



## ROZSUDOK

### V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Jany Henčekovej, PhD. a členov JUDr. Zuzany Ďurišovej a JUDr. Petra Paludu v právnej veci navrhovateľky: **U., P.** proti odporcovi: **Obvodnému pozemkovému úradu v Bratislave**, Trenčianska 55, Bratislava, *za účasti: Ing. R., nar. X., bytom S.*, o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia a postupu odporcu zo dňa 2. februára 2010, č.j. (1195/92) Zn.: 541/2009/Ber (1263/07), konajúc o odvolaní navrhovateľky proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave zo dňa 18. októbra 2011, č.k. 6Sp/4/2010-96, takto

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

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok Krajského súdu v Bratislave č. k. 6Sp/4/2010-96 zo dňa 18. októbra 2011 **m e n í** tak, že rozhodnutie odporcu zo dňa 2. februára 2010, č. j. (1195/92) Zn.:541/2009/Ber (1263/07) **z r u š u j e** a vec mu **v r a c i a** na ďalšie konanie.

Účastníkom náhradu trov konania **n e p r i z n á v a.**

## O d ô v o d n e n i e :

### I.

#### Konanie o reštitučnom nároku

Rozhodnutím zo dňa 2. februára 2010, Č.j.: (1195/92) Zn:541/2009/Ber (1263/07) odporca rozhodol o reštitučnom nároku uplatnenom na bývalom Pozemkovom úrade Bratislava dňa 30. decembra 1992 P. (v priebehu reštitučného konania dňa 11. septembra 1997 zomrelou) podľa zákona č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 229/1991 Zb.“) tak, že právny nástupca žiadateľky Ing. R. spĺňa podmienky uvedené v § 6 ods. 1 písm. k/ zákona č. 229/1991 Zb. a preto mu priznal vlastnícke právo k nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v kat. úz. L. pôvodne ako parc. č. X., v KN ako parc. č. X. – ostatná plocha o výmere 389 m<sup>2</sup> v celosti podľa geometrického plánu č. 53/2009 zo dňa 27. októbra 2009 vyhotoveného G., zememeračskou kanceláriou Bratislava, overeného Správou katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu pod č. 2634/09 dňa 5. novembra 2009. Zároveň tomuto ako dedičovi zomrelej oprávnenej osoby uložil vrátiť čiastku 258,248 € zodpovedajúcu kúpnej cene 7.780,- Kčs za odpredanú nehnuteľnosť v lehote 60 dní po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia na účet Ministerstva financií SR.

Správny orgán v odôvodnení svojho rozhodnutia uviedol, že skúmal podmienky ustanovenia § 6 ods. 1 písm. k) zákona č. 229/1992 Zb., t.j. či pôvodná vlastníčka nehnuteľnosti podpísala kúpnu zmluvu v tiesni a súčasne za nápadne nevýhodných podmienok.

Poukázal na výpoveď Ing. R., ktorý na ústnom konaní dňa 28. júna 2007 a tiež v písomnom stanovisku zo dňa 16. júla 2007 uviedol, že jeho matka bývala v rodinnom dome v Š., kde bola zvyknutá na záhradu. Po otcovej smrti v sedemdesiatom treťom sa presťahovala do B. a práve preto si približne v roku 1980 kúpila záhradu, lebo bola zvyknutá na pestovanie zeleniny a ovocia. Keď začali vykupovať pozemky, matka s výkupom nesúhlasila. Pracovníci chodili za matkou dlhšiu dobu ju presvedčať a vyhrážali sa jej vyvlastnením. Hovorili jej, že je to v prospech štátu a že nech sa nezahráva, že to nepodpíše. Chodili k nim domov a aj ju predvolávali. Nakoniec podľahla tlaku a kúpnu zmluvu podpísala. Nechcela záhradu predať, lebo si ju kúpila preto, lebo ako bývalá učiteľka mala malý dôchodok a tak si chcela prilepiť predajom vypestovaných produktov v záhrade. Produkty chodila predávať a ich nosila

známym a susedkám, ktorí jej za to dávali peniaze alebo niečo iné. Nakoľko mala vysoký tlak, dobre pôsobila na ňu relaxácia v horskom teréne a na záhrade bola postavená obývatel'ná chatka, ktorá mala rozlohu cca 16 m<sup>2</sup> s obývacou izbou, kuchynkou a WC. Jej hodnota bola okolo 40 000,- Kčs. Vykúpenie tejto chatky malo byť riešené osobitným jednaním mimo kúpnej zmluvy, k čomu nedošlo a cenu za chatku nezaplatili. Matka na túto krivdu nevedela do konca života zabudnúť. Ich bývalá priateľka, ktorá matku občas navštívila, jej ponúkala 100,- Kčs za 1 m<sup>2</sup> ona jej záhradu nepredala.

Odporca svoje rozhodnutie odôvodnil tým, že v danom prípade z vykonaného dokazovania ako i z listinných dôkazov, tak aj z výsluchu oprávnenej osoby, svedkyne MUDr. M. a tiež H. mal za preukázané, že v prípade uzavretia kúpnej zmluvy dňa 14. apríla 1987 medzi pôvodnou vlastníčkou nehnuteľnosti P. rod. S. ako predávajúcou a KÚNZ – riaditeľstvo pre výstavbu fakultných nemocníc ako kupujúcim ohľadne nehnuteľnosti parc. č. X. o výmere 389 m<sup>2</sup> objektívne existovali okolnosti majúce za následok stav tiesne a nápadne nevýhodných podmienok na strane predávajúcej, keď stav tiesne odporca vyvodil z nie dobrovoľného, ani nie slobodného a ani nie z dokonalého zváženia situácie, ale že pôvodná vlastníčka predmetnú kúpnu zmluvu uzavrela pod vplyvom tlaku vyvolanom vtedajšou situáciou, ktorej práva neboli rovnoprávne s právami socialistických organizácií a štátnych orgánov pri nedostatku zákonnej ochrany súkromného vlastníctva.

A pokiaľ sa jednalo o nápadne nevýhodné podmienky, tieto v zmysle záveru odporcu vyplynuli jednak z politickej situácie, ktorá nikdy nedovoľovala, aby si kúpnu cenu mohol určiť predávajúci, ale tiež z nevyplatenia náhrady za záhradný prístrešok, čo predstavovalo nevýhodnosť pôvodnej vlastníčky takej intenzity, že ju bolo možno kvalifikovať ako nápadnú. Správny orgán je tiež toho názoru, že pôvodná vlastníčka bola znevýhodnená vo vzťahu voči iným osobám, ktorým štát v rozhodnom období vykupoval nehnuteľnosti. Nakoľko napriek prevodu aj záhradnej chatky postavenej na predmetnom pozemku v spojitosti s prevodom pozemku na Československý štát, i napriek tomu, že investor sa zaviazal náhradu za záhradnú chatku vyplatiť dodatočne (osobitné dojednanie podmienky prevodu), k tomuto nikdy nedošlo a prípadné vyplatenie povinná osoba na výzvu konajúceho správneho orgánu osvedčiť nevedela s poukazom, že požadovanú písomnú dokumentáciu nemôže poskytnúť, keďže túto nemá k dispozícii.

Odporca v súvislosti s úvahou o navrátení vlastníctva poukázal na skutočnosť, že vykonaným dokazovaním, a to vykonanou ohliadkou na mieste samom dňa 17. júna 2009 zistil a mal za preukázané, že nehnuteľnosť ani neslúži účelu, na ktorý bola vykúpená, keď pozemok, ktorý je v prítomnosti súčasťou v KN parc. č. X. nachádzajúcej sa v kat. úz. L. a vedený v KN ako ostatná plocha na LV č. X. vo vlastníctve Slovenskej republiky – F. je voľný a nezastavaný, nenachádza sa na ňom žiadna stavba ani prekážka, ktorá by bránila jeho vydaniu podľa § 11 zákona č. 229/1991 Zb. a potom na obnovenie hraníc pôvodného pozemku dal vyhotoviť citovaný geometrický plán. Týmto mal odporca za osvedčené, že v prípade nástupcu pôvodnej oprávnenej osoby P. sú splnené zákonné podmienky tak ako sú predpokladané v ust. § 6 ods. 1 písm. k/ zákona č. 229/1991 Zb. v platnom znení.

## II.

### Konanie na súde prvého stupňa

Ako uviedol krajský súd v odôvodnení svojho rozsudku dňa 30. decembra 1992 si oprávnená osoba P. podľa zákona č. 229/1991 Zb. uplatnila u odporcu reštitučný nárok vo vzťahu k nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v kat. úz. B.L. a zapísanej v PK vl.č. 1180 ako parc. č X. vo výmere 389 m<sup>2</sup>. V danej veci reštitučným titulom je kúpna zmluva zo dňa 14. apríla 1987, ktorou mal súd osvedčené, že výlučná vlastníčka parcely č. X. o výmere 389 m<sup>2</sup> previedla pozemok s príslušenstvom čsl. štátu v zastúpení KÚNZ – Riaditeľstvo pre výstavbu fakultných nemocníc Bratislava za kúpnu cenu celkom 19.021,- Kčs, vychádzajúc zo znaleckého posudku vypracovaného súdnym znalcom J. H. dňa 8. novembra 1986 a zapísanom v znaleckom denníku pod č. 819/92/86 podľa nasledovného členenia:

- cena pozemku 7.780,- Kčs,
- oplotenie 5.570,-Kčs,
- porasty 4.494,- Kčs,
- vonkajšie úpravy 971,- Kčs

Vyplatenie tejto kúpnej ceny vlastníčke bolo v rámci reštitučného konania bezpochyby preukázané.

I keď v rámci reštitučného konania bolo tiež osvedčené, že súčasne s prevodom pozemku došlo aj k prevodu záhradnej chatky na tomto postavenej, i keď toto v bode 2. kúpnej zmluvy uvedené nie je, avšak čomu nasvedčuje aj osobitné dojednanie zmluvy obsiahnuté pod bodom 11. zmluvy, podľa ktorého sa investor zaviazal vyplatiť náhradu

za záhradný prístrešok vo výške 12.859,- Kčs pre prípad kladného stanoviska Obvodného národného výboru Bratislava IV., prípadné vyplatenie ceny záhradného prístreška v rámci reštitučného konania vedeného pred správnym orgánom, ale ani v rámci preskúmovacieho konania pred súdom preukázané nebolo.

Ako ďalej uviedol krajský súd pred správnym orgánom výsluchom svedka Ing. R. bolo potvrdené, že samotnému výkupu pozemku vrátane záhradnej chatky, ktorá bola obývatel'ná a v súvislosti s prevodom vlastníckeho práva, aj k oceneniu ktorej znalec pristúpil, predchádzalo dlhšie obdobie, počas ktorého bol na jeho matku ako výlučnú vlastníčku pozemku vyvíjaný verbálny nátlak pod následkom vyvlastnenia pozemku s príslušenstvom, čo táto zle psychicky znášala, keď zástupcovia investora ju mali za týmto účelom navštevovať aj doma, až napokon zmluvu pod týmto nátlakom, neistotou a obavami pred stratou pozemku, ktorý mal byť pre verejné účely zriadenia nemocnice vykúpený, ktorému sa táto po celú dobu bránila, keď záhradku si zakúpila ako bývalá učiteľka poberajúca nízky dôchodok, a ktorá jej slúžila jednak ako zdroj ovocia a zeleniny, ale tiež prebytky ktorých predávala a vhodná relaxácia vzhľadom na zdravotné problémy matky trpiacej vysokým krvným tlakom.

Krajský súd ďalej poukázal na to, že pokiaľ sa jedná o nápadne nevýhodné podmienky na strane predávajúcej pri uzatváraní kúpnej zmluvy, tieto odporca videl jednak v tom, že v prípade záhrady jeho matky došlo napokon k uzavretiu kúpnej zmluvy, čo znamenalo trvalú stratu záhrady, avšak KÚNZ tak nepostupoval vo vzťahu k všetkým vlastníkom pozemkov v tejto lokalite rovnako, keď má vedomosť, že s niektorými vlastníkami bola a za podstatne výhodnejších podmienok uzavretá dohoda o dočasnom užívaní pozemku a po ukončení výstavby sa investor zaviazal, že záhradku uvedie do pôvodného stavu a nahradí aj prípadné škody spôsobené jej dočasným užívaním. Takto osvedčil napríklad uzavretie dohody vo vzťahu k parc. č. X., ktorá bola uzavretá medzi riaditeľom S. (investorom) a vlastníčkou pozemku.

Z dohody o dočasnom užívaní pozemku uzavretou medzi vlastníčkou pozemku parc. č. X. o výmere 379 m<sup>2</sup> nachádzajúcej sa v kat. úz. B.L. a investorom S. dňa neuvedeného súd zistil, že vlastníčka predmetného pozemku udelila investorovi súhlas pozemok užívať v čase od 1. októbra 1989 do 31. decembra 1993 a investor sa zaviazal vyplatiť vlastníčke pozemku náhradu za túto dobu užívania (za 51 mesiacov) vo výške 32.151,- Kčs, ktorý pozemok mal investor využívať pre účely druhej stavby F. – R. a zároveň sa investor v bode IV. zaviazal, že

predmetný pozemok po skončení dohodnutej doby užívania uvedie do pôvodného stavu, a prípadne škody vzniknuté na ňom počas dočasného jeho užívania vlastníkovi pozemku nahradí s tým, že so začatím výstavby daného objektu sa uvažovalo (bod V.).

V danom prípade súd po preskúmaní napadnutého rozhodnutia len v kontexte námietky navrhovateľky spochybňujúcej právny záver odporcu ohľadne kumulatívneho splnenia tiesne a nápadne nevýhodných podmienok na strane predávajúcej v súvislosti s uzavretím kúpnej zmluvy ohľadne parc. č. X. nachádzajúcej sa v kat. úz. B.L. dňa 14. apríla 1987 a neexistencie prekážky navrátenie vlastníctva, dospel k záveru, že tomuto opravnému prostriedku nie je možné priznať úspech, keď sa plne stotožnil s právnym názorom a záverom konajúceho správneho orgánu, a to z nasledovných dôvodov:

Z obsahu administratívneho spisu vedeného u odporcu súd nemal pochybnosti o tom, že reštitučný nárok pôvodnej vlastníčky P. bol u odporcu uplatnený v zákonnej lehote tak ako je to určené v ustanovení § 13 ods. 1 zákona č. 229/1991 Zb. a rovnako nemal súd pochybnosti o tom, že reštitučným titulom v danom prípade je kúpna zmluva, ktorú dňa 14. júla 1987 pôvodná vlastníčka pozemku parc. č. X. o výmere 389 m<sup>2</sup> P. uzavrela s KÚNZ – riaditeľstvom pre výstavbu fakultných nemocníc v Bratislave, nie sama z vlastného rozhodnutia, ale čo bolo potvrdené aj výsluchom ďalšej oprávnenej osoby, ale tiež svedkyne MUDr. M. a čestným prehlásením H., u ktorých nemal súd pochybnosti o ich predpojatosti, ale tak učinila pod určitým verbálnym nátlakom zo strany štátu v zastúpení bližšie neoznačených pracovníkov KÚNZ, či investora pod hrozbou straty pozemku za ešte nevýhodnejších podmienok jeho vyvlastnením a tiež obavami v dôsledku objektívneho nedostatku ochrany vlastníctva typickým pre daný politický režim v čase uzatvárania zmluvy. Tu sa treba len stotožniť s názorom vyplývajúcim z konštantnej judikatúry, že tieseň je sociálnym stavom, v ktorom sa určitý subjekt v čase robenia právneho úkonu nachádza, a ktorý na neho pôsobí takým spôsobom a takou intenzitou, že v dôsledku neho urobí právny úkon, ktorý by inak, nebyť tejto tiesne, neurobil.

V danom prípade niet pochýb o tom, že na strane pôvodnej vlastníčky, ktorá mala vedomosť, a ako to vyplynulo z reštitučného konania vedeného pred odporcom a ako to vyplýva z obsahu administratívneho spisu, o tom, že rovnaký postup nebol zvolený vo vzťahu k všetkým vlastníkom v uvedenej lokalite pozemkov záhrad, ale že aj tu existovali výnimky, čo aj bolo osvedčené predložením dohody o dočasnom užívaní parc. č. X., finančné a ostatné

podmienky ktorej tejto dohody boli pre ich vlastníkov v porovnaní s oprávnenou osobou P. podstatne výhodnejšie.

V tomto je už potrebné okrem iného vidieť aj čiastočne splnenie druhej zákonom predpísanej podmienky musiac byť splnenou kumulatívne popri tiesni, a to aj nápadne nevýhodných podmienok pri uzatváraní zmluvy. Ak kúpna cena za parc. č. X. o výmere 389 m<sup>2</sup>, ktorej vlastníčkou bola P. predstavovala sumu 19.021,- Kčs tak ako to osvedčuje bod II. samotnej kúpnej zmluvy, ktorou došlo k absolútnemu prevodu tohto vecného práva na iného vlastníka a dohodnutá náhrada za dočasne užívanie preukázané u parc. č. X. o výmere 379 m<sup>2</sup> teda len o 10 m<sup>2</sup> menej za obdobie od 1. októbra 1989 do 31. decembra 1993 predstavovala sumu 32.151,- Kčs, s navyše dohodnutým záväzkom investora uviesť predmetný pozemok po skončení užívania do pôvodného stavu a nahradiť jeho vlastníkovi prípadné škody vzniknuté počas doby užívania, tak v tomto bez pochyby je potrebné vidieť také poškodenie na strane P. v súvislosti s prevodom pozemku parc. č. X., ktorý predstavuje nápadne nevýhodné podmienky, pričom ako vyplynulo aj z výsluchu svedka Ing. A. (štatutárny zástupca investora S.), ktorého súd v rámci preskúvacieho konania na návrh navrhovateľa dňa 18. októbra 2011 vypočul a tiež ním predloženým axonometrickým pohľadom, tak v oboch prípadoch sa jednalo o okrajové pozemky areálu nemajúce slúžiť ani samotnej stavbe budovy, ale v prípade parc. č. X. sa malo jednať o využívanie pre účely vedenia inžinierskych sietí cez tento pozemok.

Súd sa stotožnil i s druhým dôvodom, v ktorom je treba vidieť splnenie nápadne nevýhodných podmienok na strane predávajúcej pri uzatváraní predmetnej kúpnej zmluvy, a to, že i keď súčasne s prevodom pozemku došlo aj k zabratiu záhradnej chatky na tomto postavenom, ktorá aj pre účely výkupu bola znalcom ohodnotená na sumu 12.859,- Kčs, že k vyplateniu tejto kúpnej ceny pôvodnej vlastníčke napriek osobitnému dojednaniu ako toto vyplýva z kúpnej zmluvy nikdy nedošlo. Skutočnosť, že žiaden správny orgán nedisponuje prípadnou listinou, ktorá by vyvrátila toto tvrdenie ďalšej oprávnenej osoby, nemôže znamenať preukázanie jej výplaty. A potom sa súd bezosporu stotožnil so záverom odporcu, že v danom prípade vykonaným dokazovaním bolo oprávnenou osobou preukázané, že v prípade pôvodnej vlastníčky pozemku parc. č. X. pri uzatváraní kúpnej zmluvy dňa 14. júla 1987 medzi touto a KÚNZ – Riaditeľstvom pre výstavbu fakultných nemocníc Bratislava objektívne existovali okolnosti majúce za následok stav tiesne a nápadne nevýhodných podmienok pri uzatváraní tejto zmluvy tak ako je vyššie skonštatované a potom

súd napadnuté rozhodnutie ako vecne správne a zákonné potvrdil, keď bezosporu ohliadkou na mieste samom vykonanou správnym orgánom dňa 17. júla 2008 bolo preukázané, že predmetný pozemok nie je zastavaný a na uvedenom nemení nič ani skutočnosť, že výstavba nemocnice – R. a jej areálu sa má obnoviť a toto sa aktuálne stalo na základe uznesenia Vlády SR č. 22 zo dňa 13. januára 2010, ktorým bolo rozhodnuté o pokračovaní vo výstavbe a zahájení projektových prác na úprave pôvodného projektu a prác na prípravu všetkých podkladov nevyhnutných pre reálne zahájenie prác na pokračovaní vo výstavbe.

### **III.**

#### **Odvolanie navrhovateľky a vyjadrenie odporcu.**

Proti tomuto rozsudku podala navrhovateľka odvolanie. Žiadala, aby odvolací súd opätovne preskúmal zákonnosť postupu a rozhodnutia odporcu pri vydávaní preskúmaného rozhodnutia. Navrhovateľka považuje napadnuté rozhodnutie správneho súdu za nesprávne v tom, že potvrdil rozhodnutie vydané v správnom konaní odporcom, keď vyhodnotil vykonané dôkazy ako preukazujúce tieseň a nápadne nevýhodné podmienky, za akých pôvodná vlastníčka predmetného pozemku uzatvorila kúpnu zmluvu, na základe ktorej prešlo jej vlastníctvo na štát. Rovnako tak nesprávne považoval na základe vykonaných dôkazov za preukázané, že predmetný pozemok je spôsobilý na vydanie, t.j. že sa nachádza v stave, v akom prešiel do vlastníctva štátu.

Odporca navrhol napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa potvrdiť ako vecne správny.

Zopakoval dôvody uvedené v rozhodnutí ako i vo vyjadrení k opravnému prostriedku podaného navrhovateľkou a to týkajúce sa charakteru pozemku a jeho možného vydania ako i splnenia podmienok tiesne a nápadne nevýhodných podmienok.

### **IV.**

#### **Konanie pred Najvyšším súdom Slovenskej republiky ako súdom odvolacím**

Najvyšší súd Slovenskej republiky, ako súd odvolací (§ 246c ods. 1 veta prvá Občianskeho súdneho poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „O. s. p.“) v spojení s § 10 ods. 2 O. s. p.), preskúmal napadnutý rozsudok a konanie, ktoré mu predchádzalo (podľa § 246c ods. 1 veta prvá O. s. p. v spojení s § 211 a nasl. O. s. p.) a jednomyseľne dospel k záveru, že odvolanie je dôvodné.

Podľa § 250ja ods.2 O.s.p. odvolací súd rozhodne o odvolaní bez pojednávania, ak to nie je v rozpore s verejným záujmom. Na prejednanie odvolania nariadi pojednávanie, ak to považuje za potrebné, alebo ak vykonáva dokazovanie. V tejto súvislosti odvolací súd uvádza, že krajský súd v prvostupňovom konaní prejednal napadnuté rozhodnutie na nariadenom pojednávaní dňa 18. októbra 2011, na ktorom sa zúčastnil zástupca navrhovateľky i zástupca odporcu ako i nástupca oprávnenej osoby Ing. R. a mali možnosť sa vyjadriť k prejednávanej veci. Odvolací súd nepovažoval preto za potrebné na prejednanie veci nariadovať pojednávanie a takýto postup nebol v rozpore s verejným záujmom. Deň vyhlásenia rozhodnutia bol zverejnený minimálne päť dní vopred na úradnej tabuli súdu a na internetovej stránke Najvyššieho súdu Slovenskej republiky [www.nsud.sk](http://www.nsud.sk). Rozsudok bol verejne vyhlásený 24. októbra 2012 (§ 156 ods. 1 a ods. 3 O. s. p.).

Z obsahu predloženého administratívneho spisu ako i výsledkov doterajšieho priebehu konania odvolací súd zistil, že predmetom preskúmovacieho konania bolo rozhodnutie odporcu zo dňa 2. februára 2010, Č.j: (1195/92) Zn.:541/2009/Ber (1263/07), ktorým bolo rozhodnuté o reštitučnom nároku nástupcu oprávnenej osoby Ing. R. tak, že spĺňa podmienky zákona uvedené v § 6 ods.1 písm. k) zákona č. 229/1991 Zb. a bolo mu priznané vlastnícke právo k nehnuteľnosti parc. č. X., KN parc č. X. vo výmere 389 m<sup>2</sup> v celosti.

Kúpnu zmluvou uzavretou dňa 14.apríla 1987 medzi pôvodnou vlastníčkou P., rod. S. ako predávajúcou a KÚNZ – riaditeľstvom pre výstavbu fakultných nemocníc ako kupujúcim prešla celá nehnuteľnosť parc. č. X. o výmere 389 m<sup>2</sup> do vlastníctva štátu. Kúpna cena nehnuteľnosti bola určená na základe znaleckého posudku vypracovaného súdnym znalcom J. H. dňa 8. novembra 1986 č. znal. den. 819/92/86 za 7 780,-Kčs t.j. po 20,-Kčs za 1 m<sup>2</sup> a za porasty a vonkajšie úpravy za 11 241,-Kčs spolu za 19 021,-Kčs. Nehnuteľnosť bola vykúpená pre výstavbu fakultnej nemocnice s poliklinikou R., ktorá je zaradená do štátneho plánu rozvoja národného hospodárstva. Ako osobitná podmienka prevodu bola dohodnutá, že Investor sa zaväzuje dodatočne vyplatiť náhradu za záhradný prístrešok 12 859,-Kčs v prípade kladného stanoviska ObNV Bratislava IV.

Krajský súd námietky navrhovateľky uvedené v opravnom prostriedku považoval za nedôvodné. Podľa jeho názoru kúpna zmluva zo dňa 14. apríla 1987 bola uzavretá v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, ktoré videl v tom, že pôvodná vlastníčka bola

znevýhodnená oproti iným vlastníkom predávaných nehnuteľností, príp. oproti tým, ktorí svoje nehnuteľnosti len prenajímali za zvýhodnených podmienok a znevýhodnená bola i tým, že nebola pôvodnej vlastníčke vyplatená náhrada za záhradný prístrešok.

Krajský súd vychádzal z ustanovení zákona č. 229/1991 Zb..

Zákon č. 229/1991 Zb. upravuje navrátenie vlastníctva k pozemkom, ktoré nebolo vydané podľa osobitného predpisu. Cieľom tohto reštitučného zákona je tiež spolu s ostatnými reštitučnými zákonmi zabezpečiť, tzv. reštitučné procesy zmiernenia niektorých majetkových krívd, ku ktorým došlo v rozhodnom období stanovenom v tomto zákone vo vzťahu k zakotvenému okruhu subjektov a zákonom stanovenom okruhu reštitučných titulov.

Podľa § 6 ods. 1 písm. k/ zákona č. 229/1991 Zb. oprávneným osobám sa vydajú nehnuteľnosti, ktoré prešli na štát alebo na inú právnickú osobu v dôsledku kúpnej zmluvy uzavretej v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok.

Podľa § 11 ods. 1 písm. d/ zákona č. 229/1991 Zb. pozemky alebo ich časti nemožno vydať v prípade, že pozemok bol po prechode alebo prevode do vlastníctva štátu alebo inej právnickej osoby zastavaný; pozemok možno vydať, ak stavba nebráni poľnohospodárskemu alebo lesnému využitiu pozemku.

Reštitučný nárok sa vzťahuje na tie prípady, keď v rozhodnom období pozemok prešiel na štát alebo na inú právnickú osobu na základe kúpnej zmluvy uzavretej v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok (§ 6 ods. 1 písm. k/ zákona č. 229/1991 Zb.). Tieseň a nápadne nevýhodné podmienky sú základnými zákonnými predpokladmi úspešného uplatnenia reštitučného nároku v zmysle citovaného zákonného ustanovenia. Je potrebné, aby pri uskutočňovaní právneho úkonu boli obidva spomínané predpoklady súčasne prítomné. Obidva znaky musia byť teda splnené kumulatívne. Jedná sa o zdvojenú podmienku, ktorá je zákonom upravená z toho dôvodu, že sa jedná o reštitúciu o navracanie vlastníctva k nehnuteľnostiam alebo poskytovanie náhrady za také nehnuteľnosti, za ktoré štát vyplácal kúpnu cenu. Splnenie týchto zákonných podmienok správny orgán, aj súd prvého stupňa musí posudzovať v čase uzavretia kúpnej zmluvy.

Podľa právnej teórie a ustálenej praxe tiesňou sa rozumie objektívny hospodársky, sociálny alebo psychický stav, ktorý na osobu dolieha takým spôsobom a závažnosťou, že ju obmedzuje v slobodnom rozhodovaní. Jeho výsledkom je uzavretie takej zmluvy, ktorú by inak neuzavrela.

Nápadne nevýhodné podmienky zasa treba vidieť v tom, že osoba uzavrie právny úkon za podmienok pre ňu nápadne nepriaznivých, v dôsledku čoho jej vzniká nápadne menej práv a viac povinností, než by to bolo v inom prípade. Môže spočívať napr. v nápadne nevýhodnej kúpnej cene, ale aj v iných nevýhodných okolnostiach vzniknutých v príčinnej súvislosti s uzavretím kúpnej zmluvy.

Najvyšší súd Slovenskej republiky sa nestotožňuje s názorom krajského súdu ako i správneho orgánu, že v správnom konaní bolo zo strany oprávnenej osoby preukázané splnenie podmienok na úspešné uplatnenie reštitučného nároku, t.j. že zmluva bola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok. Správny orgán ako i súd prvého stupňa nesprávne aplikovali ustanovenie § 6 ods. 1 ods. 1 písm. k) zákona č. 229/1991 Zb. a vyslovili nesprávny právny záver o tom, že zmluva, ktorú uzavrela oprávnená osoba ako predávajúca s kupujúcim týkajúca sa spornej nehnuteľnosti, bola uzavretá v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok.

Preskúmaním veci dospel odvolací súd k záveru, že predávajúca nepreviedla vlastníctvo k pozemku za nápadne nevýhodných podmienok. Pri posudzovaní existencie nápadne nevýhodných podmienok v čase uzatvárania zmluvy je výška vyplatenej kúpnej ceny hlavným ukazovateľom. Nemožno teda na ňu neprihliadať, pretože práve kúpna cena vyjadruje hodnotu prevádzanej nehnuteľnosti a je základným plnením kupujúceho. V danom prípade kúpna cena bola stanovená podľa znaleckého posudku, teda v súlade s cenovým predpisom platným v čase uzatvárania zmluvy. Potom nemožno podmienky, za ktorých bola uzavretá kúpna zmluva, považovať za nápadne nevýhodné. Cena stanovená podľa cenového predpisu odráža skutočnú hodnotu nehnuteľnosti, v podstate zohľadňuje aj tie atribúty na ktoré poukazoval navrhovateľ, t.j. spôsob nadobudnutia nehnuteľnosti, investovanie do nehnuteľnosti a branie úžitkov z pozemku. Je zrejmé, že cena prevádzaného pozemku bola nižšia než aké sú ceny pozemkov v súčasnosti avšak pre posúdenie nápadne nevýhodných podmienok v minulosti, nemožno prihliadať na súčasnú cenu nehnuteľnosti.

Nevýhodnými podmienkami nebola ani skutočnosť, že iní vlastníci pozemkov prenajímali svoje nehnuteľnosti ako i to, že investor podľa vyjadrenia nástupcu oprávnenej osoby nezaplatil dohodnutú cenu za záhradný prístrešok. Jedná sa o nezaplatenie ceny za záhradný prístrešok a nie o dohodnutie ceny nehnuteľnosti – pozemku parc. č. X., KN parc. č. X. o rozlohe 389 m<sup>2</sup> v rozpore s vtedy platnými cenovými predpismi. Bolo vecou predávajúceho, aby vymáhal od kupujúceho zaplataenie ceny za záhradný prístrešok.

Ak ustanovenie § 6 ods. 1 písm. k/ zákona č. 229/1991 Zb. vyžaduje splnenie dvoch znakov súčasne, t.j. tieseň a nápadne nevýhodné podmienky, vzhľadom na to, že v danom prípade neboli nápadne nevýhodné podmienky preukázané, je nadbytočné zaoberať sa otázkou tiesne. Napriek tomu správny orgán vyhodnotil aj otázku tiesne pri uzatváraní predmetnej kúpnej zmluvy.

Súd sa nestotožňuje so stanoviskom odporcu ako i krajského súdu, že samotné upozornenie, že ak nedôjde k odpredaju nehnuteľnosti sa vyvlastní, je tiesňou, lebo takýto postup pred vyvlastnením zákon vždy vyžadoval a ešte aj v súčasnosti vyžaduje.

Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti súd považoval rozhodnutie krajského súdu ako i odporcu za vydané v rozpore so zákonom.

Odvolačí súd preto dospel k záveru o potrebe zmeny napadnutého rozsudku tak, že rozhodnutie odporcu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie (§ 250ja ods. 3 O.s.p.).

Po vrátení veci na nové konanie a rozhodnutie bude potrebné, aby správny orgán opätovne vo veci konal a rozhodol, pričom podľa § 250ja ods. 4 O.s.p. správny orgán je viazaný právnym názorom odvolacieho súdu, ak bolo rozhodnutie zrušené a vec bola vrátená na ďalšie konanie.

O trovách odvolacieho konania rozhodol Najvyšší súd Slovenskej republiky podľa § 250k ods. 1 O.s.p. v spojení s § 224 ods. 1 O.s.p. a § 142 ods. 1 O.s.p. tak, že navrhovateľke, ktorá bola úspešná v konaní ich náhradu nepriznal, nakoľko jej žiadne trovy nevznikli a odporca zo zákona nemá na ich náhradu nárok.

**Poučenie:** Proti tomuto rozsudku nie je prípustný opravný prostriedok.

V Bratislave 24. októbra 2012

**JUDr. Jana Henčeková, PhD. v.r.**  
**predsedníčka senátu**

Za správnosť vyhotovenia:

Andrea Jánošíková