky (ktoré majú podľa názoru žalovanej v súčasnosti hodnotu 100 000 €). Týmito okolnosťami sa ale odvolací súd nezaoberal. V záverečnej časti dovolania žalovaná namietla aj správnosť výroku napadnutého rozhodnutia o náhrade trov konania. Odvolací súd vychádzal z tarifnej odmeny advokáta z hodnoty predmetu sporu (v pôvodnej výške 2 095 200 Kčs), v konaní o určenie vlastníctva nehnuteľnosti (trhová hodnota ktorej neustále kolíše a nie je ju preto možné určiť) mala byť ale odmena advokáta určená v zmysle § 11 ods. 1 písm. a/ vyhlášky č. 655/2004 Z.z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb (ďalej len „vyhláška č. 655/2004 Z.z.“). Žalovaná, a to aj s poukázaním na niektoré rozhodnutia najvyššieho súdu, vyslovila názor, že z hľadiska určenia výšky tarifnej odmeny advokáta za poskytovanie právnych služieb treba aplikovať rovnaký princíp ako vyjadruje spoločná poznámka 1. k položke 1 Sadzobníka súdnych poplatkov, ktorý je prílohou zákona č. 71/1992 Zb. o súdnych poplatkoch a poplatku za výpis z registra trestov (ďalej len „zákon č. 71/1992 Zb.“) a pri stanovení základu tarifnej odmeny vychádzať zo sadzby stanovenej pre spory s neoceniteľnou hodnotou vecí (§ 11 ods. 1 vyhlášky č. 655/2004 Z.z.). Zo všetkých uvedených dôvodov žiadala žalovaná napadnutý rozsudok zmeniť (žalobu zamietnuť a žalovanej priznať náhradu trov dovolacieho konania) alebo zrušiť a vec vrátiť odvolaciemu súdu na ďalšie konanie.

Žalobcovia vo vyjadrení k dovolaniu vyjadrili nesúhlas s dovolacou argumentáciou žalovanej. Podľa ich názoru bolo v konaní dostatočne preukázané, že voči Maďarskej

republike – cudziemu štátu (v prospech práva ktorého až do roku 1998 vyznievali údaje zapísané v katastri nehnuteľností) nemohli úspešne viesť reštitučný spor o vydanie nehnuteľnosti; to, napokon, uznávala aj žalovaná v reštitučnom konaní. V čase, keď prebiehalo reštitučné konanie, nebolo možné ani spravodlivé od nich žiadať, aby si overili, či cudzí štát na základe medzinárodnej zmluvy poskytol alebo neposkytol dohodnuté peňažné plnenie, resp. aby žiadali predbežne určiť, kto je vlastníkom alebo držiteľom sporných nehnuteľností. Neobstojí preto výčitka, že odvolací súd neskúmal platnosť Medzivládnej dohody alebo možnosť poskytnutia finančnej náhrady za nehnuteľnosti, ktoré nie je možné vydať. Otázka absolútnej neplatnosti kúpnej zmluvy bola odvolacím súdom vyriešená správne. K bezprávnej vyhrážke došlo v danom prípade konaním štátnych orgánov od rozhodnutia o asanácii, cez vyvlastnenie, jeho zrušenie, uloženie povinnosti predložiť statický posudok až po „kúpu“ s jednostranným určením podmienok kúpy. Absurdná je argumentácia žalovanej, že hodnota nehnuteľnosti sa znižovala pomerom starej a novej meny, že správna hodnota 6-bytového trojpodlažného domu s pozemkom, dvorom a garážou bola 68 758 Kčs a vrátenie sumy 8 699 Kčs neuviedli v reštitučnom konaní. Podobne je to aj ohľadne ceny statického posudku – je totiž otázne, načo bol statický posudok potrebný v situácii, v ktorej štát ako budúci vlastník mal už vopred úmysel zbúrať dom. Podľa názoru žalobcov aj náhrada za tento posudok vo výške uvádzanej žalovanou (10 000 Kčs) bola vo vtedajšej situácii pre žalobcov likvidačná. Reštitučné dôvody uvedené v § 6 ods. 1 zákona č. 87/1991 Zb. boli rovnocenné a ich vtedajší právny zástupca uplatnil v reštitučnom konaní ten dôvod, ktorý vtedy z hľadiska preukázania považoval za najmenej skutkovo náročný; to však neznamená, že by žalobcovia sami popierali, že neexistoval aj iný reštitučný dôvod. Žalobcovia na nich spáchanú krivdu pociťovali od momentu, keď im štát bez ich súhlasu obsadil dom nájomníkmi s ročným nájomným 3 780 Kčs viazaným na osobitnom účte v štátnej banke, pričom pre nich bola voľná len suma 1 135 Kčs, za ktorú sa nedali vykonať ani základné údržbové práce. Štát od nich odkúpil celý objekt za cca 60 000 Kčs, len samotný pozemok už ale zakrátko predával cudziemu štátu za 30-násobok. Stotožňovanie právnej úpravy vyrubenia súdneho poplatku za návrh na začatie konania a určením výšky odmeny advokáta za poskytovanie právnych služieb nemá žiadne opodstatnenie. Hodnotu nehnuteľnosti, ku ktorej sa v danom konaní určovalo vlastníctvo, predurčil ešte v roku 1989 právny predchodca žalovanej. Z týchto dôvodov žiadali žalobcovia dovolanie zamietnuť ako smerujúce proti vecne správne mu rozsudku odvolacieho súdu a priznať im náhradu trov dovolacieho konania.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd dovolací (§ 10a ods. 1 O.s.p.) po zistení, že dovolanie podala včas účastníčka konania (§ 240 ods. 1 O.s.p.) zastúpená advokátom (§ 241 ods. 1 O.s.p.) proti zmeňujúcemu výroku rozsudku odvolacieho súdu, proti ktorému je dovolanie prípustné (§ 238 ods. 1 O.s.p.), preskúmal vec v zmysle § 242 ods. 1 O.s.p. a bez nariadenia dovolacieho pojednávania (§ 243a ods. 1 O.s.p.) dospel k záveru, že dovolanie treba v tejto časti zamietnuť.

Podľa § 241 ods. 2 O.s.p. môže byť dovolanie podané iba z dôvodov, že a/ v konaní došlo k vadám uvedeným v § 237 O.s.p., b/ konanie je postihnuté inou vadou, ktorá mala za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, c/ rozhodnutie spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci.

**1.** Dovolací súd v zmysle § 242 ods. 1 veta druhá O.s.p. najskôr skúmal, či v konaní nedošlo k niektorej z procesných väd, ktoré sú taxatívne vymenované v § 237 písm. f/ O.s.p. O vadu v zmysle tohto ustanovenia ide vtedy, ak a/ sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov, b/ ten, kto v konaní vystupoval ako účastník, nemal spôsobilosť byť účastníkom konania, c/ účastník konania nemal procesnú spôsobilosť a nebol riadne zastúpený, d/ v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie, e/ sa nepodal návrh na začatie konania, hoci podľa zákona bol potrebný, f/ účastníkovi konania sa postupom súdu odňala možnosť konať pred súdom, g/ rozhodoval vylúčený sudca alebo bol súd nesprávne obsadený, ibaže namiesto samosudcu rozhodoval senát.

Vady konania uvedené v § 237 O.s.p. neboli v dovolaní namietané a ani nevyšli v dovolacom konaní.

**2.** Plniac povinnosť, ktorá vyplýva z § 242 ods. 1 veta druhá O.s.p., dovolací súd ďalej skúmal, či v konaní nedošlo k niektorej z tzv. iných procesných väd majúcich za následok nesprávne rozhodnutie veci (§ 241 ods. 2 písm. b/ O.s.p.).

Inou vadou sa rozumie také porušenie procesných predpisov, ktoré mohlo mať vplyv na výrok napadnutého rozhodnutia. Ide predovšetkým o porušenie procesných práv účastníka, ktoré nemožno podriaďovať pod § 237 O.s.p., ale ich dôsledok sa mohol prejaviť na výsledku konania, ktorý je formulovaný vo výroku meritórneho súdneho rozhodnutia. Pri hodnotení

konkrétne namietanej vady súd skúma, či by obsah výroku rozhodnutia bol iný, ak by k predmetnej vade konania nedošlo.

V priebehu občianskeho súdneho konania dochádza k celému radu procesných úkonov, postupov a opatrení súdu; pri takom množstve môže dôjsť k rôznym procesným nesprávnostiam, ktorých význam a vplyv na konanie alebo výsledok konania ale nemusí byť rovnaký. V prípade výskytu procesných väd je úlohou prieskumného súdu diferencovane posúdiť, či určitá (dovolateľom namietaná alebo v dovolacom konaní zistená) procesná vada mala alebo nemala za následok nesprávne rozhodnutie vo veci. Z hľadiska dovolacieho prieskumu je totiž relevantná len tá „iná vada“, ktorá „mala“ za následok nesprávne rozhodnutie vo veci (viď § 242 ods. 1 veta druhá O.s.p.).

Žalovaná v dovolaní vytkla odvolaciemu súdu viacero nesprávností, v súvislosti s tým ale nie vždy dôsledne uviedla, s ktorým ňou uplatneným dovolacím dôvodom tú – ktorú nesprávnosť spája. Dovolací súd pri rozhraničení, o akú nesprávnosť ide, za určujúce považoval obsahové hľadisko každej z námietok (§ 41 ods. 2 O.s.p.).

2.1. Z dovolania vyplýva, že žalovaná existenciu vady konania v zmysle § 241 ods. 2 písm. b/ O.s.p. vyvodzuje z toho, že „súd sa pri rozhodovaní neriadil ustanovením § 135 ods. 2 O.s.p.“ a pri posudzovaní obsahu a účinkov rozhodnutia katastra nevychádzal z toho, že „nájomný vzťah zanikol zo zákona“.

Ustanovenie § 135 ods. 1 O.s.p. uvádza, kedy je súd pri rozhodovaní viazaný rozhodnutím iného orgánu. Podľa § 135 ods. 2 O.s.p. ale inak otázky, o ktorých patrí rozhodnúť inému orgánu, môže súd posúdiť sám. Ak však bolo o takejto otázke vydané príslušným orgánom rozhodnutie, súd z neho vychádza. Povaha tvrdení žalovanej a možné dopady tejto, žalovanou namietanej nesprávnosti, viedli najvyšší súd k záveru, že i keby k nej prípadne došlo, bola by táto dovolacia námietka bez právneho významu, lebo sa týka takej okolnosti (otázky, či nájomný vzťah zanikol alebo nezanikol zo zákona), ktorá v rámci právnych záverov dovolacieho súdu uvedených ďalej v bode 3.1.5. odôvodnenia tohto rozsudku dovolacieho súdu „nemá“ (viď § 241 ods. 2 písm. b/ O.s.p.) žiadny dopad na vecnú správnosť dovolaním napadnutého rozhodnutia.

2.2. Podľa názoru žalovanej odvolací súd v napadnutom rozhodnutí konštatoval držbu Maďarskej republiky v čase prebiehajúceho reštitučného konania, neuviedol ale, z čoho vyvodil názor, že išlo o držbu.

Z hľadiska obsahového tu môže ísť o námietku, že rozsudok odvolacieho súdu je nepreskúmateľný (ak je táto námietka súčasťou tvrdenia, že napadnuté rozhodnutie spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci, dovolací súd poukazuje na bod 3. odôvodnenia rozsudku dovolacieho súdu).

Nepreskúmateľnosť rozhodnutia súdu je považovaná za tzv. inú vadu konania v zmysle § 241 ods. 2 písm. b/ O.s.p. (viď R 111/1998). Aj nepreskúmateľnosť je v rámci procesne prípustného dovolacieho prieskumu právne významná iba ak „mala“ za následok nesprávne rozhodnutie veci.

Podľa názoru dovolacieho súdu zodpovedá napadnutý rozsudok požiadavkám vyplývajúcim z § 157 ods. 2 O.s.p. na riadne a presvedčivé odôvodnenie rozhodnutia. Odvolací súd v odôvodnení svojho rozhodnutia uviedol rozhodujúci skutkový stav, primeraným spôsobom opísal priebeh konania, stanoviská oboch procesných strán k prerokovávanej veci, výsledky vykonaného dokazovania a citoval právne predpisy, ktoré aplikoval na prejednávaný prípad a z ktorých vyvodil svoje právne závery. Prijaté právne závery primerane vysvetlil. Z odôvodnenia jeho rozsudku nevyplýva jednostrannosť, ani taká aplikácia príslušných ustanovení všeobecne záväzných právnych predpisov, ktorá by bola popretím ich účelu, podstaty a zmyslu. Dovolací súd v tejto súvislosti poukazuje aj na závery vyplývajúce z uznesení ústavného súdu sp. zn. IV. ÚS 115/03 a II. ÚS 78/05, podľa ktorých súd nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené účastníkom konania, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia bez toho, aby zachádzal do všetkých detailov sporu uvádzaných účastníkmi konania. Odôvodnenie súdneho rozhodnutia v opravnom konaní nemá odpovedať na všetky námietky alebo argumenty v opravnom prostriedku, ale iba na tie, ktoré majú určujúci význam pre rozhodnutie o odvolaní a ktoré zostali sporné alebo sú nevyhnutné na doplnenie dôvodov prvostupňového rozhodnutia, ktoré sa preskúmava v odvolacom konaní.

Z rozhodnutia odvolacieho súdu ako celku je zrejmé, ktoré skutkové okolnosti odvolací súd zohľadnil, k akým skutkovým zisteniam dospel a ako ich právne vyhodnotil. Je v ňom primerane vysvetlené to, čo odvolací súd považoval za určujúce z hľadiska rozhraničenia vzťahu *lex specialis* – *lex generalis*, totiž skutočnosť, že Maďarská republika bola počas prebiehajúceho reštitučného konania v katastri vedená ako subjekt, ktorému k dotknutej nehnuteľnosti prislúcha také právo (či už o držbu išlo alebo nešlo), ktoré by inak – keby patrilo tuzemskej právnickej osobe – zakladalo jej postavenie ako povinnej osoby; keďže ale toto právo patrilo cudziemu štátu, nemohlo ísť o povinnú osobu (§ 4 ods. 1 písm. b/ zákona č. 87/1991 Zb.).

Túto časť odôvodnenia svojho rozhodnutia uzatvára preto najvyšší súd konštatovaním, že námietka žalovanej o nepreskúmateľnosti napadnutého rozhodnutia nie je dôvodná.

2.3. Dovolací súd – vzhľadom na niektoré dovolacie argumentácie a tiež formulácie zvolené v dovolaní – považuje za potrebné uviesť aj nasledovné:

V zmysle § 220 O.s.p. odvolací súd zmení rozhodnutie súdu prvého stupňa, ak nie sú splnené podmienky ani na potvrdenie (§ 219 O.s.p.), ani na jeho zrušenie (§ 220 O.s.p.). Ak odvolací súd má za to, že súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, dokazovanie v potrebnom rozsahu opakuje sám (§ 213 ods. 3 O.s.p.).

Odvolací súd pred posúdením veci po právnej stránke musí preskúmať správnosť skutkových záverov súdu prvého stupňa. I keď sú úvahy odvolacieho súdu o správnosti skutkových záverov súdu prvého stupňa značne obmedzené (§ 213 ods. 1 O.s.p.), v prípade, ak má pochybnosti o ich správnosti, má odvolací súd možnosť dospieť k iným skutkovým záverom, a to vtedy, ak tieto vyplynú z poznatkov, ktoré odvolací súd získal tým, že zopakoval dôkazy vykonané súdom prvého stupňa alebo vykonal nové dôkazy. Viazanosť odvolacieho súdu skutkovým stavom ustáleným súdom prvého stupňa a podmienenie zmeny jeho skutkových záverov opakovaním alebo vykonaním nových dôkazov je dôsledkom uplatnenia zásady priamosti a ústnosti občianskeho súdneho konania. Pre opakovanie dôkazov vykonaných súdom prvého stupňa nie je nevyhnutné opakovať všetky dôkazy; postačujúcim je opakovanie tých dôkazov, o výsledkoch správnosti ktorých má odvolací súd pochybnosti.

V preskúmvanej veci je zo spisu zrejmé, že odvolací súd v priebehu odvolacieho konania vykonal dokazovanie, ktorým si vytvoril skutkový podklad pre svoje rozhodnutie (§ 213 ods. 3 O.s.p.). Obsah spisu – zápisník o pojednávaniach pred odvolacím súdom z 3. marca 2011, 14. apríla 2011, 13. októbra 2011 (č.l. 433 až 438, 474 a 513 až 515 spisu), výlučne z ktorých má dovolací súd možnosť vychádzať pri prijímaní záverov o tom, ako prebiehalo konanie na súde nižšieho stupňa, svedčí o tom, že odvolací súd vykonal vlastné dokazovanie spôsobom, ktorý uviedol na str. 6 svojho rozhodnutia. Samu skutočnosť, že odvolací súd v niektorej z relevantných otázok dospel na rozdiel od súdu prvého stupňa alebo na rozdiel od svojho predchádzajúceho rozhodnutia k odlišnému právnemu záveru, nemožno považovať za procesnú vadu. Dovolací súd v tejto súvislosti pripomína potrebu dôsledného rozlišovania medzi zisteniami skutkovej povahy, ich vyhodnotením a následným právnym posúdením.

Pri skutkovom vyhodnocovaní svojich zistení zohľadňuje súd výsledky vykonaného dokazovania, ktoré hodnotí podľa zásad uvedených v § 132 O.s.p.; pokiaľ sa pri tom prípadne dopustí hodnotiacej nesprávnosti, nejde o spôsobilý dovolací dôvod v zmysle § 241 ods. 2 O.s.p. (porovnaj R 42/1993 a tiež ďalšie rozhodnutia najvyššieho súdu, napríklad z 25. septembra 2008 sp. zn. 5 Cdo 258/2007). Jeho neprípustnosť je daná charakterom dovolacieho konania, v ktorom sa dôkazy nevykonávajú (§ 243a ods. 2 O.s.p.), a tak ani neprislúcha dovolaciemu súdu, aby prehodnocoval dôkazy vykonané súdmi nižších stupňov. Pre úplnosť dovolací súd uvádza, že do obsahu základného práva podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky (ďalej len „ústava“) nepatrí právo účastníka konania vyjadrovať sa k spôsobu hodnotenia ním navrhnutých dôkazov súdom, prípadne sa dožadovať ním navrhnutého spôsobu hodnotenia vykonaných dôkazov (I. ÚS 97/97).

2.4. Žalovaná uvádza, že v odvolacom konaní „neboli produkované žiadne nové dôkazy o nátlaku na žalobcov“ v čase prípravy a realizácie kúpnej zmluvy, odvolací súd ale napriek tomu vyhodnotil situáciu v úplnom rozpore ako v predchádzajúcom odvolacom konaní. Rovnako tvrdí, že „od predchádzajúceho odvolacieho konania sa nijako nezmenila dôkazná situácia žalobcov, odvolací súd ju ale vyhodnotil v ich prospech“.

Predmetná námietka sa z hľadiska obsahového týka správnosti vyhodnotenia výsledkov vykonaného dokazovania (k tomu vid' už spomenuté R 42/1993).

Dovolací súd pre úplnosť k tejto námietke poznamenáva, že odvolací súd nie je viazaný skutkovými a právnymi závermi, ku ktorým dospel pri svojom predchádzajúcom rozhodovaní. Občiansky súdny poriadok nemá žiadne ustanovenie, ktoré by vyslovovalo viazanosť súdu, ktorý pôvodný právny názor vyslovil, ak sa vec v dôsledku opravného prostriedku podanému proti ďalšiemu rozhodnutiu znovu stane predmetom opravného konania (R 68/1971).

**3.** Dovolateľka namieta, že zmeňujúci výrok rozsudku odvolacieho súdu spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci (§ 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p.).

Právnym posúdením je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a na zistený skutkový stav aplikuje konkrétnu právnu normu. O nesprávnu aplikáciu právnych predpisov ide vtedy, ak súd nepoužil správny právny predpis alebo ak síce aplikoval správny právny predpis, nesprávne ho ale interpretoval alebo ak zo správnych skutkových záverov vyvodil nesprávne právne závery.

V danom prípade bolo úlohou dovolacieho súdu preskúmať, či spočíva na správnom právnom posúdení veci finálny záver odvolacieho súdu, že žalobcovia sú v podieloch po 1/2 spoluvlastníkmi parcely č. 221/1. To ale znamenalo posúdiť najskôr, či sa žalobcovia so zreteľom na individuálne okolnosti preskúmvanej veci mohli domáhať ochrany ich vlastníctva určovacou žalobou (viď ďalej 3.1.1. až 3.1.5.); v prípade kladného zodpovedania tejto otázky bolo ďalej potrebné posúdiť správnosť riešenia, ku ktorému dospel odvolací súd vo vzťahu k otázke platnosti kúpnej zmluvy (viď 3.2.1. až 3.2.6.).

Pred samotným vysvetlením výsledkov posúdenia, či napadnuté rozhodnutie spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci, najvyšší súd poznamenáva, že daná vec sa síce týka určenia vlastníctva, bezprostredne ale súvisí s problematikou možnosti zmiernenia krívd v zmysle zákona č. 87/1991 Zb., preto sa pri jej preskúmaní v dovolacom konaní nemožno vyhnúť úvahám, ktoré sa typicky vyskytujú v konaniach podľa reštitučných zákonov. Bez týchto úvah je – aj so zreteľom na závery ústavného súdu vyjadrené v náleze – nemysliteľné zodpovedanie otázky, či sa žalobcovia mohli alebo nemohli domáhať ochrany ich práv vlastníckou žalobou.

3.1.1. Dovolací súd v predchádzajúcich častiach odôvodnenia tohto rozsudku podal podrobný opis priebehu konania na súdoch oboch nižších stupňov, preto odkazujúc na tento opis uvádza v tomto bode odôvodnenia iba zhrnutie toho, čo považuje za určujúce:

Žalobcovia 1/ a 2/ podali na súde 12. marca 1992 žalobu, ktorou sa podľa zákona č. 87/1991 Zb. domáhali vydania spornej parcely. V tomto reštitučnom konaní sa žalobou ako oprávnené osoby (§ 3 ods. 1 zákona č. 87/1991 Zb.) domáhali vydania sporného pozemku voči povinným osobám (§ 4 ods. 1 zákona č. 87/1991 Zb.), za ktoré označili štát, ďalej Správu služieb diplomatického zboru Bratislava a Maďarskú republiku. Ako tzv. reštitučný dôvod uvádzali to, že pozemok, vydania ktorého sa domáhali, prešiel na štát právnym titulom vyvlastnenia za náhradu, naďalej existuje a nikdy neslúžil účelu, na ktorý bol vyvlastnený (§ 6 ods. 1 písm. i/ zákona č. 87/1991 Zb.). Správa služieb diplomatického zboru sa v reštitučnom konaní vyjadrila, že tento pozemok nemá v držbe ani operatívnej správe, lebo bol „prevedený na maďarskú stranu“, a preto treba aplikovať § 4 ods. 1 písm. b/ zákona č. 87/1991 Zb. (viď č.l. 9 predmetného spisu). Maďarská republika, ktorá bola počas reštitučného konania vedená v katastri nehnuteľností ako trvalá užívateľka, potvrdila, že v tomto právnom postavení chce na pozemku postaviť Maďarské kultúrne stredisko (viď stanovisko vlády Maďarskej republiky na č.l. 16 predmetného spisu). V tomto spise založený list vlastníctva č. 4081 svedčí o tom, že Maďarská republika bola v tom čase skutočne vedená ako výlučná trvalá užívateľka predmetu sporu. Žalobcovia v reštitučnom konaní procesným úkonom zo 16. marca 1993 vzali žalobu späť.

V preskúmvanej veci sa žalobcovia 1/ a 2/ žalobou z 8. októbra 2002 domáhali voči žalovanej určenia, že v podieloch po 1/2 sú spoluvlastníkmi parcely č. 221/1.

Prvou otázkou, ktorá mala v preskúmvanej veci zásadný význam, bolo, či žalobcovia, pokiaľ sa chceli domôcť späť svojho vlastníctva k uvedenej parcele, mali (mohli) pokračovať v reštitučnom konaní, resp. či sa mali (mohli) domáhať ochrany svojho práva vlastníckou žalobou v situácii, že zákon č. 87/1991 Zb. stanovil všeobecné podmienky a postup pri vydaní vecí, ktoré v rozhodnom období prešli na štát. Na potrebu vyriešiť túto otázku bol odvolací súd upozornený aj nálezom ústavného súdu.

3.1.2. Judikatúrou najvyššieho súdu je zastávaný názor, že reštitučné zákony sú voči všeobecnej občianskoprávnej úprave predpismi špeciálnymi. Vychádza sa z toho, že pokiaľ

osobitný (reštitučný) zákon stanovuje určité predpoklady a postup pre uplatnenie nároku, nemožno ten istý nárok uplatňovať podľa iného (všeobecného) predpisu, i keby tento predpis stanovil niektoré podmienky alebo predpoklady uplatnenia nároku odchyľne. V zmysle zásady „lex specialis derogat lex generalis“ (zvláštny zákon má prednosť pred všeobecným zákonom) sa musí špeciálna právna úprava použiť vtedy, ak sú splnené podmienky pre jej použitie. Naopak, ak nie sú splnené podmienky aplikácie zvláštny právnej úpravy, musí sa postupovať podľa všeobecnej úpravy (viď rozhodnutie najvyššieho súdu sp. zn. 3 Cdo 120/2003).

Lex specialis neruší platnosť a záväznosť lex generalis, len jeho primárnu aplikáciu vylučuje dovtedy, než je zistené, že ustanovenia lex specialis na daný prípad nedopadajú a preto ich nemožno uplatniť; aplikácia ustanovení lex generalis nastupuje preto za týchto predpokladov až sekundárne (viď rozhodnutie najvyššieho súdu sp. zn. 2 Cdo 1/1998).

3.1.3. Podľa § 1 ods. 1 zákona č. 87/1991 Zb. sa tento reštitučný zákon vzťahuje na zmiernenie následkov niektorých majetkových krívd, ktoré v rozhodnom období vznikli občianskoprávnymi a pracovnoprávnymi úkonmi a správnymi aktmi, urobenými počas nedemokratického stavu a vývoja spoločnosti a štátu v rozpore so zásadami demokratickej spoločnosti.

Zákon č. 87/1991 Zb. na zmiernenie následkov niektorých majetkových krívd (obdobne ako iné reštitučné zákony) nezvolil právne riešenie, pri ktorom by boli za neplatné označené všetky právne úkony urobené oprávnenými osobami alebo zrušené všetky rozhodnutia a akty odnímajúce v rozhodnom období vlastníctvo oprávneným osobám. Vychádzajúc z poznania rozmanitých foriem, spôsobov a druhov nedemokratických zásahov štátu do majetkovej sféry fyzických a právnických osôb stanovil mechanizmus a podmienky vrátenia (obnovenia vlastníctva) násilne odňatého majetku. Súdny Slovenskej republiky sa v podstate už od účinnosti reštitučných predpisov (vrátane zákona č. 87/1991 Zb.) zaoberali otázkou, či slovenský právny poriadok nevyklučuje uplatnenie práv vlastníckou žalobou vtedy, keď žalobca ako vlastníak nevyužil (nemohol využiť) možnosť uplatniť svoj nárok podľa reštitučných predpisov. Touto otázkou sa opakovane zoberal aj ústavný súd, ktorý dospel k záveru, že reštitučné predpisy neboli vydané pre ten účel, aby spôsobili zánik vlastníckeho práva oprávnených osôb, ale aby im uľahčili obnovenie tohto vlastníckeho práva (viď napríklad III. ÚS 102/04, III. ÚS 178/06, II. ÚS 231/09, IV. ÚS 208/2012).

Zmyslom a účelom reštitučného zákonodarstva nemohlo byť a ani nebolo vytváranie dodatočných právnych titulov pre nadobudnutie vlastníckeho práva (štátom) s odstupom mnohých rokov, a tým aj legalizácia takých postupov štátu v dobe neslobody, ktoré boli nezlučiteľné nielen s ústavnými princípmi ochrany vlastníctva v ich dnešnom chápaní, ale boli v rozpore aj s právom platným v rozhodnom období. Takýto účel právnej úpravy z ustanovení zákona č. 87/1991 Zb. nevyplýva.

3.1.4. Podľa § 2 ods. 1 zákona č. 87/1991 Zb. zmiernenie následkov majetkových a iných krívd spôsobených občianskoprávnymi úkonmi, ku ktorým došlo v rozhodnom období, spočíva medziiným: a/ vo vydaní veci alebo b/ v poskytnutí finančnej náhrady vtedy, ak je to v zákone výslovne uvedené, alebo ak ním došlo na základe ustanovení právnych predpisov, ktoré tento zákon zrušuje, alebo ak boli dôsledkom politickej perzekúcie alebo postupu porušujúceho všeobecne uznávané ľudské práva.

Pokiaľ ide o zmiernenie následkov majetkových krívd formou vydania veci, upravuje zákon č. 87/1991 Zb. podmienky a predpoklady založenia osobitného právneho vzťahu („reštitučného vzťahu“), ktorý vzniká medzi oprávnenou osobou (§ 3 zákona č. 87/1991 Zb.) a povinnou osobou (§ 4 zákona č. 87/1991 Zb.) a obsahom ktorého sú ich vzájomné práva a povinnosti pri vydaní veci v prípadoch uvedených v § 6 tohto zákona.

Reštitučné zákony upravujú vzťahy osôb označených v ňom ako osoby oprávnené a povinné, ktoré sa týkajú právnych skutočností vzniknutých v rozhodnom období z presne stanoveného právneho dôvodu; pre úspešné uplatnenie nároku oprávnenej osoby musia byť kumulatívne splnené všetky tri uvedené predpoklady. Ak tieto predpoklady aplikácie reštitučného zákona nie sú súčasne splnené, aplikácia lex specialis sa neuplatní (porovnaj rozhodnutie najvyššieho súdu sp. zn. 5 MCdo 4/2009).

Najvyšší súd v rozhodnutí sp. zn. 3 Cdo 205/2009 uviedol, že takýto „reštitučný vzťah“ nevzniká vtedy, ak neexistuje osoba, ktorá zodpovedá zákonnej definícii oprávnenej osoby (t.j. prvý z predpokladov vzniku tohto vzťahu); v tom prípade neprichádza do úvahy aplikácia osobitného reštitučného predpisu.

Obdobne o prípad, v ktorom nevzniká takýto „reštitučný právny vzťah“ ide vtedy, keď vec neprešla na štát spôsobom, ktorý zákon č. 87/1991 Zb. označuje za relevantný „reštitučný dôvod“ (druhý z uvedených predpokladov).

Napokon, daný právny vzťah nevzniká tiež vtedy, keď toho, kto drží vec ku dňu účinnosti tohto zákona, nemožno zaradiť do pojmu „povinná osoba“ (tretí predpoklad vzniku „reštitučného právneho vzťahu“).

Povinnou osobou nie je ten, kto nevykazuje znaky, ktoré sú zadefinované priamo zákonom. V zmysle § 4 ods. 1 zákona č. 87/1991 Zb. povinnými osobami sú štát alebo právnické osoby, ktoré ku dňu účinnosti tohto zákona vec držia, s výnimkou a/ podnikov so zahraničnou majetkovou účasťou a obchodných spoločností, ktorých spoločníkmi alebo účastníkmi sú výhradne fyzické osoby (táto výnimka však neplatí, ak ide o veci nadobudnuté od právnických osôb po 1. októbri 1990), b/ cudzích štátov.

Dovolací súd, nadväzujúc na právne úvahy, ku ktorým dospel v rozhodnutí sp. zn. 3 Cdo 205/2009, pre účely preskúmvanej veci dodáva, že tak, ako zákon č. 87/1991 Zb. neumožňuje, aby sa vydania nehnuteľnosti domáhal ten, kto nie je oprávnenou osobou, neumožňuje ani to, aby sa oprávnená osoba domáhala vydania nehnuteľnosti voči tomu, kto nie je povinnou osobou. Z tohto dôvodu sa právna úprava vydania nehnuteľnosti podľa zákona č. 87/1991 Zb. nevzťahuje na právne vzťahy oprávnených osôb (§ 3) a tých subjektov, pri ktorých tento zákon výslovne uvádza, že nie sú povinnými osobami (vrátane § 4 ods. 1 písm. b/); v ich právnych vzťahoch preto ani nemožno uplatniť zásadu, že špeciálny (reštitučný) zákon vylučuje použitie všeobecného zákona.

Najvyšší súd záverom tejto časti odôvodnenia svojho rozsudku zdôrazňuje potrebu dôsledného rozlišovania medzi prípadom, v ktorom v súlade so zákonom č. 87/1991 Zb.: I. bol založený „reštitučný právny vzťah“ medzi oprávnenou osobou a povinnou osobou, v rámci ktorého sa síce oprávnená osoba môže proti povinnej osobe domáhať vydania veci, avšak – so zreteľom na zákonom vymedzené dôvody – buď sama oprávnená osoba uprednostní finančnú náhradu pred vydaním veci (viď napr. § 7 ods. 3 zákona č. 87/1991 Zb.) alebo oprávnenej osobe vec nemôže byť vydaná (viď napr. § 8 ods. 1 zákona č. 87/1991 Zb.), II. nebol vôbec založený takýto „reštitučný právny vzťah“ medzi oprávnenou osobou a povinnou osobou, lebo chýbal jeden z jeho subjektov [v danom prípade povinná osoba

(je tu síce subjekt, ktorý vec ku dňu účinnosti zákona „drží“, zákon ale tento subjekt sám vylučuje z okruhu povinných osôb)].

3.1.5. Pri úvahách súdu o tom, či zákon č. 87/1991 Zb. možno aplikovať alebo či je jeho aplikácia vylúčená – teda bez ohľadu na to, či tieto úvahy smerujú k zmierneniu krívd postupom podľa tohto zákona, alebo naopak, k vylúčeniu tohto postupu – nesmie absentovať zohľadnenie mimoriadnej povahy tohto reštitučného zákona. Prípadné legislatívne nedôslednosti rôzneho druhu, ako aj nepredvídateľnosť v postupe rôznych štátnych orgánov alebo osôb konajúcich za štát, nemožno vykladať v neprospech oprávnených osôb, ale vždy vo vzťahu ku konkrétnej veci a s ohľadom na princípy demokratického právneho štátu. Reštitučné nároky sú nárokmi mimoriadnymi, a to do tej miery, že je tu odôvodnený aj mimoriadny postup súdov byť zhovievavejší k forme a obsahu uplatnenia týchto nárokov (viď rozhodnutie najvyššieho súdu sp. zn. 5 Cdo 72/1999).

Ustanovenie § 4 ods. 1 zákona č. 87/1991 Zb. výslovne hovorí o „držaní veci“. Zákon tu zohľadňuje množstvo, komplikovanosť a tiež malú prehľadnosť relatívne samostatných užívacích inštitútov, na základe ktorých právnické osoby v rozhodnom období vykonávali určité práva. Účelu a zmyslu tohto zákona zodpovedá, aby vec vydal ten, kto ju „drží“ – tento subjekt má totiž vec na základe právom uznávanej právnej skutočnosti „pri sebe“. Súd, zohľadňujúc realitu rozhodného obdobia a tiež množstvo a v ňom existujúcich vlastníckych a užívateľských inštitútov, nezotrval na rigoróznom prístupe, ktorý by za každú cenu trval na naplnení pojmu „držba“. Aj odborná právnická literatúra z obdobia krátko po nadobudnutí účinnosti zákona č. 87/1991 Zb. zastávala názor, že „mnohoznačným slovom držba veci“ sa rozumie faktická možnosť vydať ju (viď JUDr. Jaroslav Bičovský, JUDr. Milan Holub, „Prováděcí a souvisící předpisy k Občanskému zákoníku“, Linde Praha, 1992 str. 123).

V danom prípade bola Maďarská republika (Veľvyslanectvo Maďarskej republiky v ČSFR) počas prebiehajúceho reštitučného konania vedená v katastri nehnuteľností ako trvalá užívateľka. Tento údaj bol v liste vlastníctva vyznačený po celú dobu plynutia lehôt, v ktorých bolo možné uplatniť reštitučné nároky v zmysle zákona č. 87/1991 Zb. Žalobcom nemožno uprieť, že vyvinuli potrebnú mieru starostlivosti o obstaranie podkladov potrebných pre posúdenie, kto „vec drží“ ku dňu účinnosti zákona č. 87/1991 Zb., a proti komu majú podať „reštitučnú“ žalobu. Nemožno im ani vytýkať, že sa spoliehali na správnosť zápisu údajov v katastri nehnuteľností. Neskoršia zmena údajov vyznačených v katastri

nehnutelností nemôže mať v okolnostiach daného prípadu negatívny dopad na právne postavenie a procesno-právne možnosti žalobcov v tom zmysle, že by neprípustnou bola ich vlastnícka žaloba. Treba mať na zreteli, že žalobcovia sa pôvodne svojich nárokov domáhali v reštitučnom konaní, takže ich zámerom zjavne nebolo obchádzať zmysel a účel reštitučného zákonodarstva. V neskoršom občianskom súdnom konaní o ich vlastníckej žalobe bolo legitímne ich očakávanie, že nimi zvolený postup zodpovedá zákonu, lebo v čase jej podania aj niektoré rozhodnutia najvyššieho súdu v týchto prípadoch pripúšťali možnosť domáhať sa určenia vlastníctva (viď napríklad rozhodnutie sp. zn. 4 Cdo 111/1999).

Z týchto dôvodov dovolací súd uzatvára, že obsah spisu umožňoval odvolaciemu súdu prijať záver, že žalobcovia sa v danom prípade mohli domáhať ochrany svojich práv vlastníckou žalobou.

3.2. V ďalšom pristúpil najvyšší súd k posúdeniu správnosti právneho záveru odvolacieho súdu (§ 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p.), v zmysle ktorého žalobcovia sú v podieloch po 1/2 podielovými spoluvlastníkmi parcely č. 221/1; predtým ale podrobil dovolaciemu prieskumu záver odvolacieho súdu o neplatnosti kúpnej zmluvy.

Podľa § 34 Občianskeho zákonníka je právny úkon prejav vôle smerujúci najmä k vzniku, zmene alebo zániku tých práv alebo povinností, ktoré právne predpisy s takýmto prejavom spájajú. V zmysle § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka sa právny úkon musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne; inak je neplatný.

V ustanovení § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka sú stanovené niektoré základné náležitosti (vlastnosti) vôle a jej prejavu, aby išlo o platný právny úkon. Keď prejav vôle tieto náležitosti nemá, právny úkon síce existuje, je však absolútne neplatný. Absolútna neplatnosť pôsobí priamo zo zákona, od počiatku a bez ohľadu na to, či sa jej niekto dovolal. Na absolútnu neplatnosť právneho úkonu prihliada súd aj bez návrhu. Z absolútne neplatného právneho úkonu nevznikajú subjektívne občianske práva a povinnosti; vzhľadom na to zákon ani nestanovuje lehotu, do ktorej možno zohľadňovať túto vadu právneho úkonu.

3.2.1. Jednou z náležitostí vôle je jej sloboda.

O právny úkon slobodný nejde v prípade priameho fyzického donútenia, pri ktorom je vôľa konajúceho nahradená vôľou donucujúceho subjektu.

Neslobodný je tiež právny úkon, pri ktorom vôľu prejavujúci subjekt konal pod vplyvom bezprávnej vyhrážky. Bezprávna vyhrážka je okolnosť takého druhu a intenzity, ktorá pôsobí na konajúceho tak, že pod jej vplyvom sú v ňom vyvolané obavy alebo strach, ktoré ho následne vedú k urobeniu právneho úkonu, ktorý by inak neurobil. Vyhrážka musí byť bezprávna (právom nepodložená). O bezprávnu vyhrážku ide jednak vtedy, keď sa ňou vynucuje niečo, čo nie je dovolené ňou vynucovať, jednak vtedy, keď sama táto okolnosť (vyhrážka) je dôvodná, avšak jej prostredníctvom sa vynucuje niečo, na čo vyhrážka nesmie byť zneužitá. Bezprávna vyhrážka nemusí spočívať len vo výslovnom (ústnom alebo písomnom) prejave vyhrážajúceho sa; o bezprávnu vyhrážku môže ísť tiež pri protiprávnom faktickom konaní, ktoré má znaky psychického donucovacieho prostriedku prelamiujúceho vôľu donucovaného a nútiaceho ho urobiť úkon, ktorý si neželá. Donucovaná osoba potom uzavrie zmluvu podľa pokynov stanovených budúcim spoluúčastníkom zmluvy, ktorú by – nebyť dôvodného strachu o svoju osobu, prípadne o svoje záujmy – za normálnych okolností neuzavrela. Medzi bezprávnu vyhrážkou a urobením právneho úkonu musí byť vzťah príčiny a následku.

Na slobodu vôle konajúceho môže pôsobiť tiež tieseň – stav, v ktorom sa nachádza konajúci a ktorý na neho pôsobí takým spôsobom, že obmedzuje jeho slobodu rozhodovania, v dôsledku čoho urobí právny úkon, ktorý by inak neurobil.

Podľa názoru dovolacieho súdu išlo v preskúmvanej veci o prípad, v ktorom na vôľu predávajúcich pôsobila bezprávna vyhrážka, pričom ale nezanedbateľný vplyv na jej vznik a intenzitu mala tiež tiesnivá situácia, v ktorej sa v rokoch 1948 až 1989 nachádzali vlastníci nájomných domov. I keď tieseň sama nezakladá neplatnosť právneho úkonu konajúceho (viď § 49 Občianskeho zákonníka), môže byť v určitom prípade pridružujúcou sa okolnosťou alebo jedným z viacerých spolupôsobiacich faktorov, ktoré ako celok vedú k tomu, že vôľa konajúceho prejavená v zmluve je neslobodná (až) tak, že to zakladá absolútnu neplatnosť tohto právneho úkonu. Pokiaľ totiž tiesnivý stav pôsobí na určitú osobu intenzívne po dlhú dobu, je vôľu konajúceho schopná „zlomiť“ aj taká okolnosť, ktorá by inak sama o sebe prípadne ani nemala (až) také dopady, aké má bezprávna vyhrážka, popri ktorej

sa nevyskytuje tieseň. Na vôľu toho, kto koná v takomto stave, pôsobí intenzívnejšie každá bezprávná vyhrážka.

3.2.2. Na niektoré okolnosti, ktoré v rokoch 1948 až 1989 pôsobili na slobodu vôle vlastníkov nájomných domov pri úkonoch, ktorými disponovali s predmetom ich vlastníctva, poukázal najvyšší súd už v skorších rozhodnutiach, napríklad:

Ak súkromný vlastník nájomného domu nemohol rozhodovať o jeho nájme, mal povinnosť nájomné odvádzať na viazaný účet opráv, bol povinný trpieť zásahy zo strany tretích osôb (štátnych orgánov a socialistických organizácií) do vlastníckeho práva a v dôsledku toho mu bolo fakticky znemožnené s ním slobodne a voľne disponovať, potom touto dlhodobou situáciou mohol byť vyvolaný stav tiesne v zmysle ustanovenia § 6 ods. 1 zákona č. 87/1991 Zb. (viď bližšie rozhodnutie najvyššieho súdu sp. zn. 4 Cdo 125/1998).

Vedomie nedostatku zákonnej ochrany súkromného vlastníctva bolo objektívne pôsobiacim a existujúcim stavom, teda tiesňou, a táto potom bola pohnútkou vôle konajúcej osoby, pretože vlastníctvo k takejto veci stratilo pre ňu ako jednotlivca zmysel, lebo administratívnymi opatreniami stratila možnosť po celú dobu trvania vlastníctva ju užívať formou, pre akú ju pôvodne nadobudla (viď bližšie rozhodnutie najvyššieho súdu sp. zn. 5 Cdo 93/1997).

3.2.3. V rokoch 1948 až 1989 boli vlastníci nájomných domov fakticky a právne v submisívnom postavení voči vrchnostenskému štátu a jeho orgánom či organizáciám. To výrazne limitovalo nielen ich schopnosť, ale aj možnosť vzdorovať zámerom a cieľom sledovaným štátom, viesť s ním prípadný spor a v širších spoločenských a politických súvislostiach sa brániť jeho tlaku.

Úkony súkromných vlastníkov nájomných domov boli robené v obmedzujúcich hraniciach vytvorených vtedajším nedemokratickým právnym poriadkom, ktorý nielenže nevytváral dostatočné možnosti ochrany ich vlastníctva, ale dokonca ani neskrýval ideologický zámer totalitného štátu zlikvidovať toto „socializmu cudzie“ vlastníctvo ako ekonomickú bázu triedneho nepriateľa. V dôvodovej správe k § 489 Občianskeho zákonníka v znení účinnom v čase uzavretia kúpnej zmluvy sa otvorene uvádza, že opatrenia národných

výborov „vytvárajú hospodárske a právne predpoklady pre postupný prechod tohto domového majetku do štátneho socialistického vlastníctva“.

Právny poriadok v rokoch 1948 až 1989 nedovoľoval súkromným vlastníkom nájomných domov rozhodovať o nájme bytov, ktoré sa v nich nachádzali; k bytom mali pridelovacie práva národné výbory (viď § 493 ods. 1 a § 153 až 189 Občianskeho zákonníka v znení účinnom v čase uzavretia kúpnej zmluvy) a ich vlastníci boli povinní odvádzať nájomné na viazaný účet v štátnej sporiteľni (viď vyhlášku č. 2/1953 Ú.v.). Peniaze ukladané na osobitnom účte boli účelovo viazané a najmenej 30% z nich musel vlastník venovať na úhradu nákladov na opravy budovy. Popieranie podstaty nájomného vzťahu, ktorý v právnom štáte spočíva na princípe dobrovoľnosti, dohody a ekvivalentnosti vzájomných plnení, znemožňovalo vlastníkovi nájomných domov riadnu starostlivosť o nájomné domy a byty v nich. Faktické príjmy vlastníkov bytových domov z nájmu bytov („voľné“ príjmy, s ktorými mohli fakticky nakladať) vtedajší štát cielene limitoval tak, aby nestačili ani na bežnú údržbu domov. Zámerom bolo dosiahnuť stav, v ktorom by nedostatok finančných prostriedkov použiteľných na údržbu takýchto domov viedol k ich chátraniu, a ktorý by následne bol donucujúcou pohnútkou k tomu, aby vlastník nachádzajúci sa vo finančnej núdzi previedol dom na štát, alebo aby štát mocensky svojimi orgánmi administratívne zasiahol proti vlastníkovi z titulu, že zanedbáva starostlivosť o predmet svojho vlastníctva (viď bližšie § 3 ods. 1 a 2 zákona č. 71/1959 Zb. o opatreniach týkajúcich sa niektorého súkromného domového majetku). Takto, ekonomicky a právne navodený stav znemožňoval vlastníkovi nájomných domov reálny výkon vlastníckych práv a objektívne vytváral možnosť mocenského zásahu štátu do vlastníckych práv.

3.2.4. Vyššie uvedené všeobecné úvahy (viď 3.2.2. a 3.2.3.) konkretizuje dovolací súd na preskúmanú vec nasledovne:

Obsah spisu (najmä č.l. 191 až 244) odôvodňuje záver, že žalobcovia osobne a tiež ich rodiny boli v rozhodnom období dotknutí zásahmi vtedajšieho nedemokratického štátu a jeho orgánov. Išlo o zásahy do sféry vlastníctva a užívania vecí, ale aj o zásahy majúce dopady z hľadiska možností štúdia, výkonu zamestnania a uspokojovania bytových potrieb.

V rozhodnom období previedli žalobcovia na štát trojpodlažný nájomný dom (so 6 bytovými jednotkami v hlavnej stavbe a 2 bytovými jednotkami v prístavku vo dvore),

vlastníctvo ktorého v právnom štáte bezpochyby posilňuje postavenie jeho vlastníka (nie naopak), lebo je pre neho zdrojom príjmov. Zo spisu vyplýva, že žalobcovia v nájomnom dome aj sami bývali a tým uspokojovali svoje bytové potreby. To, že takéto bývanie uprednostňovali pred bývaním v štátnych bytoch, je zrejmé z viacerých ich vyjadrení založených v spise, ktorými sa usilovali čeliť vyvlastneniu, resp. sa domáhali náhrady „in natura“. Kúpnu zmluvou teda prišli predovšetkým o možnosť uspokojovať bytové potreby formou, ktorú si sami želali. Z pohľadu právneho štátu však pri tom boli zároveň pozbavení aj majetku predstavujúceho zdroj ich opakujúcich sa príjmov v podobe nájomného, prijímanie ktorého je samou podstatou a zmyslom vlastníctva nájomného domu. Z kúpnej zmluvy vyplýva, že v čase jej uzavretia ešte nebola vyriešená ich bytová otázka – pri jej uzatváraní konali teda v stave neistoty v oblasti osobitne citlivo vnímanej každým človekom; nevedeli, či a za akých podmienok, prípadne kedy, kým a v akej kvalite im bude pridelený náhradný byt. Štát (jeho orgány a organizácie) v súvislosti s prevodom vlastníctva objektu vytvoril pre žalobcov a ich rodiny stav neistoty ohľadom ich budúceho bývania a navodil situáciu, v ktorej žalobcovia, vrátane ich rodinných príslušníkov boli napokon donútení vysťahovať sa z bytových podmienok, ktoré im vyhovovali. Za predaný objekt nadobudli žalobcovia v zmysle kúpnej zmluvy kúpnu cenu 68 758 Kčs. Pokiaľ by neboli k predaju donútení štátom a podmienkami, ktoré vytvoril štát, objekt by buď vôbec nemuseli predávať, alebo by ho síce predali, avšak po uspokojivom vyriešení budúceho bývania a po stanovení kúpnej ceny spôsobom a vo výške zodpovedajúcej mechanizmu, aký sa uplatňuje v právnom štáte. Dovolací súd ako poznámku uvádza jednak to, že v spise je na čl. 385 založený listinný dôkaz – odborný posudok Ing. I. N. z júna 2008, ktorý časovú reprodukčnú hodnotu objektu ku dňu jeho predaja stanovil sumou 622 568 Sk, jednak to, že aj žalovaná sama v konaní pripustila, že v roku 1985 „sa mohla stať určitá krivda žalobcom“ ... „že cena mohla byť vyššia“ (viď čl. 435 spisu).

3.2.5. Všeobecný výklad, ktorý sa týka slobody vôle ako náležitosti platného právneho úkonu a dotýka sa aj problematiky bezprávnej vyhrážky (viď 3.2.1.), konkretizuje dovolací súd na preskúmanú vec nasledovne:

Najvyšší súd už vyššie uviedol, že v rozhodnom období sa štát netajil zámerom dosiahnuť postupne prechod súkromného vlastníctva nájomných domov do štátneho socialistického vlastníctva; štát dokonca tento zámer aj navonok (legislatívne) deklaroval. Obsah spisu nesvedčí o tom, že by štát tento zámer nemal v prípade žalobcov. Otázku,

či konkrétne kroky štátu voči žalobcom mali v rozhodnom období znaky dovolených opatrení obsahujúcich len prípustné formy presvedčania a istého nátlaku alebo či mali znaky (až) právne neprípustného psychického donútenia (bezprávnej vyhrážky), posudzoval dovolací súd v kontexte celého vtedajšieho právneho poriadku. V preskúmvanej veci išlo najmä o posúdenie, či konanie štátu nenieslo hrozbu ničím, čo štát vôbec nebol oprávnený vyžadovať, prípadne či jeho konanie mohlo obstať z pohľadu legitimacy cieľa. Dovolací súd mal v rámci tohto posudzovania na zreteli nielen to, že „po zmene politického režimu zo socialistického na demokratický... je legitímne aplikovať 'staré právo' takými interpretačnými a aplikačnými postupmi, ktoré sú vlastné novému demokratickému politickému režimu...“, ale tiež to, že „... demokratické štáty môžu dovoliť svojim inštitúciám aplikovať právo, ktoré má svoj pôvod v preddemokratickom režime, len spôsobom, ktorý je vlastný demokratickému politickému režimu“ (viď nález ústavného súdu zo 7. februára 2013 sp. zn. IV. ÚS 294/2012).

V inej právnej veci už najvyšší súd uviedol, že sama hrozba vyvlastnením nepredstavuje bezprávnu vyhrážku (viď jeho rozhodnutie sp. zn. 2 Cdo 167/2003). Avšak hrozba vyvlastnením, ktoré je uskutočnené napriek tomu, že nemá oporu v zákone a prieči sa jeho ustanoveniam (ako to bolo v preskúmvanej veci), má predsa len na psychiku a následne aj vôľu vyvlastňovaného iné dopady, než hrozba legálne vykonaným vyvlastnením. Negatívny dopad takejto hrozby je bezpochyby umocnený vtedy, ak nezostane len pri „hrozbe“ vyvlastnením, ale dôjde aj k štádiu prvotnej realizácie vyvlastnenia prvostupňovým vyvlastňovacím orgánom – zvlášť v situácii, v ktorej vyvlastňovanému subjektu musí byť zrejmé, že nezrealizovaným vyvlastnením v nedemokratickom právnom prostredí, ktoré je ideovo nasmerované na postupnú likvidáciu súkromného vlastníctva nájomných domov, nekončia pokusy získať predmet vyvlastnenia a že štát zvolí ďalšie riešenie ako získať vec, ktorá je predmetom jeho záujmu.

So žalobcami bolo niekoľkokrát rokované a zámer asanovať ich nehnuteľnosť im bol prezentovaný ako nezvratný proces. Existencia tohto zámeru nebola medzi účastníkmi konania sporná. Definitívnosť zámeru asanácie vyplýva z „Technickej správy k dokumentácii existujúceho stavu budovy na V. nábreží č. X.“, ponuky M. z 18. februára 1981 adresovanej žalobcom, výzvy ONV zo 7. júna 1983, ako aj cenovej ponuky M. z 28. marca 1984. Dňa 12. júla 1983 bola rozhodnutím NVMB č. ÚPA-2757-254/3-83-TK udelená výnimka na demoláciu objektu. V zmysle prvostupňového vyvlastňovacieho rozhodnutia tvoril dom

akútnu bodovú závalu, pre ktorú bola „udelená výnimka na demoláciu objektu“. V rozhodnutí druhostupňového vyvlastňovacieho orgánu sa uvádza, že „vyvlastiteľ okrem demolácie objektu a zabezpečovacích prác nesmie nič podnikat“. Dňa 18. júna 1985 sa v objekte uskutočnilo „miestne zisťovanie“, pri ktorom boli konštatované viaceré stavebné nedostatky. ONV rozhodnutím z 20. júna 1985 č. Výst. 1922/1985-Ja/17/I (ďalej len „rozhodnutie ONV o statickom posudku“) žalobcom uložil povinnosť predložiť v lehote 60 dní statický posudok na porušené zvislé a vodorovné konštrukcie ich domu s tým, že náklady spojené s vypracovaním posudku znášajú spoluvlastníci objektu a ak nariadené opatrenia nevykonajú, bude stavebný úrad postupovať v zmysle § 105 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení v čase vydania uvedeného rozhodnutia (ďalej len „zákon č. 50/1976 Zb.“). Odvolanie, ktoré proti tomuto rozhodnutiu podali žalobcovia, zamietol NVMB rozhodnutím z 29. októbra 1985 č. ÚPA-4278-254/3-85-Vd (ďalej len „rozhodnutie NVMB o statickom posudku“), v ktorom medziiným uviedol, že výsledky miestneho zisťovania z 18. júna 1985 sú nepostačujúce pre dôsledné a objektívne posúdenie otázky, aké opatrenia v zmysle § 86 až 88 zákona č. 50/1976 Zb. by sa mali urobiť). V bezprostrednej väzbe na vecné a časové súvislosti týchto okolností bol objekt napokon kúpnu zmluvou z 2. decembra 1985 prevedený do vlastníctva štátu.

Podľa právneho názoru dovolacieho súdu, ktorý vyvodzuje z časovej postupnosti právne významných skutočností uvedených v predchádzajúcom odseku, skutočným cieľom štátu, ku ktorému smerovali všetky vyššie uvedené kroky jeho orgánov, bolo prekonať odpor vlastníkov nájomného domu a získať jeho vlastníctvo. Vôľa žalobcov prejavovaná v kúpnej zmluve nebola slobodná. V situácii, v ktorej sa vtedy nachádzali (najvyšší súd ju už vyššie označil za tiesnivú – vid' body 3.2.3. a 3.2.4. odôvodnenia tohto rozsudku), im hrozili pre nich podstatné finančné výdavky (či už ako „dobrovoľné“ – nimi priamo vynaložené alebo ako „vynútené“ ukladaním pokút, prípadne uhradené najskôr štátom a potom od nich následne vymáhané za statický posudok vo výške minimálne 10 000 Kčs, teda zhruba šestiny im dovedy ponúkanej kúpnej ceny).

Na podklade obsahu spisu dospel dovolací súd k záveru, že pokiaľ aj prípadne jednotlivé kroky štátu v čase pred vyvlastnením objektu žalobcov a bezprostredne po ňom možno posudzovať iba ako prípustný nátlak, takto nie je možné kvalifikovať celkové konanie štátu, ktoré bolo zavŕšené uložením povinnosti obstarat' statický posudok.

Keďže predmetný nájomný dom bol definitívne určený na asanáciu a dokonca už v roku 1983 bolo rozhodnuté o prípustnosti jeho demolácie, je na mieste otázka, prečo vôbec bolo potrebné obstarat' statický posudok. Pokiaľ bol dom v čase jeho predaja (december 1985) určený na demoláciu, od žalobcov vyžadovaný statický posudok bol za daného stavu nadbytočný. V požiadavke adresovanej žalobcom, aby tento posudok predložili stavebnému úradu, treba za týchto okolností vidieť iba ďalší krok štátu, ktorý ich mal viesť k prevodu vlastníctva domu.

ONV sa v rozhodnutí o statickom posudku odvolal na § 86 zákona č. 50/1976 Zb. a vlastníkom nájomného domu nariadil, aby do 60 dní „vykonali tieto opatrenia: predložili stavebnému úradu statický posudok na porušené zvislé a vodorovné konštrukcie obytného domu V. nábr. č. X“. Uvedené ustanovenie umožňovalo stavebnému úradu, aby vlastníkovi, ktorý neudržiava svoju stavbu „v dobrom stave“, uložil povinnosť postarať sa o nápravu (teda opravami alebo údržbovými prácami vykonanými na stavbe opätovne dosiahnuť „dobrý stav“ stavby); z uvedeného ustanovenia ale nevyplývalo oprávnenie stavebného úradu uložiť vlastníkovi stavby povinnosť predložiť stavebnému úradu statický posudok, na podklade ktorého by stavebný úrad mohol posúdiť, či stavba je alebo nie je „v dobrom stave“, prípadne v akom smere či rozsahu nie je „v dobrom stave“. Uvedené ustanovenie teda neumožňovalo uložiť žalobcom povinnosť, ktorá im bola uložená.

NVMB v rozhodnutí o statickom posudku poukázal aj na § 31 ods. 1 veta druhá, § 32 ods. 1 a 2 posledná veta, § 34 ods. 1 až 4 a § 36 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení v čase vydania tohto rozhodnutia (ďalej len „zákon č. 71/1967 Zb.“). Tieto ustanovenia neumožňovali stavebnému úradu žiadať od účastníka konania, aby predložil listinu, ktorú nemá. Ustanovenie § 36 zákona č. 71/1967 Zb. predpokladalo, že ak je pre odborné posúdenie skutočností dôležitých pre rozhodnutie potrebný znalecký posudok, správny orgán (sám) ustanoví znalca, pričom trovy konania, ktoré vznikli správnomu orgánu, znáša tento orgán; len za určitých okolností bol účastník povinný (až spätne) nahradiť trovy vzniknuté správnomu orgánu alebo inému ostatným účastníkom konania (§ 31 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb.). Pokiaľ teda bola napriek tomu žalobcom uložená povinnosť obstarat' statický posudok a bolo im dokonca pohrozené ukladaním pokút v prípade, že nebudú nerešpektovať túto povinnosť (§ 105 zákona

č. 50/1976 Zb.), treba konanie štátu vo vyššie uvedenom kontexte kvalifikovať ako hrozbu niečím, čím sa hroziť nesmelo.

Konanie štátu zavŕšené v danom prípade uložením takejto povinnosti v čase a mieste jej uloženia a v situácii, v ktorej sa vtedy žalobcovia nachádzali, je pri aplikačnom postupe vlastnom demokratickému politickému režimu (IV. ÚS 294/2012) potrebné považovať za konanie, ktoré z pohľadu legitimity cieľa neobstojí, lebo jeho skutočným zámerom bolo pozbaviť žalobcov ich vlastníctva.

3.2.6. Z týchto dôvodov dospel dovolací súd k záveru o správnosti právneho názoru odvolacieho súdu, že vôľa žalobcov pri uzatváraní kúpnej zmluvy nebola slobodná. Na tom nič nemení to, že žalobcovia „uznali dôvodnosť asanácie“, ale ani to, že žalobca 1/ sám inicioval stretnutie s vtedajším riaditeľom MSK – tak totiž koná aj ten, vôľa koho bola prelomená vôľou iného a už mu ide len o to, aby bol čo najskôr ukončený stav, ktorý na jeho psychiku pôsobí nepriaznivo.

Keďže v kúpnej zmluve prejavená vôľa žalobcov bola formovaná pod vplyvom bezprávnej vyhrážky, čo už samo o sebe zakladá absolútnu neplatnosť kúpnej zmluvy, nebolo v dovolacom konaní potrebné zaoberať sa nielen ďalšími skutočnosťami, z ktorých žalobcovia vyvodzovali neplatnosť tohto právneho úkonu, ale ani ďalšími dôvodmi, z ktorých žalovaná vyvodzovala opodstatnenosť jej dovolania.

Vzhľadom na to, že neplatný právny úkon nemá účinky platného právneho úkonu, nedošlo na podklade kúpnej zmluvy k prevodu vlastníctva, v dôsledku čoho treba žalobcov v skutkovom a právnom rámci, ktorý vyplýva z obsahu spisu, považovať za spoluvlastníkov parcely č. 221/1.

Vyššie uvedené uzatvára dovolací súd konštatovaním, že dovolateľka neopodstatnene namieta, že dovolaním napadnutý rozsudok spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci (§ 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p.).

**4.** Žalovaná dovolaním napadla aj výrok rozsudku odvolacieho súdu o náhrade trov konania. Odvolaciemu súdu vytkla, že vychádzal z tarifnej odmeny advokáta z hodnoty predmetu sporu, avšak v danom konaní o určenie vlastníctva nehnuteľností (trhová hodnota

ktorej neustále kolíše a nie je ju preto možné určiť) mala byť odmena advokáta určená v zmysle § 11 ods. 1 písm. a/ vyhlášky č. 655/2004 Z.z.

Dovolanie v uvedenej časti smeruje proti rozhodnutiu, ktoré je síce súčasťou rozsudku odvolacieho súdu, má ale charakter uznesenia (§ 167 ods. 1 O.s.p.). Vzhľadom na to treba prípustnosť tejto časti dovolania posudzovať podľa ustanovení, ktoré vymedzujú, kedy je prípustné dovolanie proti uzneseniu (§ 239 O.s.p.). Prípustnosť dovolania proti výroku rozhodnutia odvolacieho súdu o trovách konania je ale v zmysle § 239 ods. 3 O.s.p. vylúčená; jeho prípustnosť by zakladala iba procesná vada konania v zmysle § 237 O.s.p. Keďže ale ani vo vzťahu k tomuto výroku nebola preukázaná procesná vada konania zakladajúca zmätočnosť, nemožno prípustnosť tejto časti dovolania žalovanej vyvodiť z § 237 O.s.p.

Najvyšší súd z týchto dôvodov dovolanie žalovanej v uvedenej časti odmietol ako procesne neprípustné (§ 243b ods. 5 O.s.p. v spojení s § 218 ods. 1 písm. c/ O.s.p.).

**5.** V dovolacom konaní nebola žalovaná procesne úspešná a vznikla jej povinnosť nahradiť trovy procesne úspešným účastníkom tohto konania (§ 243b ods. 5 O.s.p. v spojení s § 224 ods. 1 O.s.p. a § 142 ods. 1 O.s.p.). Žalobcovia v dovolacom konaní podali návrh na rozhodnutie o priznaní náhrady trov dovolacieho konania (§ 243b ods. 5 O.s.p. v spojení s § 151 ods. 1 O.s.p.).

Najvyšší súd, aj so zreteľom na dovolacie námietky žalovanej, konštatuje, že rozhodovacia prax súdov (vrátane najvyššieho súdu) v otázke určovania tarifnej hodnoty vecí v konaniach o určenie vlastníctva vykazovala v niektorých prípadoch znaky nejednotnosti. V rozhodnutiach najvyššieho súdu sp. zn. 1 Cdo 175/2008, 3 Cdo 187/2011, 4 Cdo 117/2009, 5 Cdo 141/2010 a 7 Cdo 54/2010 a 7 MCdo 10/2012 bol napokon zaujatý právny názor, s ktorým sa stotožnil dovolací súd aj v preskúmvanej veci.

Podľa názoru dovolacieho súdu zastávaného v tejto veci treba mať na zreteli nasledovné:

Z ustanovenia § 9 ods. 1 vyhlášky č. 655/2004 Z. z. vyplýva, že základná sadzba tarifnej odmeny sa stanoví podľa tarifnej hodnoty veci alebo druhu veci, alebo práva. Podľa ustanovenia § 10 ods. 2 citovanej vyhlášky ak nie je ustanovené inak, považuje sa za tarifnú

hodnotu výška peňažného plnenia alebo cena veci alebo práva, ktorých sa právna služba týka, určená pri začatí poskytovania právnej služby. Základná sadzba tarifnej odmeny za jeden úkon právnej služby je jedna trinástina výpočtového základu iba v prípade, ak nie je možné vyjadriť hodnotu veci alebo práva v peniazoch, alebo ju možno zistiť len s nepomernými ťažkosťami (§ 11 ods. 1 písm. a/ vyhlášky č. 655/2004 Z. z.).

Z uvedeného vyplýva, že pokiaľ je určitá vec, právo alebo plnenie, ktoré je predmetom súdneho sporu, peniazmi oceniteľné, potom sa suma vyjadrujúca cenu považuje za základ pre určenie tarifnej hodnoty, a to aj vo veciach určenia vlastníckeho práva k takejto veci, lebo vyhláška č. 655/2004 Z.z. dôsledne rozlišuje, kedy je predmet právneho sporu, o ktorom vlastníctve sa rozhoduje, peniazmi oceniteľný, a kedy nie je. Preto nie je možné vychádzať z názoru, že vtedy, keď je predmetom občianskeho súdneho konania určenie vlastníckeho práva k veci, nemožno tento predmet konania peniazmi oceniť z hľadiska tarifnej odmeny podobne, ako je to pri vyrubovaní súdneho poplatku za určovací návrh na začatie konania podľa zákona č. 71/1992 Zb.

Predmetom sporu v danej veci bolo určenie vlastníctva pozemku, teda veci, ktorá je oceniteľná a vyjadriteľná peniazmi. Pri priznávaní náhrady trov dovolacieho konania bolo vzhľadom na túto skutočnosť potrebné vychádzať z tarifnej odmeny stanovenej nie v zmysle ustanovenia § 11 ods. 1 vyhlášky č. 655/2004 Z.z., ale v zmysle § 10 ods. 1 tejto vyhlášky. Dovolací súd pripomína, že žalovaná nespochybnila správnosť hodnoty veci, ktorá je predmetom konania.

Dovolací súd priznal žalobcom náhradu, ktorá spočíva v odmene advokátky za 1 úkon právnej služby poskytnutej spoločne žalobcom 1/ a 2/ vypracovaním ich písomného vyjadrenia k dovolaniu žalovanej (§ 14 ods. 1 písm. b/ vyhlášky č. 655/2004 Z.z.). Sadzbu za tento úkon určil podľa § 10 ods. 1 vyhlášky č. 655/2004 Z.z. vo výške 559,33 €, ktorú znížil podľa § 13 ods. 2 vyhlášky č. 655/2004 Z.z. Tarifnú odmenu určil potom v celkovej výške 559,33 €, čo s náhradou výdavkov za miestne telekomunikačné výdavky a miestne prepravné (§ 16 ods. 3 vyhlášky č. 655/2004 Z.z.) vo výške 7,63 € a 20% DPH (113,38 €) predstavuje spolu 680,34 €.

Toto rozhodnutie prijal senát najvyššieho súdu pomerom hlasov 3 : 0.

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

**V Bratislave 27. júna 2013**

**JUDr. Emil F r a n c i s c y, v.r.**  
**predseda senátu**

Za správnosť vyhotovenia: Klaudia Vrauková