

Súd:	Najvyšší súd SR
Spisová značka:	1Sžr/164/2012
Identifikačné číslo spisu:	5012200137
Dátum vydania rozhodnutia:	24.09.2013
Meno a priezvisko:	JUDr., Ing. Miroslav Gavalec
Funkcia:	sudca
ECLI:	ECLI:SK:NSSR:2013:5012200137.1

ROZSUDOK

Najvyšší súd Slovenskej republiky republiky v senáte zloženom z predsedu Ing. JUDr. Miroslava Gavalca PhD. a z členov JUDr. Igora Belka a JUDr. Eleny Berthotyovej PhD. v právnej veci navrhovateľa: Mesto Martin, so sídlom S. H. Vajanského 1, Martin, proti odporcovi: Obvodný pozemkový úrad Martin, so sídlom Ul. Pavla Mudroňa 45, Martin, za účasti účastníkov konania: 1/ B. U., bytom S., Z., 2/ N. E., bytom Z., Z., právne zastúpená JUDr. Milanom Prikrylom, advokátom v Liptovskom Mikuláši, Kuzmányho 15, 3/ QUEEN INVESTMENT s.r.o., so sídlom Robotnícka 6, Banská Bystrica, 4/ Kaufland Slovenská republika v.o.s., so sídlom Trnavská cesta 41/A, Bratislava, právne zastúpený Mgr. Martinom Tupekom, advokátom, so sídlom Palisády 29/A, Bratislava, v konaní o opravnom prostriedku proti rozhodnutiu odporcu č. ObPÚ-2012/00380-BLA zo dňa 12.1.2012, o odvolaní účastníčky konania 2/ N. E. proti rozsudku Krajského súdu v Žiline č. k. 22Sp/10/2012-72 zo dňa 7.9.2012, takto

rozhodol:

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok Krajského súdu v Žiline č. k. 22Sp/10/2012-72 zo dňa 7.9.2012 m e n í tak, že rozhodnutie odporcu č. ObPÚ-2012/00380-BLA zo dňa 12.1.2012 p o t v r d z u j e.

Navrhovateľovi právo na náhradu trov konania n e p r i z n á v a.

Odôvodnenie

I

Predmet konania

Krajský súd v Žiline rozsudkom zo dňa 2.9.2012 z dôvodov podľa § 250j ods. 2 písm. a/ a c/ O.s.p. zrušil rozhodnutie odporcu zo dňa 12.1.2012 o reštitučnom nároku účastníčiek konania B. U. a N. E. a vec vrátil žalovanému na ďalšie konanie.

O trovách konania rozhodol krajský súd tak, že navrhovateľovi a účastníckam konania 1/ a 2/ náhradu trov konania nepriznal.

V dôvodoch rozhodnutia krajský súd uviedol, že oprávnené osoby požadovali vrátiť vlastnícke právo z reštitučného dôvodu uvedeného v § 6 ods. 1 písm. k/ zákona č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku (ďalej len „zákon“) a preto odporca skúmal, či súčasne boli splnené podmienky tiesne i nápadne nevýhodných podmienok pri uzatváraní kúpnych zmlúv medzi účastníkmi a Československým štátom zastúpeným Okresným národným výborom v Martine.

Krajský súd v Žiline k otázke preukázania tiesne správneho orgánu vytýkal, že vychádzal len z vyjadrenia oprávnených osôb, ktoré uviedli, že v snahe predísť vzniku nežiaducich tlakov uzavreli kúpne zmluvy, nakoľko im bolo oznámené zabratie pôdy vyvlastňovacím súpisom. Ostatné tvrdenia sa týkali skutočností nesúvisiacich priamo s uzavretím kúpnej zmluvy, ale s obdobím desaťročia predtým. Krajský súd tu vyjadril názor, že zo strany účastníkov konania nebola preukázaná tieseň ako objektívny stav, ktorý doliehal na oprávnené osoby tak, že by ich obmedzil v slobode rozhodovania natoľko, že uzavreli konkrétne kúpne zmluvy v roku 1980, ktoré by inak neuzavreli.

Ďalej krajský súd dôvodil, že splnenie zákonných podmienok treba posudzovať v čase uzavretia kúpnych zmlúv. Podmienkou úspešnosti uplatneného nároku je ich kumulatívne splnenie, pričom tieseň a nápadne nevýhodné podmienky treba posudzovať oddelene, i keď vecne prípadne a skutkovo spolu zväčša úzko súvisia. Tiesňou sa rozumie objektívny hospodársky alebo sociálny, niekedy psychický stav, ktorý takým spôsobom a s takou závažnosťou dolieha na osobu uzatvárajúcu zmluvu, že ju obmedzuje v slobode rozhodovania natoľko, že vo vzťahu k svojmu majetku urobí právny úkon, ktorý by inak neurobila. Tieseň musí mať základ v objektívne existujúcom a v pôsobiacom stave, ktorý musí byť pohnútkou pre dotknutú osobu v tom smere, že konala v svoj neprospech. Hrozba vyvlastnením nemôže byť posúdená ako tieseň, pretože v čase uzavretia kúpnej zmluvy išlo len o legálny postup v zmysle platných právnych predpisov (rozsudok NS SR č. k. 10 Sžr/31/2011 zo dňa 29.6.2011).

Podľa krajského súdu v danom prípade žiadny konkrétny tlak (konkrétne okolnosti, konkrétne jednania, návštevy osôb, ich prejavy, ich hrozby) vo vzťahu k uzavretiu zmlúv účastníkmi konania nebol ani tvrdý. Samé tvrdili, že podpisom kúpnych zmlúv chceli predísť vzniku nežiaducich tlakov, t.j. len pod dojmom minulosti (ktorá však nie je relevantná k podpisu kúpnych zmlúv), mali zato, že by vznikli na nich určité tlaky, ale samotný konkrétny tlak na ich slobodu rozhodovania pri uzavretí zmlúv ani netvrdili, ani nepreukázali.

V ďalšom konaní uložil doplniť dokazovanie v tom zmysle, aby oprávnené osoby konkretizovali skutočnosti, ktoré podľa nich naplňajú podmienku tiesne a aby tieto skutočnosti aj preukázali konkrétnymi dôkazmi, resp. ich označili.

V súislosti s nápadne nevýhodnými podmienkami sa krajský súd v stotožnil so správnym orgánom, že išlo o nápadne nevýhodné podmienky pri uzatváraní kúpnych zmlúv z roku 1980, avšak čiastočne z iných dôvodov, ako to uviedol správny orgán. Pokiaľ správny orgán uvádzal, že došlo k nezákonnému ohodnoteniu týchto pozemkov, keď do ohodnotenia nebola pripočítaná cena 12 ks ovocných stromov a z tohto dôvodu bola kúpna cena nápadne nevýhodná, krajský súd sa s týmto nestotožnil. Z vykonaného dokazovania, podľa názoru krajského súdu, bolo zrejmé, že tvrdenie oprávnených osôb z roku 2011 o tom, že na týchto pozemkoch sa nachádzali stromy, bolo len účelové a nepreukázané. Čestné prehlásenie oprávnených osôb bolo v rozpore s výpisom z pozemkovej knihy vo vložke č. 669, keď pozemková kniha ohľadne PK p.č. 1132 a 1133 uvádza ako druh pozemkov roľa. Taktiež geometrický plán vypracovaný na odkúpenie týchto pozemkov tieto pozemky deklaruje ako ornú pôdu. Samotné vyjadrenia oprávnených osôb v správnom konaní boli v tom zmysle, že pozemky neboli oplotené a nemali ani medze. Tiež bolo preukázané, že v čase uzatvárania kúpnych zmlúv tieto boli v užívaní štátneho majetku ako role. Nebolo teda pravdepodobné, že by pri užívaní týchto pozemkov ako rolí bez oplotenia a medzi štátnym majetkom boli na týchto pozemkoch akékoľvek ovocné stromy. Preto súd konštatoval, že cena pozemkov bola stanovená v tom čase zákonne, lebo išlo o pozemky, ktoré nespádali pod § 14 vyhl. č. 47/1969 Zb., keďže bolo preukázané, že sa nachádzali v extraviláne mesta Martin, t.j. išlo o ostatné pozemky vymedzené v § 15 vyhlášky. Nebolo teda možné aplikovať, či už § 14

ods. 1 alebo § 14 ods. 2 v tom čase platnej vyhlášky č. 47/1969 Zb., keďže nešlo o stavbu rekreačnej chaty alebo záhradku. Avšak, aj keď kúpna cena bola stanovená zákonne, bola neprimerane nízka vzhľadom na to, že účastníkom kúpnych zmlúv bolo zrejmé, že pozemky boli predané na stavebné účely, o čom svedčí geometrický plán z roku 1979 i jednotlivé kúpne zmluvy, kde je uvedený účel ich uzavretia - konkrétne výstavba Sídlička Martin Košúty II, tiež výzva na uzavretie kúpnej zmluvy zo dňa 11.12.1979 aj rozhodnutie ONV č. k. 1361/1979 zo dňa 15.11.1979 o trvalom odňatí poľnohospodárskej pôdy pre účely komplexnej bytovej výstavby sídliskovej a nadsídliskovej vybavenosti v Martine. Preto spravodlivá kúpna cena by nepochybne bola cena ako pri pozemkoch podľa § 14 vyhlášky č. 47/1969 Zb. Ak vtedajší vykupujúci orgán Okresný národný výbor v Martine postupoval výlučne formálne a kúpnu cenu stanovil podľa § 15 vyhlášky (inú možnosť v tom čase vykupujúci orgán ani nemal a z tohto ust. cit. vyhlášky vychádzať musel), krajský súd konštatoval, že táto cena bola podhodnotená v porovnaní s vtedajšími cenami za pozemky v zastavanej časti. Práve tá skutočnosť, že pozemok bol v extraviláne a nemohla byť teda aplikovaná právna úprava cien pozemkov v zastavanej časti obce, hoci účel kúpnej zmluvy bol rovnaký, spôsobila nápadne nevýhodné podmienky vo vzťahu k cenám, ktoré boli určené podľa vtedy platných právnych predpisov.

K námietke účastníka konania Kaufland Slovenská republika v.o.s., že zastavanosť vydávaných pozemkov bráni ich vydaniu v zmysle § 11 ods. 1 písm. d/ zákona, krajský súd uviedol, že v danom prípade zastavanosť pozemkov (v prípade preukázania tiesne) vydaniu nebráni. Pozemky totiž neboli zastavané v období po prechode vlastníckeho práva právnickej osobe do účinnosti zákona, ale až po momente, kedy ustanovenie § 11 ods. 1 písm. d/ zákona nadobudlo účinnosť. Zákon počíta s prekážkou zastavania, ktorá sa vytvorí maximálne do momentu jeho účinnosti. Účinnosť tohto zákonného ustanovenia nastala dňom 24.6.1991 a po tomto dátume zákon ani nemohol počítať s tým, že by k zastavaniu došlo. Po účinnosti tohto zákona, ak došlo k zastavaniu pozemku, podmienka § 11 ods. 1 písm. d/ zákona nemôže byť naplnená. Keďže v danom prípade boli pozemky zastavané po tomto dátume, na takéto zastavanie ako na zákonnú prekážku nemožno prihliadnuť.

II

Stručné zhrnutie odvolacích dôvodov účastníčky N. E.

Proti rozsudku krajského súdu podala včas odvolanie účastníčka konania N. E. z dôvodu podľa § 205 ods. 2 písm. d/ O.s.p., že súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a podľa písm. f/, že rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Trvala na tom, že v konaní preukázala splnenie podmienok tiesne a nápadne nevýhodných podmienok pri predaji predmetných pozemkov. Vyjadrila názor, že pojem tiesne podľa reštitučného zákona treba interpretovať v širších súvislostiach, i v súvislosti s určitým politickým nátlakom existujúcim v rokoch 1948 až 1989, ktorým štát a jeho orgány pôsobili na fyzickú osobu ako vlastníka do takej miery, že tento urobil vo vzťahu k svojej veci taký právny úkon, ktorý by v právnom štáte inak neurobil. Vedomie nedostatku zákonnej ochrany súkromného vlastníctva bolo totiž 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, záver odvolacieho súdu v naplnení pojmu tiesne bol preto správny (rozsudok NS SR sp. zn. 5 Cdo 93/97).

Odvolateľka uviedla, že podrobne opísala svoju situáciu, v ktorej sa nachádzala v čase podpísania zmluvy pomocou predchádzajúcich okolností a udalostí, čím dokumentovala hrozbu, že okrem vyvlastňovania, ktoré už bolo pripravené, by mohli nasledovať aj iné nepriame reštriktívne opatrenia voči nej a jej rodine, ktoré režim oficiálne popieral. Uviedla, že s tým už mala skúsenosti a preto seba a svoju rodinu nechcela dostať do kategórie občanov, ktorá bola označovaná ako triedny nepriateľ socialistického zriadenia.

Poukázala aj na názor Najvyššieho súdu prezentovaný v rozhodnutí sp. zn. 2Cdo 41/96, v zmysle

ktorého z hľadiska existencie tiesne bolo irelevantné, ako tento stav vznikol a čo ho spôsobilo. Právny význam treba preto priznať aj tiesni majúcej základ v iných než politických motívoch, ba aj tiesni, vyvolanej samotným konajúcim.

Tvrdila, že ona ako vlastníčka aj z takýchto dôvodov prežívala napätie, strach a obavy, aké následky a dopady pre ňu vzniknú odmietnutím podpísania kúpnej zmluvy. Takýto stav je subjektívny, špecifický, dnes už nepreukázateľný a môže ho pochopiť len ten, kto toto sám prežil, alebo si to pamätá. Krajském súdu vytýkala, že je ťažko realizovateľné svedecké dokazovanie (výsluchom svedkov), lebo i keď takýto ľudia ešte žijú, už si toto nikto „nebude chcieť ani môcť“ pamätať. Zdôraznila, že uvedený stav v spoločnosti objektívne existoval, táto skutočnosť je už všeobecne známa a nemôže byť potretá žiadnym súdnym výrokom, či jeho odôvodnením. Argumentovala, že ak by nemala obavy z následkov (tieseň), nebola by predsa za takých nápadne nevýhodných podmienok (ako bola aj smiešne nízka kúpna cena) zmluvu podpisala.

Na záver odvolateľka zdôraznila, že skutočnosť, že kúpne zmluvy boli uzatvorené v tiesni, bola potvrdená už aj rozsudkom Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 5 Sžo/63/2010 zo dňa 25.11.2010, no napriek tomu, aby mal krajský súd k dispozícii iné dôkazy alebo nové skutočnosti, už nehodnotil tento úkon ako urobený v tiesni. Zdôraznila, že týmto názorom odvolacieho súdu bol správny orgán v novom konaní viazaný a že viazanosť platí za predpokladu, že tu nie sú nové skutočnosti a skutkové závery a preto krajský súd už nemohol nijakým spôsobom modifikovať právny názor vyjadrený Najvyšším súdom Slovenskej republiky v rozsudku spis. zn. 5 Sžo/63/2010 zo dňa 25.11.2010.

Z uvedených dôvodov navrhla odvolateľka napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa zmeniť tak, že rozhodnutie odporcu sa potvrdzuje.

III

Stručné zhrnutie vyjadrenia navrhovateľa k odvolaniu N. E.

Navrhovateľ nesúhlasil s odôvodnením tiesne odvolateľkou. Ak by tomu tak bolo, boli by všetky kúpne zmluvy uzatvorené v čase od roku 1948 do roku 1989 neplatné. Skutočnosti týkajúce sa tiesne uvádzané v odvolaní nemajú podľa navrhovateľa priamu príčinnú súvislosť s uzatvorením kúpnej zmluvy v roku 1980.

K splneniu druhej podmienky zdôraznil, že v čase výkupu pozemku od pani E. nemohol štát postupovať inak. Kúpnu cenu určil v zmysle platnej vyhlášky č. 478/1969 Zb. a to ustanovnia § 15, nakoľko jednoznačne bolo preukázané, že sa jednalo o pozemky nachádzajúce sa v extraviláne a tiež v užívaní socialistickej organizácie. Na výzvu vykupujúceho štátneho orgánu zo dňa 11.12.1979 o uzatvorenie dohody dala odvolateľka listom zo dňa 8.1.1980 písomný súhlas. Kúpna cena za odpredávané pozemky musela byť určená iba v zmysle platného predpisu, inak by sa jednalo o porušenie finančnej disciplíny, a takýto právny úkon by bol neplatný.

Navrhovateľ preto žiadal odvolanie odvolateľky zamietnuť.

IV

Argumentácia rozhodnutia správneho orgánu

Obvodný pozemkový úrad Martin rozhodnutím č. ObPÚ-2012/00380-BLA zo dňa 12.1.2012 (vydaným v novom konaní po tom, čo Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudkom sp. zn. 5 Sžo/63/2010 zo dňa 25.11.2010 zmenil rozsudok krajského súdu č. k. 23Sp/19/2009 zo dňa 27.9.2009 tak, že pôvodné rozhodnutie správneho orgánu č. ObPÚ-2009/00585-BLA zo dňa 20.1.2009 o nepriznaní vlastníckeho práva zrušil a vec mu vrátil na nové konanie) vyslovil, že oprávnené osoby B. U. a N. E. spĺňajú podmienky podľa § 6 ods. 1 písm. k/ zákona a priznáva sa im vlastníctvo k nehnuteľnostiam vedeným vo vložke č. 669 ako PK p.č. 1132 - časť roľa, ako CKN p.č. 3002/264 - ostatná plocha v podiele 12/24, vo vložke č. 669 ako PK p.č. 1133 - časť roľa, totožná s CKN p.č. 3002/265 - ostatná plocha,

p.č. 3002/267 - zastavaná plocha, p.č. 3002/269 - zastavaná plocha, p.č. 3002/272 - zastavaná plocha, p.č. 3002/273 - zastavaná plocha, p.č. 3002/275 - ostatná plocha, p.č. 3002/276 - zastavaná plocha, p.č. 3002/278 - zastavaná plocha, všetko v podiele 12/24.

Odporca v odôvodnení uviedol, že na PK p.č. 1132 a 1133 štát plánoval výstavbu Sídlička Martin - Košúty, za týmto účelom potreboval pozemky a preto listom zo dňa 10.6.1975 a 11.12.1979 Stavoinvesta - IPO Banská Bystrica zaslala vlastníkom pozemkov výzvu na uzavretie dohody. B. U. a N. E. ponuku akceptovali a dňa 17.1.1980 uzatvorili s ONV Martin kúpnopredajné zmluvy a tieto nehnuteľnosti odpredali za sumu 3.224,-Kčs a 1.612,-Kčs. Po prechode do vlastníctva štátu časť týchto nehnuteľností bola zastavaná sídliskom a ostávajúca časť zostala nezastavaná. V priebehu reštitučného konania bola časť CKN p.č. 3002/5 v rozsahu reštitučných parciel PK p.č. 1132 a 1133 odpredaná Mestom Martin spoločnosti QUEEN INVESTMENT s.r.o. a zapísaná na LV č. XXXX, kat.úz. S.. Následne došlo na základe kúpnej zmluvy V 1533/2009 k prevodu nehnuteľností zo spoločnosti QUEEN INVESTMENT s.r.o. na spoločnosť Kaufland Slovenská republika v.o.s.

Odporca v novom konaní posudzoval tieseň a nápadne nevýhodné podmienky v zmysle § 6 ods. 1 písm. k/ zákona. Tieseň oprávnené osoby odôvodnili tým, že rodičia boli nútení pod ťarchou nátlaku, hrozieb a vyhrážok podpísať členstvo v JRD. Vstupom do JRD otec stratil všetku pôdu, stroje a živý inventár. Ako deti si pamätajú, že cez deň, keď rodičia pracovali na poli, chodili k nim na dvor cudzí ľudia, sledili, obzerali a vyzvedali od nich. Otec bol sledovaný a kontrolovali ho zložky bezpečnosti. Ich rodinu združstevňovanie zbadačilo. Matka pracovala od začiatku v živočíšnej výrobe, bez jediného dňa voľna, s mesačným zárobkom 400,-Kčs. Neboli jej priznané ani základné ľudské práva na oddych a dovolenku. Ťažko ochorela a v 52 rokoch chorobe podľahla. Vzhľadom k tomu, že celých 30 rokov pociťovali bezprávie a silu moci vtedajšieho politického režimu a s rodičmi intenzívne prežívali úpadok a zbadačovanie ich rodiny, pociťovali celé obdobie tieseň. V snahe predísť vzniku nežiaducich tlakov pristúpili k uzavretiu kúpnopredajnej zmluvy, nakoľko im bolo vyvlastňovacím súpisom oznámené zaberanie pôdy v danej lokalite.

Pri vyhodnotení nápadne nevýhodných podmienok správny orgán vychádzal z toho, že suma 0,40 Kčs za m² pôdy predávajúcim nebola vyplatená v zmysle vtedajšieho predpisu, pretože do výmery 3 000 m² v mestách nad 40 tis. obyvateľov bola určená predpisom niekoľkonásobne vyššia cena za 1 m² pôdy. Sumu 0,40 Kčs za m² je možné pokladať za nápadne nevýhodné podmienky. Okrem toho, na vykúpených pozemkoch sa nachádzali aj trvalé porasty a to 12 ks ovocných stromov. Tieto mali viac ako 20 rokov a neboli ošetrované. Za tieto porasty im nebola náhrada poskytnutá. Správny orgán k tejto podmienke uviedol, že predmetné parcely patrili mimo zastavaného územia obce a až dňom 1.1.1990 sa toto územie stalo súčasťou zastavaného územia. Preto im patrila peňažná náhrada podľa § 15 ods. 1 zák. č. 47/1969 Zb. vo výške 0,40 Kčs za m², avšak vzhľadom na to, že na pozemku sa nachádzali ovocné stromy, ktoré neboli ocenené, kúpna cena bola jednostranne výhodná pre štát. Je tiež nesporné, že sa jednalo o lokalitu medzi dvoma sídliskami, ktorá bola v minulosti poľnohospodársky využívaná a bola v čase pred účinnosťou zákona určená na zastavanie. Z tohto dôvodu je možné považovať kúpnu cenu za neprimeranú.

Správny orgán v rozhodnutí konštatoval, že predmetné pozemky v čase uplatnenia reštitučného nároku neboli zastavané. Uviedol, že pre posúdenie zastavanosti pozemku pre účely zákona je rozhodujúce, či pozemok bol zastavaný v čase uplatnenia reštitučného nároku. V danom prípade priznaní vlastníckeho práva nebráni žiadna zákonná prekážka uvedená v § 11 zákona, keďže kúpne zmluvy boli uzavreté v dňoch 30.10.2007 a 05.05.2009.

Najvyšší súd Slovenskej republiky (ďalej len „Najvyšší súd“) ako odvolací súd (§ 10 ods. 2 O.s.p.) preskúmal napadnutý rozsudok v zmysle § 212 ods. 1 v spojení s § 246c ods. 1 O.s.p. v rozsahu odvolacích dôvodov postupom podľa zákona č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok (ďalej v texte rozsudku tiež „O.s.p.“). Po zistení, že odvolanie bolo podané oprávnenou osobou v zákonnej lehote (§ 204 ods. 1 O.s.p.) a že ide o rozsudok, proti ktorému je podľa ustanovenia § 202 v spoj. s § 250s O.s.p. podanie odvolania prípustné, nenariadil vo veci pojednávanie (§ 250ja ods. 2 v spoj. s § 250l ods. 2 O.s.p.) a po neverejnej porade senátu jednohlasne (§ 3 ods. 9 zákona č. 757/2004 Z.z. o súdoch) dospel k záveru, že podanie odvolania bolo dôvodné. Rozhodol bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa ustanovenia § 250ja ods. 2 O.s.p. s tým, že deň vyhlásenia rozhodnutia bol zverejnený na úradnej tabuli súdu a na internetovej stránke Najvyššieho súdu Slovenskej republiky www.nsud.sk. Rozsudok bol verejne vyhlásený dňa 24. septembra 2013 (§ 156 ods. 1 a ods. 3 O.s.p.).

Predmetom preskúmania je rozhodnutie odporcu o reštitučnom návrhu účastníčok konania 1/ a 2/, uplatnenom podľa zákona z dôvodu podľa § 6 ods. 1 písm. k/ zákona. Odporca vyslovil, že oprávnené osoby splnili podmienky pre priznanie nároku a zároveň im priznal aj vlastnícke právo k nehnuteľnostiam tak, ako je to v uvedenom rozhodnutí špecifikové.

Odvolací súd zdôrazňuje, že ide už o druhé rozhodnutie v uvedenej veci vydané odporcom v novom konaní po tom, čo sa oprávnené osoby domáhali preskúmania pôvodného rozhodnutia odporcu č. ObPÚ-2009/00585-BLA zo dňa 20.1.2009 o nepriznaní reštitučného nároku na základe podaného opravného prostriedku. Krajský súd v Žiline rozsudkom č. k. 23Sp/19/2009 zo dňa 27.9.2009 toto pôvodné rozhodnutie správneho orgánu potvrdil. Na odvolanie účastníčok konania Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudkom č. k. 5 Sžo/63/2010 zo dňa 25.11.2010 prvostupňový rozsudok zmenil, rozhodnutie správneho orgánu zrušil a vec mu vrátil na nové konanie. Odporca teda v tomto konaní preskúmané rozhodnutie vydal rešpektujúc právny názor Najvyššieho súdu.

Z odôvodnenia rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky č. k. 5 Sžo/63/2010 zo dňa 25.11.2010: „....Odporca vo svojom rozhodnutí vychádzal z toho, že navrhovateľky preukázali, že kúpne zmluvy so štátom uzavreli v stave tiesne, no nepreukázali, že aj za nápadne nevýhodných podmienok. Tento svoj záver s poukazom na vyhlášku č. 47/1969 Zb. oprel o zistenie, že kúpna cena 0,40 Kčs za 1 m² bola dojednaná v súlade s § 15 ods. 1 citovanej vyhlášky, a preto nemožno konštatovať danosť nápadne nevýhodných podmienok pri uzatváraní zmlúv. „Zákonnosť“ určenia kúpnej ceny nemožno stotožňovať s jej „primeranosťou“. Zatiaľ čo pojem „zákonnosť“ vyjadruje súlad ustanovenej ceny s platnými cenovými predpismi, resp. inými zákonnými obmedzeniami výšky ceny, „primeranosť“ vyjadruje istú mieru ekvivalencie zmluvných plnení. Dôležitým faktorom pri posudzovaní primeranosti ceny je miera možnosti oboch strán určiť cenu, prípadne následky odmietnutia uzavrieť kúpnu zmluvu, ak sú podmienky nastolené druhou zmluvnou stranou nevýhodné. V čase uzavretia kúpnych zmlúv bol štát v prípade kúpy nehnuteľnosti od občana, ale aj v prípade vyvlastnenia nehnuteľnosti viazaný cenou ustanovenou vo vyhláške č. 47/1969 Zb. podľa druhu nehnuteľnosti, ako aj podľa spôsobu jej užívania, pričom vyhláška reflektovala systém nerovného obsahu vlastníckeho práva. V zmysle tejto doktríny bolo socialistické spoločenské (t.j. aj štátne) vlastníctvo postavené nad vlastníctvo osobné. Osobitne sa to týkalo pozemkov, ku ktorým malo byť osobné vlastníctvo oslabované až do rozsahu jeho zániku v prospech štátneho vlastníctva všetkých pozemkov.

K tejto problematike sa vyslovil aj Ústavný súd Slovenskej republiky v náleze z 26. februára 2009 sp. zn. I. ÚS 154/08-32, ktorý okrem iného skonštatoval, že vyššie uvedený postoj k vlastníctvu nemôže slúžiť ako zábrana pre realizáciu zámeru daného reštitučnými predpismi a nutne musí nájsť svoj výraz pri úvahe o tom, čo treba chápať ako „nápadne nevýhodné podmienky“ pri aplikácii všetkých reštitučných zákonov.

Uspokojac sa len so zistením súladu kúpnej ceny, ktorá bola navrhovateľkám za predmetné pozemky zaplatená bez toho, že by sa zaoberal jej primeranosťou (získoval druh a kvalitu pôdy, jej reálnu hodnotu v čase uzavretia zmluvy s ohľadom na územnoplánovacia dokumentáciu a pod.), odporca v rozpore so

zásadou materiálnej pravdy nedostatočne zistil skutočnosti, ktoré mohli preukázať existenciu nápadne nevýhodných podmienok pri prevode predmetných pozemkov na štát. Nemožno preto považovať za správny jeho záver o tom, že nápadne nevýhodné podmienky v zmysle § 6 ods. 1 písm. k/ zákona č. 229/1991 Zb. oprel o neúplné podklady (§ 3 ods. 4, § 32 ods. 1 a § 46 Správneho poriadku)...“ (koniec citácie relevantného textu rozsudku).

Účelom zákona bolo zmierniť následky niektorých majetkových krívd, ku ktorým došlo voči vlastníkom poľnohospodárskeho a lesného majetku v období rokov 1948 až 1989, dosiahnuť zlepšenie starostlivosti o poľnohospodársku a lesnú pôdu obnovením pôvodných vlastníckych vzťahov k pôde a upraviť vlastnícke vzťahy k pôde v súlade so záujmami hospodárskeho rozvoja vidieka aj v súlade s požiadavkami na tvorbu krajiny a životného prostredia. Zákon sa vzťahoval na a/ pôdu, ktorá tvorí poľnohospodársky pôdny fond alebo do neho patrí, a v rozsahu ustanovenom týmto zákonom aj na pôdu, ktorá tvorí lesný pôdny fond, b/ obytné budovy, hospodárske budovy a iné stavby patriace k pôvodnej poľnohospodárskej usadlosti, včítane zastavaných pozemkov, c/ obytné a hospodárske budovy a stavby slúžiace poľnohospodárskej a lesnej výrobe alebo s ňou súvisiacemu vodnému hospodárstvu, včítane zastavaných pozemkov, d/ iný poľnohospodársky majetok uvedený v § 20 (§ 1 ods. 1 zákona o pôde).

Podľa § 6 ods. 1 písm. k/ zákona 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 § 250i veta prvá O.s.p. pri preskúvaní zákonnosti rozhodnutia je pre súd rozhodujúci skutkový stav, ktorý tu bol v čase vydania napadnutého rozhodnutia.

Keďže účastnícky konania 1/ a 2/ si uplatnili reštitučný nárok a požadovali vrátiť vlastnícke právo k nehnuteľnostiam poukazujúc na dôvody v zmysle § 6 ods. 1 písm. k/ zákona, odporca musel skúmať, či boli súčasne splnené obe podmienky tiesne i nápadne nevýhodných podmienok pri uzatváraní kúpnych zmlúv medzi účastníkmi a Československým štátom zastúpeným Okresným národným výborom v Martine.

Odporca pri oboch podmienkach vychádzal predovšetkým z tvrdení oprávnených osôb. Už v pôvodnom rozhodnutí vyslovil, že tieto preukázali, že zmluvy boli uzavreté v tiesni a to z dôvodov totožných ako v rozhodnutí preskúvanom v tomto konaní. Splnenie podmienky uzavretia zmluvy v tiesni konštatoval Najvyšší súd Slovenskej republiky v skoršom rozhodnutí sp. zn. 5 Sžo/63/2010 zo dňa 25.11.2010. Vzhľadom k tomu, že s poukazom na § 250j ods. 7 O.s.p. sú správne orgány viazané právnym názorom súdu ako i vzhľadom ku skutočnosti, že v konaní neboli predložené nové dôkazy svedčiace o inom závere, dospel odporca k záveru, že podmienka tiesne v danom prípade naplnená bola.

Najvyšší súd Slovenskej republiky sa preto nestotožnil s názorom súdu prvého stupňa o nepreukázaní naplnenia podmienky tiesne. Pokiaľ krajský súd konštatoval, že v tomto smere nebol dostatočne zistený skutkový stav, odvolací súd poukazuje jednak na skoršie rozhodnutie Najvyššieho súdu a jednak na skutočnosť, že v reštitučných konaniach častokrát niet inej možnosti ako pri hodnotení splnenia podmienok zákona vychádzať len alebo prevažne z tvrdení oprávnených osôb. Ak teda odporca konštatoval splnenie podmienky tiesne a svoje úvahy aj riadne zdôvodnil, za podmienky, že v konaní nevystali nové skutočnosti, či dôkazy svedčiace o opačnom závere, k akému dospel správny orgán (riadiac sa aj pre neho záväzným právnym názorom Najvyššieho súdu Slovenskej republiky), považoval aj odvolací súd tento názor správneho orgánu za správny a súladný so zákonom.

Pokiaľ ide o preukázanie uzavretia zmluvy za nápadne nevýhodných podmienok, názor odvolacieho súdu sa zhoduje so záverom správneho orgánu i súdu prvého stupňa o tom, že kúpnopredajné zmluvy boli uzavreté za nápadne nevýhodných podmienok. Odvolací súd sa stotožnil s argumentáciou súdu prvého stupňa, ktorý nápadne nevýhodné podmienky videl predovšetkým v tom, že hoci bola kúpna cena stanovená zákonne, bola neprimerane nízka vzhľadom na to, že pozemky boli predané na stavebné účely.

Spravodlivá kúpna cena by teda nepochybne bola cena rovnaká ako pri pozemkoch podľa § 14 vyhlášky č. 47/1969 Zb. Cena, za ktorú oprávnené osoby pozemky odpredali, bola v porovnaní s vtedajšími cenami za pozemky v zastavanej časti podhodnotená. Nápadne nevýhodné podmienky spočívali teda práve v tom, že pozemok bol v extraviláne a nemohla byť aplikovaná právna úprava cien pozemkov v zastavanej časti obce, hoci účel kúpnej zmluvy bol rovnaký. Tento názor je v súlade i so skôr vysloveným názorom Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, ako aj v súlade s nálezom Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. I. ÚS 154/08-32 zo dňa 26.2.2009.

Nemožno považovať za dôvodnú námietku navrhovateľa, ktorú vyslovil v písomnom vyjadrení k odvolaniu účastníčky konania, že štát v tom čase nemohol postupovať inak. Toto tvrdenie je síce pravdivé, avšak v predmetnom konaní súd nezisťuje, či kúpnopredajná zmluva bola uzavretá v súlade so zákonom a teda, či bola v danom období platná, ale zisťuje, či bola uzavretá za nápadne nevýhodných podmienok. Treba tu poukázať predovšetkým na účel reštitučných konaní, ktorým je odstránenie alebo minimálne zmiernenie následkov napáchaných v súvislosti s nerešpektovaním súkromného vlastníctva zo strany socialistického štátu. Preto správne orgány pri zisťovaní skutkového stavu musia uzavretie zmlúv fyzických osôb so štátom v rozhodnom období a okolností, či podmienok, za ktorých k tomu došlo, posudzovať v širšom zmysle ako len v tom, či zmluvy a podmienky v nich boli v súlade s právnymi predpismi platnými v období komunizmu.

Na základe zisteného skutkového stavu, uvedených právnych skutočností a po vyhodnotení námietok odvolateľky Najvyšší súd Slovenskej republiky s poukazom na § 220 O.s.p. v spojení s § 250ja ods. 3 O.s.p. tak, že rozsudok krajského súdu zmenil a napadnuté rozhodnutia odporcu potvrdil (§ 250q ods. 2 O.s.p.).

O trovách konania rozhodol odvolací súd podľa § 250k ods. 1 O.s.p. v spojení s § 246c ods. 1, § 250l ods. 2 a § 224 ods. 1 a 2 O.s.p. tak, že v konaní neúspešnému navrhovateľovi trovy konania nepriznal.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu nie je prípustný opravný prostriedok.