



ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Eleny Kováčovej a členov senátu JUDr. Jany Henčekovej, PhD. a JUDr. Petra Melichera, v právnej veci navrhovateľky: **B. J.**, *zastúpenej D. J.*, proti odporcovi: **Obvodný pozemkový úrad v Nových Zámkoch**, v konaní o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia odporcu č. OPÚ-268-08/8610/EN zo dňa 19. mája 2008, o odvolaní navrhovateľky proti rozsudku Krajského súdu v Nitre č.k. 23 Sp 117/2008-14 zo dňa 10. septembra 2008, takto

r o z h o d o l :

Najvyšší súd Slovenskej republiky napadnutý rozsudok Krajského súdu v Nitre č.k. 23 Sp 117/2008-14 zo dňa 10. septembra 2008 **p o t v r d z u j e .**

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

O d ô v o d n e n i e

Krajský súd v Nitre napadnutým rozsudkom potvrdil rozhodnutie odporcu č. OPÚ-268-08/8610/EN zo dňa 19. mája 2008, ktorým odporca rozhodol o žiadosti navrhovateľky na navrátenie vlastníctva k pozemkom podľa § 3 ods. 1 zákona č. 503/2003 Z. z. o navrátení vlastníctva k pozemkom a o zmene a doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 180/1995 Z.z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“) tak, že navrhovateľke nenavrátil vlastníctvo k pozemku parc. č. X. o výmere 308m², zapísanom na LV č. X. pre katastrálne územie N.Z., pre nesplnenie podmienok uvedených v § 3 ods. 1 písm. j) zákona. Odporca zároveň rozhodol, že

nenavrátением vlastnickeho práva k pozemku nemá navrhovateľka nárok na náhradu podľa § 6 zákona.

Krajský súd po preskúmaní napadnutého rozhodnutia a postupu odporcu dospel k záveru, že kúpna zmluva, na základe ktorej došlo k prevodu vlastníctva predmetného pozemku na štát, nebola uzatvorená v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok. Krajský súd poukázal na to, že vzhľadom na politický systém, ktorý tu bol v čase uzavretia kúpnej zmluvy (12. júna 1975) možno túto kúpnu zmluvu považovať za uzavretú v tiesni, nakoľko existujúci politický režim obmedzoval dispozičné oprávnenia vlastníkov s predmetom ich vlastníctva, čoho výsledkom mohlo byť, že fyzická osoba ako vlastník vykonala vo vzťahu k predmetu vlastníctva taký právny úkon, aký by v právnom štáte neurobila. Krajský súd však zároveň upozornil na skutočnosť, že kúpna cena bola stanovená znalcom podľa vyhlášky č. 47/1969 Zb., platnej v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy, a preto nemožno túto kúpnu zmluvu považovať za uzatvorenú za nápadne nevýhodných podmienok. Vzhľadom na to, že neboli splnené obe kumulatívne podmienky uvedené v § 3 ods. 1 písm. j) zákona, krajský súd považoval postup odporcu, ktorý navrhovateľke nenavrátil vlastníctvo k pozemku, za zákonný.

Proti tomuto rozhodnutiu podala navrhovateľka v zákonnej lehote odvolanie, v ktorom uviedla, že krajský súd vôbec nevzal do úvahy nátlak, vyvíjaný vtedajším systémom, na odpredaj nehnuteľností, ktoré mali byť využité na výstavbu budovy OV KSS v Nových Zámkoch. O predaji majetku pod nátlakom a za nevýhodné podmienky svedčí aj prehlásenie M. B., zomrelej matky navrhovateľky, L. A., sestry navrhovateľky, ako aj samotnej navrhovateľky, ktoré je úradne potvrdené. Odporovať vtedajšiemu systému malo nedozerne následky a navrhovateľka a jej rodina mali strach, že im bude majetok odňatý bez náhrady. Súd podľa navrhovateľky nevzal do úvahy ani skutočnosť, že navrhovateľke nebolo poskytnuté náhradné bývanie, čím bol porušený vtedy platný zákon. O ekonomickom nátlaku svedčí aj to, že druhá ponuka Stavoinvesty, potom ako navrhovateľka a jej rodina s prvou ponukou nesúhlasila, bola znížená. Navrhovateľka nesúhlasí s tvrdením, že zmluva nebola uzavretá v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok. Na základe znaleckého posudku D. R. bola cena nehnuteľností v júni 1975 stanovená na 402 541 Kčs. Ďalším znaleckým posudkom (č. 145/93) znalkyne v odbore ekonomika, Ing. K. M., bola však hodnota predmetných nehnuteľností v roku 1975 ocenená sumou 988 677 Kčs, pričom spoluvlastníckemu podielu navrhovateľky vo výške 9/20 zodpovedá suma 444 904,65 Kčs. Rozdiel medzi touto čiastkou a kúpnou cenou vyplatenou navrhovateľke predstavuje sumu 263 761,10 Sk a preto navrhovateľka žiada vyplatiť finančnú náhradu v tejto výške podľa § 13 zákona č. 87/1991 Zb. o mimosúdnych rehabilitáciách. Podľa navrhovateľky neboli vzaté do úvahy ani prietahy v konaní, nakoľko žiadosť navrhovateľky nebola odporcom vybavená do 30, resp. maximálne do 90 dní, ale až po štyroch rokoch.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd odvolací (§ 10 ods. 2 v spojení s § 246c ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku) preskúmal odvolaním napadnutý rozsudok (§ 212 Občianskeho súdneho poriadku) ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo, a dospel k záveru, že odvolanie navrhovateľky nie je dôvodné.

Z obsahu predloženého administratívneho spisu odvolací súd zistil, že predmetom preskúmvacieho konania bolo rozhodnutie odporcu č. OPÚ-268-08/8610/EN zo dňa 19. mája 2008 o reštitučnom nároku navrhovateľky ohľadom navrátenia vlastníctva k pozemku nachádzajúcim sa v katastrálnom území Nové Zámky, zapísanom na LV č. X., parc. č. X., o výmere 308m². Vlastníctvo k predmetnej nehnuteľnosti prešlo na štát na základe kúpnej zmluvy zo dňa 12. júna 1975, uzatvorenej medzi MUDr. E. M., rod. B., B. B. (navrhovateľkou) a M. B. ako predávajúcimi a Československým štátom, zastúpeným Mestským národným výborom v Nových Zámkoch, ako kupujúcim. Kúpna cena bola v zmluve dohodnutá, ako i to, že bude vyplatená prostredníctvom Štátnej sporiteľne v Nových Zámkoch. Kúpna cena bola stanovená na základe kontrolného znaleckého posudku z júna 1975 vypracovaného D. R., znalcom z odboru stavebníctva, pričom ocenenie bolo spracované na základe vyhlášky č. 47/1969 Zb. o cenách stavieb v osobnom vlastníctve a o náhradách pri vyvlastnení nehnuteľností.

Spornou v tomto konaní je otázka, či kúpna zmluva zo dňa 12. júna 1975, ktorou prešlo na štát vlastníctvo k predmetnej nehnuteľnosti, bola uzatvorená v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, čo by predstavovalo zákonný dôvod na navrátenie vlastníctva.

Krajský súd sa nestotožnil s námietkami navrhovateľky, uvedenými v opravnom prostriedku proti rozhodnutiu odporcu, že kúpna zmluva bola uzavretá v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok. Vychádzal pritom zo znenia § 3 ods. 1 písm. j) zákona, z ktorého vyplýva, že tieseň a nápadne nevýhodné podmienky musia byť splnené súčasne. Krajský súd síce považoval kúpnu zmluvu, ktorú uzavrela navrhovateľka, za zmluvu uzavretú v tiesni, avšak k naplneniu druhej podmienky ustanovenej v citovanom zákonnom ustanovení podľa názoru krajského súdu nedošlo. Kúpna cena bola totiž stanovená podľa znaleckého posudku vypracovaného na základe platného cenového predpisu, a preto kúpnu zmluvu nemožno kvalifikovať ako uzatvorenú za nápadne nevýhodných podmienok.

Predpokladom na navrátenie vlastníctva je, aby si oprávnená osoba (§ 2 ods. 1 a 2 zákona) uplatnila reštitučný nárok v zákonnej lehote na príslušnom obvodnom pozemkovom úrade (§ 5 ods. 1 zákona), aby k odňatiu došlo v rozhodnej dobe (§ 2 ods. 1 zákona) a aby nehnuteľnosť prešla do vlastníctva štátu alebo inej právnickej osoby spôsobom uvedeným v ustanovení § 3 ods. 1 a 2 zákona.

Navrhovateľka si žiadosťou doručenou odporcovi dňa 31. decembra 2004, a následne doplnenou 12. januára 2006 a 1. februára 2006, uplatnila nárok na navrátenie vlastníctva k pozemkom z dôvodu, že kúpna zmluva, ktorou žiadané pozemky prešli do vlastníctva štátu, bola uzavretá v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok.

Podľa § 3 ods. 1 písm. j) zákona oprávneným osobám sa navráti vlastníctvo k pozemku, ktorý prešiel na štát alebo na inú právnickú osobu v dôsledku kúpnej zmluvy uzavretej v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok.

Ako vyplýva z citovaného ustanovenia, tieseň a nápadne nevýhodné podmienky sú základnými zákonnými predpokladmi úspešného uplatnenia reštitučného nároku, pričom je nevyhnutné, aby pri realizovaní právneho úkonu, ktorým pozemok prešiel na štát, boli obidva tieto predpoklady naplnené súčasne.

Pokiaľ ide o tvrdenie navrhovateľky, že kúpna zmluva zo dňa 12. júna 1975 bola uzatvorená v tiesni, Najvyšší súd Slovenskej republiky nepovažuje za potrebné zaoberať sa znovu týmito námietkami, nakoľko krajský súd dal za pravdu navrhovateľke a uvedenú kúpnu zmluvu posúdil ako zmluvu uzavretú v tiesni.

Ako však vyplýva z odôvodnenia napadnutého rozsudku, krajský súd ustálil, že predmetná kúpna zmluva nebola uzatvorená za nápadne nevýhodných podmienok. Nakoľko navrhovateľka v odvolaní tvrdí opak, Najvyšší súd Slovenskej republiky preskúmal rozsudok krajského súdu ako aj rozhodnutie odporcu v kontexte námietok navrhovateľky a dôsledne sa zaoberal otázkou primeranosti výšky kúpnej ceny, za ktorú boli nehnuteľnosti uvedené v kúpnej zmluvy odpredané.

Pri posudzovaní tvrdenej nevýhodnosti podmienok je potrebné prihliadnuť najmä na to, aké plnenie bolo predávajúcim na základe kúpnej zmluvy poskytnuté, a na aké plnenie mali právny nárok. Ak je medzi týmito plneniami zjavný hodnotový nepomer, možno posúdiť podmienky existujúce v okamihu uzatvorenia kúpnej zmluvy ako nápadne nevýhodné.

Kúpna cena za nehnuteľnosti, ktoré boli predmetom kúpnej zmluvy zo dňa 12. júna 1975, bola stanovená na základe kontrolného znaleckého posudku z júna 1975, ktorý vyhotovil znalec z odboru stavebníctva D. R.. Ocenenie bolo vykonané na základe 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 nehnuteľností.

Po preskúmaní uvedeného znaleckého posudku dospel Najvyšší súd SR k záveru, že ocenenie predávaných nehnuteľností bolo vykonané v súlade s citovanou vyhláškou a stanovenú kúpnu cenu nemožno považovať za neprimeranú vtedajšej

hodnote predávaných nehnuteľností. Z uvedeného dôvodu preto podmienky, za ktorých došlo k uzavretiu kúpnej zmluvy, nenapĺňajú obsah definície nápadne nevýhodných podmienok.

Najvyšší súd Slovenskej republiky sa vzhľadom na uvedené stotožnil s právnym názorom krajského súdu, ako aj s názorom odporcu, že v prejednávanej veci neexistoval zákonný dôvod na navrátenie vlastníctva k pozemkom, nakoľko navrhovateľka nepreukázala kumulatívne splnenie podmienok uvedených v § 3 ods. 1 písm. j) zákona.

Pokiaľ navrhovateľka poukázala na znalecký posudok č. 145/93 vypracovaný znalkyňou Ing. K. M., odvolací súd konštatuje, že navrhovateľka súdu predložila len titulnú a záverečnú, desiatu stranu tohto posudku, a preto nie je možné relevantne tento dôkaz posúdiť. V tejto súvislosti je zároveň potrebné zdôrazniť, že navrhovateľka v odvolaní ani neuviedla konkrétne dôvody nesprávnosti pôvodného znaleckého posudku z júna 1975, pričom Najvyšší súd SR po oboznámení sa s týmto posudkom žiadne pochybenia nezistil.

V odvolaní navrhovateľka namietala prieťahy v konaní pred správny orgánom, pretože odporca vydal preskúmané rozhodnutie takmer až po štyroch rokoch od podania žiadosti. Túto námietku odvolací súd nepovažuje za relevantnú, a to vzhľadom na to, že z administratívneho spisu súd nezistil nečinnosť odporcu. O časti žiadosti navrhovateľky odporca rozhodol osobitným rozhodnutím č. OPÚ-268-08/7362/EN zo dňa 17. marca 2008, pričom o zvyšku žiadaných pozemkov bolo rozhodnuté napadnutým rozhodnutím. Na dĺžku trvania rozhodovacieho procesu mala vplyv najmä potreba nevyhnutnej súčinnosti odporcu s inými orgánmi, ako aj potreba doplnenia a upresnenia samotnej žiadosti, podanej navrhovateľkou. Odvolací súd taktiež poukazuje na to, že relevantnosť uvedenej námietky nemožno vziať do úvahy aj z toho dôvodu, že navrhovateľka ju neuplatnila už v konaní pred krajským súdom, tak ako to vyplýva z ustanovenia § 250h ods. 1 O.s.p.

Najvyšší súd tiež na okraj poznamenáva, že žiadosť navrhovateľky o vyplatenie finančnej náhrady podľa § 13 zákona č. 87/1991 Zb. o mimosúdnych rehabilitáciách nespadá do právneho režimu upraveného zákonom č. 503/2003 Z. z., ktorý je relevantným reštitučným zákonom pre posúdenie prejednávanej veci.

S poukazom na uvedené, vychádzajúc z pripojeného administratívneho spisu ako aj zo spisu krajského súdu, odvolací súd dospel k záveru, že s námietkami navrhovateľky sa dostatočne vysporiadal odporca vo svojom rozhodnutí, ako aj krajský súd v napadnutom rozsudku. Tieto námietky preto nemohli obstať ani v súdnom druhostupňovom odvolacom konaní.

Z uvedených dôvodov preto Najvyšší súd Slovenskej republiky napadnutý rozsudok Krajského súdu v Nitre č.k. 23 Sp 117/2008-14 zo dňa 10. septembra 2008 ako vecne správny potvrdil (§ 219 ods. 1, 2 Občianskeho súdneho poriadku).

O náhrade trov odvolacieho konania rozhodol podľa ustanovenia § 250k ods. 1 v spojení s § 250l ods. 2, § 224 ods.1 a § 246c ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku, nakoľko navrhovateľka v odvolacom konaní nemala úspech a odporcovi náhrada trov konania zo zákona neprináleží.

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

V Bratislave dňa 21. októbra 2009

JUDr. Elena Kováčová, v. r.
predsedníčka senátu

Za správnosť vyhotovenia:
Nikoleta Adamovičová