

5. VII. 1993



5 Cdo 52/93

114 45

Príjmenie a meno žalobcu	Z. J. J.
Príjmenie a meno žalobky	
Príjmenie a meno žalobcu	
Príjmenie a meno žalobky	
Príjmenie a meno žalobcu	
Príjmenie a meno žalobky	
Príjmenie a meno žalobcu	
Príjmenie a meno žalobky	
Príjmenie a meno žalobcu	
Príjmenie a meno žalobky	

ROZSUDOK

V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Agneši Čiernej a z členov senátu JUDr. Jozefa Hargaša a JUDr. Emila Franciscyho v právnej veci žalobcov 1/ [REDAKOVANÉ], bývajúceho v Nových Zámkoch, Jeruzalemská č. [REDAKOVANÉ] 2/ [REDAKOVANÉ], bývajúcej tamtiež, proti žalovanému Mestskému úradu v Nových Zámkoch, o vydanie nehnuteľnosti, vedenej na Okresnom súde v Nových Zámkoch pod ep. zn. 5 C 87/92, o dovolaní žalobcov, v dovolacom konaní zastúpených JUDr. Ivanom Križanom, advokátom v Nových Zámkoch, M.R. Štefánika 14, proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave z 5. novembra 1992, č.k. 16 Co 371/92-52, takto

r o z h o d o l :

Najvyšší súd Slovenskej republiky z r u š u j e rozsudok Krajského súdu v Bratislave z 5. novembra 1992, č.k. 16 Co 371/92-52 a rozsudok Okresného súdu v Nových Zámkoch z 29. mája 1992, č.k. 5 C 87/92-39 a vec vracia Okresnému súdu v Nových Zámkoch na ďalšie konanie.

O d ō v o d n e n i e :

Napadnutým rozsudkom Krajský súd v Bratislave, rozhodujúc o odvolaní žalovaného, zmenil rozsudok Okresného súdu v Nových Zámkoch z 29. mája 1992, č.k. 5 C 87/92-39, ktorým bola žalovanému uložená povinnosť vydať žalobcom nehnuteľnosti zapísané v evidencii nehnuteľností Strediska geodézie v Nových Zámkoch, v liste vlastníctva č. 4393, kat. úz. Nové Zámky ako parc.č. 2037-dom a zastavaná plocha vo výmere 452 m² a parc. č. 2038-záhrada vo výmere 1839 m² do 15 dní a tým, že v evidencii nehnuteľností budú ako bezpodieloví spoluvlastníci tejto nehnuteľnosti v celosti

po právoplatnosti rozsudku vyznačení žalobcovia, a to tak, že žalobu zamietol.

Svoje rozhodnutie odôvodnil odvolací súd výsledkami dokazovania, z ktorých mal preukázané, že žalobcovia neuzavreli kúpnu zmluvu zo 6. septembra 1989 o prevode uvedených nehnuteľností v tísni za nápadne nevýhodných podmienok. Podľa názoru odvolacieho súdu preto nebola splnená ani jedna z podmienok uvedených v ustanovení § 6 ods. 1 písm. g/ zákona č. 87/1991 Zb. o mimosúdnych rehabilitáciách. Poukázal na to, že motívom vykúpenia nehnuteľností nebolo prenasledovanie občanov, ktorých deti sa zdržiavali v iných štátoch bez povolenia československých úradov, ale výstavba sídliska Západ I. Aj keby dcéra žalobcov žila v Československu, bola by žalobcom daná ponuka na výkup nehnuteľností a návrh kúpnej zmluvy mal by rovnaký obsah. Žalobcovia ešte v čase uzavretia zmluvy boli už vo vyššom veku (77 a 68 rokov), neboli však zistené žiadne také okolnosti, ktoré by nasvedčovali tomu, že by trpeli na takú fyzickú či duševnú poruchu (chorobu), ktorá by ich robila na právny úkon neschopnými (pre ktorú by neboli schopní ovládnuť svoje konanie a posúdiť jeho následky), pričom v čase uzavretia kúpnej zmluvy neboli opustení, ale žili s nimi ich ďalšie dve dospelé deti. Rovnako ani esmotná skutočnosť, že žalobcovia boli pred uzavretím tejto zmluvy upozornení, že ak neuzavrú kúpnu zmluvu o prevode nehnuteľností, budú im vyvlastnené, nezakladá podľa odvolacieho súdu stav tíesne a o nápadne nevýhodné podmienky nejde, ak nehnuteľnosť bola predaná za cenu, určenú v čase prevodu. Taktiež ani presťahovanie sa z rodinného domu na sídlisko - aj keď je nevýhodou z hľadiska úrovne bývania - nemožno podľa názoru odvolacieho súdu kvalifikovať ako nápadne nevýhodné podmienky pri uzavretí kúpnej zmluvy.

Proti tomuto rozsudku odvolacieho súdu podali včas dovolania žalobcovia a domáhali sa jeho zrušenia z dôvodu, že rozhodnutie odvolacieho súdu vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 241 ods. 1 písm. d/ O.s.p.) a tiež aj zo skutkového zistenia, ktoré nemá v podstatnej časti oporu vo vykonanom dokazovaní (§ 241 ods. 1 písm. c/ O.s.p.).

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd dovolací (§ 10a ods. 1 O.s.p. v úplnom znení vyhlásenom pod č. 501/1992 Zb. v znení zákona č. 5/1993 Z.z.) prejednal vec a dospel k záveru, že napadnutý rozsudok nie je vecne správny.

Súd dbá na to, aby sa skutkový stav veci zistil čo najúplnejšie. Rozhoduje, ktoré z navrhovaných dôkazov treba vykonať a vykoná aj iné dôkazy, než sú navrhované (§ 120 ods. 1, veta prvá a druhá O.s.p.). Dôkazy hodnotí súd podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti; pritom starostlivo prihliada na všetko, čo vyšlo za konania najavo, včítane toho, čo uviedli účastníci (§ 132 O.s.p.). Súd rozhoduje na základe skutočného stavu veci (§ 153 ods. 1 O.s.p.).

Krajský súd v Bratislave sa týmito zákonnými ustanoveniami neriadil dôsledne.

Ustanovenie § 6 ods. 1 písm. g/ zákona č. 87/1991 Zb. ukladá povinnej osobe (po splnení ďalších zákonných podmienok) povinnosť vydať oprávnenej osobe vec, ktorá v rozhodnom období prešla na štát na základe kúpnej zmluvy uzavretej v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok. Krajský súd v napadnutom rozsudku správne bližšie interpretoval toto zákonné ustanovenie tak, že sa v ňom predpokladá splnenie dvoch podmienok - subjektívnej, spočívajúcej v tom, že zmluva bola uzavretá v tiesni a objektívnej, spočívajúcej v tom, že zmluva bola uzavretá za nápadne nevýhodných podmienok.

Dovolací súd na rozdiel od krajského súdu v Bratislave, dospel k záveru, že doterajšie dokazovanie ohľadom okolností, za ktorých žalobcovia uzavreli 6. septembra 1989 kúpnu zmluvu, nevylučuje nad všetky pochybnosti, že žalobcovia konali v tiesni. Bez doplnenia dokazovania, zameraného na odstránenie pretrvávajúcich nejasností, nemal odvolací súd dostatočné podklady pre jednoznačný záver, že nie sú splnené podmienky pre vydanie nehnuteľností podľa § 6 ods. 1 písm. g/ zákona č. 87/1991 Zb.

Existenciu tiesne je potrebné posúdiť vždy so zreteľom na všetky konkrétne okolnosti daného prípadu. Tieseň je stav,

v ktorom sa nachádza konajúci a ktorý na neho pôsobí takým spôsobom a intenzitou, že obmedzuje jeho slobodu rozhodovania, v dôsledku čoho urobí právny úkon, ktorý by inak neurobil. Tento stav musí mať základ v objektívne existujúcich a pôsobiacich (teda nielen domnelých) okolnostiach. Je však vždy determinovaný subjektívnou stránkou konania, v dôsledku ktorej rôzne subjekty za objektívne rovnakých okolností nemusia konať rovnako. Preto pre záver súdu, že na konajúceho nedoliehala tieseň, nestačí skúmať len objektívne daný a pôsobiaci stav v čase urobenia právneho úkonu, ale je potrebné tiež zistiť, či tento objektívny stav konajúci subjektívne pociťoval a či sa tento stav stal pohnútkou pre urobenie právneho úkonu.

V súlade s takýmto prístupom k posúdeniu danej veci mal odvolací súd dôslednejšie skúmať hospodársky i sociálny stav žalobcov v čase uzavretia kúpnej zmluvy. Ako odvolací súd správne v rozsudku uviedol, samotná skutočnosť, že žalobcovia boli pred uzavretím zmluvy upozornení, že ak neuzavrú zmluvu o prevode nehnuteľností, budú im tieto vyvlastnené, nezakladá stav tiesne. Odvolací súd však dostatočne neskúmal, či sa k tejto skutočnosti nepridružili ďalšie okolnosti, komplex ktorých mohol u žalobcov vyvolať stav tiesne.

V danej veci sa síce žalobcovia vyjadrili, ale len veľmi stručne a navyše ich tvrdenia nie sú dostatočne konkrétne a nedávajú jasný obraz o tom, aké prostriedky využil kupujúci pri pôsobení na nich, aby predali domovú nehnuteľnosť, ako aj kedy a ako sa dozvedeli o zámeroch asanovať lokalitu, v ktorej sa nachádzala ich domová nehnuteľnosť. Odvolací súd bližšie neskúmal tvrdenie žalobcov o ich zlom zdravotnom stave, ako aj z čoho vyvodzujú, že bol na nich vyvíjaný nátlak v súvislosti s tým, že ich dcéra sa zdržovala ilegálne v cudzine. Odvolací súd neprihliadol dostatočne na to, že žalobcovia zrejme mali záujem trvale bývať v rodinnom dome a že zo záhrady pri tomto dome mali výnosy. Z tohto hľadiska mal odvolací súd venovať pozornosť aj vnútornému, psychickému vzťahu žalobcov k tejto forme bývania.

Bez vykonaného dokazovania, zameraného na odstránenie

uvedených nejasností, nemal odvolací súd dostatočné podklady pre posúdenie, či sú alebo nie sú splnené podmienky pre vydanie nehnuteľností z dôvodu uzavretia zmluvy v tiesni.

Nedostatočne podložený skutkovými zisteniami je aj záver odvolacieho súdu, že táto zmluva nebola uzavretá za nápadne nevýhodných podmienok. Existenciu nápadne nevýhodných podmienok treba vždy posudzovať konkrétne, vzhľadom na okolnosti daného prípadu v čase uzavretia kúpnej zmluvy. Pritom treba vychádzať predovšetkým z ekvivalentnosti (ale nielen z nej) vzájomných plnení poskytovaných účastníkmi a porovnať stav pred a po účinnosti zmluvy.

Kúpne zmluvy sa spravidla uzatvárajú v rámci celého komplexu podmienok (treba ich odlišovať od podmienok v zmysle ustanovenia § 36 Obč. zákonníka, i keď podmienka, viažúca podľa uvedeného ustanovenia vznik, zmenu alebo zánik práv či povinností, môže byť v konkrétnom prípade súčasťou komplexu podmienok právne relevantných v zmysle § 6 ods. 1 písm. g/ zákona č. 87/1991 Zb.). Do súboru podmienok, za ktorých sa uzatvárajú kúpne zmluvy, patria jednak podmienky rýdzo materiálnej povahy (jednou z najvýznamnejších je výška kúpnej ceny), jednak podmienky, ktoré nemožno bezprostredne materiálne vyjadriť. Aj na tieto mal odvolací súd prihliadať. Pritom za iných podmienok sa spravidla uzatvára kúpna zmluva založená výlučne na vôli predávajúceho, nedeterminovanej žiadnymi inými okolnosťami a za iných podmienok sa uzatvára kúpna zmluva, ktorá je vlastne výrazom privolenia vlastníka k aktivitám toho, v prospech ktorého by sa predmet prevodu vyvlastnil, ak by vlastník napokon súhlas s takýmto riešením neprejavil. Nápadne nevýhodné podmienky uzavretia kúpnej zmluvy o prevode nehnuteľností, sa síce najzreteľnejšie môžu prejsť v jej ustanoveniach, obsahujúcich dohovor o výške kúpnej ceny, existenciu nápadne nevýhodných podmienok však nemožno zužovať len na otázku výšky kúpnej ceny za predávané nehnuteľnosti.

Krajský súd v Bratislave v danej veci celý komplex podmienok uzavretia kúpnej zmluvy podstatou obmedzil len na výšku kúpnej ceny. Nesprávne, len na základe zistenia, že kúpna cena bo-

la dohodnutá na základe cenového predpisu platného v čase prevodu, dospel k záveru, že návrh žalobcov nie je ani v tejto časti dôvodný, nakoľko kúpna zmluva nebola uzavretá za nápadne nevýhodných podmienok. Odvolací súd v tejto súvislosti dostatočne nezohľadnil, že v dôsledku realizácie predaja nehnuteľností (tzv. výkupom) stratila rodina žalobcov zrejme proti svojmu pôvodnému zámeru viac-menej trvalú hodnotu - nehnuteľnosť, ktorá spravidla prináša osch a istú zábezpeku aj pre ďalšie generácie, a to všetko za podmienok, akoby išlo o iný, okolnosťami nevyhnutený predaj, založený len na vôli predávajúceho predaj a kupujúceho kúpiť. Nezistoval, či žalobcovia za kúpnu cenu, ktorú obdržali za predaj uvedených nehnuteľností, mali reálnu možnosť zadovážiť si obdobnú nehnuteľnosť v meste Nové Zámky. Súd taktiež bližšie nezistoval, či bývanie, ktoré im bolo zabezpečené po uzavretí kúpnej zmluvy v štátnom byte v panelovom dome, mohlo výrazne zhoršiť ich dovtedajšiu bytovú situáciu, najmä či v dôsledku odpredaja domu a následného vystaňovania sa z neho, nedošlo k zvýšeniu výdavkov žalobcov na zabezpečenie potrieb rodiny. Nezanedbateľnou by bola tiež strata záhrady ako trvalého zdroja ovocia a zeleniny.

Pri uvedenom komplexnom posúdení, zohľadňujúc individuálnosť konkrétneho prípadu, by o nápadne nevýhodné podmienky uzavretia kúpnej zmluvy nešlo, ak by negatívne dopady prevodu nehnuteľností neboli v nápadnom nepomere s pozitívnymi dopadmi. Pre takéto posúdenie vecí ale nemal odvolací súd dostatok podkladov.

Okrem toho odvolací súd nevenoval pozornosť správne označeniu žalovaného. V žalobe totiž žalobca označil žalovaného - Mestský úrad v Nových Zámkoch, avšak v konaní vystupoval ako žalovaný Mesto Nové Zámky - zast. poverenou pracovníčkou mestského úradu JUDr. Erikou Nagyovou. V tejto súvislosti je potrebné uviesť, že spôsobilosť byť účastníkom konania (právnú subjektivitu) má v danej veci na strane žalovaného iba Mesto Nové Zámky, pričom Mestský úrad Nové Zámky je iba výkonný orgán mesta (§ 1 ods. 1, druhá veta, § 24 ods. 3 zák. číslo 369/1990 Zb. o obecnom zriadení, v znení neskorších predpisov - úplné znenie vyhlásené pod č. 481/1992 Zb., § 2 ods. 5 zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení zák. č. 306/1992 Zb. a

zák. č. 43/1993 Z.z.).

Je preto potrebné, aby žalobca správne označil žalovaného - Mesto Nové Zámky, pretože v opačnom prípade by súd musel konanie zastaviť podľa § 104 ods. 2 O.s.p. z dôvodu nedostatku spôsobilosti byť účastníkom konania u žalovaného Mestského úradu v Nových Zámkoch.

Vzhľadom na všetky uvedené okolnosti, najmä nedostatočne zistený skutočný stav veci, nemali súdy podklady pre rozhodnutie o vydaní veci žalobcom, a ani podklady pre zamietnutie žaloby. Najvyšší súd Slovenskej republiky preto zrušil rozsudok odvolacieho súdu napadnutý dovolaním (§ 243b ods. 1 O.s.p.), pretože aj rozsudok súdu prvého stupňa má vady, pre ktoré sa zrušilo rozhodnutie odvolacieho súdu, zrušil dovolací súd aj prvostupňový rozsudok. Pre Okresný súd v Nových Zámkoch, ktorému sa vec vracia na ďalšie konanie, je právny názor najvyššieho súdu republiky, vyslovený v tomto rozsudku, záväzný (§ 243d ods. 1 O.s.p.).

V novom konaní rozhodne súd znova aj o trovách pôvodného konania, včítane trov odvolacieho konania.

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

V Bratislave 27. mája 1993.



JUDr. Agneša Čierna, v.r.

Za správnosť vyhotovenia: