



ROZSUDOK
V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Jany Henčekovej, PhD. a členov senátu JUDr. Zuzany Ďurišovej a JUDr. Milana Moravu v právnej veci navrhovateľky: **M. H.**, bytom B., právne zastúpená advokátkou JUDr. G. I., so sídlom AK B., proti odporcovi: **Obvodný pozemkový úrad v Bratislave**, so sídlom Trenčianska č. 55, Bratislava, za účasti: **1/ Hlavné mesto SR Bratislava**, so sídlom Primaciálne nám. č. 1, Bratislava, **2/ Slovenský pozemkový fond**, so sídlom Búdkova č. 36, Bratislava, o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia odporcu zo dňa 26.8.2009, č.j. 6486/2004/PÚ-2, Zn.: 4244/09/233/07/MBE v časti výroku B na odvolanie navrhovateľky proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave č.k. 3Sp/169/2009-71 zo dňa 9.11.2010, takto

r o z h o d o l :

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok Krajského súdu v Bratislave č.k. 3Sp/169/2009-71 zo dňa 9. novembra 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 č.k. 3Sp/169/2009-71 zo dňa 9.11.2010 potvrdil rozhodnutie Obvodného pozemkového úradu v Bratislave č.j. 6486/2004/PÚ-2, Zn.: 4244/09/233/07/MBE zo dňa 26.8.2009 napadnutom rozsahu

výrokovej časti B vo vzťahu k nehnuteľnosti PK vl.č. X. ako parc. č. X. - roľa o výmere 1104 m². Zároveň nepriznal navrhovateľke náhradu trov konania.

Z odôvodnenia rozsudku vyplýva, že predmetom posudzovanej veci bola napadnutá časť B výrokovej časti rozhodnutia odporcu zo dňa 26.8.2009, teda či v zmysle námietok navrhovateľky konajúci správny orgán postupoval v úzkej súčinnosti s účastníkmi konania, či vôbec vykonal dostatočne dokazovanie a z vykonaných dôkazov vyvodil vecne správny záver ohľadom nesplnenia nápadne nevýhodných podmienok na strane predávajúcich pri uzavretej kúpnej zmluve č. 272 zo dňa 2.10.1995. Zároveň posudzoval či správny orgán svoje rozhodnutie náležite v súlade s § 47 ods. 3 Správneho poriadku aj odôvodnil.

Prvostupňový súd zistil, že správny orgán rozhodoval o reštitučnom nároku navrhovateľky, ktorá si ho uplatnila podľa zákona č. 503/2003 Z.z. k pozemkom v katastrálnom území V. uvedených v PK vložke č. X. ako parc. č. X., roľa o výmere 1831 m² a PK vložke č. X. ako parc. č. X., záhrada o výmere 58 m² vzhľadom k tomu, že ona spolu so svojimi rodičmi bola pôvodným vlastníkom týchto pozemkov. Reštitučným titulom mala byť tieseň a nápadne nevýhodné podmienky pri uzatváraní kúpnej zmluvy, ktorou prešlo vlastníctvo v časti parc. č. X. o výmere 79 m² a parc. č. X. o výmere 92 m² na štát bez vyvlastnenia.

Správny orgán rozhodol dňa 26.8.2009 rozhodnutím č.j. 6486/2004/PÚ-2, Zn.: 4244/09/233/07/MBE tak, že v časti A rozhodnutia navrhovateľke ako oprávnenej osobe priznal právo na náhradu v pôvodnom katastrálnom území V. za nehnuteľnosť vedenú v PK vložke č. X. ako parc. č. X., roľa o výmere 79 m² a v časti B rozhodnutia nenavrátil jej vlastnícke právo a ani jej nepriznal právo na náhradu za nehnuteľnosti nachádzajúce sa v pôvodnom katastrálnom území V. vedené v PK vložke č. X. ako parc. č. X., roľa o výmere 536 m², parc. č. X., roľa o výmere 112 m² (nenapadnuté opravným prostriedkom) a parc. č. X., roľa o výmere 1104 m² z dôvodu, že pozemky neprešli na štát alebo inú právnickú osobu niektorým zo spôsobov uvedených v § 3 zákona č. 503/2003 Z.z..

Krajský súd pri preskúvaní napadnutého rozhodnutia sa stotožnil s právnym záverom správneho orgánu v tom, že v súvislosti s kúpno predajnou zmluvou bola preukázaná tieseň ale nie nápadne nevýhodné podmienky, keď jednak bola pôvodným vlastníkom vyplatená najvyššia možná kúpna cena 20 Kčs za m² vyplývajúca z cenového predpisu

(vyhl. č. 129/1984 Zb.). Zároveň uviedol, že výsluchom navrhovateľky ani svedkov neboli preukázané žiadne podmienky poškodzujúce predávajúcich akoby tomu napr. mohlo byť pri neocenení alebo nesprávnom ocenení určitej časti výmeru. Súd sa nestotožňuje z námietkou navrhovateľky, že by odporca vydal rozhodnutie bez súčinnosti s účastníkmi konania a neumožnil im vyjadriť sa k predmetu konania. Súd naopak zistil, že správny orgán postupoval v úzkej súčinnosti s navrhovateľkou ako aj zúčastnenými osobami tak pri zadovážení listinných dôkazov ako aj nariadením ústneho pojednávania za účasti účastníkov aj svedkov. Odporca vykonal riadne dokazovanie, však navrhovateľka neunesla dôkazne bremeno ohľadne existujúcich nápadne nevýhodných podmienok na strane predávajúcich pri uzavretí kúpnej zmluvy. Krajský súd skonštatoval, že správny orgán sa pri vydaní rozhodnutia riadne a náležite riadil ust. § 47 ods. 3 Správneho poriadku, rozhodnutie obsahu je všetky predpísané náležitosti, jeho odôvodnenie je jasné preskúmateľné a zrozumiteľné.

Proti tomuto rozsudku Krajského súdu v Bratislave sa odvolala navrhovateľka podaním zo dňa 28.12.2010. Vo svojom podaní namietala, že súd síce vykonal dôkazy vo veci, avšak pri ich vyhodnotení prihliadal iba na tie, ktoré svedčili v neprospech návrhu navrhovateľky na navrátenie vlastníctva k pozemkom. Dôkazmi, ktoré súd vôbec nehodnotil z hľadiska plnenia nápadne nevýhodných podmienok pri uzatváraní kúpnej zmluvy, bolo stanovisko navrhovateľky o tom, že nešlo iba o rozpor s cenovými predpismi ale aj o skutočnosť, že rodina prišla o čiastočný zdroj príjmov. Rovnako nezobral do úvahy tvrdenie, že kúpna cena prevádzanej nehnuteľnosti bola vopred určená orgánom štátu a nie dohodnutá účastníkmi zmluvy. Nápadne nevýhodné podmienky sa môžu prejaviť v tom, že predávajúci predával vec za cenu nápadne nižšiu, než je cena, za ktorú by ju inak mohol predat' v čase a mieste urobenia právneho úkonu. O nevýhodné podmienky ide vtedy, ak plnenie ktoré poskytla jedna zmluvná strana je v zjavnom nepomere s plnením, ktoré obdrží od druhej zmluvnej strany. U odplatných zmlúv ide o nápadne nevýhodné podmienky vtedy ak neboli plnenia vzájomne ekvivalentné. Okrem zisťovania súladu ceny s cenovým predpisom má súd prihliadať aj na okolnosti a podmienky prevodu, ako sú charakter predávanej nehnuteľnosti, jej účelové využitie pre vlastníka a členov jeho rodiny a tiež posúdiť či by bez tiesne vlastníak previedol svoju nehnuteľnosť odplatnou zmluvou za podmienok určených štátom. Krajský súd iba uviedol, že pokiaľ cena bola v súlade s cenovým predpisom nebola navrhovateľka pri predaji znevýhodnená. V tejto súvislosti navrhovateľka vyčítala krajskému súdu, že ako dôkaz nezobral do úvahy výpoveď navrhovateľky na pojednávaní na správnom orgáne dňa 1.7.2005. Ak súd nevyhodnotil všetky

dôkazy ktoré vyšli najavo v priebehu správneho konania, nepostupoval v súlade s ust. § 132 O.s.p., pretože nevenoval náležitú pozornosť dôkazom svedčiacim opaku skutkového záveru urobeného správnym orgánom.

Z týchto dôvodov navrhovateľka navrhla rozsudok Krajského súdu v Bratislave č.k. 3Sp/169/2009-71 zo dňa 9.11.2010 zrušiť a vec mu vrátiť na nové konanie.

K odvolaniu navrhovateľky sa vyjadril odporca dňa 24.1.2011. V podaní uviedol, že súd podrobne preskúmal a posúdil napadnuté rozhodnutie správneho orgánu a komplexne vyhodnotil podmienky za ktorých bola uzavretá kúpna zmluva. Keďže podľa § 3 ods. 1 písm. j/ zákona č. 503/2003 Z.z. sa oprávneným osobám navráti vlastníctvo k pozemku, ktorý prešiel na štát alebo inú právnickú osobu v dôsledku kúpnej zmluvy uzavretej v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, súd posudzoval obidve podmienky samostatne ako aj vzájomné súvislosti. S poukazom na nepreukázanie existencie kumulatívne stanovených podmienok pre uplatnenie reštitučného dôvodu podľa § 3 ods. 1 písm. j/ zákona č. 503/2003 Z.z. navrhol napadnutý rozsudok Krajského súdu v Bratislave potvrdiť.

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 odvolaniu navrhovateľky 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. Rozsudok bol verejne vyhlásený dňa 29.6.2011. (§ 156 ods. 1, 3 O.s.p.)

Predmetom odvolacieho konania v danej veci bol rozsudok krajského súdu, ktorý potvrdil rozhodnutie odporcu v časti, v ktorej odporca nevyhovел nároku navrhovateľky uplatneného podľa § 3 ods. 1 písm. j/ zákona č. 503/2003 Z.z. 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 odporcu ako konanie mu predchádzajúce.

Ako vyplýva z predloženého spisu krajského súdu, ktorého súčasťou je administratívny spis odporcu, správny orgán rozhodol dňa 26.8.2009 rozhodnutím

č.j. 6486/2004/PÚ-2, Zn.: 4244/09/233/07/MBE tak, že v časti A rozhodnutia navrhovateľke, ako oprávnenej osobe, priznal právo na náhradu v pôvodnom katastrálnom území V. za nehnuteľnosť vedenú v PK vl. č. X. ako parc. č. X., roľa o výmere 79 m² z dôvodu prekážky vydania podľa § 6 ods. 1 písm. a/, d/ zákona č. 503/2003 Z.z. (opravným prostriedkom nenapadnuté) a v časti B rozhodnutia nenavrátil jej vlastnícke právo a ani nepriznal právo na náhradu za nehnuteľnosti nachádzajúce sa v pôvodnom katastrálnom území V. uvedené v PK vl. č. X. ako parc. č. X., roľa o výmere 536 m², parc. č. X., roľa o výmere 112 m² (nenapadnuté opravným prostriedkom) a parc. č. X., roľa o výmere 1104 m² z dôvodu, že pozemky neprešli na štát alebo inú právnickú osobu niektorým zo spôsobom uvedených v § 3 zákona č. 503/2003 Z.z.. Dôvodom takéhoto rozhodnutia bola skutočnosť, že navrhovateľka neuniesla dôkazné bremeno ohľadom preukázania kumulatívnej existencie tiesne a nápadne nevýhodných podmienok pri uzatváraní kúpno predajnej zmluvy.

Krajský súd potvrdzujúci rozsudok odôvodnil podľa § 250q ods. 2 O.s.p., keď podľa jeho názoru rozhodnutie správneho orgánu vychádzalo zo správneho právneho posúdenia existencie podmienky uzavretia kúpnej zmluvy v tiesni.

Splnenie 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 a skutkovo spolu zväčša úzko súvisia. Hoci ide o zaužívané pojmy občianskeho práva (§ 49 Občianskeho zákonníka), ktoré treba aj v prípade reštitučných zákonov vykladať zásadne 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 konala v svoj neprospech. Hrozba vyvlastnením nemôže byť posúdená ako tieseň, pretože v čase uzavretia kúpnej zmluvy išlo len o legálny postup v zmysle platných právnych predpisov.

Rovnako nápadne nevýhodné podmienky, ktoré treba posudzovať podľa konkrétnej okolnosti 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 cien nehnuteľností s hodnotami cien nehnuteľností v neskoršom období, pretože takéto nevýhodné podmienky boli všeobecne 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.

Odvolačí súd po oboznámení sa s predloženými spisovým materiálom krajského súdu vrátane administratívneho spisu zistil, že dôvody uvádzané navrhovateľkou nie sú spôsobilé spochybniť vecnosť správnosť napadnutého rozhodnutia. Prvostupňový súd sa s posudzovanou vecou dôsledne zaoberal a vyvodil správne skutkové aj právne závery, s ktorými sa odvolací súd v zmysle § 219 ods. 2 O.s.p. v celom rozsahu stotožnil. V odvolacom konaní navrhovateľka nepredložila také relevantné dôkazy, ktoré by tieto závery spochybnili.

Aj podľa názoru odvolacieho súdu v posudzovanej veci je správny právny záver, že uzavretím predmetnej kúpnej zmluvy neboli preukázané nápadne nevýhodné podmienky, keď pôvodným vlastníkom bola ponúknutá najvyššia možná kúpna suma 20 Kčs za m² a tá vyplývala z vtedy platného cenového predpisu a to vyhl. č. 129/1984 Zb. a tiež neboli preukázané žiadne podmienky poškodzujúce predávajúcich akoby tomu bolo napr. v prípade neocenenia, alebo nesprávneho ocenenia určitej časti výmery, či prípadne znevýhodnenie proti iným pôvodným vlastníkom pri obdobnom výkupe pozemkov.

Ako vyplýva z § 3 ods. 1 písm. j/ zákona č. 503/2003 Z.z. aj keď tieseň a nápadne nevýhodné podmienky je potrebné posudzovať oddelene, jedná sa o dva predpoklady pri ktorých je podmienkou súčasné naplnenie na možnosť uplatnenia reštitučného nároku. Keďže navrhovateľka nepreukázala ani podľa názoru najvyššieho súdu, že kúpna zmluva bola

uzavretá za nápadne nevýhodných podmienok, nebolo možné aplikovať uvedené zákonné ustanovenie.

Vzhľadom na uvedené odvolací súd napadnutý rozsudok Krajského súdu v Bratislave 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 súd podľa § 246c a 224 ods. 1 O.s.p. v spojení s § 250k ods. 1 O.s.p.

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

V Bratislave 29. júna 2011

JUDr. Jana Henčeková, PhD, v.r.
predsedníčka senátu

Za správnosť vyhotovenia :

Dagmar Bartalská