



## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Eleny Kováčovej a členiek senátu JUDr. Jany Henčekovej, PhD. a JUDr. Marianny Reiffovej v právnej veci navrhovateľov: **1) J. V., 2) M. K., obaja zastúpení advokátom JUDr. T. P.**, proti odporcovi: **Obvodný pozemkový úrad, v Bratislave**, Krížna 52, Bratislava, za účasti: **HM SR B**, o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia odporcu zo dňa 20. septembra 2005, č.j. 2005/004409/Ber zn: (1104/92), o odvolaní navrhovateľov proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave zo dňa 7. novembra 2007, č. k. 3 Sp 224/2005-16, takto

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

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd odvolací **z m e ň u j e** napadnutý rozsudok Krajského súdu v Bratislave zo dňa 7. novembra 2007, č. k. 3 Sp 224/2005-16 tak, že **z r u š u j e** rozhodnutie odporcu zo dňa 20. septembra 2005 č. j. 2005/004409/Ber zn: (1104/92) **a v e c v r a c i a** odporcovi na ďalšie konanie.

Odporca je **povinný** zaplatiť navrhovateľom trovy konania v sume 9 999,-- Sk na účet právneho zástupcu JUDr. T. P., do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

### O d ô v o d n e n i e :

Napadnutým rozsudkom krajský súd potvrdil podľa § 250q ods. 2 OSP ako vecne správne rozhodnutie zo dňa 20. septembra 2005, č. j. 2005/004409/Ber zn: (1104/92), ktorým odporca ako správny orgán príslušný podľa § 5 ods. 5 písm. g) zákona č. 518/2003 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon SNR číslo 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových

úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov a o zmene niektorých zákonov, v zmysle § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní a § 9 ods. 4 zákona číslo 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku v znení neskorších predpisov (ďalej len zákon o pôde) rozhodol tak, že žiadatelia J. V. a M. K. nespĺňajú podmienky uvedené v § 6 ods. 1 písm. k) zákona o pôde, a preto sa im nepriznáva vlastnícke právo k nehnuteľnostiam v katastrálnom území D., vedeným v pozemkovej knihe vo vložke číslo X. ako parcela číslo X. – lúka vo výmere 18m<sup>2</sup> a parcela číslo X. – roľa vo výmere 1306m<sup>2</sup>. Z odôvodnenia napadnutého rozsudku vyplýva, že krajský súd vychádzal zo záveru, že rozhodnutie odporcu nie je v rozpore so zákonom. Krajský súd sa stotožnil s právnym názorom odporcu, že v danej veci nedošlo k naplneniu zákonných predpokladov pre priznanie reštitučného nároku podľa § 6 ods. 1 písm. k) zákona o pôde, lebo z dvoch zákonných predpokladov – uzavretie zmluvy v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok sa navrhovateľom v priebehu správneho konania podarilo preukázať len tieseň.

Proti tomuto rozsudku podali odvolanie navrhovatelia, ktorí ho navrhli zrušiť podľa § 221 ods. 1 písm. a), c) z dôvodov podľa § 205 ods. 2 písm. b), d), f), h). Alternatívne navrhli zmeniť napadnutý rozsudok podľa § 220 OSP, zrušiť napadnuté rozhodnutie odporcu a vrátiť mu vec na ďalšie konanie. Poukázali na výpoveď svedka M. M., ktorý bol vypočutý 23.08.2005 pred obvodným pozemkovým úradom a okrem popísania stavu tiesne o reštituentoch uviedol: „Na záhrade mali ovocné stromy, ktoré pestovali pre potrebu rodiny, nakoľko mali nízky príjem, nemohli si dovoliť kupovať. Bol to vedľajší príjem do rodiny.“ Týmto svedectvom podľa názoru navrhovateľov svedok M. preukázal nápadne nevýhodné podmienky predaja. Zo svedectva vyplýva, že pred predajom rodina reštituentov si dopestovala v záhrade ovocie, že mali nízky príjem a že tieto poľnohospodárske produkty im pomohli ako ďalší príjem rodiny. Ďalej uviedli, že logickým výkladom treba doplniť, že po predaji pozemku už takúto výhodu rodina nemala. Tiež uviedli, že nápadne nevýhodné podmienky sa vždy musia odvodzovať od porovnania stavu pred predajom a po predaji pozemku. Rodina bola jednoznačne poškodená, pretože už nemala poľnohospodárske produkty, ktoré rodine po ekonomickej stránke pomáhali. Namietali, že výpoveď svedka M. z tohto pohľadu nevyhodnotil ani obvodný pozemkový úrad, ani krajský súd, a v tomto smere sú tieto rozhodnutia nepreskúmateľné. Nebolo vysvetlené, prečo orgány tomuto svedkovi na jednej strane verili, čo sa týka tiesnivých podmienok prevodu, a na druhej strane prečo nevyhodnotili aj jeho výpoveď ohľadne nevýhodných podmienok prevodu pre prevodcov. Obvodný pozemkový úrad vykonal svedecký dôkaz výsluchom svedka M., ale tento správne nevyhodnotil. Oni ako reštituenti verili v dostatočnosť preukázania podmienok. K odvolaniu pripojili na hlbšie preukázanie podmienok predaja prehlásenia J. M. a Ing. O. M., ktoré preukazujú splnenie podmienok reštitúcie podobne ako citovaná svedecká výpoveď M. M.. Tvrdili, že samotné uznanie tiesnivých podmienok prevodu nasvedčuje aj jeho nevýhodnosť. V tiesni

väčšinou človek koná pod tlakom inak, ako by konal slobodne. Tak dochádza k uzatváraniu nevýhodných zmlúv. Preto tieseň súvisí s nevýhodnosťou uzavretej zmluvy. Z toho dôvodu sa aj dokazovanie naplnenia týchto dvoch podmienok reštitúcie prelína. Záverom odvolania k otázke nápadne nevýhodných podmienok uviedli, že kúpna cena pri výkupe bola stanovená nesprávne, čo tiež spôsobilo nevýhodnosť predaja. Pripojili fotokópiu znaleckého posudku, ktorý slúžil k výpočtu kúpnej ceny a v ktorom cena bola stanovená podľa § 14 vyhlášky Slovenského cenového úradu a Ministerstva financií Slovenskej socialistickej republiky č. 47/1969 Zb. o cenách stavieb v osobnom vlastníctve a o náhradách pri vyvlastnení a znalec priznal za časť výmery cenu 15,-- Kčs/m<sup>2</sup> a za časť výmery iba 10,-- Kčs/m<sup>2</sup>. Uviedli, že podľa uvedenej vtedy platnej vyhlášky bola hodnota 1m<sup>2</sup> v mestách nad 100 000 obyvateľov 15,-- Kčs a hodnota 10,-- Kčs/m<sup>2</sup> bola v mestách s počtom obyvateľov od 40 000 do 100 000, pričom je nesporné, že v Bratislave aj v roku 1970 bolo nad 100 000 obyvateľov. Znalec pri ocenení rozlišoval intravilán a extravilán. K tomu ešte uviedli, že vykupované pozemky mali dve parcelné čísla X. a X., ale tvorili jeden celok tesne pri sebe, nachádzajú sa v D., ktorá tvorila súčasť B. súvislou zástavbou. Výkup sa udial za účelom pokračujúcej výstavby sídliska. Tvrdili, že znalec pri stanovení ceny poškodil predávajúcich, keď v rozpore s vyhláškou stanovil za časť pozemku nižšiu cenu, ktorou okolnosťou sa obvodný pozemkový úrad ani krajský súd nezaoberali, hoci znalecký posudok je súčasťou spisu. Na základe uvedených skutočností žiadali odvolaniu vyhovieť.

Odporca v písomnom vyjadrení k odvolaniu navrhol napadnutý rozsudok ako vecne správny potvrdiť. Uviedol, že vo svojom rozhodnutí sa riadil ustálenou judikatúrou a vysloveným názorom, že pokiaľ ide o uzavretie kúpnej zmluvy za nápadne nevýhodných podmienok, ktoré vidí oprávnená osoba v stanovenej kúpnej cene, nie je možné bez ďalších úvah usúdiť na neadekvátnosť peňažného plnenia zo zmluvy a podľa toho na existenciu nápadne nevýhodných podmienok, ak bola kúpna cena v dobe uzavretia kúpnej zmluvy dohodnutá na základe vtedy platných cenových predpisov. Tvrdenie právneho zástupcu navrhovateľov, že časť je ohodnotená po 10,-- Kčs ako v mestách od 40 000 do 100 000 obyvateľov považoval za nepravdivé a zavádzajúce, nakoľko cena bola stanovená správne, pozemok bol dodatkom správne upravený tak, ako je to popísané aj v preskúmanom rozhodnutí. Časť pozemku o výmere 548m<sup>2</sup> z parcely č. X. sa nachádzala v zastavanej časti obce, a preto za ňu bola vyplatená náhrada vo výške 8220,-- Kčs (t.j. 548 x 15 = 8220) - § 14 ods. 1 písm. a) vyhlášky č. 47/1969 Zb. – najviac 15,-- Kčs v mestách nad 100 000 obyvateľov a nie tak, ako to tvrdí právny zástupca žiadateľov. Tvrdenie právneho zástupcu, že pozemky mali 2 parcelné čísla X. a X. ale tvorili jeden celok je tiež bezpredmetné, nakoľko len pozemok parc.č. X. zasahoval do intravilánu časťou, parcela č. X. sa nenachádzala vedľa parcely X., ale za parcelou (k odvolaniu pripojil snímku z pozemkovej mapy), teda nemohla byť vykúpená po 15,-- Kčs, lebo bola už v extraviláne. Ku svedeckej výpovedi M. M., že na záhrade mali ovocné stromy, ktoré pestovali pre potrebu rodiny, nakoľko mali nízky príjem a nemohli si

ich dovoliť kupovať, odporca uviedol, že ju správny orgán nevyhodnotil, nakoľko žiadatelia sa nevyjadrili, že by vnímali predaj pozemku ako zníženie životnej úrovne – poukázal pritom na prílohu č. 2 zápisnice z ústneho konania.

Účastník konania - Hlavné mesto Slovenskej republiky – povinná osoba - vo vyjadrení k odvolaniu uviedol, že s rozhodnutím Obvodného pozemkového úradu v Bratislave a rozsudkom Krajského súdu v Bratislave sa v plnom rozsahu stotožňuje a má za to, že sú vecne správne. Cena, za ktorú bola nehnuteľnosť vykúpená, bola stanovená v súlade s vtedy platnou právnou úpravou. Nesplnenie podmienky nápadne nevýhodných podmienok pri uzatvorení kúpnej zmluvy považoval za dostatočne preskúmané Obvodným pozemkovým úradom v Bratislave ako aj Krajským súdom v Bratislave a mal za to, že oprávnená osoba nápadne nevýhodné podmienky nespĺnila. Na základe uvedených skutočností navrhol napadnutý rozsudok potvrdiť.

Najvyšší súd SR ako súd odvolací prejednal vec podľa § 212 ods. 1 v spojení s § 246c OSP. Rozhodol na odvolacom pojednávaní (§ 214 ods. 1 OSP) dňa 19. novembra 2008 rozsudkom, ktorý verejne vyhlásil.

Vo veci reštitučných nárokov navrhovateľov, ktoré uplatnili 16.12.1992 na Pozemkovom úrade Bratislava – mesto rozhodol odporca preskúmaným rozhodnutím dňa 20.09.2005. Predmetom súdneho preskúmacieho konania je rozhodnutie odporcu, že navrhovatelia nespĺňajú podmienky, uvedené v § 6 ods. 1 písm. k) zákona o pôde a preto sa im nepriznáva vlastnícke právo k nehnuteľnostiam v katastrálnom území D., vedeným v pozemkovej knihe vo vložke číslo X. ako parcela číslo X. – lúka vo výmere 18m<sup>2</sup> a parcela číslo X. – roľa vo výmere 1306m<sup>2</sup>. Pri rozhodovaní vychádzal odporca zo zistenia, že tieseň v danej veci bola preukázaná dostatočne, nebola však preukázaná opodstatnenosť nápadne nevýhodných podmienok, keďže pozemok bol ocenený v súlade s vtedy platnou oceňovacou vyhláškou (č. 47/1969 Zb.). So závermi odporcu sa krajský súd v plnom rozsahu stotožnil a potvrdil napadnuté rozhodnutie.

Záver, že v danej veci nie je splnená jedna zo zákonných podmienok ustanovenia § 6 ods. 1 písm. k) zákona o pôde (nápadne nevýhodné podmienky), je podľa názoru odvolacieho súdu v danom štádiu predčasný a v preskúmanom rozhodnutí nie je náležité odôvodnený.

V pripojenom spise odporcu, ktorý bol najvyššiemu súdu predložený krajským súdom, sa nenachádzal znalecký posudok, ktorý slúžil k výpočtu kúpnej ceny. Navrhovatelia pripojili k odvolaniu fotokópiu znaleckého posudku znalca Ing. Pavla Poliaka, zrejme z novembra 1969, ktorý ohodnotil pozemok právnej predchodkyne navrhovateľov podľa vyhl. č. 47/1969 Zb. sumou 16 790,-- Kčs. Znalec v posudku uvádza, že časť pozemku o výmere 710m<sup>2</sup> je v intraviláne (1m<sup>2</sup> po 15,-- Kčs), zvyšok je v extraviláne (1m<sup>2</sup> po 10,-- Kčs, pričom s hodnotou 10,-- Kčs v extraviláne sa

uvažovalo podľa direkta odboru výstavby NV MB (Národného výboru mesta Bratislava) číslo výst. 1641 – 330/69 s tým, že investor ešte preskúma zárobné a rodinné pomery vlastníkov, na aký účel sa táto používa a pod. Keďže uvedený znalecký posudok sa v pripojenom spise odporcu nenachádzal, možno z toho vyvodiť záver, že odporca rozhodoval vo veci bez toho, aby mal k dispozícii znalecké ocenenie nehnuteľnosti, bez ktorého nebolo možné s konečnou platnosťou ustáliť, či dohodnutá cena bola v súlade s vtedy platnými cenovými predpismi. Nemohol sa preto zaoberať ani rozporom medzi znaleckým posudkom a dodatkom ku kúpnej zmluve, keď napríklad v znaleckom posudku sa uvádza, že v intraviláne je časť pozemku vo výmere 710m<sup>2</sup> a v dodatku sa uvádza výmera v intraviláne 548m<sup>2</sup> s odvolaním sa na potvrdenie útvaru územného plánovania a architektúry NVB zo dňa 6. decembra 1971, číslo 6453/154/24 a na výkaz zememeračského oddelenia Investingu. Znalec označil nehnuteľnosť ako záhradu, žiadne porasty v posudku neuvádza. Podľa pozemkovej knihy išlo o lúku a roľu.

Zápisnica z ústneho pojednávania 23.08.2005 síce obsahuje prednesy oprávnených osôb, neobsahuje však ich vyjadrenie k výpovedi svedka M. M., takže možno len dedukovať, že k obsahu jeho výpovedi nemali námietky. Čestné prehlásenia ďalších osôb, pripojené k odvolaniu (Ing. O. M. a J. M.) neuvádzajú ovocné stromy ale pestovanie zeleniny a obilia.

Nebolo preto možné vzhľadom na uvedené rozpory ustáliť, či sa na vykupovaných pozemkoch nachádzali ovocné stromy prípadne kry, a ak áno, prečo ich znalec v znaleckom posudku v položke 3 ako porasty neohodnotil. V prípade, že sa stromy na pozemku nachádzali, išlo by pri dojednanej kúpnej cene, ktorá vychádzala zo znaleckého posudku, kde sa žiadne porasty neuvádzajú a teda ani nehodnotia, o rozpor s cenovým predpisom a vecou ďalšieho konania by bolo posúdenie, či vzhľadom na to (ale aj na ostatné zistené skutočnosti) došlo k predaju nehnuteľnosti nielen v tiesni ale aj za nápadne nevýhodných podmienok. Obdobne sa bude potrebné vyporiadať s tvrdeným pestovaním poľnohospodárskych plodín, zeleniny a obilia.

Z uvedených dôvodov dospel Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd odvolací k záveru, že zistenie skutkového stavu odporcom je nedostačujúce na posúdenie veci. Záver, že v danej veci nedošlo k naplneniu zákonných predpokladov pre priznanie reštitučného nároku podľa § 6 ods. 1 písm. k) zákona o pôde, lebo z dvoch zákonných predpokladov – uzavretie zmluvy v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok sa navrhovateľom v priebehu správneho konania podarilo preukázať len tieseň, bol predčasný a nebol náležite odôvodnený. Preto Najvyšší súd Slovenskej republiky podľa § 250ja ods. 3 prvá veta v spojení s § 250l ods. 2 a § 372p ods. 1 OSP rozsudok súdu prvého stupňa, ktorým bolo potvrdené rozhodnutie odporcu, zmenil tak, že napadnuté rozhodnutie odporcu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie. Zistenia a závery odvolacieho súdu zakladajú zrušenie

preskúmaného rozhodnutia podľa § 250j ods. 2 písm. c), d) v spojení s § 250l ods. 2 OSP. Právnym názorom odvolacieho súdu je správny orgán viazaný (§ 250ja ods. 4 OSP).

O náhrade trov konania rozhodol Najvyšší súd SR podľa § 224 ods. 1, 2 v spojení s § 250k ods. 1, § 149 ods. 1 a § 246c OSP a v súlade s vyčíslením trov právneho zastúpenia z 21.11.2008 (§ 151 ods. 4 OSP). Priznaná suma 9 999,-- Sk pozostáva z odmeny za zastupovanie dvoch navrhovateľov za 3 úkony právnej služby – 2x 1371,-- Sk a 1x 1466,-- Sk (prevzatie a príprava zastúpenia, odvolanie, pojednávanie 19.11.2008 - § 11 ods. 1 v spojení s § 14 ods. 1 vyhl. Ministerstva spravodlivosti SR č. 655/2004 Z. z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb v znení neskorších predpisov), 3x režijný paušál (2x 178,-- Sk a 1x 191,-- Sk) + trovy právneho zastúpenia druhého navrhovateľa, znížené o 20% (§ 13 ods. 3 vyhlášky), vrátane DPH.

**P o u č e n i e :** Proti tomuto rozsudku nie je prípustné odvolanie.

V Bratislave dňa 19. novembra 2008

**JUDr. Elena Kováčová, v.r.**  
predsedníčka senátu

Za správnosť vyhotovenia:  
Nikoleta Adamovičová