



## ROZSUDOK

### V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Zuzany Ďurišovej a členov senátu JUDr. Jany Henčekovej, PhD. a JUDr. Milana Moravu v právnej veci navrhovateľa: **Univerzita Komenského v Bratislave - rektorát**, so sídlom Šafárikovo nám. č. 6, Bratislava proti odporcovi: **Obvodný pozemkový úrad v Bratislave**, so sídlom Trenčianska č. 55, Bratislava, za účasti: **1/ Ing. E. V.**, bytom T., **2/ Ing. J. H.**, bytom B., zastúpeného JUDr. D. Š., advokátkou so sídlom B., o opravnom prostriedku navrhovateľa zo dňa 25.2.2009 proti rozhodnutiu odporcu Č.j.: (547/94), Zn.: 255/2009/BER(155/07) zo dňa 20.1.2009, na odvolanie odporcu Obvodného pozemkového úradu v Bratislave a zúčastnených osôb v 1/ rade a 2/ rade proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave č.k. 8Sp/11/2009-56 zo dňa 13.10.2010, takto

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

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok Krajského súdu v Bratislave č.k. 8Sp/11/2009-56 zo dňa 13. októbra 2010, **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 Bratislave napadnutým rozsudkom 8Sp/11/2009 zo dňa 13.10.2010 zrušil podľa § 250j ods. 2 písm. a/ Občianskeho súdneho poriadku (ďalej len „O.s.p.“)

rozhodnutie odporcu Č.j. (547/94), Zn: 255/2009/BER/155/07 zo dňa 20.1.2009 a vrátil mu vec na ďalšie konanie.

Predmetným rozhodnutím odporca podľa zákona č. 229/1991 Zb. o úprave vzťahov k pôde a k inému poľnohospodárskemu majetku v znení platnom v čase vydanie napadnutého rozhodnutia rozhodol, že zúčastnené osoby sú oprávnenými osobami podľa § 6 ods. 1 písm. k/ cit. zákona a priznal im vlastnícke právo k nehnuteľnosti v katastrálnom území K. C-KN parc. č. X. o výmere 1155 m<sup>2</sup> (ostatná plocha) – X. o výmere 257 m<sup>2</sup> (ostatná plocha) – X. o výmere 86m<sup>2</sup> (ostatná plocha) – X. o výmere 51 m<sup>2</sup> (ostatná plocha), ktoré boli vytvorené v časti pôvodnej PK parc. č. X. Vlastníctvo priznal v podiele – vo vzťahu k E. V., rod. H. v podiele 7/16, vo vzťahu k Ing. J. H. v podiele 9/16. Obidvom zároveň uložil povinnosť vrátiť adekvátnu časť výkupnej ceny, vyplatenej za predmetné nehnuteľnosti. Svoje rozhodnutie odporca odôvodnil tým, že obidve zúčastnené osoby sú oprávnenými osobami podľa § 229/1991 Zb. a splnili predpísané predpoklady na navrátenie vlastníctva. Konštatoval, že nehnuteľnosť prechádza do vlastníctva štátu z dôvodu výstavby Prírodovedeckej detskej fakulty UK kúpnu zmluvou, ktorá bola uzavretá v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok.

Na základe opravného prostriedku navrhovateľa Krajský súd v Bratislave dospel k záveru, že rozhodnutie je potrebné zrušiť podľa § 250j ods. 2 písm. a/ O.s.p. a vec vrátiť odporcovi na ďalšie konanie. Zistil, že odporca nesprávne posúdil danú vec po právnej stránke.

Svoje rozhodnutie súd odôvodnil tým, že odporca priznal zúčastneným osobám vlastnícke právo k nehnuteľnostiam, ktoré v zmysle zákona č. 53/1966 Zb. ako aj platného zákona č. 220/2004 Z.z. netvoria poľnohospodársky pôdny fond ani lesný fond a preto nie je možné na ne aplikovať zákon č. 229/1991 Zb.; konštatoval, že tento zákon sa vzťahuje výlučne na pôdu, ktorá tvorí poľnohospodársky alebo lesný fond. Pre posúdenie nároku na priznanie vlastníckeho práva je podstatnou skutočnosťou, či tento pozemok ku dňu účinnosti zákona č. 229/1991 Zb. t.j. ku dňu 24.6.1991 bol v katastri nehnuteľnosti vedený ako pozemok, ktorý vzhľadom k jeho druhu tvorí poľnohospodársky alebo lesný pôdny fond. Ak teda odporca predmetné nehnuteľnosti vydal, postupoval v rozpore so zákonom. Ďalším pochybením odporcu podľa Krajského súdu v Bratislave bol jeho názor, že Ing. E. V. si uplatnila svoj nárok včas. Nárok na vydanie nehnuteľnosti podľa § 6 zákona č. 229/1991

Zb. bolo možné uplatniť do 31.12.1992. V danom prípade si nárok uplatnil Ing. J. H., a to podaním doručeným Pozemkovému úradu Nové Zámky dňa 30.12.1992. Ing. J. H. ako jediná osoba, uplatnil svoje právo na vydanie nehnuteľnosti bez priloženia splnomocnenia pre inú oprávnenú osobu. Svoje podanie formuloval v jednotnom čísle a neboli k nemu priložené žiadne splnomocnenia pre inú oprávnenú osobu. Podpísané je tiež iba Ing. J. H. a teda pokiaľ odporca posúdil toto podanie ako uplatnenie nároku aj v mene Ing. E. V., porušil zákon. Skutočnosť, že dodatočne boli doložené čestné prehlásenia Ing. J. H. a Ing. E. V. o uplatnení jej nároku nemôžu konvalidovať tento právny úkon po uplynutí prekluzívnej doby.

Krajský súd dospel tiež k záveru, že odporca nevenoval náležitú pozornosť zadováženiu si príslušných dokladov bez, ktorých nie je možné právne posúdiť nárok oprávnených osôb. Z dokladov, ktoré mal odporca k dispozícii je zrejmé, že vlastnícke právo k nehnuteľnosti parc. č. X. prechádzalo cez tri generácie vlastníkov, pričom všetci ako vlastníci, boli muži menom J. H. Bez založenia rodných listov a teda disponovania s dátumami narodenia nie je zistiteľný okruh oprávnených osôb.

Rovnako posúdenie a stanovenie podielov nebolo v súlade s dedičskými rozhodnutiami.

Odporca podľa zistenia Krajského súdu v Bratislave pochybil aj v tom, že sa nezaoberal podaním Ing. J. H. v celosti. Rozhodol iba o výmere 1549 m<sup>2</sup>, pričom Ing. J. H. si uplatnil právo na vydanie nehnuteľnosti parc. č. X. zapísané v PK vložke katastrálneho územia č. X. o výmere 2115 m<sup>2</sup>. O zbytku pôvodnej výmery 566 m<sup>2</sup> nerozhodol. Odporca nesprávne rozhodol tiež v tom, že na daný prípad aplikoval ust. § 6 ods. 1 písm. k/ zákona č. 229/1991 Zb. Kúpnu zmluvu so štátom uzavrel J. H. v podiele 8/16 a Ing. J. H. v podiele 4/16. V čase uzavretia kúpnej zmluvy však Ing. J. H. vlastníkom časti nehnuteľnosti, ktorú predal štátu, nebol. Na štát teda prešlo vlastnícke právo bez dôvodu a je tu dôvod na vydanie nehnuteľnosti podľa § 6 ods. 1 písm. p/ zákona č. 229/1991 Zb.

Keďže odporca v napadnutom rozhodnutí argumentoval naplnením podmienok podľa § 6 ods. 1 písm. k/ zákona č. 229/1991 Zb., Krajský súd v Bratislave sa zaoberal aj naplnením týchto podmienok, teda tiesne a náplne nevýhodných podmienok. Čo sa týka tiesne tu dospel súd k záveru, že o tiesni nemožno hovoriť v prípade, ak štát z dôvodu záujmu výstavby areálu Univerzity Komenského dlhšiu dobu presviedčal vlastníkov k predaju pozemkov. Ing. J. H.

argumentoval síce tým, že mu štát hrozil, že ak pozemok nepredá, nedoštuduje elektrotechnickú fakultu, on sám však štúdium zanechal a neskôr doštudoval na ekonomickej univerzite. Okrem toho v čas uzavretia kúpnej zmluvy nebol vlastníkom, čo spochybňuje uvádzané skutočnosti nátlaku. Čo sa týka náplne nevýhodných podmienok, pokiaľ štát postupoval na základe znaleckých posudkov a teda cien podľa v tom čase platného právneho predpisu, pričom boli vzaté do úvahy aj drobné stavby a porasty, nedošlo k stavu, ktorý možno subsumovať pod nápdne náplne nevýhodné podmienky.

Na základe týchto zistení Krajský súd v Bratislave dospel k záveru, že rozhodnutie odporcu je potrebné zrušiť a vec mu vrátiť na ďalšie konanie, v ktorom bude potrebné opätovne sa zaoberať naplnením formálnych predpokladov, uplatnenia nároku na vydanie veci podľa zákona č. 229/1991 Zb.

O trovách konania krajský súd rozhodol podľa ust. § 250k ods. 1 O.s.p. s poukazom na výsledok konania a navrhovateľovi ktorý bol v konaní úspešný náhradu trov nepriznal nakoľko ich nežiadal.

Proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave sa odvolal odporca podaním zo dňa 3.12.2010. Namietal, že pokiaľ posudzoval charakter nehnuteľnosti teda či sa na neho vzťahuje zákon č. 229/1991 Zb., vychádzal z rozhodnutia Najvyššieho súdu SR č.k. 1Sž-o-KS/81/2006, podľa ktorého účelom reštitučného zákona bolo zmierniť následky niektorých majetkových krívd, ku ktorým došlo voči vlastníkovi poľnohospodárskeho a lesného majetku v období rokov 1948-1989, a preto vychádzajúc z účelu zákona je potrebné posudzovať charakter podstaty kultúry pozemku v čase, kedy nastal prechod alebo prevod vlastníctva na štát. Takýto právny názor vyslovil najvyšší súd aj v rozhodnutí č. 1Sžo/7/2008. A v danom prípade išlo o pozemok, ktorý v čase prechodu na štát mal charakter vinice, t.j. poľnohospodárskeho pôdneho fondu.

Odporca vyčítal Krajskému súdu v Bratislave skutočnosť, že pri stanovení okruhu účastníkov vychádzal z rozhodnutia Mestského súdu v Bratislave, ktorý v rozsudku č. 18S/17/1996, ktorým v reštitučnej veci zrušil rozhodnutie Pozemkového úradu v Bratislave č. 547/94-PÚ/Bc, v ktorom priznal vlastníctve právo k nehnuteľnosti parc. č. X. k.ú. B. K., v ktorom okrem iného uviedol: „V prípade, ak bude mať žalovaný správny orgán za to že sa jedná o reštitučný titul, bude potrebné, aby riadiac sa právnym názorom súdu,

ustálil výšky spoluvlastníckych podielov vydávaných v častiach nehnuteľnosti. Je potrebné, aby v ďalšom konaní konal aj s oprávnenou osobou M. H. ako účastníkom konania a rozhodol o jej nároku. Okrem toho odporca mal za to, že nedostatok splnomocnenia možno konvalidovať dodatočným doložením, i keď po uplynutí prekluzívnej lehoty.

Vo veci chýbajúcich patričných dokladov odporca uviedol, že nie je v jeho kompetencii dopĺňať patričné doklady a z tých, ktoré má k dispozícii, sa dal jednoznačne ustáliť okruh oprávnených osôb.

V časti vyčíslenia podielov odporca opätovne tieto vyčíslil a odôvodnil na preukázanie správcovi svojho rozhodnutia.

Odporca tiež uviedol, že nerozhodoval o celom uplatnenom nároku, keďže mu takúto povinnosť neukladá žiadny právny predpis. O nároku na vydanie nehnuteľnosti o výmere 566 m<sup>2</sup> rozhodne odporca samostatným rozhodnutím, preto túto námietku krajského súdu považuje za bezpredmetnú.

Ohľadom ďalšieho stanoviska krajského súdu ohľadom aplikovania právneho predpisu uviedol, že keďže nemá kompetenciu posudzovať platnosť resp. neplatnosť zmluvy, postupoval podľa § 6 ods. 1 písm. k/ zákona č. 229/1991 Zb. K otázke tiesne a nápadne nevýhodných podmienok zotrval odporca na svojom stanovisku vyjadrenom v rozhodnutí. Z tohto stanoviska vyplýva, že v individuálnom ponímaní je nutné posudzovať vždy konkrétne podľa okolností prípadu skúmanie nápadne nevýhodných podmienok. Nápadne nevýhodné podmienky musia znamenať konkrétnu nevýhodu oprávneného reštituenta. V takomto individuálnom ponímaní ide o nevýhodné podmienky vtedy, ak plnenie, ktoré poskytuje jedna zmluvná strana, je v zjavnom nepomere s plnením, ktoré obdrží od druhej strany. Nápadne nevýhodné podmienky zo zmluvy pre predávajúcich vyplynuli jednak z politickej situácie, ktorá nedovolila aby si kúpnu cenu mohol určiť predávajúci, ale bola diktovaná a tým aj určená štátom cenovým predpisom a znaleckým posudkom.

Z uvedených dôvodov navrhol napadnutý rozsudok krajského súdu zrušiť a vec vrátiť krajskému súdu na nové konanie.

Zúčastnená osoba v prvom rade v odvolaní zo dňa 7.12.2010 namietala, že nesúhlasí zo záverom súdu ohľadom skutočnosti, že nie je oprávnenou osobou podľa zákona č. 229/1991 Zb., že v decembri 1992 osobne na Pozemkovom úrade na Krížnej ulici v Bratislave odovzdala pracovníčke úradu splnomocnenie pre brata. Z toho dôvodu, že sa v spise nenachádzalo, napísala v roku 2008 čestné prehlásenie. Na pozemkovom úrade s ňou viackrát rokovali, pretože ju považovali za oprávnenú osobu. V odvolaní ďalej uviedla, že v roku 2004 požiadala tiež o vydanie nehnuteľnosti v zmysle zákona č. 503/2004 Z.z. Rozhodnutia pozemkového úradu preto považuje za správne.

Proti rozsudku sa odvolala aj zúčastnená osoba v 2/ rade, a to podaním zo dňa 13.12.2010. V tomto podaní namieta nesprávne označenie účastníkov konania, keď podľa jeho názoru mali na strane navrhovateľa vystupovať Ing. E. V. a Ing. J. H. a na strane odporcu Univerzita Komenského, a nie naopak, ako je to uvedené v podaní Univerzity Komenského v jeho návrhu na začatie konania. V podaní Univerzity Komenského nie je uvedený ani správny orgán ktorý rozhodnutie vydal a ktorý by mal byť odporcom v tomto konaní. Písomný návrh Univerzity Komenského na preskúmanie rozhodnutia správneho orgánu považuje za zmätočný a podaný po zákonnej lehote.

Za nesprávny považoval záver súdu, že pozemok nie je poľnohospodárskym pôdnym fondom, pričom poukázal na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 1Sž-o-KS/81/2006.

Čo sa týka oprávnených osôb uviedol, že E. V. riadne splnomocnila Ing. J. H. na zastupovanie v rámci reštitučného nároku. Ohľadom matričných dokladov namietal, že tieto v prípade potreby by mohol vyžiadať aj súd, pokiaľ ich považoval za nevyhnutné pre rozhodnutie vo veci samej. V časti stanovenia podielov taktiež nesúhlasil z odôvodnením krajského súdu a uviedol vlastný prepočet, ktorý podľa neho vychádzal z dedičských rozhodnutí.

Vo veci nekompletného rozhodnutia správneho orgánu, ktorý sa nezaoberal celým uplatneným nárokom týkajúcim sa jednej celej parcely uviedol, že správny orgán v časti, v ktorej rozhodol predmetným rozhodnutím si vymienil samostatné rozhodnutie. Ohľadom ceny za nehnuteľnosť uviedol, že táto bola stanovená ako pri vyvlastnení znaleckým posudkom bez možnosti dohody medzi zmluvnými stranami.

Keďže považuje rozhodnutie správneho orgánu za správne a rozhodnutie krajského súdu za nezákonné navrhuje, aby odvolací Najvyšší súd SR rozhodnutie Krajského súdu v Bratislave zmenil tak, že rozhodnutie správneho orgánu v celom rozsahu potvrdí.

K podaniam Ing. V. a Ing. H. sa správny orgán vyjadril listom zo dňa 3.1.2011 v tom zmysle, že zotrváva na svojom stanovisku vyjadrenom v odvolaní.

Právna zástupkyňa Ing. H. sa v písomnom stanovisku zo dňa 5.1.2011 stotožňuje so závermi odvolania správneho orgánu.

Navrhovateľ sa v podaniach doručených súdu 17.1.2011 vyjadril k odvolaniam správneho orgánu a zúčastnených osôb. Uviedol v nich, že má za to, krajský súd správne a dostatočne posúdil všetky doložené dôkazy a dospel k rozhodnutiu, ktoré je správne a zákonné. V časti včasného uplatnenia reštitučného nároku súhlasil s odôvodnením rozsudku, že zákon č. 229/1991 Zb. stanovil lehotu, v ktorej možno uplatniť nárok, pričom zmeškanie tejto lehoty nemožno konvalidovať dodatočným vyhlásením o udelení splnomocnenia. Ohľadom nápadne nevýhodných podmienok pri uzatváraní zmluvy namietal, že cena stanovená podľa znaleckých posudkov nemôže byť považovaná za nápadne nevýhodnú. O tiesni pri uzatváraní zmluvy tiež nemožno hovoriť vzhľadom na okolnosť, že sociálna situácia pôvodného vlastníka nebola výrazne odlišná od situácie bežného občana v tej dobe. Nesúhlasil ani s konštatovaním zúčastnenej osoby v 2/ rade ohľadom oneskorene podaného a zmätočného návrhu. Tento bol podaný v 30-dňovej zákonnej lehote a účastníci boli označení riadne. Je z neho zrejmé, čoho sa navrhovateľ domáha, obsahuje označenie rozhodnutia a postup orgánu, ktoré napáda a tiež dôvody pre ktoré namieta jeho nezákonnosť.

Na základe uvedených skutočností navrhol, aby Najvyšší súd SR rozsudok Krajského súdu v Bratislave ako vecne správny potvrdil.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd odvolací (§ 10 ods. 2 O.s.p.) preskúmal rozsudok Krajského súdu v Bratislave ako aj konanie ktoré mu predchádzalo a dospel jednomyselne k záveru, že odvolaniam odporcu a zúčastnených osôb v 1/ a 2/ rade nemožno priznať úspech. Rozhodol bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa ust. § 250j ods. 2 O.s.p. s tým, že deň vyhlásenia rozhodnutia bol zverejnený minimálne päť dní vopred

na úradnej tabuli a na internetovej stránke Najvyššieho súdu Slovenskej republiky [www.nsud.sk](http://www.nsud.sk). Rozsudok bol verejne vyhlásený dňa 29.6.2011.

Predmetom odvolacieho konania v danej veci bol rozsudok krajského súdu, ktorým bolo zrušené rozhodnutie žalovaného správneho orgánu, ktorým vyhovel nároku reštituentov uplatnenému podľa reštitučného zákona č. 229/1991 Zb. na navrátenie vlastníctva k žiadaným nehnuteľnostiam, preto odvolací súd preskúmal rozsudok súdu prvého stupňa ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo, pričom v rámci odvolacieho konania skúmal aj napadnuté rozhodnutie žalovaného správneho orgánu a konanie mu predchádzajúce.

Ako vyplýva z predloženého spisu krajského súdu a administratívneho spisu odporcu, dňa 30.12.1995 si uplatnil Ing. J. H. (vnuk pôvodného vlastníka) vo svojom mene a v mene Ing. E. V. (vnučky pôvodného vlastníka) a M. H., rod. L. (manželky pôvodného vlastníka) nárok na vydanie nehnuteľnosti v zmysle zákona č. 229/1991 Zb. v k.ú. Ú. a v k.ú. B. na Obvodnom pozemkovom úrade v Nových Zámkoch. Nakoľko sa jedná o nehnuteľnosť v k.ú. B., Pozemkový úrad v Nových Zámkoch odstúpil uplatnený nárok v časti týkajúcej sa uplatnenia reštitučného nároku na nehnuteľnosť PK parc. č. X. k.ú. B., ktorý bol doručený na Pozemkový úrad v Bratislave dňa 23.11.1994. Návrh na vydanie nehnuteľnosti si reštituenti uplatnili podľa § 6 ods. 1 písm. k/ zákona č. 229/1991 Zb., teda z dôvodu, že nehnuteľnosti prešli na štát v dôsledku kúpnej zmluvy uzavretej v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok. Išlo o kúpnu zmluvu uzavretú dňa 26.11.1969 z dôvodu výstavby Prírodovedeckej detskej fakulty Univerzity Komenského. Dôvodom výkupu mala byť schválená výstavba a kúpna cena bola stanovená znaleckým posudkom podľa vyhl. č. 47/1969 znalcom JUDr. Š. C. vo výške 43 583 Kčs. Pretože odporca dospel po vykonanom dokazovaní k záveru, že navrhovatelia preukázali prechod vlastníctva na štát dôsledku kúpnej zmluvy uzatvorenej v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok rozhodol, že navrhovatelia spĺňajú podmienky uvedené v § 6 ods. 1 písm. k/ zákona č. 2269/1991 Zb., na základe čoho oprávneným osobám a dedičovi oprávnenej osoby priznal vlastnícke právo k vyššie označeným nehnuteľnostiam.

Krajský súd svoj zrušujúci rozsudok odôvodnil ust. § 250q ods. 2 O.s.p. v spojitosti s § 250j ods. 2 písm. a/ O.s.p., teda vychádzal zo záveru, že rozhodnutie správneho orgánu vychádzalo z nesprávneho posúdenia veci a zistenie skutkového stavu považoval za nedostačujúce pre posúdenie veci.

Splnenie zákonných podmienok správny orgán, aj súd prvého stupňa správne posudzovali v čase uzavretia kúpnej zmluvy. Podmienkou úspešnosti uplatneného nároku je kumulatívne splnenie všetkých podmienok, pričom tieseň a nápadne nevýhodné podmienky treba posudzovať oddelene, i keď vecne prípadne skutkovo spolu zväčša úzko súvisia. Hoci ide o zaužívané pojmy občianskeho práva (§ 49 OZ), ktoré treba aj v prípade reštitučných zákonov vykladať zásadne v zhode, teda podľa ustanovených interpretačných pravidiel, v prípade reštitučných nárokov je potrebné v každej posudzovanej veci zohľadniť aj účel reštitučných zákonov.

Podľa právnej teórie a ustálenej súdnej praxe 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 nakoľko, že vo vzťahu k svojmu majetku urobí právny úkon, ktorý by inak neurobila. Tieseň musí mať základ v objektívne existujúcom a pôsobiacom stave, ktorý musí byť pohnútkou pre dotknutú osobu v tom zmysle, že konala vo svoj neprospech. Hrozba vyvlastnením nemôže byť posúdená ako tieseň, pretože v čase uzavretia kúpnej zmluvy išlo o legálny postup v zmysle platných právnych predpisov.

Rovnako nápadne nevýhodné podmienky, ktoré treba posudzovať podľa konkrétnych okolností daného prípadu, musia objektívne existovať v čase právneho úkonu a nemôžu spočívať v subjektívnom cítení dotknutej osoby. U odplatných zmlúv pôjde predovšetkým o posúdenie, či nebola porušená ekvivalentnosť vzájomných plnení a či objektívne bol pomer získanej hodnoty k vydávanej protihodnote nápadne nevýhodný, pričom musí ísť o nevýhodnosť takej intenzity, aby ju bolo možné kvalifikovať ako nápadnú. Nemožno však hovoriť o nápadne nevýhodných podmienkach z pohľadu porovnania vtedajších a dnešných cien nehnuteľností, pretože takto „nevýhodné podmienky“ boli všeobecným produktom vtedajšej doby a postihovali rovnako každého, kto vtedy nehnuteľnosti predával. Nápadnú nevýhodnosť je potrebné posudzovať z hľadiska súladu kúpnej ceny s vtedy platnými právnymi predpismi a možno ju preukázať vo vzťahu k iným, vtedy uzatváraným porovnateľným zmluvám, pretože vždy musí znamenať konkrétnu nevýhodu reštituenta v porovnaní s inými občanmi.

Pokiaľ ide o posúdenie uvedených zákonných podmienok v prejednávanej veci, odvolací súd sa stotožnil s právnym názorom súdu prvého stupňa, že existencia tiesne

pri uzatváraní predmetnej kúpnej zmluvy nebola zatiaľ v konaní preukázaná. Takisto v konaní nebolo preukázané, že by účastníci kúpnu zmluvu uzavreli v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok.

Odvolačí súd sa stotožňuje s názorom prvostupňového súdu, že postup štátu spočívajúci v tom, že po dlhšiu dobu presviedčal vlastníkov pozemku k jeho predaju, nie je možné považovať za tieseň. Tak isto neobstojí argument Ing. J. H., že bol donútený podpísať kúpnu zmluvu, nakoľko mu bolo pohrozené, že ak zmluvu nepodpíše nedoštuduje, keď bolo zistené, že potom ako Ing. J. H. zanechal štúdium na elektrotechnickej fakulte, následne úspešne ukončil štúdium na ekonomickej univerzite. Zo štúdia na elektrotechnickej fakulte Ing. J. H. nebol vylúčený ale toto štúdium dobrovoľne zanechal.

Odvolačí súd poukazuje najmä na to, že aj keby odporca uznal tieseň právnych predchodcov oprávnených osôb v zmysle § 6 ods. 1 písm. k/ zákona č. 229/1991 Zb. v platnom znení, musí byť súčasne splnená aj ďalšia podmienka, ktorou sú nápadne nevýhodné podmienky uzavretia zmluvy. Ako vyplýva zo spisového materiálu, pôvodní vlastníci nehnuteľnosti J. H. a jeho manželka K. H., rod. P. kúpili predmetnú nehnuteľnosť parc. č. X. v roku 1951 (t.j. pred menovou reformou ku ktorej došlo v roku 1963) za 60 000 Kčs. Kúpna cena stanovená podľa platnej vyhlášky č. 47/1969 Zb. znalcom JUDr. Š. C. bola vypočítaná vo výške 43 583 Kčs. Pokiaľ ide o ocenenie vlastného pozemku, znalec použije maximálne prípustnú sadzbu za m<sup>2</sup>, t.j. 15 Kčs. Najvyšší súd sa stotožňuje zo záverom prvostupňového súdu, že aj keby znalecký posudok v niektorých častiach nebol celkom presný (podľa stanoviska Ing. J. H. malo byť ocenenie viniča vyššie o 2633 Kčs), nie je možné tento prípadný rozdiel považovať za nápadne nevýhodné podmienky stanovenia kúpnej ceny nehnuteľnosti ako takej. Ohľadne ďalších nepresností znaleckého posudku je potrebné uviesť, že oprávnené osoby neprodukovali žiaden dôkaz o tom, že by boli závery znaleckého posudku vlastníckmi namietané, preto je potrebné vychádzať zo stavu zisteného v tomto posudku. Kúpna cena nehnuteľnosti bola stanovená podľa v tom čase platného právneho predpisu a pri jej stanovení boli vzaté do úvahy okrem ceny pozemku aj drobné stavby, porasty a vinič nachádzajúci sa na pozemku. Na základe toho dospel najvyšší súd k záveru, že stanovením ceny predávanej nehnuteľnosti nedošlo k stavu, ktorý by naplnil znaky pojmu „nápadne nevýhodné podmienky“.

Vzhľadom na to, že zásadnou právnou otázkou v tomto konaní bolo v zmysle požiadavky § 6 ods. 1 písm. k/ zákona č. 229/1991 Zb. v platnom znení preukázanie tiesne a zároveň nápadne nevýhodných podmienok, čo z doteraz vykonaného dokazovania správneho orgánu nemal najvyšší súd za preukázané, nebolo potrebné sa v odvolacom konaní zaoberať ďalšími právnymi námietkami účastníkov konania uvedených v odvolaní, nakoľko tieto môžu prísť do úvahy až po tom, ako bude jednoznačne preukázaná skutočnosť, že zmluva o prevode bola uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok.

Odvolací súd sa však nestotožňuje s právnym názorom krajského súdu, že pre posúdenie uplatneného nároku je relevantné, že predmetný pozemok bol ku dňu 24.6.1991 vedený ako „ostatná plocha“, pretože rozhodujúcim je, že v čase prevodu na štát išlo o vinicu. Rovnako nesúhlasí s jeho záverom, že pani Ing. E. V., rod. H., si neuplatnila svoj nárok riadne a včas, už aj vzhľadom na skutočnosť, že s ňou bolo počas celého konania trvajúceho už 19 rokov konané ako s účastníčkou a prípadnú stratu pôvodné splnomocnenia nemožno vyhodnotiť v jej neprospech.

Vzhľadom na uvedené odvolací súd napadnutý rozsudok krajského súdu vo výroku ako vecne správny podľa § 250ja ods. 3 v spojení s § 246c ods. 1, § 219 ods. 1 O.s.p. potvrdil.

V ďalšom konaní sa bude musieť správny orgán podrobne venovať výkladu pojmu tiesne a nápadne nevýhodných podmienok v naznačenom smere s využitím výsledkov už vykonaného dokazovania ako aj doplnení v rámci reálnych možností. Je síce pravdou, že dôkazné bremeno na preukázanie na uplatneného reštitučného titulu zaťažuje navrhovateľov, v zmysle § 32 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. správny orgán je povinný presne a úplne zistiť skutočný stav veci a za tým účelom si obstarat' potrebné podklady pre rozhodnutie. Pritom nie je viazaný návrhmi účastníkov konania.

O trovách konania rozhodol odvolací súd podľa ust. § 250k ods. 1 O.s.p. v spojení s § 224 ods. 1 O.s.p. a § 246c O.s.p., keď navrhovateľovi ktorý nemal vo veci úspech náhradu trov odvolacieho konania nepriznal a odporcovi trov odvolacieho konania podľa zákona nepatria.

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

V Bratislave 29. júna 2011

**JUDr. Zuzana Ďurišová, v.r.**  
predsedníčka senátu

Za správnosť vyhotovenia :

Dagmar Bartalská