



## ROZSUDOK

### V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky JUDr. Zuzany Ďurišovej a z členiek JUDr. Evy Babiakovej, CSc. a JUDr. Aleny Adamcovej v právnej veci navrhovateľov: **1/ D. K.**, bytom K. X., B., **2/ Ing. Ľ. H.**, bytom P. X., B., **3/ A. P.**, bytom N. X., B., všetci zastúpení JUDr. T. P., advokátom so sídlom AK B., N.. S. X., proti odporcovi: **Obvodný pozemkový úrad v Bratislave**, Trenčianska 55, Bratislava, za účasti: **1/ S. P. F.**, B. X., B., **2/ H. M.... S. B.**, P. N.. X., B., zastúpené K. & M. Advokátska kancelária s.r.o., H. N.. X., B., **3/ JUDr. O. N.**, bytom J. X., B., **4/ Ing. P. N.**, B. X., T., zastúpený JUDr. O. N., J. X., B., o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia odporcu zo dňa 21. novembra 2008, č. j.: 456/07/8024/2008/D Zn.: 1108/92, na odvolanie odporcu a vedľajších účastníkov v 2., 3. a 4. rade proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave zo dňa 2. februára 2010 č. k. 3Sp 53/2008-75, takto

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

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok Krajského súdu v Bratislave č. k. 3Sp 53/2008-75 zo dňa 2. februára 2010, **p o t v r d z u j e.**

Navrhovateľom v 1/ až 3/ rade nepriznáva náhradu trov odvolacieho konania.

#### O d ô v o d n e n i e :

Napadnutým rozsudkom Krajský súd v Bratislave napadnuté rozhodnutie odporcu zo dňa 21. novembra 2008, č. j.: 456/07/8024/2008/D Zn.: 1108/92 podľa § 250q ods. 2 Občianskeho súdneho poriadku (ďalej len „O.s.p.“) v spojení s § 250j ods. 2 písm. a/ a c/ O.s.p. zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie. Týmto rozhodnutím odporca rozhodol o reštitučnom nároku navrhovateľov uplatnenom dňa 16.12.1992 podľa zákona č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych práv k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 229/1991 Zb.“) tak, že nespĺňajú podmienky uvedené v § 1 ods. 1 a § 6 ods. 1 písm. j/ zákona č. 229/1991 Zb. a nevydávajú sa im do vlastníctva pozemky, ani sa im nepriznáva náhrada za pozemky v kat. úz. B. –S. M.... vedené v PK vl.č. X. ako parc. č. X., zastavaná plocha o výmere 130 m<sup>2</sup> a parc. č. X., záhrada o výmere 927 m<sup>2</sup> z dôvodu, že časť pôvodnej PK parc. č. X. vo výmere 130 m<sup>2</sup> nebola v čase prechodu vlastníctva z pôvodných spoluvlastníkov na čsl. štát v r. 1977 využívaná ako záhrada, ale ako cesta a vo zvyšnej časti žiadatelia nepreukázali prechod do vlastníctva štátu na základe kúpnej zmluvy uzatvorenej v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok.

Krajský súd v odôvodnení svojho rozhodnutia uviedol, že základnou podmienkou pre úspešné uplatnenie reštitučného nároku v súvislosti s uzavretou kúpnu zmluvou zo dňa 04.08.1977 je, že bola uzavretá v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok. Podmienku tiesne považoval súd za splnenú, nakoľko považoval za preukázané, že zo strany navrhovateľov sa nejednalo o dobrovoľné rozhodnutie zbaviť sa vlastníctva záhrady poskytujúcej im produkty ovocia a zeleniny a slúžiacej relaxu i napriek vlastnému stavebnému zámeru. Preto v súvislosti s tiesňou napadnuté rozhodnutie odporcu pre nesprávne právne posúdenie podľa § 250j ods. 2 písm. a/ O.s.p. zrušil. Vo vzťahu k druhej podmienke nápadne nevýhodných podmienok považoval súd záver odporcu o jej nesplnení za predčasný, pričom vykonané dokazovanie posúdil ako neefektívne a nepostačujúce s tým, že sám odporca si v odôvodnení svojho rozhodnutia odporuje, keď na jednej strane hovorí o užívaní záhrady prevažne matkou navrhovateľov a vzápätí poukazuje na jej užívanie manželmi V. a A. K., ktorých ale k predmetnej otázke vôbec nevypočul. Úlohou odporcu preto bude doplniť dokazovanie za účelom ustálenia, kto bol skutočným užívateľom predmetnej záhrady v čase uzavretia kúpnej zmluvy. Okrem toho bude v tejto súvislosti potrebné vykonať dokazovanie aj k možnostiam predaja záhrady ďalším záujemcom o kúpu, o ktorých vypovedali niektorí vypočutí svedkovia. Krajský súd vyhodnotil odporcom vykonané dokazovanie vo vzťahu k skúmaniu nápadne nevýhodných podmienok pri uzavretí kúpnej zmluvy i napriek dôkaznému bremenu na strane navrhovateľov ako nedostatočné

a preto rozhodnutie v časti k nápadne nevýhodným podmienkam podľa § 250j ods. 2 písm. c/ O.s.p. zrušil a vec vrátil odporcovi na ďalšie konanie.

O trovách konania rozhodol krajský súd podľa § 250k ods.1 O.s.p. v spojení s § 246c ods. 1 O.s.p. tak, že v konaní úspešným navrhovateľom priznal proti neúspešnému odporcovi ich náhradu v celkovej výške 477,49 €.

Proti tomuto rozsudku podali odvolanie odporca, aj vedľajší účastníci v 2., 3. a 4. rade.

Odporca v podanom odvolaní uviedol, že trvá na tom, že vykonaným dokazovaním dostatočne zistil a správne vyhodnotil skutkový stav okolností tiesne a nápadne nevýhodných podmienok uzatvorenia kúpnej zmluvy a že postupoval v intenciách právneho názoru súdu, vysloveného v jeho predchádzajúcich zrušujúcich uzneseniach. Namieta záver súdu o preukázaní tiesne výpoved'ami svedkov, ktorí vedeli o nátlaku len sprostredkovane. Nariadené doplnenie dokazovania vypočutím ďalších osôb k otázke nápadne nevýhodných podmienok je z hľadiska ich praktického zabezpečenia neisté, pretože odporca o týchto osobách nemá bližšie informácie. Odporca tiež namietal výrok o trovách konania, ktorým mu bolo uložené zaplatiť navrhovateľom v 1. až 3. rade 477,49 €, pričom podľa jeho výpočtu, ktorý podrobne špecifikoval, by malo ísť len o sumu 302,63 €. Navrhol preto, aby odvolací súd napadnutý rozsudok zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie alebo aby ho zmenil tak, že žalobu zamietne a potvrdí rozhodnutie odporcu.

Vedľajší účastník v 1. rade, H. M... S. B., podal odvolanie voči výroku o zrušení rozhodnutia odporcu a vrátení mu veci na ďalšie konanie, a to z dôvodu podľa § 205 ods. 2 písm. d/ O.s.p., nakoľko má za to, že súd dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam. Poukázal na právny názor krajského súdu vyslovený v predchádzajúcom zrušujúcom rozsudku č. k. 27S 121/99-20 zo dňa 12.10.1999, podľa ktorého za nápadne nevýhodné podmienky treba považovať aj prípad, „keď kúpna cena prevádzanej nehnuteľnosti bola určená orgánom štátu a nie dohodnutá účastníkmi, prípadne i v rozpore s právnym predpisom, a keď s ohľadom na doterajšie využívanie nehnuteľnosti stratila oprávnená osoba takto pre seba a svoju rodinu využívanú hodnotnú nehnuteľnosť“, ktorý považuje za neopodstatnený a neprípustný, pretože potom by všetky kúpne zmluvy uzatvorené so štátom ako kupujúcim boli uzatvorené v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, čo vnáša do právneho systému právnou neistotu spochybňovaním právnych úkonov z minulosti bez ohľadu na vtedy platnú legislatívu a spoločenskú klímu. Štát sa pri nadobúdaní majetku od súkromníkov musel riadiť všeobecne záväznými právnymi predpismi, ktoré presne stanovovali výšku primeranej náhrady za nehnuteľnosť. Ďalej

namietal, že súd, keď vyhodnotil odporcom vykonané dokazovanie ako nedostatočné, akoby nevzal do úvahy ustanovenie § 34 ods. 3 zákona č. 71/1967 Zb. Správny poriadok, v zmysle ktoré je účastník správneho konania povinný navrhnúť na podporu svojich tvrdení dôkazy, ktoré sú mu známe, preto dôkazné bremeno preukázať uzatvorenie kúpnej zmluvy v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok zaťažuje navrhovateľov. Tí mali možnosť počas trvania správneho konania navrhovať dôkazy. Nie bez významu je aj skutočnosť, že výpovede navrhovateľov sú výpoveďami blízkych, vzájomne spriaznených osôb a ich jednostranné vyhodnocovanie súdom považuje za porušenie zásady rovnosti účastníkov konania vyplývajúcej z ust. § 18 O.s.p. Nevýhodnosť podmienok pri uzatváraní kúpnej zmluvy bolo potrebné posúdiť vzhľadom k podmienkam vtedy obvyklým, kedy nebolo možné vyjednať výhodnejšiu kúpnu cenu a ktorú museli aj navrhovatelia vnímať ako štandardnú. Pri skúmaní tiesne súd nevyhodnotil rozpor medzi písomným a ústnym svedectvom MUDr. P. H., ani na skutočnosť, že výpovede v tomto smere boli prevažne sprostredkované a nepodložené priamym dôkazom. O neexistencii objektívnej tiesne svedčí aj skutočnosť, že nie všetci vlastníci pozemkov vyhovelí ponuke štátu na ich odkúpenie, pričom nedošlo k ich vyvlastneniu, ani k perzekúciám. Samotné upozornenie na možnosť vyvlastnenia ako legitímneho prostriedku nemohlo objektívne navodiť stav tiesne. Pretože splnenie kumulatívnych podmienok uzatvorenia zmluvy a) v tiesni b) za nápadne nevýhodných podmienok nebolo navrhovateľmi preukázané a súd dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a odôvodnenie jeho rozhodnutia je nepreskúmateľné pre nezrozumiteľnosť, navrhol, aby odvolací súd rozsudok krajského súdu zmenil tak, že potvrdí rozhodnutie odporcu, prípadne aby rozsudok zrušil a vec vrátil krajskému súdu na ďalšie konanie.

Vedľajší účastníci v 3. a 4. rade v spoločnom odvolaní uviedli, že právny aj skutkový záver krajského súdu považujú za zmätočný, nesprávny, nepreskúmateľný pre nezrozumiteľnosť dôvodov a navyše nezákonný, pretože nemá oporu v obsahu spisu a vo vykonanom dokazovaní. K otázke tiesne pri uzavretí zmluvy o.i. uviedol, že táto nebolo preukázaná ani výpoveďami navrhovateľov, ani vypočutých svedkov, pretože ich tvrdenia nie sú preukázané žiadnym priamym a nestranným svedectvom, ani nestranným listinným dôkazom. Namietali konštatovanie súdu, že „išlo o nedobrovoľné rozhodnutie navrhovateľov zbaviť sa vlastníctva záhrady poskytujúcej im produkty ovocia a zeleniny a slúžiacej na relax“, nakoľko evidencia užívacieho stavu v KN zachytená v písomnej časti geometrického plánu č. X. z 15.06.1977 potvrdzuje, že pozemok v čase jeho predaja užívali K. V. a A.,

rodená K., čo potvrdila aj matka navrhovateľov v písomnom svedectve a tiež výpoveď Ing. E. Š.. Majú za to, že navrhovatelia nepreukázali tieseň v čase uzatvárania kúpnej zmluvy; hrozba vyvlastnenia nie je bezprávnou vyhrážkou. Z vykonaného dokazovania naopak vyplynulo, že navrhovatelia nemali o pozemok záujem, nepoznali ani svojich susedov, ktorých nevrhli ako svedkov, ktorí mohli potvrdiť ich tvrdenia. Tiež nijako nepreukázali, že by sa v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy nachádzali v stave hospodárskej, sociálnej či politickej tiesne. Ich tvrdenia o vyhrážkach, fyzickom násilí a hrozbe násilia považujú za vykonštruované, nepodložené, s cieľom dosiahnuť navrátenie vlastníctva k pozemku, ktorý dobrovoľne a bez nátlaku odpredali za účelom obnovy, či vylepšenia si bytového zariadenia. Preto právny záver súdu, ktorý nemá oporu vo vykonanom dokazovaní a v obsahu spisu, považujú za nezákonný. Súdom nariadené vykonanie nových dôkazov k otázke nápadne nevýhodných podmienok rovnako považujú za nesprávne a nezákonné. Dôkazné bremeno zaťažuje navrhovateľov, správny orgán vykonal všetky nimi navrhnuté dôkazy vrátane vypočítia označených svedkov, ktorých adresy mu dali k dispozícii. Krajský súd zasiahol do právomoci správneho orgánu rozhodnúť podľa jeho vlastného uváženia a skúseností v rámci danom mu zákonom na tomto jemu zverenom úseku jeho rozhodovacej činnosti a neriadil sa koncentračnou a dispozičnou zásadou v správnom súdnictve. Navyše nariadil správne orgánu doplniť dokazovanie v smere, ktorý nevyplýval z obsahu opravného prostriedku navrhovateľov. Svoj záver o existencii tiesne, ktorú považoval za preukázanú, súd v odôvodnení svojho rozhodnutia nepodložil vysvetlením, akými úvahami sa riadil pri vyhodnotení dokazovania vykonaného pred správnym orgánom, prečo považoval právny názor správneho orgánu za nesprávny, prečo spomenul len niektoré dôkazy svedčiace výlučne v prospech navrhovateľov, čo má za následok jeho nepresvedčivosť. Keďže navrhovatelia v konaní pred správnym orgánom nepreukázali uzatvorenie kúpnej zmluvy v tiesni a preto nemožno vyhovieť ich návrhu na vydanie nehnuteľnosti, navrhli, aby odvolací súd napadnuté rozhodok krajského súdu zmenil tak, že rozhodnutie odporcu potvrdí. Zároveň si uplatnili náhradu trov konania.

Navrhovatelia v spoločnom vyjadrení k jednotlivým odvolaniam uviedli, že správny orgán ignoroval právny názor krajského súdu, a to podľa ich názoru pre jeho zjavnú zaujatosť voči reštituentom, pričom vôbec neriešil ani skutočnosť, že povinná osoba predmet reštitučného konania v rozpore so zákonom predala; pochybnosti vyvoláva aj strata kompletného reštitučného spisu. K otázke, kto bol skutočným užívateľom predmetnej nehnuteľnosti v čase uzavretia zmluvy uviedli, že to boli nepochybne reštituenti, inak by ich

nebol I. zastupujúci štát vyzval na uzavretie „dohody o dobrovoľnom odpredaji nehnuteľnosti“ písomnou výzvou z 28.07.1977. V dôsledku nesprávneho prístupu správneho orgánu a prietáhov v správnom konaní už viacerí svedkovia, vrátane p. A. K. už nie sú spôsobilí vypovedať, či upresniť alebo doplniť svoju predchádzajúcu výpoveď. K prípadnému užívaniu záhrady manželmi K. uviedli, že existencia poznámky v evidencii užívacieho stavu však nemôže znížiť deklarovaný záujem reštituentov v využívať svoj pozemok výlučne pre vlastné potreby, nemá vplyv na vlastnícke vzťahy a nesúvisí s nápadne nevýhodnými podmienkami. K potrebe doplnenia dokazovania k možnosti predaja záhrady ďalším záujemcom o kúpu uviedli, že pozemok plánovali využiť pre vlastnú potrebu, I. H. plánoval výstavbu rodinného domu a reštituentom ponúkol nápadne výhodnejšiu sumu oproti získanej kúpnej cene. Pri posudzovaní nápadne nevýhodných podmienok treba vziať do úvahy, že ide o vysoko lukratívny pozemok na vynikajúcom mieste, čo vtedajší režim nezohľadňoval. Správny orgán neprihliadol ani na skutočnosť, že reštituenti boli vlastne podvedení, pretože dôvod, pre ktorý boli pozemky vykupované, sa nenaplnil, lebo plánovaná výstavba sa neuskutočnila. Pokiaľ išlo o predajom získané peniaze, jednak nešlo o veľkú hodnotu a jednak prílepkovanie bolo jednorazové, pričom ak by záhrada nebola vykúpená, mali by z nej úžitok trvalý, dlhodobý a určite nápadne výhodnejší. Hoci oficiálne išlo o vykúpenie nehnuteľnosti, v skutočnosti im bola táto hodnotná nehnuteľnosť jednostranne štátom vyvlastnená s použitím ceny podľa vyhlášky č. 47/1969 Zb., ktorá bola aplikovateľná práve na náhrady pri vyvlastnení nehnuteľnosti.

K odvolaniu odporcu uviedli, že ak svedok nie je priamym účastníkom nátlaku, ešte to neznamená, že sa skutok nestal. Potenciálnych záujemcov o kúpu záhrady, pánom C. a H., označili reštituenti ešte pred 10 rokmi, odporca však svojím prístupom dopustil, že ďalšie informácie o týchto osobách už môžu byť nedostupné.

Prostredníctvom svojho právneho zástupcu navrhovateľa navrhli, aby odvolací súd napadnutý rozsudok ako vecne správny podľa § 219 O.s.p. potvrdil, a to vrátane výroku o trovách konania, ktorý vychádza z písomného vyčíslenia trov predloženého navrhovateľmi a na správnosti ktorého trvajú.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd odvolací (§ 10 ods. 2 O.s.p.) preskúmal rozsudok krajského súdu ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo a dospel k záveru, že odvolaniam odporcu a vedľajším účastníkom v 2/ až 4/ rade nemožno priznať úspech. Rozhodol bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa ustanovenia § 250ja 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 SR [www.nsud.sk](http://www.nsud.sk). Rozsudok bol verejne vyhlásený dňa 10. marca 2011 (§ 156 ods. 1 a 3 O.s.p.).

Predmetom odvolacieho konania v danej veci bol rozsudok krajského súdu, ktorým bolo zrušené rozhodnutie žalovaného správneho orgánu, ktorým odporca nevyhovet nároku navrhovateľov uplatneného 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, ktorého súčasťou je aj administratívny spis odporcu, navrhovateľa ako dedičia po pôvodnom vlastníkovi si podaním zo 16.12.1992 uplatnili na bývalom Pozemkovom úrade Bratislava-mesto nárok na vydanie nehnuteľností 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 za nápadne nevýhodných podmienok. Išlo o kúpnu zmluvu uzavretú dňa 04.08.1977 z podnetu organizácie I., I. N.. H.. M. S. B., ktorá navrhovateľom zaslala výzvu na uzavretie dohody o dobrovoľnom odpredaji nehnuteľnosti zo dňa 28.07.1977. Dôvodom výkupu mala byť schválená výstavba a kúpna cena bola stanovená znaleckým posudkom podľa vyhlášky č. 47/1969 Zb. vo výške 50 323 Kčs. Pretože odporca došiel po vykonanom dokazovaní k záveru, že navrhovateľa nepreukázali prechod vlastníctva na štát v dôsledku kúpnej zmluvy uzatvorenej v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, naposledy dňa 21.11.2008 rozhodol, že navrhovateľa nespĺňajú podmienky § 1 ods. 1 a § 6 ods. ods. 1 písm. j/ (správne malo byť k) zákona č.229/1991 Zb. a pozemky sa im do vlastníctva nevydávajú, ani sa im nepriznáva za ne náhrada.

Krajský súd svoj zrušujúci rozsudok odôvodnil ustanoveniami § 250q ods. 2 O.s.p. v spojitosti s § 250j ods. 2 písm. a/ a c/ O.s.p., teda vychádzal zo záveru, že rozhodnutie správneho orgánu vychádzalo z nesprávneho právneho posúdenia veci (pri posudzovaní existencie podmienky uzavretia kúpnej zmluvy v tiesni) a zistenie skutkového stavu považoval za nedostačujúce pre posúdenie veci (pri posudzovaní existencie druhej podmienky – nápadne nevýhodných podmienok). Treba povedať, že išlo v poradí už o tretie rozhodnutie správneho orgánu (s rovnakým záverom), pričom dve predchádzajúce boli zrušené rozhodnutiami krajského súdu, a to z dôvodu nedostatočného zistenia stavu veci. Žalovaný správny orgán aj po doplnení dokazovania, o.i. výsluchom jedenástich svedkov, nemal

za preukázané, že žiadané nehnuteľnosti boli vykúpené na základe kúpnej zmluvy uzavretej v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok.

Splnenie týchto zákonných podmienok správny orgán, aj súd prvého stupňa správne posudzovali v čase uzavretia kúpnej zmluvy. Podmienkou úspešnosti uplatneného nároku je ich kumulatívne splnenie, 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 Občianskeho zákonníka), ktoré treba aj v prípade reštitučných zákonov vykladať v zásade zhodne, teda podľa ustálených 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 natoľko, 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 koná 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 nestotožnil s právnym názorom súdu prvého stupňa, že existencia tiesne pri

uzatváraní predmetnej kúpnej zmluvy už bola v konaní preukázaná. Na podporu svojho právneho názoru krajský súd v odôvodnení rozhodnutia uviedol, že okrem svedeckých výpovedí existenciu tiesne preukazuje skutočnosť, že „sa nejednalo o ich dobrovoľné rozhodnutie zbaviť sa vlastníctva záhrady poskytujúcej im produkty ovocia a zeleniny a slúžiacej relaxu i napriek vlastnému stavebnému zámeru“, pričom následne pri posudzovaní splnenia podmienky nápadne nevýhodných podmienok pripúšťa pochybnosti v otázke, kto bol skutočným užívateľom pozemku v čase uzavretia kúpnej zmluvy a za účelom ich odstránenia nariadil doplnenie dokazovania. Aj podľa právneho názoru senátu odvolacieho súdu bude pre posúdenie uplatneného nároku právne relevantná skutočnosť, kto bol skutočným užívateľom predmetnej záhrady v čase uzavretia kúpnej zmluvy, a to nielen z hľadiska posúdenia nápadne nevýhodných podmienok, ale aj tiesne. Ak navrhovatelia svoju záhradu v čase predaja dobrovoľne nevyužívali, toto vlastníctvo nemuselo mať pre nich zmysel a preto nemožno hovoriť ani o uzavretí kúpnej zmluvy v tiesni. V takomto prípade by nebola splnená ani podmienka nápadne nevýhodných podmienok v tom zmysle, že prípadný významný prospech z využívania záhrady, o ktorý navrhovatelia predajom prišli, mohol porušiť zásadu ekvivalentnosti vzájomných plnení. Skúmanie prípadných ponúk na odkúpenie záhrady, ktoré mali navrhovatelia dostať v relevantnom čase nemá podľa názoru odvolacieho súdu pre posúdenie uplatneného nároku žiadnu právnu relevanciu, preto ďalšie dokazovanie v tomto smere považuje za nadbytočné. Ako už bolo uvedené vyššie, nápadná nevýhodnosť sa musí posudzovať vo vzťahu k iným, vtedy uzatváraným porovnateľným zmluvám medzi štátom a občanmi. V ďalšom konaní sa bude musieť správny orgán venovať výkladu pojmu tiesne a nápadne nevýhodných podmienok v naznačenom smere s využitím výsledkov už vykonaného dokazovania, ako aj doplneného v rámci reálnych možností. Treba síce prisvedčiť odvolateľom, že dôkazné bremeno na preukázanie uplatneného reštitučného titulu zat'ahuje navrhovateľov, ale v zmysle § 32 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb., správny orgán je povinný zistiť presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si obstarat' potrebné podklady pre rozhodnutie. Pritom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania.

Ako neopodstatnené vyhodnotil odvolací súd odvolanie odporcu proti výroku o trovách konania. Súd prvého stupňa priznal v konaní úspešným navrhovateľom v 1. až 3. rade náhradu trov konania v celkovej výške 477,49 € (oproti navrhovateľmi uplatnenej výške 526,272 €), ktoré v odôvodnení svojho rozhodnutia podrobne špecifikoval a toto vyčíslenie považuje odvolací súd za správne. Treba uviesť, že odmena za úkon právnej služby – účasť

na pojednávaní podľa vyhlášky č. 655/2004 Z.z. je rozdielna podľa toho, či išlo o účasť na meritórnom (02.02.2010) alebo nemeritórnom pojednávaní (18.08.2009 a 03.11.2009).

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

O trovách odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa § 246c ods. 1 O.s.p. v spojení s § 224 ods. 1 O.s.p. a v spojení s § 250k ods. 1 O.s.p. tak, že v odvolacom konaní úspešným navrhovateľom ich náhradu nepriznal, pretože si ju neuplatnili, resp. trovy právneho zastúpenia nevyčísľili.

**P o u č e n i e :** Proti tomuto rozsudku odvolanie n i e j e prípustné.

V Bratislave 10. marca 2011

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

Za správnosť vyhotovenia :

Dagmar Bartalská