

|                            |                                |
|----------------------------|--------------------------------|
| Súd:                       | Najvyšší súd SR                |
| Spisová značka:            | 10Sžr/117/2014                 |
| Identifikačné číslo spisu: | 1012210869                     |
| Dátum vydania rozhodnutia: | 28.10.2015                     |
| Meno a priezvisko:         | JUDr. Jana Hatalová            |
| Funkcia:                   | sudca                          |
| ECLI:                      | ECLI:SK:NSSR:2015:1012210869.2 |

## ROZSUDOK

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Jany Henčekovej, PhD. a členov senátu JUDr. Zuzany Ďurišovej a JUDr. Eleny Berthotyovej, PhD., v právnej veci navrhovateľky: H. F., bytom H., právne zastúpená advokátom JUDr. Petrom Várošim, AK so sídlom v Bratislave, Záhrebská 6, proti odporcovi: Okresný úrad Bratislava, Trenčianska 55, Bratislava (predtým Obvodný pozemkový úrad v Bratislave), za účasti 1/ Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, 2/ Slovenský pozemkový fond, Búdkova 36, Bratislava, o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia a postupu odporcu zo dňa 15. októbra 2012, Č. k. 1297/2004-R2, Zn. 1942/07/5325/12/ALU konajúc o odvolaní navrhovateľky proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave č. k. 5Sp/18/2012-84 zo dňa 29. júla 2014, takto

### rozhodol:

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok Krajského súdu v Bratislave č. k. 5Sp/18/2012-84 zo dňa 29. júla 2014 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 .

### Odôvodnenie

Napadnutým rozsudkom krajský súd potvrdil rozhodnutie odporcu zo dňa 15. októbra 2012, Č. k. 1297/2004-R2, Zn. 1942/07/5325/12/ALU, ktorým Obvodný pozemkový úrad v Bratislave ako správny orgán príslušný podľa § 5 ods. 5 zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách rozhodol vo veci práva na navrátenia vlastníctva k pozemkom podľa zákona č. 503/2003 Z.z. o navrátení vlastníctva k pozemkom a o zmene a doplnení zákona NR SR č. 180/1995 Z.z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov (ďalej len zákona č. 503/2003 Z.z. ) uplatneného H. F. tak, že menovanej sa nepriznáva vlastnícke právo k pozemku ani právo na náhradu za pozemok PK vložka č. 1751, parc. č. 3345/2 o výmere 1 468 m<sup>2</sup>, záhrada, 1/1, kat. úz. N., súčasne k. ú. G., nakoľko nie sú splnené podmienky uvedené v § 3 ods. 1 písm. j/ zákona č. 503/2003 Z.z., z dôvodu, že nie je preukázané, že pozemok prešiel do vlastníctva štátu na základe kúpnej zmluvy uzavretej v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok.

Krajský súd v odôvodnení svojho rozsudku uviedol, že pozemok, parcela č. 3345/2 vo výmere 1 468 m<sup>2</sup>, žiadateľka odpredala ako záhradný pozemok vedený v PK vložke č. 1751 za kúpnu cenu 19 517,- Kčs, z čoho pozemok bol ohodnotený na sumu 1 867,- Kčs podľa vyhlášky č. 73/1964 Zb. a to platnou kúpnu zmluvou československému štátu, ktorý bol zastúpený Krajským investorským útvaram v Bratislave. Objasnenie okolností za ktorých došlo k podpísaniu kúpnych zmlúv odporca skúmal na ústnom pojednávaní dňa 28. októbra 2004. Nakoľko pozemok prešiel na štát kúpnu zmluvou odporca preskúmal, či sú splnené podmienky podľa § 3 ods. 1, písm. j/ zákona č. 503/2003 t. j., či pôvodný vlastník podpísal kúpnu zmluvu v tiesni a súčasne za nápadne nevýhodných podmienok. Správny orgán doplnil dokazovanie výpoveďami účastníkov konania Ing. W. F. a svedkov T. N. a I. F. dňa 28. októbra 2004 na ústnom pojednávaní.

Krajský súd ďalej uviedol, že pozemok sa nachádzal v rekreačnej oblasti Bratislavy a na majiteľku bol nátlak, že ak pozemok nepredá bude jej vyvlastnený a rodina môže mať kádrové problémy. Tento stav je možné hodnotiť ako tieseň v čase podpísania kúpnej zmluvy.

Nápadne nevýhodné podmienky pri podpise zmluvy sa nepotvrdili ani výpoveďami svedkov. Navrhovateľka v opravnom prostriedku ako i v ďalších vyjadreniach k predmetu sporu uviedla, že kúpna cena sa rovnala vyvlastňovacím náhradám. V čase výkupu pozemku bola platná a účinná vyhláška ministerstva financií č. 73/1964 Zb. o cenách stavieb v osobnom vlastníctve a kúpna cena bola určená v súlade s ust. § 15 ods. 1 citovanej vyhlášky a celková náhrada za pozemok predstavovala sumu 1 867,- Kčs a celková náhrada za záhradu predstavovala sumu 19 517,- Kčs. Nápadne nevýhodné podmienky neboli preukázané z dôvodu, že pozemok bol vykúpený v celosti vo výmere 1 468 m<sup>2</sup>, z toho 800 m<sup>2</sup> bolo vykúpených za 2 Kčs/l m<sup>2</sup> a ostatok 668 m<sup>2</sup> bol vykúpený za 0,40 Kčs/l m<sup>2</sup>, čo bolo plne v súlade s vyhláškou č. 73/1964 Z.z.

Ako ďalej uviedol krajský súd správny orgán taktiež skúmal kúpne zmluvy, doložené žiadateľkou ako dôkaz, že žiadateľka bola znevýhodnená pri predaji nehnuteľnosti. Správny orgán však zistil, že kúpne zmluvy boli uzavreté medzi fyzickými osobami a nie medzi fyzickou osobou a štátom.

Proti tomuto rozsudku podala navrhovateľka odvolanie prostredníctvom svojho právneho zástupcu a navrhla, aby odvolací súd zmenil rozsudok krajského súdu, zrušil rozhodnutie odporcu a vec mu vrátil na ďalšie konanie.

Poukázala na skutočnosť, že po zrušení predchádzajúceho rozhodnutia odporcu Krajským súdom Bratislava, navrhovateľka doplnila svoje podanie o ďalšie podklady a to o kúpnopredajné zmluvy uzavreté medzi dvoma fyzickými osobami a o dve žiadosti fyzických osôb adresované Mestskému národnému výboru v Bratislave o súhlas k prevodu nehnuteľností. Avšak podľa záverov OPÚ nie je zo zmlúv dostatočne jasné, o aký druh nehnuteľností ide, nie sú priložené znalecké posudky z tej doby, z ktorých by sa dalo presne určiť, čo sa vlastne s pozemkom predávalo.

Podľa § 4 ods. 3 zákona č. 503/2003 Z.z. si oprávnená osoba nemôže proti povinnej osobe uplatňovať iné nároky súvisiace s navrátením vlastníctva k pozemku, než aké sú uvedené v zákone. To znamená, že ceny stromov, krovín a iných kultúr ako aj stavebných objektov nachádzajúcich sa na predmetnom pozemku, či už v minulosti alebo súčasnosti nie sú z hľadiska zákona relevantné. Je možné usudzovať, že ceny zmluvných pozemkov iných ako na socialistické organizácie v zmluvách z pred päťdesiatych rokov nie sú príliš vhodné na skúmanie v naznačenom smere súdom, či v danom prípade išlo o porovnateľné alebo nevýhodné podmienky vzhľadom na množstvo východiskových predpokladov, ktoré si takéto porovnanie vyžaduje.

Podľa názoru navrhovateľky samotné ustanovenie § 3 ods. 1 písm. j) zákona č. 503/2003 Z.z. je potrebné chápať vo vzájomných súvislostiach ako celok, kde tieseň pri uzatváraní zmluvy je nepochybne tiež jednou z nápadne nevýhodných podmienok obchodu. Aká ešte nevýhodnejšia podmienka môže pri podpise zmluvy existovať. Zákon teda pre priznanie reštitučného nároku vyžaduje preukázanie jednej nutnej nevýhodnej podmienky citovanej priamo v ustanovení ako tieseň, kde ďalšie nevýhodné podmienky majú postačujúci charakter. Tieto nie sú zákonom bližšie určené a nemusia nevyhnutne spočívať iba v cene.

Ako ďalej uviedla navrhovateľka zmluva bola jednoznačne podpísaná pod nátlakom, pričom uvedená skutočnosť vyplýva i z rozsudku krajského súdu. Ďalšou nápadne nevýhodnou podmienkou je stanovenie kúpnej ceny na základe vyhlášky č. 73/1964 Zb. Pretože nielen v Slovenskej republike, ale aj v celej Európskej únii prebieha tvorba cien na princípe slobodného jednanja, tak potom sa dá konštatovať, že spôsob stanovenia optimálnej ceny je jasne daný a každý iný predstavuje nevýhodné podmienky pri uzatváraní zmluvy. Ďalšou nápadne nevýhodnou podmienkou je neurčitá a nezrozumiteľná kúpna cena, čo by samo o sebe stačilo na anulovanie zmluvy. Taktiež nevýhodnou podmienkou je skutočnosť, že cena bola stanovená kupujúcim a jej nevýhodnosť vzniká obzvlášť nápadne v kontexte s konštatovaným nátlakom zo strany kupujúceho.

Navrhovateľka ďalej dôvodila tiež tým, že zmluvy, ktoré boli uzavreté v tom čase v rôznych lokalitách v Bratislave o odpredaji záhrad medzi fyzickými osobami, boli uzavreté slobodne a vážne. Žiadna zo zmlúv neobsahovala klauzulu, že v danom prípade sú splnené podmienky pre vyvlastnenie ani inú podobnú hrozbu. Taktiež poukázala na to, že pri preukazovaní nápadne nevýhodných podmienok pri výkupe pozemkov je potrebné mať na mysli, že čo je výhodné pre predávajúceho je nevýhodné pre kupujúceho a naopak. Podmienky akéhokoľvek predaja sú stanovené v § 37 Občianskeho zákonníka. Toto ustanovenie poskytuje objektívne kritérium, ktoré umožňuje objektívne posúdiť, či pri obchode išlo alebo nešlo o nevýhodné podmienky.

Navrhovateľka tiež uviedla, že pri porovnávaní podmienok, za ktorých boli uzavreté zmluvy pri iných zmluvných prevodoch ako na socialistické organizácie s podmienkami, za ktorých prešlo vlastníctvo oprávnenej osoby na štát, dostatočne preukázala, že tieto podmienky boli pre oprávnenú osobu krajne nevýhodné. Obchod v danom prípade nebol uzavretý slobodne a vážne ako pri iných zmluvách v danom období, ale bol uzavretý v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, z ktorých niektoré sú natoľko nevýhodné, že samotné inak stačia na anulovanie zmluvy zo zákona.

Odporca sa k odvolaniu navrhovateľky nevyjadril.

Účastník konania Slovenský pozemkový fond, Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava navrhli, aby Najvyšší súd Slovenskej republiky napadnutý rozsudok ako vecne správny potvrdil. Podľa ich názoru v konaní nedošlo kumulatívne k splneniu tiesne a nápadne nevýhodných podmienok pri uzatváraní kúpnej zmluvy.

Najvyšší súd Slovenskej republiky, ako súd odvolací (§ 10 ods. 2 O.s.p.), preskúmal napadnutý rozsudok krajského súdu ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo, v rozsahu a z dôvodov uvedených v odvolaní podľa § 212 O.s.p. v spojení s § 246c ods. 1 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 § 201 v spojení s ust. § 250ja ods. 1 O.s.p. odvolanie prípustné, dospel k záveru, že odvolanie navrhovateľky nie je dôvodné. Rozhodol jednomyselne bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa ust. § 250ja ods. 2 O.s.p. s tým, že 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 dňa 28. októbra 2015 (§ 156 ods. 1 a 3 O.s.p.).

Z obsahu predloženého administratívneho spisu ako i výsledkov doterajšieho priebehu konania odvolací súd zistil, že predmetom súdneho preskúmavacieho konania bolo rozhodnutie odporcu zo dňa 15. októbra 2012, Č. k. 1297/2004-R2, Zn. 1942/07/5325/12/ALU, ktorým bolo rozhodnuté vo veci navrátenia vlastníctva k pozemkom podľa zákona č. 503/2003 Z.z. uplatneného H. F. tak, že menovanej sa nepriznáva vlastnícke právo k pozemku ani právo na náhradu za pozemok PK vložka č. 1751, parc. č. 3345/2 o výmere 1 468 m<sup>2</sup>, záhrada, 1/1, kat. úz. N., súčasne k. ú. G., nakoľko nie sú splnené podmienky uvedené v § 3 ods.1 písm. j/ zákona č. 503/2003 Z.z., teda že pozemok prešiel do vlastníctva štátu na základe kúpnej zmluvy uzavretej v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok.

Navrhovateľka si uplatnila reštitučný nárok z dôvodu, že pozemok prešiel na štát alebo inú právnickú

osobu v zmysle ust. § 3 ods. 1 písm. j) zákona č. 503/2003 Z.z. na základe zmluvy uzavretej v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok.

V uvedenej právnej veci bolo už vydané rozhodnutie č. j. R1297/04/PÚ/ALU dňa 28. februára 2005, v ktorom OPÚ navrhovateľke nepriznal vlastníctvo ani právo na náhradu v k. ú. W. k PK parc. č. 3345/2 vo výmere 1468 m<sup>2</sup>, nakoľko podľa jeho názoru neboli splnené obidve zákonné podmienky pre navrátenie vlastníctva alebo priznanie práva na náhradu a to, že kúpna zmluva bola uzavretá v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok.

Toto rozhodnutie bolo napadnuté odvolaním, o ktorom rozhodoval Krajský súd v Bratislave rozsudkom č. k. 3Sp 78/2005 - 66 zo dňa 28. októbra 2008, ktorý nadobudol právoplatnosť dňa 17. decembra 2008. Rozhodnutie bolo zrušené a vec bola vrátená správnomu orgánu na ďalšie konanie.

Krajský súd v Bratislave v rozsudku č. k. 3Sp 78/2005-66 zo dňa 28. októbra 2008 konštatoval, že rozhodnutie odporcu bolo vydané po nedostatočne zistenom skutkovom stave veci a potom aj právny názor v ňom vyslovený je treba považovať za predčasný. Podľa názoru krajského súdu je potrebné vychádzať v danom prípade z účelu samotného zákona, ktorým je náprava alebo odškodnenie majetkových krívd spáchaných pri prevodoch pozemkov na štát v rozhodujúcom období, kam bezosporu patrí i prevod predmetného pozemku vo vlastníctve navrhovateľky na základe kúpnej zmluvy zo dňa 6. júla 1965 predstavujúci tu reštitučný titul, pri ktorom pre splnenie podmienok pre navrátenie vlastníctva alebo priznanie práva na náhradu sa vyžaduje kumulatívne splnenie uzavretia zmluvy v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok.

Podľa názoru krajského súdu, ako ho uviedol vo svojom rozsudku, niet pochyb, že uvedenú zmluvu navrhovateľka podpísala v tiesni, keď priamo z textu bodu 6 zmluvy vyplýva, že v prípade jej nepodpísania sú tu splnené predpoklady pre vyvlastnenie, keďže kupujúci Krajský investorský útvar Bratislava v zastúpení Československého štátu tento pozemok potreboval na stavbu zaradenú do štátneho rozvoja národného hospodárstva. Potom neobstojí ani záverečná klauzula o slobodnej vôli pri uzatváraní kúpnej zmluvy, ktorú by bolo možné už i z tohto dôvodu považovať na neplatnú ( § 37 ods. 1 OZ). Podľa názoru súdu je potrebné v takomto prípade pri hrozbe vyvlastnenia aké to reálne bolo, obidve podmienky skúmať vo vzájomných súvislostiach. V nedostatočnom ekvivalente ceny za stratu pozemku prinášajúcom obživu celej rodine, v priamej súvislosti s týmto v poklese životnej úrovne celej rodiny, keď za obdržanú kúpnu cenu nebolo možné zadovážiť nový pozemok, ktorý by rodine slúžil k obdobnému účelu, vidí navrhovateľka nevýhodné podmienky. Vychádzajúc z bodu 2 zmluvy kúpna cena mala byť určená dohodou zmluvných strán celkom 19 517,-Kčs. Nemožno však v danom prípade pri platnosti ust. § 24 vyhlášky č. 73/1964 Zb., t. j. cenového predpisu platného v čase prevodu pozemku hovoriť o dohode o kúpnej cene, keď vyhláška ustanovením § 24 priamo zakazovala socialistickým organizáciám zaväzovať sa k vyšším odplatám alebo iným náhradám. V doteraz vykonanom dokazovaní súd nenašiel podklady k záveru o cenách pri iných zmluvných prevodoch pozemkov ako na socialistické organizácie, v porovnávaní pri ktorých je potrebné skúmať či v danom prípade išlo o rovnaké, porovnateľné alebo nevýhodné podmienky. Z vykonaného dokazovania vyplýva, že sa malo jednať o výkup pozemkov pre účel kupujúceho od viacerých subjektov. V tomto zmysle, a tu vychádzajúc zo zásady správneho konania zakotvenej v § 3 ods. 4 Správneho poriadku (správne orgány dbajú o to, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely), ktorého subsidiárnu pôsobnosť priznáva ust. § 5 ods. 3 zákona č. 503/2003 Z.z., nie je zrejmé, ako bolo o ostatných uplatnených nárokoch v obdobných prípadoch v súvislosti s týmto účelom výkupu pozemkov v prospech štátu odporcom rozhodnuté.

Podľa názoru krajského súdu je potrebné považovať rozhodnutie odporcu ako predčasne vydané a to k otázke nevýhodných podmienok.

Odporca v intenciách rozsudku krajského súdu doplnil dokazovanie a vydal rozhodnutie, ktoré je predmetom preskúmania súdom.

Ako vyplynulo z odôvodnenia napadnutého rozhodnutia odporcu PK parc. č. 3342/2 o výmere 1 468 m<sup>2</sup> žiadateľka odpredala ako záhradný pozemok vedený v PK vložke číslo 1751 za kúpnu cenu 19 517,-Kčs,

z čoho pozemok bol ohodnotený na sumu vo výške 1 867,-Kčs podľa vyhlášky č. 73/1964 Zb. platnou kúpnu zmluvou Československému štátu zastúpeného Krajským investorským útvarom v Bratislave. Objasnenie okolností, za ktorých došlo k podpísaniu kúpnej zmluvy, OPÚ preskúmal na ústnom pojednávaní vykonanom dňa 28. októbra 2004, pričom OPÚ na základe vykonaného dokazovania a na základe výpovede účastníka konania a svedeckých výpovedí za účelom zistenia tiesne a nápadne nevýhodných podmienok zistil, že pozemok sa nachádzal v rekreačnej oblasti Bratislavy v Devíne. Na majiteľku bol vyvíjaný nátlak, že ak pozemok nepredá bude jej vyvlastnený a rodina môže mať kádrové problémy. Otcov brat emigroval do Ameriky, otec stratil zamestnanie vo finančnej správe, bol preškolený za klampiara a preradený do výroby. Prebytky zo záhrady predávali, čím si prílepšovali rozpočet v domácnosti. Sústavnými návštevami zástupcov kupujúceho sprevádzané nátlakom a vyhrážkami v bydlisku predávajúcej, nepripúšťajúc odpor, bola pôvodná vlastníčka donútená nehnuteľnosť prediť, čo bolo objektívne pôsobiacim a existujúcim stavom v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy a teda tiesňou. Nápadne nevýhodné podmienky pri podpise kúpnej zmluvy nepotvrdili svedecké výpovede.

Ako uviedol odporca vo svojom rozhodnutí kúpna cena bola určená v súlade s § 15 ods. 1 vyhlášky č. 73/1964 Zb. Československý štát dodržal kúpnu cenu uvedenú vo vyhláške, ktorá bola rovnaká pre súkromné aj pre osobné vlastníctvo. Žiadateľka kúpnu zmluvu riadne podpísala dňa 6. júla 1965, neodvolala sa písomne voči nej a nedožadovala sa ani náhradného pozemku.

Správny orgán dospel k záveru, že objektívne existoval stav tiesne pri podpise kúpnej zmluvy. Rodina bola prenasledovaná kvôli bratovi pána F., ktorý v roku 1948 emigroval do Ameriky. Pán F. prišiel o zamestnanie, syn študoval na vysokej škole a pôvodný vlastník sa bál oponovať vtedajšiemu režimu. OPÚ otázku nápadne nevýhodných podmienok pri uzavretí kúpnej zmluvy posudzoval v zmysle dostupnej judikatúry vždy individuálne, podľa okolností konkrétneho prípadu, pričom nápadne nevýhodné podmienky vždy musia znamenať konkrétnu nevýhodu pre oprávneného reštituenta. Nápadne nevýhodné podmienky neboli preukázané z dôvodu, že pozemok bol vykúpený v celosti a za cenu, ktorá bola v súlade s vtedy platným cenovým predpisom.

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 SR s trvalým pobytom na jej území, a ktorej pozemok prešiel na štát alebo inú právnickú osobu v období od 25. februára 1948 do 1. januára 1990 spôsobom uvedeným v ustanovení § 3.

Podľa § 3 ods. 1 písm. j/ zákona č. 503/2003 Z.z., 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.

Najvyšší súd Slovenskej republiky v tejto veci udáva, že právo na navrátenie vlastníctva 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, pričom tieseň a nápadne nevýhodné podmienky sú základnými zákonnými predpokladmi úspešného uplatnenia reštitučného nároku v zmysle citovaného ustanovenia. Je potrebné, aby pri uskutočňovaní právneho úkonu boli obidva predpoklady súčasne prítomné. Obidva znaky teda musia byť 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.

Za tieseň treba považovať 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.

Krajský súd v Bratislave dospel k záveru, zhodne s názorom odporcu, že v danom prípade bola splnená podmienka tiesne pri uzatváraní zmluvy, však nebola splnená podmienka nápadne nevýhodných podmienok.

Pokiaľ sa jedná o otázku tiesne odporca ako i krajský súd vychádzal z názoru vysloveného v rozsudku Krajského súdu v Bratislave č.k. 3Sp 78/2005-66 zo dňa 28. októbra 2008 a to pokiaľ sa jedná o tieseň v súvislosti s následnou možnosťou, resp. hrozbou vyvlastnenia uvedeného pozemku pre účely štátneho plánu rozvoja národného hospodárstva.

Odvolací súd sa v danom prípade nestotožňuje s názorom odporcu ako i krajského súdu, že v prípade uzavretia kúpnej zmluvy medzi navrhovateľkou a Československým štátom bola splnená zákonná podmienka tiesne.

Podľa názoru odvolacieho súdu je možné prihliadnuť na tieseň v zmysle § 3 ods. 1 písm. j/ zákona č. 503/2003 Z.z., ktorá bezprostredne vplývala na vlastníkov v okamihu právneho úkonu smerujúceho k podpísaniu kúpnej zmluvy a tieseň ako subjektívny pocit musel vyplývať z objektívnych preukázateľných okolností. Uzavretie kúpnej zmluvy v tiesni bolo, ako uviedol krajský súd i odporca, v prípade navrhovateľky preukazované podmieňovaním uzavretia kúpnej zmluvy vyvlastňovacím konaním ako i jej celkovou životnou situáciou.

Vyvlastňovacie konanie ako jednostranný akt štátu nemožno považovať za tieseň, pretože je zakotvené aj v súčasnom právnom systéme a preto nie je splnená prvá časť podmienky ustanovenia § 3 ods. 1 písm. j/ zákona č. 503/2003 Z.z. V priebehu konania účastníci konania nepredložili dôkaz o nevýhodnosti uzavretia kúpnej zmluvy zo dňa 6. júla 1965. Nebolo preukázané, že kúpna zmluva bola uzavretá v tiesni. Samotné upozornenie, že ak nedôjde k odpredaju, nehnuteľnosť sa vyvlastní nie je tiesňou, lebo takýto postup pred vyvlastnením zákon vždy vyžadoval a ešte aj v súčasnosti vyžaduje.

Preskúmaním veci dospel súd k záveru, že predávajúca nepreviedla vlastníctvo pozemku za nápadne nevýhodných podmienok. Pri posudzovaní existencie nápadne nevýhodných podmienok v čase uzatvárania zmluvy je výška vyplatenej kúpnej ceny hlavným ukazovateľom. Nemožno na ňu neprihliadnuť, pretože práve kúpna cena vyjadruje hodnotu prevádzanej nehnuteľnosti a je základným plnením kupujúceho. V danom prípade kúpna cena bola stanovená v súlade s predpisom platným v čase uzatvárania kúpnej zmluvy. Potom nemožno podmienky, za ktorých bola uzatvorená kúpna zmluva považovať za nápadne nevýhodné.

Pri posudzovaní nevýhodnosti podmienok správny orgán správne posudzoval, či kúpna cena v kúpnej zmluve bola alebo nebola stanovená podľa cenového predpisu v čase jej uzatvorenia. V reštitučnom konaní nemožno porovnávať ceny nehnuteľností platné v rozhodnom období so súčasnými trhovými cenami, ale správny orgán musí posudzovať, či cena nehnuteľnosti uvedená v príslušnej kúpnej zmluve bola, resp. nebola v súlade s cenovým predpisom platným v čase jej uzavretia.

Najvyšší súd Slovenskej republiky vychádzajúc z vyššie uvedeného preto potvrdil rozsudok krajského súdu ako vecne správny podľa § 219 ods. 1, 2 O.s.p.

O trovách odvolacieho konania rozhodol Najvyšší súd Slovenskej republiky podľa § 250k ods. 1 O.s.p. tak, že navrhovateľke nepriznal ich náhradu, nakoľko nebola v konaní úspešná a odporcovi preto, že na nich nemá zo zákona nárok.

**Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku nie je prípustný opravný prostriedok.