



ROZSUDOK

V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Jaroslavy Fúrovej a členiek senátu JUDr. Zdenky Reisenauerovej a JUDr. Jany Zemkovej, PhD. v právnej veci navrhovateľky: **M. C.**, bytom F., zastúpenej *JUDr. E. M., advokátom*, AK D., so sídlom Z., proti odporcovi: **Obvodný pozemkový úrad v Bratislave**, so sídlom Trenčianska 55, Bratislava, za účasti: **1. Slovenský pozemkový fond** so sídlom Búdková 36, Bratislava, **2. Hlavné mesto SR Bratislava**, so sídlom Primaciálne nám. 1, Bratislava a **3. Saleziáni Don Bosca, Slovenská provincia Bratislava**, so sídlom Miletičova 7, Bratislava, o preskúmanie rozhodnutia odporcu číslo (5751/2004) zn.: 1628/6527/2007/D zo dňa 4. novembra 2008, o odvolaní navrhovateľky proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave č.k. 6 Sp 49/2008-60 zo 27. apríla 2010, takto

r o z h o d o l :

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok Krajského súdu v Bratislave č. k. 6 Sp 49/2008-60 zo dňa 27. apríla 2010 **z m e ň u j e** tak, že rozhodnutie odporcu číslo (5751/2004) zn.: 1628/6527/2007/D zo dňa 4. novembra 2008 **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 :

Napadnutým rozsudkom Krajský súd v Bratislave potvrdil, v súlade s ustanovením § 250q ods. 2 Občianskeho súdneho poriadku (ďalej len ako „OSP“) v záhlaví uvedené rozhodnutie, ktorým odporca v zmysle § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“) ako správny orgán príslušný podľa § 5 ods. 2 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 ako „zákon č. 503/2003 Z. z.“ alebo „reštitučný zákon“) rozhodol, že

navrhovateľka nespĺňa podmienky uvedené v § 3 ods. 1 písm. j/ zákona č. 503/2003 Z. z. z dôvodu, že nepreukázala, že k odňatiu pozemkov v pôvodnom katastrálnom území B – P. (O.) stav PK

- vl. č. X., LV č. X., parc. č. X. (X.), vo výmere 3 047 m², druh pozemku záhrada, vlastnícky podiel pôvodného vlastníka 1/3;
 - vl. č. X., LV č. X., parc. č. X. (X.), vo výmere 3 046 m², druh pozemku záhrada, vlastnícky podiel pôvodného vlastníka 1/3;
 - vl. č. X., LV č. X., parc. č. X. (X.), vo výmere 3 046 m², druh pozemku záhrada, vlastnícky podiel pôvodného vlastníka 1/3,
- došlo v dôsledku kúpnej zmluvy uzatvorenej v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok a preto jej nenavrátil vlastnícke právo k predmetným pozemkom a rovnako jej nepriznal ani právo na náhradu za žiadané nehnuteľnosti.

Krajský súd, odvolávajúc sa na ustanovenie § 3 ods. 1 písm. j/ zákona č. 503/2003 Z. z. svoje rozhodnutie v spornej časti (**skúmanie nápadne nevýhodných podmienok pri uzatváraní kúpnej zmluvy**), keďže tieseň, zhodne s názorom odporcu vzhliadol v rozhodnom okamihu za prítomnú, odôvodnil tým, že v danom prípade sa nejednalo o nápadne nevýhodné podmienky, nakoľko kúpna cena bola stanovená v súlade s cenovým predpisom platným v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy; kúpna cena za pozemok bola stanovená v sume 15,-Kčs/m² do výmery 3 000 m² a z výmery presahujúcej 3 000 m² v čiastke 0,40 Kčs/m², pričom podľa § 14 ods. 1 vyhlášky č. 47/1967 Zb. (**správne malo byť uvedené vyhlášky č. 47/1969 Zb.**) bola čiastka 15,-Kčs/m² v tom čase najvyššou možnou cenou, ktorú v danom čase nebolo možné považovať za nápadne nevýhodnú. K námietke navrhovateľky, že nebol vyhotovený znalecký posudok a preto nemala vedomosť o správnosti ohodnotenia porastov konštatoval, že hodnota porastov nie je predmetom reštitučného konania v zmysle zákona č. 503/2003 Z. z., keďže tento upravuje navrátenie vlastníctva k pozemkom a nie k porastom. Poukázal tiež na skutočnosť, že výsluchom svedka J. C. nebolo preukázané, aký bol reálny výnos z produkcie záhrady navrhovateľky a taktiež nebola preukázaná reálna kúpna cena za odpredané ovocie a preto na tento dôkaz neprihliadol. Rovnako neprihliadol ani na námietku navrhovateľky, ktorou poukazovala na to, že v skutkovo podobnom prípade odporca rozhodnutím č. 3258/2004 zn.: 861/2007/HRI zo dňa 17. apríla 2007 rozhodol opačne a priznal jej náhradu za pozemky argumentujúc tým, že predmetom konania v tejto veci bolo preskúmanie zákonnosti rozhodnutia odporcu číslo (5751/2004) zn.: 1628/6527/2007/D zo dňa 4. novembra 2008, pričom je viazaný predmetom konania s tým, že v tomto konaní nie je oprávnený riešiť iné právne otázky a nároky a ani prihliadať na rozhodnutia v iných prípadoch, keďže každý prípad je odlišný a je nutné posúdiť vždy konkrétne okolnosti pri uzatváraní kúpnej zmluvy.

Na základe vykonaného dokazovania mal preukázané, že správny orgán dôsledne postupoval v dôkaznom konaní pre presné a úplné zistenie skutočného stavu v súvislosti s preukázaním finančnej náhrady. Mal za to, že podmienky na vydanie nehnuteľností ustanovené v § 3 ods. 1 písm. j/ citovaného zákona v prípade navrhovateľky neboli kumulatívne splnené, nakoľko nápadne nevýhodné podmienky pri uzatváraní kúpnej zmluvy preukázané neboli a preto nebolo ani možné priznať navrhovateľke navrátenie vlastníckeho práva k pozemkom a priznať jej právo na náhradu za vyvlastnené pozemky. Preto prvostupňový súd rozhodnutie odporcu číslo (5751/2004) zn.: 1628/6527/2007/D zo dňa 4. novembra 2008 podľa § 250q ods. 2 OSP ako vecne správne potvrdil.

O trovách konania rozhodol podľa § 250k ods. 1 v spojení s § 250l ods. 2 OSP a odporcovi, ktorý bol v konaní úspešný trovy konania nepriznal, nakoľko si trovy konania neuplatnil a ani mu preukázateľne trovy konania nevznikli. Rovnako nepriznal trovy konania ani v konaní zúčastneným osobám, keďže si trovy konania neuplatnili.

Proti rozsudku prvostupňového súdu podala navrhovateľka v zákonnej lehote odvolanie vytykajúc krajskému súdu, že dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam (§ 205 ods. 2 písm. d/ OSP) a že jeho postupom jej odňal možnosť konať pred súdom (§ 205 ods. 1 písm. a/ v spojení s § 221 ods. 1 písm. f/ OSP). Namietala, že krajský súd sa dôsledne nezaoberal analýzou vykonaných dôkazov, konkrétne výsluchom svedka J. C. vypovedajúcim k okolnostiam zberu ovocia z pozemkov s parcelnými číslami X.,X. a X. v katastrálnom území P. (O.), vo vzťahu ku ktorým si navrhovateľka uplatnila reštitučný nárok, ktorý vo svojej výpovedi uviedol, že „...marhule sa vozili do výkupu na dvojkolesovej káre, na ktorej bolo naložených 8 až 10 bedničiek, do každej bedničky sa zmestilo cca. 10 – 15 kg marhúľ a denne sa otočil asi 3 až 5 krát počas 10 až 15 dní“. Uviedla, že z týchto skutočností je zrejmé, že sa denne do výkupne odviezlo v priemere 450 kg marhúľ a pokiaľ svedok vypovedal, že toto odovzdávanie v rovnakom objeme trvalo 10 až 15 dní, tak je zrejmé, že sa ročne do výkupu odovzdalo v priemere 5 625 kg marhúľ a pri priemernej výkupnej cene marhúľ (3,17 Kčs za 1 kg) bol ročný výnos z celých pozemkov 17.831,25 Kčs, teda na neb. M. I. pripadal podiel vo výške jednej tretiny, t.j. 5.943,75 Kčs. Namietala, že týmito skutočnosťami sa súd v odôvodnení napadnutého rozhodnutia vôbec nezaoberal, hoci boli predmetom záverečnej reči jej právneho zástupcu zdôrazniac tiež, že predmet výsluchu je riadne zaprotokolovaný v súdnom spise a prvostupňový súd konštatovaním, že nebol preukázaný ročný výnos neb. M. I. z predmetných pozemkov dospel na základe vykonaného dokazovania k nesprávnym skutkovým zisteniam. Vytykala tiež prvostupňovému súdu, že sa vôbec v odôvodnení svojho rozhodnutia nezaoberal dôkazmi, ktorými preukazovala priamu odkázanosť neb. M. I. na príjem z predaja ovocia zo záhrady v O., nakoľko v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy (v roku 1974) poberala vdovský dôchodok vo výške cca 663,--Kčs, pričom priemerná vdova vo veku 76 rokov mala v ČSSR v roku 1974 priemerný príjem 966,--Kčs + ½ z 575,--Kčs, teda 1.253,50 Kčs. Ďalej poukázala na to, že krajský súd tým, že sa v odôvodnení napadnutého rozhodnutia vôbec nezaoberal argumentmi nápadne nevýhodných podmienok prameniach zo sociálnej situácie neb. M. I. v súvislosti so stratou pravidelných príjmov z predaja ovocia (cca. 6.000,--Kčs ročne) a s pomerom výšky jej dôchodku k priemernej výške dôchodkových dávok inej vdovy v danom čase a mieste, jej svojím postupom odňal možnosť konať pred súdom, keďže z § 157 ods. 2 OSP vyplýva právo účastníka konania na riadne odôvodnenie rozsudku, čo sa v danom prípade nestalo.

Majúc za to, že odporca ako aj prvostupňový súd správne vyhodnotil, že okolnosti predaja pozemkov v roku 1974 boli pre neb. M. I. **tiesnivé, nesúhlasila s právnym posúdením veci z hľadiska danosti nápadne nevýhodných podmienok** argumentujúc už vyššie spomínaným pravidelným príjmom neb. M. I., ďalej jej ročným príjmom z predaja ovocia z kúpou dotknutých pozemkov, absenciou znaleckého posudku v procese uzatvárania kúpnej zmluvy a značnou nemateriálnou ujmom, ktorú utrpela neb. M. I. tým, že bola nútená predať pozemky (dedovizeň).

Záverom poukázala na to, že z uvedených skutočností jednoznačne vyplýva, že pani M. I. bola nútená podpísať kúpnu zmluvu, ktorá bola pre ňu omnoho nevýhodnejšia v porovnaní s inými majiteľmi pozemkov, ktorí neboli takouto formou odkázaní na príjem z poľnohospodárskej produkcie, a teda tieto okolnosti boli pre ňu subjektívne zjavne nevýhodné.

Navrhovateľka svojím podaním doručeným Najvyššiemu súdu Slovenskej republiky dňa 17. januára 2011 doplnila svoje odvolanie v tom smere, že upriamila pozornosť odvolacieho súdu na nález Ústavného súdu Slovenskej republiky, sp. zn. I. ÚS 154/08, v intenciách ktorého sa má požiadavka „nápadne nevýhodných podmienok“ posudzovať vždy v konkrétnom prípade s prihliadnutím na konkrétne okolnosti.

Z vyššie uvedených dôvodov mala za to, že okolnosti nápadne nevýhodných podmienok pri predaji boli riadne preukázané a súd na základe vykonaného dokazovania evidentne dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam a preto žiadala odvolací súd, aby napadnutý rozsudok zmenil tak, že rozhodnutie odporcu č. (5751/2004) zn.: 1628/6527/2007/D zo dňa 4. novembra 2008 sa zrušuje a vec sa mu vracia na ďalšie konanie. Zároveň žiadala, aby odvolací súd zaviazal odporcu nahradiť jej trovy prvostupňového, ako aj odvolacieho konania.

Odporca v písomnom vyjadrení k odvolaniu navrhovateľky navrhol napadnutý rozsudok krajského súdu ako vecne správny potvrdiť.

Zotrúvajúc na dôvodoch svojho rozhodnutia a citujúc ustanovenie § 3 ods. 1 písm. j/ zákona č. 503/2003 Z. z. mal za to, že podmienky na navrátenie vlastníctva neboli splnené, nakoľko nebolo preukázané, že kúpna zmluva bola uzatvorená za nápadne nevýhodných podmienok. Nesúhlasiac s dôvodmi odvolania konštatoval, že súd dospel na základe vykonaných dôkazov k správnym skutkovým zisteniam. Výpoveď svedka, na ktorej je odvolanie postavené označil za neurčitú, keďže z nej nie je jednoznačné, že sa týkala obdobia roku 1974, v ktorom bola kúpna zmluva podpísaná. Namietal, že z výpovede nemožno len matematicky napočítať, spriemerovať a zosumarizovať každoročný výnos z pozemku, pretože ročné úrody ovocia môžu medziročne kolísať a taktiež preto, že vekom porastov ich úrodnosť klesá. Poukazujúc na to, že v čase predaja záhrady išlo o staršie porasty ovocných stromov namietal, odvolávajúc sa na priloženú kópiu tabuľky „Záhradného centra Preselňany“ aj vypočítanú výšku produkcie marhúl na pozemku. Z uvedeného dôvodu súhlasil s názorom krajského súdu, že nebolo potrebné sa podrobnejšie zaoberať výpoveďou svedka, keďže táto nebola podložená žiadnym dôkazom. Vo vzťahu k odvolacej námietke poukazujúcej na výšku vdovského dôchodku pôvodnej vlastníčky M. I. uviedol, že v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy (v roku 1974) tento nepredstavoval jej jediný príjem, pretože v tom čase ešte vlastnila dom a obrábala v P. roľu a záhradu vo výmere 1 451 m², ktoré predala o 10 rokov neskôr a chovala taktiež domáce zvieratá. Z týchto dôvodov mal za to, že nebola odkázaná pri zvyšovaní svojej životnej úrovne a sociálneho postavenia len na príjem z predávaných pozemkov a preto mal za to, že vo vzťahu k preukázaniu nápadne nevýhodných podmienok predaja, tvrdenia navrhovateľky nie sú podstatné. Za irelevantné rovnako považoval poukazovanie navrhovateľky na značnú nemateriálnu ujmu neb. M. I., ktorú mala utrpieť uzatvorením kúpnej zmluvy v roku 1974 v spojení s núteným predajom rodinného domu na D. ulici (o 10 rokov neskôr), nakoľko tieto dva predaje nemôžu mať pri preukazovaní nápadne nevýhodných podmienok pri uzatváraní kúpnej zmluvy v roku 1974 vzájomný vplyv, resp. predaj pozemkov v roku 1983 a 1984 nemohol mať vplyv na skorší predaj pozemkov v roku 1974.

Vzhlľadom na tieto dôvody mal za to, že napadnutý rozsudok bol vydaný na základe správne zisteného skutkového stavu a v súlade so zákonom.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd odvolací (§ 10 ods. 2 OSP) preskúmal napadnutý rozsudok, ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo, v rozsahu a v medziach podaného odvolania (§ 246c veta prvá a § 212 ods. 1 OSP) bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 250ja ods. 2 OSP), keď deň vyhlásenia rozhodnutia bol zverejnený minimálne päť dní vopred na úradnej tabuli a na internetovej stránke Najvyššieho súdu SR www.nsud.sk (§ 156 ods. 1 a ods. 3 OSP v spojení s § 246c ods. 1 veta prvá a § 211 ods. 2 OSP) a dospel k záveru, že pre potvrdenie rozhodnutia odporcu neboli dané zákonné dôvody.

V správnom súdnictve preskúmajú sudy na základe žalôb alebo opravných prostriedkov zákonnosť postupu a rozhodnutí orgánov verejnej správy, ktorými sa zakladajú,

menia alebo zrušujú práva alebo povinnosti fyzických alebo právnických osôb, ako aj rozhodnutí, ktorými práva a právom chránené záujmy týchto osôb môžu byť priamo dotknuté (§ 244 ods. 1, 2 OSP).

Zákon 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 je jedným zo zákonov reštitučného charakteru, ktorého cieľom je spolu s ostatnými reštitučnými zákonmi zabezpečiť tzv. reštitučné procesy zmiernenia niektorých majetkových krívd, ku ktorým došlo v zákone presne ustanovenom období vo vzťahu k presne vymedzenému okruhu osôb a na základe v zákone taxatívne ustanovených prípadov straty majetku. Preto pri aplikácii jeho ustanovení treba postupovať veľmi citlivo, aby nedošlo k ďalším krívdám.

Zákon č. 503/2003 Z. z. v § 1 upravuje navrátenie vlastníctva k pozemkom, ktoré nebolo vydané podľa osobitného predpisu (zákon č. 229/1991 Zb. a § 37 až 39 zákona SNR č. 330/1991 Zb.). Vlastnícke právo sa vracia k pozemkom, ktoré tvoria:

- a) poľnohospodársky pôdny fond alebo do neho patria,
- b) lesný pôdny fond.

Podľa § 2 ods. 1 zákona č. 503/2003 Z. z. právo na navrátenie vlastníctva k pozemku podľa tohto zákona môže uplatniť oprávnená osoba, ktorá je občanom Slovenskej republiky s trvalým pobytom na jej území a ktorej pozemok prešiel na štát alebo na inú právnickú osobu v období od 25. februára 1948 do 1. januára 1990 (ďalej len „rozhodujúce obdobie“) spôsobom uvedeným v ustanovení § 3.

Podľa § 2 ods. 2 písm. a/ zákona č. 503/2003 Z. z. ak osoba, ktorej vlastníctvo k pozemku prešlo v rozhodujúcom období do vlastníctva štátu alebo inej právnickej osoby v prípadoch uvedených v ustanovení § 3, zomrela pred uplynutím lehoty uvedenej v ustanovení § 5 alebo ak bola pred uplynutím tejto lehoty vyhlásená za mŕtvu, sú oprávnenými osobami štátni občania Slovenskej republiky, fyzické osoby v tomto poradí:

- a) dedič zo závetu, ktorý bol predložený v konaní o dedičstve, ktorý nadobudol celé dedičstvo,
- b) dedič zo závetu, ktorý nadobudol dedičstvo, ale len v miere zodpovedajúcej jeho dedičskému podielu; to neplatí, ak dedičovi podľa závetu pripadli len jednotlivé veci alebo práva; ak bol dedič závetom ustanovený len k určitej časti pozemku, na ktorú sa vzťahuje povinnosť vydania, je oprávnený len k tejto časti pozemku,
- c) deti a manžel osoby uvedenej v odseku 1, všetci rovným dielom; ak dieťa zomrelo pred uplynutím lehoty uvedenej v ustanovení § 5, sú na jeho mieste oprávnenými osobami jeho deti, a ak niektoré z nich zomrelo, jeho deti,
- d) rodičia osoby uvedenej v odseku 1,
- e) súrodenci osoby uvedenej v odseku 1, a ak niektorý z nich zomrel, sú na jeho mieste oprávnenými osobami jeho deti.

Podľa § 3 ods. 1 písm. j/ reštitučného 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**.

Podľa § 5 ods. 3 reštitučného zákona sa na konanie vzťahujú všeobecné predpisy o správnom konaní.

Predmetom súdneho prieskumu v danej veci bolo posúdenie reštitučného nároku navrhovateľky na navrátenie vlastníctva k žiadaným pozemkom v intenciách ustanovení reštitučného zákona.

Zákonodarca v záujme zabezpečenia princípu legality v ustanoveniach § 5 ods. 2 zákona č. 503/2003 Z. z. zakotvil rozhodovaciu právomoc správneho orgánu – pozemkového úradu pri rozhodovaní o navrátení vlastníctva k pozemku alebo o priznaní práva na náhradu za pozemok. Správne konanie pred pozemkovým úradom sa začína doručením návrhu oprávnenej osoby podľa § 5 ods. 1 zákona č. 503/2003 Z. z.. Podľa § 5 ods. 3 zákona sa na konanie podľa odseku 2 vzťahujú všeobecné predpisy o správnom konaní.

To znamená, že povinnosťou pozemkového úradu pri rozhodovaní podľa § 5 ods. 2 je postupovať podľa jednotlivých ustanovení zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“) a pri ich aplikácii vychádzať zo základných zásad správneho konania (§ 3 správneho poriadku). Správny orgán je viazaný zásadou zákonnosti (§ 3 ods. 1 správneho poriadku), v intenciách ktorej je povinný v konaní a pri rozhodovaní zachovať procesné predpisy ako aj predpisy hmotnoprávne. Musí postupovať v konaní tak, aby zabezpečoval ochranu práv osôb a súčasne vyžadoval plnenie ich povinností v nadväznosti na ochranu záujmov štátu a spoločnosti. Ide o presadzovanie cieľov hmotnoprávnej úpravy v konkrétnej veci.

Zásada materiálnej pravdy je upravená najmä v ustanovení § 3 ods. 4 správneho poriadku a ďalej konkretizovaná v ďalších ustanoveniach správneho poriadku (§ 32 a § 46 správneho poriadku). Zásadu materiálnej pravdy treba aplikovať spolu so zásadou zákonnosti a zásadou voľného hodnotenia dôkazov (§ 34 ods. 5 správneho poriadku), ktoré sú vlastne jej základom. Táto zásada vyslovuje požiadavku, podľa ktorej správny orgán je povinný zistiť skutočný stav veci, teda subsumuje aj požiadavku zistiť úplný a presný stav veci. Za zistenia skutočného stavu veci treba považovať zistenie všetkých skutočností, ktoré sú podľa príslušného hmotnoprávneho predpisu právne významné.

Povinnosťou správneho orgánu je zistiť všetky právne rozhodné skutočnosti bez ohľadu na to, v čí prospech svedčia. Z povinnosti správneho orgánu zistiť úplný stav veci tiež vyplýva, že správny orgán nie je viazaný návrhmi účastníkov konania na vykonanie dôkazov (§ 32 ods. 1 správneho poriadku). Stav veci sa musí zistiť súčasne presne, čo znamená, že musí zodpovedať reálnej skutočnosti. Zistenie úplného a presného stavu vecí je základným predpokladom zákonnosti a správnosti rozhodnutia správneho orgánu.

Správny orgán je povinný hodnotiť každý dôkaz samostatne a potom všetky dôkazy vo vzájomnej súvislosti. Vyhodnotenie dôkazov musí správny orgán náležite odôvodniť v odôvodnení rozhodnutia (§ 34 ods. 5 a 47 ods. 3 správneho poriadku).

Predmetom rozhodnutia odporcu Č.j. (5751/2004) Zn.: 1628/6527/2007/D zo dňa 4. novembra 2008 bol spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 1/3-ina k celku pôvodnej vlastníčky M. I., zomrelej dňa X. k nehnuteľnostiam nachádzajúcich sa v pôvodnom katastrálnom území B – P. (O.) stav PK vl. č. X., LV č. X., parc. č. X. (X.), vo výmere 3 047 m², druh pozemku záhrada; vl. č. X., LV č. X., parc. č. X. (X.), vo výmere 3 046 m², druh pozemku záhrada; vl. č. X., LV č. X., parc. č. X. (X.), vo výmere 3 046 m², druh pozemku záhrada, o navrátenie ktorých požiadala navrhovateľka dňa 21. decembra 2004 Obvodný pozemkový úrad v Bratislave, ako oprávnená osoba podľa § 2 ods. 2 písm. a/ zákona č. 503/2003 Z. z., **titulom**

navrátenia vlastníctva pre uzavretie kúpnej zmluvy v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok (§ 3 ods. 1 písm. j/ zákona č. 503/2003 Z. z.).

Z odôvodnenia rozhodnutia odporcu vyplýva, že tento vyhodnotil „**tieseň**“ pri uzatváraní kúpnej zmluvy **za prítomnú**, avšak „**nápadne nevýhodné podmienky**“ **nevzhladol**. Pri posudzovaní nápadne nevýhodných podmienok bral zreteľ na ekvivalentnosť vzájomne dohodnutých plnení, teda či cena za nehnuteľnosti bola ekvivalentná strate, ktorú predávajúca utrpela a či predajom pozemku nedošlo k celkovému zhoršeniu jej finančnej situácie. Mal za to, že nápadnú nevýhodnosť treba vždy preukázať voči stavu, ktorý existoval v dobe uzavretia zmluvy vzhľadom k vtedy obvyklým podmienkam a preto pokiaľ išlo o cenovú ponuku, štát nemal možnosť dohody o kúpnej cene s vlastníkom pozemku, ale bol povinný riadiť sa vtedy platným cenovým predpisom a navrhnúť cenu v súlade s týmto cenovým predpisom. Kúpna cena za pozemok bola stanovená v čiastke 15,--Kčs/ m² do výmery 3 000 m² a vo výmere presahujúcej 3 000 m² v čiastke 0,40 Kčs/ m², pričom podľa § 14 ods. 1 vyhlášky č. 47/1969 Zb. bola čiastka 15,--Kčs/ m² vtedy najvyššou možnou cenou. **Vychádzajúc z výpovede M. C. mu bolo zrejmé, že M. I. si získaným príjmom, tak ako predtým produkciou zo záhrady, udržiavala svoju životnú úroveň, keďže peniaze za odpredaj pozemkov využila pre vlastnú potrebu a žiadnu nehnuteľnosť si už nekúpila.** V závere svojho odôvodnenia vo vzťahu k posúdeniu „nápadne nevýhodných podmienok“ skonštatoval, že v konaní nebolo preukázané, že by bol pozemok ohodnotený nižšou cenou, alebo že by v nejakej výmere nebol ohodnotený vôbec, rovnako nebolo preukázané nijaké iné znevýhodnenie predávajúcej oproti iným predávajúcim, nebolo tiež preukázané, že by sa odpredajom pozemkov výrazne znížila jej životná úroveň a preto nemožno v danom prípade tvrdiť, že pri predaji pozemkov, resp. spoluvlastníckych podielov boli dané nápadne nevýhodné podmienky predaja.

V predmetnej veci bolo predpokladom úspešnosti návrhu (opravného prostriedku) navrhovateľky preukázanie splnenia znaku **nápadne nevýhodných podmienok** pri uzatváraní kúpnej zmluvy, keďže prítomnosť „**tiesne**“, **ako jedného z dvoch základných predpokladov pre úspešné uplatnenie reštitučného nároku**, bola tak správnym orgánom, ako aj prvostupňovým súdom vzhliadnutá (§ 3 ods. 1 písm. j/ zákona č. 503/2003 Z. z.).

Reštitučné zákony nepredpokladajú (neprezumujú) ani jednu z podmienok, stanovených v príslušných ustanoveniach jednotlivých zákonov (v danom prípade § 3 ods. 1 písm. j/ zákona č. 503/2003 Z. z.), takže pre úspešné uplatnenie nároku musí oprávnená osoba preukázať súčasnú existenciu tiesne aj nápadne nevýhodných podmienok v čase uzavretia zmluvy. Splnenie oboch týchto podmienok pritom nemožno bez ďalšieho vyvodiť priamo ani zo zákona ako určitú fikciu a vždy prítomnú súčasť majetkových dispozícií medzi štátom a fyzickou osobou, ale ani zo všeobecnej situácie, jestvujúcej, či už v štáte ako celku (danej napr. politickým, právnym a ekonomickým systémom) alebo v niektorom z jeho regiónov, či lokalít (napr. určených na rozsiahlu investičnú akciu); vždy je preto potrebné skúmať, či táto všeobecná situácia v konkrétnom prípade toho-ktorého konajúceho mala za následok uzavretie zmluvy v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok.

V intenciách nálezu Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. I. ÚS 154/08-32 z 26. februára 2009 (www.concourt.sk) rovnako ako požiadavku „tiesne“ treba aj požiadavku „nápadne nevýhodných podmienok“ posudzovať vždy v konkrétnom prípade s prihliadnutím na konkrétne okolnosti a nie len v korelácii na kúpnu cenu zodpovedajúcu vtedy platným cenovým predpisom (vyhláška č. 47/1969 Zb. o cenách stavieb v osobnom vlastníctve a o náhradách pri vyvlastnení nehnuteľností).

V tomto smere odporca i súd prvého stupňa v súvislosti s predpokladom „nápadne nevýhodných podmienok“ v kúpnej zmluve zhodne uviedli, že „táto bola uzatvorená v súlade s vtedy platnými cenovými predpismi“, konkrétne vyhláškou č. 47/1969 Zb. s tým, že čiastka 15,-Kčs/ m² do výmery 3 000 m² bola v tej dobe najvyššou možnou cenou a k narušeniu ekvivalentnosti medzi porovnateľnými predávajúcimi nedošlo.

Najvyšší súd Slovenskej republiky sa s ohľadom na vyššie uvedený nález ústavného súdu nestotožnil so všeobecným hodnotením odporcu a krajského súdu pokiaľ ide o „nápadne nevýhodné podmienky“ a preto zastal názor, že v predmetnej reštitučnej veci bude potrebné opätovne posúdiť a v tomto smere aj doplniť dokazovanie či v danom prípade nebola kúpna zmluva uzavretá za nápadne nevýhodných podmienok, **najmä so zreteľom na to, že dotknuté pozemky boli využívané na pestovanie ovocných drevín, z ktorých mala pôvodná vlastníčka zaistený prospech, jednak v podobe úrody pre vlastnú potrebu a jednak v podobe finančnej hotovosti, ktorú získala odpredajom plodov ovocných drevín, pričom sa s touto skutočnosťou tak odporca, ako aj prvostupňový súd v odôvodneniach svojich rozhodnutí dostatočne nevysporiadali.**

Ústavný súd vo vyššie citovanom náleze uviedol, že v čl. 20 ods. 1 ústavy je zakotvené právo každého vlastniť majetok s tým, že vlastnícke právo všetkých vlastníkov má rovnaký zákonný obsah a ochranu. K tomu treba brať do úvahy jednoznačnú zvláštnosť reštitučných predpisov, ktoré treba vzhľadom na historické a faktické podmienky chápať ako *leges speciales*, ktorým štát vracia majetok fyzickým osobám – vlastníkom, či ich právnym zástupcom, ktorým bol majetok odňatý zásahom štátu, aj keď len ako čiastočné odčinenie krívd, ktoré utrpeli. Ustanovenia aj koncepciu príslušných reštitučných predpisov – v danom prípade zákona č. 503/2003 Z. z. – treba ako špecifikum rešpektovať.

V danej veci bude dokazovanie potrebné doplniť a vykonať v rozsahu, ktorý je nad rámec súdneho konania, lebo podľa § 250q ods. 1 vety druhej správny súd môže vykonať iba dôkazy nevyhnutné na preskúmanie zákonnosti napadnutého rozhodnutia, keďže úlohou súdov v správnom súdnictve nie je nahrádzať činnosť správnych orgánov.

Najvyšší súd Slovenskej republiky, vzhľadom na vyššie uvedené zmenil podľa § 250ja ods. 3 OSP v spojení s § 250l ods. 2 OSP a § 250q ods. 2 OSP rozsudok krajského súdu, rozhodnutie správneho orgánu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie.

V ďalšom konaní odporca súc viazaný právnym názorom súdu (§ 250ja ods. 4 OSP v spojení s § 250l ods. 2 OSP a § 250r OSP) vykoná dokazovanie výsluchom navrhovateľky a svedkov vrátane J. C., pričom v záujme náležitého zistenia skutkového stavu veci prípadne vykoná ďalšie dôkazy (§ 32 až 34 správneho poriadku) a po ich vyhodnotení (§ 34 ods. 5 správneho poriadku) vo veci opätovne rozhodne a svoje rozhodnutie aj patričným spôsobom odôvodní tak, aby rozhodnutie zodpovedalo zákonu (§ 46 a § 47 ods. 3 správneho poriadku).

O náhrade trov konania rozhodol odvolací súd v súlade s ustanovením § 250k ods. 1 veta druhá OSP v spojení s § 250l ods. 2 OSP a navrhovateľke napriek jej úspechu v odvolacom konaní náhradu trov odvolacieho, ako aj prvostupňového konania nepriznal z dôvodov hodných osobitného zreteľa. Dôvod hodný osobitného zreteľa vzhladol odvolací súd v samotnom opodstatnení zrušenia napadnutého rozhodnutia odporcu, ktorým bol nález ústavného súdu č. I ÚS 154/08-32 zo dňa 26. februára 2009. Ostatným účastníkom konania

trovy konania nepriznal, keďže podľa zákona, na ich náhradu nemajú nárok.

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

V Bratislave, dňa 24. augusta 2011

**JUDr. Jaroslava Fúrová, v. r.
predsedníčka senátu**

Za správnosť vyhotovenia:
Peter Szimeth