



11C 114/93

ROZSUDEK  
V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

50181/12

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedu JUDr. Juraja Kollára a členov JUDr. Dagmar Henuškovaj a JUDr. Jána Šikutu v právnej veci žalobcov: 1/ [redacted] a 2/ [redacted], obaja bytom v Nových Zámkoch, Jeruzalemská ul. č. [redacted], zast. JUDr. Ivanom Križenom, advokátom v Nových Zámkoch, proti žalovanému: Mesto Nové Zámky, o vydanie nehnuteľnosti, na odvolanie odporcu proti rozsudku Okresného súdu v Nových Zámkoch zo dňa 1. novembra 1993 č. k. 11 C 114/93 - 81 takto

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

Odvolací súd nepodnutý rozsudok súdu prvého stupňa p o t v r -  
á z u j e .

Odporca je povinný zplatiť navrhovateľom 1/ a 2/ na účet advokáta JUDr. Ivana Križena náhradu trov odvolacieho konania v sume Sk 5.150,-- do troch dní.

## O d ō v o d n e n i e

Nepodnutým rozsudkom súd prvého stupňa uložil odporcovi povinnosť, aby navrhovateľom 1/ a 2/ vydal nehnuteľnosť, neschádzajúcu sa v kat. území mesta Nové Zámky, vedenú na LV č. 4393 ako parc. č. 2037, t. j. dom a zastavaná plocha vo výmere 452 metrov štv. a pod parc. č. 2038 ako záhrada vo výmere 1839 metrov štv. do 15 dní od právoplatnosti rozsudku s tým, že v kat. úrade Nové Zámky /správne správe katastru/ budú zapísaní ako bezpodieloví spoluvlastníci [redacted] rod. č.

120117/732 a Mária Benczeová, rod. Bešková, rod. č. 216204/720. Zároveň uložil odporcovi povinnosť zaplatiť navrhovateľom náhradu trov konania /trov právneho zastúpenia/ v sume 21.865,-- Sk do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

Súd prvého stupňa vychádzal zo stanoviska, že nárok navrhovateľov na vydanie predmetných nehnuteľností na základe reštitučného tulu podľa ust. § 6 ods. 1 písm. g/ zák. č. 87/1991 Zb. je dôvodný, lebo predmetné nehnuteľnosti odpredali býv. Čsl. štátu /zastúpenému š. p. Stevoinvesta Bratislava/ kúpnu zmluvou zo dňa 6. septembra 1989 uzatvorenou v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok.

Vychádzal zo zistenia, že v čase uzatvorenia predmetnej kúpnej zmluvy boli navrhovatelia vo vysokom veku, s podľmeným zdravím. K uzatvoreniu kúpnej zmluvy došlo výlučne na základe podnetu štátu za účelom zabezpečenia pozemkov pre výstavbu sídliska, pričom účel, pre ktoré boli pozemky vykúpené, nebol doteraz splnený /takáto výstavba sa nevykonáva/. Vzhľadom na svoj vek a zdravotný stav navrhovateľov vyvodil, že existujúci stav v čase uzatvárania kúpnej zmluvy pôsobil intenzívne na psychiku navrhovateľov, najmä na ich slobodu rozhodovania do tej miery, že vykonali právny úkon, ktorý by za iných okolností neboli bývali urobili. Na druhej strane mal za to, že navrhovatelia, ktorí boli v čase uzatvárania kúpnej zmluvy už vekovo starí a dôchodcovia, zrejme potrebovali rodinný dom a záhradu na zabezpečenie pokojnej staroby. Životným zámerom navrhovateľov bolo postaviť si rodinný dom so záhradou, v ktorom by mali optimálne podmienky bývania, pričom zo záhrady mali peňažné aj úžitkové výnosy, takže za iných okolností by tieto nehnuteľnosti za daných podmienok nepredali, najmä keď za kúpnu cenu 222.236,- Sk nemali možnosť nadobudnúť zodpovedajúci náhradný objekt.

Tento rozsudok nepadol odvolaním odporcu, navrhol ho zmeniť a návrh zamietnuť. Trval na tom, že v danom prípade neboli v priebehu konania preukázané také skutočnosti, z ktorých by bolo možné vyvodiť, že navrhovatelia uzatvorili predmetnú zmluvu v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, ako má na mysli ust. § 6 ods. 1 písm. g/ zák. č. 87/1991 Zb.

Navrhovateľia navrhli napadnúť rozsudok súdu prvého stupňa ako vecne správny potvrdiť.

Odvolačí súd preskúmal vec podľa § 212 ods. 1 O. s. p. a dospel k záveru, že odvolanie odporcu nie je dôvodné.

Pôvodne súd prvého stupňa rozsudkom zo dňa 29. 5. 1992 č. k. 11 C 114/93-39 návrhu navrhovateľov vyhovel. Následne odvolačí súd rozsudkom zo dňa 5. novembra 1992 č. k. 11 C 114/93-52 napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa zmenil a návrh zamietol. Vychádzal zo stanoviska, že nebolo preukázané, že by zo strany orgánov štátu bol vykonávaný voči navrhovateľom fyzický, alebo psychický nátlak a že navrhovateľia mali možnosť sa slobodne rozhodnúť, či kúpnu zmluvu uzavrú, alebo nie, resp. že ak ju nemienili uzavrieť, nič im nebránilo ponuku na uzavretie kúpnej zmluvy odmietnuť. Pokiaľ boli pracovníkmi štátneho orgánu upozornení na možnosť vyvlastnenia nehnuteľností, bolo to len upozornenie na platný predpis a v tom nátlak vidieť nemožno. Navrhovateľia teda nakonali v tiesni. Pokiaľ ide o nápadne nevýhodné podmienky, poukázal na to, že navrhovateľia obdržali kúpnu cenu v súlade s platným cenovým predpisom. Inak konštatoval, že nepochybne bývanie vo vlastnom dome umožňuje občanovi dosiahnuť vyšší štandard bývania, než bývanie v komunálnom byte a že najmä starší občania zmenu spôsobu bývania ťažšie znášajú. Prestahovanie sa z rodinného domu na sídlisko bolo podľa odvolacieho súdu vždy nevýhodou z hľadiska úrovne bývania, ale nemožno to kvalifikovať za nápadne nevýhodné podmienky. Odvolačí súd preto v uvedenom rozhodnutí vyvodil, že neboli splnené čiastkové podmienky pre uplatnenie ust. § 6 ods. 1 písm. g/ zák. č. 87/1991 Zb., pretože tento reštitučný dôvod uzavretia kúpnej zmluvy v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok nebol daný.

Na dovolanie navrhovateľov Najvyšší súd SR rozsudkom zo dňa 27. mája 1993 č. k. 5 Cdo 52/93 rozsudok súdu prvého stupňa aj druhého stupňa zrušil a vec vrátil súdu prvého stupňa na ďalšie konanie,

V prvom rade poukázal na to, že existenciu reštitučných čiastkových dôvodov podľa § 6 ods. 1 písm. g/ zák. č. 87/1991 Zb. treba posudzovať vždy so zreteľom na všetky konkrétne okolnosti daného prípadu.

V prvom rade vytykal súdom obidvoch stupňov, že neprihliadli dostatočne na zásedu, že existenciu tiesne treba posúdiť vždy so zreteľom na všetky konkrétne okolnosti a treba vychádzať zo stanoviska, že 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 okolnostiach, je však determinovaný subjektívnou stránkou konania. Bolo preto treba skúmať, či objektívne daný a pôsobiaci stav v čase urobenia právneho úkonu konajúci subjekt subjektívne počítoval ako tieseň a či sa tento stav stal pohádzkou pre urobenie právneho úkonu.

Konkrétne poukázal Najvyšší súd SR na to, že v súlade s takýmto prístupom mal odvolací súd dôslednejšie skúmať hospodársky i sociálny stav navrhovateľov v čase uzavretia kúpnej zmluvy a najmä skutočnosť, či ku ich upozorneniu, že ak neuzevrú zmluvu o prevoze nehnuteľností, budú im vyvlastnené, sa nepridružili ďalšie skutočnosti, komplex ktorých mohol u nich vyvolať stav tiesne. Pritom považoval za dôležité venovať pozornosť aj vnútornému, psychickému vzťahu navrhovateľov ku forme byvania v rodinnom dome.

Pokiaľ ide o otázku existencie čistkového reštitučného dôvodu nápadne nevýhodných podmienok pri uzavretí kúpnej zmluvy, poukázal Najvyšší súd SR na to, že do súboru podmienok, za ktorých sa uzatvárajú kúpne zmluvy, patria jednak podmienky rýdzo materiálnej povahy /nepr. výška kúpnej ceny/, ale aj podmienky, ktoré nemožno vyjadriť bezprostredne materiálne/teda ohodnotiť ich najmä v peniazoch/. Treba pritom prihliadať aj na to, že za iných podmienok sa spravidla uzatvárajú kúpne zmluvy, založené výlučne na vôli predávajúceho, nedeterminované žiadnymi inými okolnosťami a za iných podmienok sa uzatvárajú kúpne zmluvy, ktoré sú výrazom privolenia vlastníka k aktivitám toho, v prospech ktorého by sa predmet prevozu vyvlastnil, ak by vlastník naspokon súhlas s takýmto riešením neprejavil.

Najvyšší súd v tejto súvislosti vytykal odvolaciemu súdu, že dostatočne nezohľadnil, že v dôsledku realizácie predaja nehnuteľností /tzv. výkupom/ stratila rodina navrhovateľov zrejme proti svojmu pôvodnému zámeru viac-menej trvalú hodnotu - nehnuteľnosť, ktorá spravidla prináša osobu a istú zábezpeku aj pre ďalšie generácie, a to všetko za podmie-

15 CO 30/1974

nok, ako keby išlo o iný, okolnosťami nevynútený predaj, založený len na voľi predávajúceho predet a kupujúceho kúpiť. Tiež mal za to, že bolo treba skúmať otázku, či za kúpnu cenu, ktorú obdržali navrhovateľa za odpredanú nehnuteľnosť mali reálnu možnosť zodovážiť si obdobnú nehnuteľnosť v meste Nové Zámky, či bývanie v panelovom dome v štátnom byte mohlo výrazne zhoršiť ich doterajšiu bytovú situáciu, napr. či nedošlo ku zvýšeniu výdavkov na bývanie, resp. potrieb rodiny, resp. že bolo treba prihliadať aj na to, že nezanedbateľná je aj strata záhrady, ako trvalého zdroja ovocia a zeleniny.

Súd prvého stupňa potom po doplnení dokazovania opätovným vypočutím navrhovateľov a svedkyne Jolany Benceovej, dcéry navrhovateľov, napádnutým rozsudkom opätovne návrhu navrhovateľov vyhovel tak, ako je uvedené už vyššie.

Súd prvého stupňa vychádzal v prvom rade zo skutočnosti, že v čase uzavretia predmetnej kúpnej zmluvy boli obeja navrhovatelia už vyššieho veku /71 a 70 rokov/ a nepochybne kúpnu zmluvu uzavreli za takých podmienok, z ktorých možno vyvodiť, že ak by tieto okolnosti neboli dané, kúpnu zmluvu by neboli uzavreli. V prvom rade mal za preukázané, že v čase uzatvárania predmetného právneho úkonu hospodársky a sociálny stav navrhovateľov, ktorí boli už dôchodcovia, nebol najlepší. Životným cieľom navrhovateľov bolo zodovážiť si rodinný dom so záhradou za účelom trvalého bývania vo vlastnom dome a to aj s možnosťou využiť výsledky hospodárenia /pestovanie zeleniny a ovocia/ v záhrade. Mal za to, že jednek navrhovateľ 1/ bol už vo vyššom veku a navrhovateľka 2/ bola v zlom zdravotnom stave. Iniciatíva štátu bola pri uzatváraní kúpnej zmluvy rozhodujúca a za daných okolností, keď navrhovatelia nepochybne nemali možnosť za vyplatnú kúpnu cenu zaoberať si /kúpiť/ podobný rodinný dom s pozemkom, konsnie zástupcov štátu pôsobilo na psychiku navrhovateľov tak intenzívne, že napokon s uzatvorením zmluvy prejavili súhlas, hoci byť týchto okolností, navrhovatelia by nikdy za daných podmienok /za poskytnutú kúpnu cenu/ predmetnú kúpnu zmluvu neuzavreli. Nemožno preto vyvodzovať, že peňažná náhrada, poskytnutá navrhovateľom je primeraným ekvivalentom tej hodnoty, ktorú mala odpredávaná nehnuteľnosť /dom s pozemkom/ pre nich z hľadiska nimi subjektívne pocitovaných výhod, vyplývajúcich z osobného užívania rodinného domu a pozemku /už len z pocitu vlastníctva a z toho vyplývajúcej právnej istoty - zabezpečenia svojich potrieb a aj potrieb potomkov do budúcnosti

a výhody, vyplývajúcej z výnosu pri dome sa nechádzajúcej záhrady. Vyvodil preto, že k uzavretiu predmetnej kúpnej zmluvy došlo z hľadiska navrhovateľov v tiesni a aj za nápadne nevýhodných podmienok.

Tento rozsudok napadol odvolaním odporca, navrhol ho zmeniť a návrh zamietnuť. Opätovne tvrdil, že predmetná kúpna zmluva nebola uzavretá v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, keď navrhovateľom bol daný k dispozícii náhradný byt a kúpna cena im bola vyplatená podľa v tom čase platných oceňovacích predpisov.

Navrhovatelia navrhli napadnutý rozsudok ako vecne správny potvrdiť.

Odvolaací súd preskúmal vec podľa § 212 ods. 1 O. s. p. a dospel k záveru, že odvolanie odporcov nie je dôvodné.

Odvolaací súd v prvom rade poukazuje na skutočnosť, že z hľadiska denosti čistočinných reštitučných dôvodov podľa ust. § 6 ods. 1 písm. g/ zák. č. 87/1991 Zb. je spravidla existencie reštitučného titulu tiesne úzko prepojená s reštitučným titulom uzavretie kúpnej zmluvy za nápadne nevýhodných podmienok, V danom prípade je treba považovať za vierohodné prednesy navrhovateľov 1/ a 2/, že ich celoživotným snážením bolo zadovážiť si rodinný dom so záhradou, kde by mohli po skončení produktívneho veku dožiť za optimálnych podmienok v pocite, že bývajú vo vlastnom bytovom objekte a na živobytie si ku príjmu účhodku môžu prilepiť z výsledku hospodárenia vo vlastnej záhrade /zeleň, ovocie/. Vychádzajúc z týchto vierohodných a ľudsky odôvodnených prednesov navrhovateľov tak, ako na to poukázal už Najvyšší súd SR, treba v súvislosti s psychickým vzťahom navrhovateľov 1/ a 2/ k bývaniu vo vlastnom rodinnom byte so záhradou hodnotiť z hľadiska, že za normálnych okolností by sa navrhovatelia určite nezbavili vlastníctva ku týmto nehnuteľnostiam, a to bez ohľadu na peňažnú protihodnotu, hoci aj vyššiu, než bola úradná cena, určená v danom prípade podľa cenového predpisu. Už z tejto skutočnosti potom vyplýva, že dôvod, ktorý ich priviedol k tomu, že sa zbavili tohto vlastníctva, musel mať zvláštnu osobitnú povahu dostatočnej intenzity pre to, aby napriek ich viackrát preukázanému odmietavému vzťahu k zamýšľanému / z hľadiska čl. štátu/ prevodu vlastníctva ku predmetným nehnuteľnostiam na štát, prejavil obranné, nesúhlasné stanoviská navrhovateľov.

Navrhovatelia 1/ a 2/ presvedcivo vysvetlili postup, ktorým boli napokon privedení k tomu, že hoci vnútorné s uzavretím kúpnej zmluvy nesúhlasili, v konečnom štádiu predmetnú kúpnu zmluvu podpísali.

Kj odvolací súd prijíma stanovisko, vyslovené súdom prvého stupňa /opierajúce sa o zásedu, vyslovené v zrušujúcom rozsudku Najvyššieho súdu SR/, že navrhovatelia mali zrejme záujem trvale bývať vo svojom rodinnom dome a že zo záhrady pri tomto dome mali výnosy, čo bolo odôvodnené ich hospodárskym a sociálnym stavom. Niet pritom pochýb o tom, že zo strany štátnych orgánov aj organizácie Stavoinvesta tak, ako tomu bolo aj v iných prípadoch uskutočňovania zámerov štátu smerujúcich k nadobudnutiu nehnuteľností, patriacich vlastníckym právom občanom mesta Nové Zámky, dochádzalo ku viacerým opekoványm upozorneniam, výzvam a jedneniam, smerujúcich k jednému jedinému cieľu, aby vlastníci svoje nehnuteľnosti odpredali za úradnú cenu Čsl. štátu, v mene ktorého konala organizácia Stavoinvesta Bratislava. Odvolací súd považuje za vierohodné vysvetlenie navrhovateľov, že ich postup ovplyvnil v podstatnej miere aj úzkostný stav navrhovateľov, vyplývajúci zo skutočnosti, že ich dcéra Jolana Benceová zostala bez povolenia orgánov štátu t. j. ilegálne v zahraničí a obsvy, že štátne orgány sa môžu za to vyvrátiť nejakým /hoci zatiaľ nie presne určeným/ spôsobom voči nim, ako najbližším pokrvným príbuzným. Takýto pocit blízkych príbuzných, ktorých rodinní príslušníci zostali bez povolenia v zahraničí bol prirodzenou reakciou dotknutých občanov, vyplývajúcou zo skutočného postupu a postihu vykonávaného orgánov štátu a spoločenských organizácií voči mnohým občanom, za účelom zastrešovania ich samých, ale aj iných občanov pred zamýšľanou emigráciou, už či z dôvodu politického dissentu, alebo z ekonomických dôvodov.

Svedkyňa Jolana Benceová pred súdom prvého stupňa uviedla, že bola s rodičmi v telefonickom kontakte z cudziny a že rodičia veľmi ťažko psychicky znášali neustále presvedčovanie, aby uzavreli kúpnu zmluvu a upozorňovanie na to, že ak s tým nebudú súhlasiť, budú im nehnuteľnosti vyvlastnené, čo subjektívne považovali za vyhrážanie. Ona rodičov posilňovala v odhodlaní, aby s uzavretím kúpnej zmluvy nesúhlasili, ale z tohoto osobného telefonického styku vyplynulo a odvolací súd nemá dôvodu o pravdivosti výpovede svedkyne pochybovať, že tento postup štátnych orgánov považovali za nátlak voči nim, ktorému pre ich psychickú labilitu /vek otca 77 rokov a skleróza a vek

matky 70 rokov a vážne ochorenie na žlúdočné vredy/ už neboli schopní vzdorovať. Pritom odvolací súd opätovne poukazuje na vnutorné prepojenie čiastkového reštitučného dôvodu tiesne s čiastkovým reštitučným titulom nápadne nevýhodných podmienok /§ 6 ods. 1 písm. g/ zák. č. 87/1991 Zb./ . Je tu teda podľa názoru odvolacieho súdu okrem tzv. jednostranného upozornenia na možnosť vyvlastnenia nehnuteľností štátom, ak navrhovatelia 1/ a 2/ kúpnu zmluvu neuzevr alebo jej uzavretie budú naďalej odmietat', daný prídružený komplex iných skutočností, ktoré spolu aj s vyššie uvedenými opakovanými výzvami, upozorneniami a jednaniami orgánov štátu s navrhovateľmi 1/ a 2/ tak, ako na to poukazuje už Najvyšší súd SR vo svojom zrušovanom rozhodnutí, boli schopné vyvolať a v skutočnosti aj vyvolali taký stav tiesne, pod vplyvom ktorého sa navrhovatelia vzdali svojej obrany a odporu v presvedčení, že nátlaku štátnych orgánov nemožno odporovať a že o svoj majetok prídu tak či tak, a v prípade vyvlastnenia aj s možnými postihmi pre to, že ich dcéra sa zadržuje ilegálne v zahraničí.

Ďalej nepochybne treba mať za preukázané, že bola splnená aj druhá podmienka - čiastkový reštitučný dôvod z hľadiska ust. § 6 ods. 1 písm. g/ zák. č. 87/1991 Zb., t. j. nápadne nevýhodné podmienky, za ktorých k uzavretiu predmetnej kúpnej zmluvy došlo. V toto sme nie je právne relevantné, či navrhovatelia odrazili proti to vo výške ocenenia nehnuteľností podľa platného oceňovacieho predpisu. Niet pochyb, že vyplatením tejto sumy, určenej podľa oceňovacej vtedy platnej normy, nie je prímou cenou protihodnotou za predmetné odp redané nehnuteľnosti a to zo subjektívneho hľadiska navrhovateľov. Predmetná domová a pozemková nehnuteľnosť mala pre navrhovateľov ďaleko vyššiu subjektívnu hodnotu, vyplývajúcu zo skutočnosti že navrhovatelia nadobudli dom a záhradu ako výsledok svojej celoživotnej činnosti, snaženia. Práve tento subjektívny vzťah navrhovateľov k týmto nehnuteľnostiam vyplýva celkom zreteľne z celého obsahu súdneho konania, tak ako je zachytené v súdnom spise a treba mať za to, že predajom týchto nehnuteľností navrhovatelia a ich rodina /tak ako to doslovne uvádza vo svojom rozsudku Najvyšší súd SR/, stratila zrejme proti svojmu pôvodnému zámeru viac-menej trvalú hodnotu, ktorá sprevidla prináša osob a zábezpeku okrem nadobúdateľov aj pre ďalšie generácie. Treba preto vyvodit', že za iných okolností by navrhovatelia za cenu podľa oceňovacej vyhlášky nikdy nebo-

previedli svoje predmetné nehnuteľnosti na štát, resp. na v jeho mene konajúcu organizáciu.

Odvolecí súd preto tiež dospel k záveru, že navrhovateľa 1/ a 2/ uzavreli predmetnú kúpnu zmluvu zo dňa 6. septembra 1989 v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, takže reštitučný titul týkajúci sa tohoto majetkového prevodu podľa § 6 ods. 1 písm. g/ zák. č. 87/1991 Zb. je daný.

Odvolecí súd preto neprednútý rozsudok súdu prvého stupňa ako vecne správny podľa § 219 O. s. p. potvrdil.

O náhrade trov odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa ust. § 142 ods. 1 v spojení s ust. § 224 ods. 1 O. s. p. a uložil odporcovi povinnosť, aby zapletil navrhovateľovi na účet jeho právneho zástupcu náhradu trov právneho zástúpenia v odvolacom konaní za dva úkony advokáta po Sk 2.530,-- v sume Sk 5.060,-- plus po Sk 45,-- paušálnej náhrady hotových výdavkov advokáta za dva úkony v sume Sk 90,--, spolu teda v sume Sk 5.150,--.

P o u š e n í e : Tento rozsudok nemožno napadnúť odvolaním.

V Bratislave dňa 2. marca 1994

Ze správnosť vyhotovenia:



JUDr. Juraj Kollár  
predseda senátu