

Súd: Najvyšší súd SR
Spisová značka: 10Sžrk/1/2017
Identifikačné číslo spisu: 1016200626
Dátum vydania rozhodnutia: 28.02.2018
Meno a priezvisko: JUDr. Zuzana Ďurišová
Funkcia: sudca
ECLI: ECLI:SK:NSSR:2018:1016200626.1

ROZSUDOK

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako kasačný súd v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Zuzany Ďurišovej a členov senátu JUDr. Jany Hatalovej, PhD. a JUDr. Eleny Berthotyovej, PhD., v právnej veci žalobcu: LÁNY s.r.o., Fučíkova 29, Holíč, právne zastúpený: Mgr. Tomáš Kováč, advokát so sídlom Mýtna 42, Bratislava, proti žalovanému (v konaní sťažovateľ 2/): Ministerstvo dopravy a výstavby Slovenskej republiky, Námestie slobody 6, Bratislava, za účasti (v konaní sťažovateľ 1/): MH Invest, s. r. o., Mlynské Nivy 44/A, Bratislava, právne zastúpený: MAPLE & FISH s.r.o., Dunajská 15/A, Bratislava, o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia žalovaného č. 09032/2016/B624-SV/07603/Ka zo dňa 10.02.2016, o kasačnej sťažnosti sťažovateľov 1/, 2/ proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave č. k. 6S/72/2016-115 zo dňa 08. júla 2016, takto

rozhodol:

Najvyšší súd Slovenskej republiky návrh na priznanie odkladného účinku kasačnej sťažnosti z a m i e t a.

Najvyšší súd Slovenskej republiky kasačné sťažnosti z a m i e t a.

Žalobcovi p r i z n á v a nárok na náhradu trov kasačného konania voči sťažovateľom 1/ a 2/.

Odôvodnenie

I.

Priebeh a výsledky administratívneho konania

1. Okresný úrad Nitra, odbor výstavby a bytovej politiky rozhodnutím č. OU-NR-OVBP2-2015/042639-007 zo dňa 21.12.2015 (ďalej len „prvoinštančné rozhodnutie“) rozhodol o návrhu na vyvlastnenie zo dňa 19.10.2015 podaného sťažovateľom 1/ na základe výsledkov vyvlastňovacieho konania tak, že vyvlastnil vlastnícke právo k pozemku KN-E parc. č. 727 o výmere 207,61 m², KN-E parc. č. 655/4 o výmere 3 m² a KN-E parc. č. 726 o výmere 152,54 m² katastrálne územie A. (ďalej len „predmetné pozemky“) v spoluvlastníctve žalobcu v prospech sťažovateľa 1/ vo verejnom záujme podľa § 108 ods. 2 písm. o) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej len „Stavebný zákon“) v spojení s § 4a zákona č. 175/1999 Z. z. o niektorých opatreniach týkajúcich sa prípravy významných investícií a o doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon o významných investíciách“),

pre stavbu „Výbudovanie strategického parku, k. ú. J.“.

2. Finančnú náhradu za vyvlastnenie vlastníckeho práva k predmetným pozemkom v spoluvlastníctve žalobcu určil podľa § 111 ods. 2 Stavebného zákona na základe znaleckého posudku č. 189/2015 zo dňa 13.07.2015 vypracovaného podľa vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku (ďalej len „Výhláška“) spoločnosťou ÚEOS - Komercia, a. s., Ružová dolina 27, 824 69 Bratislava 26, znalcom v odbore stavebníctvo, odhad hodnoty nehnuteľností, odhad hodnoty stavebných prác.

3. Na odvolanie žalobcu sťažovateľ 2/ rozhodnutím č. 09032/2016/B624-SV/07603/Ka zo dňa 10.02.2016 (ďalej len „preskúmané rozhodnutie“) podľa § 59 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. Správny poriadok (ďalej len „Správny poriadok“) zamietol odvolanie žalobcu a potvrdil prvoinštančné rozhodnutie. Argumentoval tým, že vec v celom rozsahu preskúmal, podrobne preskúmal aj formálnu a vecnú stránku napadnutého rozhodnutia ako aj procesu, ktorý predchádzal jeho vydaniu a nakoľko nezistil nesúlad so všeobecne záväznými právnymi predpismi, napadnuté rozhodnutie potvrdil.

II.

Konanie na krajskom súde

4. Krajský súd napadnutým rozsudkom podľa § 191j ods. 1 písm. e) zákona č. 162/2015 Z.z. Správny súdny poriadok (ďalej len „Ss.p.“) zrušil preskúmané rozhodnutie ako aj prvoinštančné rozhodnutie a vec vrátil sťažovateľovi 2/ na ďalšie konanie z nasledujúcich dôvodov:

- žalovaný a prvoinštančný správny orgán pochybili, keď riadne neskúmali tvrdenia žalobcu, že poskytnutá náhrada za vyvlastnené pozemky nebola stanovená ako primeraná náhrada,
- zásadnú zmenu a časový priebeh zmien sťažovateľ 2/ vôbec nezohľadnil, nijako sa k nim nevyjadril a toto vyhodnotil len ako nesúhlas žalobcu s ponúknutou cenou,
- sťažovateľ 2/ a prvoinštančný správny orgán pochybili, keď riadne neskúmali tvrdenia žalobcu, že poskytnutá náhrada za vyvlastnené pozemky nebola stanovená ako primeraná náhrada,
- znalecký posudok predložený k návrhu na vyvlastňovanie nebol dôkazným prostriedkom zabezpečený správnym orgánom v zmysle zákona o správnom konaní,
- bolo potrebné doplniť dokazovanie napr. o odborné vyjadrenie (alebo výsluch znalca, doplnenie znaleckého posudku alebo nový znalecký posudok) k námietke vznesenej žalobcom vo vyvlastňovacom konaní.

III.

Obsah kasačnej sťažnosti/stanoviská

A)

5. Proti rozsudku krajského súdu podal sťažovateľ 1/ v zákonnej lehote kasačnú sťažnosť z dôvodov uvedených v § 440 ods. 1 písm. f) S.s.p., t. j. krajský súd nesprávnym procesným postupom znemožnil účastníkovi konania, aby uskutočnil jemu patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces a § 440 ods. 1 písm. g) S.s.p., t. j. krajský súd rozhodol na základe nesprávneho právneho posúdenia veci.

6. Sťažovateľ 1/ v nasledujúcich sťažnostných bodoch v súlade s § 445 ods. 1 písm. c) S.s.p. najmä uviedol, že:

- o požiadavke na vyššiu náhradu rozhoduje súd v osobitnom civilnom konaní, nie v konaní o správnej žalobe,
- krajský súd odignoroval osobitnú právnu úpravu v zákone o významných investíciách,
- záver krajského súdu ohľadom povinnosti nariadiť znalecké dokazovanie nie je správny,
- vyhotovenie kontrolného znaleckého posudku by bolo v rozpore s účelom osobitnej právnej úpravy, konkrétne § 4a ods. 4 zákona o významných investíciách,
- napadnutý rozsudok je v rozpore s judikatúrou Krajského súdu v Bratislave a judikatúra, na ktorú poukazuje krajský súd je neaplikovateľná,
- § 4a ods. 4 bol do zákona o významných investíciách zavedený zákonom č. 154/2015 Z. z. s účinnosťou od 07.07.2015 a preto akékoľvek súdne rozhodnutie vydané pred týmto dátumom nemohlo

zohľadňovať túto právnu úpravu,

- znemožnenie vyjadriť sa k podstatným dôkazom, z ktorých súd pri rozhodovaní vychádzal, predstavuje porušenie práva na spravodlivý súdny proces,
- o fotografiách, ktoré predložil žalobca, sa sťažovateľ 1/ dozvedel až na ústnom pojednávaní 06.07.2016, pričom rovnaké fotografie predložil žalobca aj v iných súdnych konaniach, predmetom ktorých sú iné pozemky.

7. Z uvedených dôvodov žiadal, aby kasačný súd v zmysle ustanovenia 462 ods. 1 S.s.p., vzhľadom na dôvodnosť kasačnej sťažnosti zrušil napadnuté rozhodnutie krajského súdu a vec mu vrátil na ďalšie konanie. Zároveň navrhol, aby kasačný súd priznal kasačnej sťažnosti odkladný účinok.

B)

8. Sťažovateľ 2/ podal proti rozsudku krajského súdu v zákonnej lehote kasačnú sťažnosť z dôvodu uvedeného v § 440 ods. 1 písm. g) S.s.p., t. j. krajský súd rozhodol na základe nesprávneho právneho posúdenia veci.

9. Sťažovateľ 2/ v nasledujúcich sťažnostných bodoch v súlade s § 445 ods. 1 písm. c) S.s.p. uviedol, že:

- krajský súd vychádzal iba zo všeobecných právnych predpisov, t. j. Stavebného zákona a Správneho poriadku a opomenul existenciu osobitnej právnej úpravy,
- žalobca má efektívny nástroj na ochranu svojich práv v podobe civilnej žaloby o priznanie vyššej náhrady za vyvlastnenie,
- s poukazom na rozhodnutia Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 2S/55/2016 a sp. zn. 5S/75/2016 uviedol, že žiadna iná judikatúra nie je aplikovateľná na predmetnú vec.

10. Vzhľadom na uvedené navrhol, aby kasačný súd napadnutý rozsudok krajského súdu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie. Zároveň navrhol priznať kasačnej sťažnosti odkladný účinok. Záverom uviedol, že sa stotožňuje so všetkým tvrdeniami uvedenými v kasačnej sťažnosti sťažovateľa 1/.

C)

11. Žalobca vo vyjadreniach ku kasačným sťažnostiam najmä uviedol, že

- nesprávne vyhodnotil aplikáciu ustanovení obsiahnutých v zákone o významných investíciách,
- § 4a nezavahuje správny orgán povinnosti v zmysle čl. 20 ods. 4 Ústavy SR riadne zisťovať podmienky vyvlastnenia,
- ak by správny orgán zistil zákonným spôsobom primeranosť náhrady a žalobca by nesúhlasil s výškou náhrady, obrátil by sa na civilný súd,
- správny orgán si nespĺnil jednu zo zákonných povinností, a to skúmať, či ide o primeranú náhradu za vyvlastnenie vlastníckeho práva,
- ustanovenia zákona o významných investíciách nemožno chápať tak, že dávajú správny orgán neohraničenú právomoc postupovať svojvoľne pri určení primeranej náhrady,
- na zmenu charakteru pozemku poukazoval počas celého vyvlastňovacieho konania,
- s poukazom na viaceré rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky uviedol, že krajský súd sa neodklonil od ustálenej rozhodovacej praxe,
- správne orgány sa nezaoberali námietkami žalobcu a nedostatočne zistili skutkový stav,
- k porušeniu zásady kontradiktórnosti nedošlo,
- odmieta tvrdenia, že došlo k zavádzaniu súdu, súd vychádzal z viacerých dôkazov, pričom nie je vylúčené, aby tie isté fotografie tvorili podklad pre rozhodnutie aj v ďalších súdnych konaniach s poukazom na to, že stavebné práce prebiehajú bez ohľadu na hranice katastrálnych území v rámci 250ha areálu strategického parku.

12. Navrhol, aby kasačný súd kasačné sťažnosti zamietol.

D)

13. Doplnením vyjadrenia zo dňa 14.07.2017, 17.08.2017 sťažovateľ 1/ doplnil do súdneho spisu rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 6Sžk/1/2017 a sp. zn. 2Sžk/2/2017, ktorými najvyšší súd rozhodol o kasačnej sťažnosti sťažovateľa 1/ v obdobnej veci. Zároveň predložil aj rozhodnutie Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 5S/75/2016-113 a zápisnicu o pojednávaní na Krajskom súde v Bratislave vo veci sp. zn. 1S/135/2016.

E)

14. Žalobca k doplňujúcemu vyjadreniu sťažovateľa 1/ najmä uviedol, že:

- nie je možné prihliadať na doplňujúce vyjadrenie sťažovateľa 1/ s poukazom na § 445 ods. 2 S.s.p.,
- rozsudky Krajského súdu v Bratislave, na ktoré sťažovateľ 1/ poukazyval, nie sú relevantné v predmetnej veci, nakoľko predmetom konaní bolo preskúmanie správneho určenia výšky náhrady za vyvlastnenie pozemkov,
- s poukazom na rozhodnutia Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 1S/83/2016-120 a sp. zn. 5S/72/2016-194 uviedol, že ide o totožné právne aj skutkové okolnosti ako v predmetnej právnej veci,
- zotrváva na právnom názore, že napadnutý rozsudok vychádza zo správneho právneho posúdenia veci krajským súdom a že rozsudkom nedošlo k porušeniu práva sťažovateľa 1/ na spravodlivý proces, ani k porušeniu práv sťažovateľa 2/.

IV.

Právny názor Najvyššieho súdu

15. Senát Najvyššieho súdu Slovenskej republiky konajúci ako kasačný súd (§ 438 ods. 2 S.s.p.) predovšetkým postupom podľa § 452 ods. 1 v spojení s § 439 S.s.p. preskúmal prípustnosť kasačnej sťažnosti a z toho vyplývajúce možné dôvody jej odmietnutia. Po zistení, že kasačnú sťažnosť podali oprávnené osoby včas (§ 443 ods. 2 písm. a/ S.s.p.), s prihliadnutím na formálnu viazanosť posudzovania kasačnej sťažnosti (§ 453 ods. 2 časť vety prvej pred bodkočiarkou v spojení s § 439 ods. 3 písm. a/ S.s.p.) preskúmal napadnutý rozsudok spolu s konaním, ktoré predchádzalo jeho vydaniu, a jednomyselne (§ 464 v spojení s § 139 ods. 4 S.s.p.) si osvojil záver, že kasačné sťažnosti v zmysle § 461 S.s.p. nie sú dôvodné, a preto v súlade s kasačnou právomocou mu zverenou zákonodarcom rozhodol tak, že kasačné sťažnosti sťažovateľov zamietol.

16. Kasačný súd rozhodol bez nariadenia pojednávania (§ 455 S.s.p.) s tým, že deň vyhlásenia rozhodnutia bol zverejnený na úradnej tabuli súdu a na internetovej stránke Najvyššieho súdu Slovenskej republiky. Rozsudok bol verejne vyhlásený dňa 28. februára 2018 (§ 137 ods. 4 v spojení s § 452 ods. 1 S.s.p.).

17. Predmetom kasačných sťažností bol rozsudok krajského súdu, ktorým zrušil preskúmané rozhodnutie žalovaného ako aj prvoinštančné rozhodnutie z dôvodu podľa § 191 ods. 1 písm. e) S.s.p., a preto primárne, v medziach kasačnej sťažnosti Najvyšší súd Slovenskej republiky ako kasačný súd preskúmal rozsudok krajského súdu ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo, pričom v rámci kasačného konania skúmal aj preskúmané rozhodnutie žalovaného a správneho orgánu prvého stupňa, najmä z toho pohľadu, či kasačné námietky sťažovateľov sú spôsobilé spochybniť vecnú správnosť napadnutého rozsudku krajského súdu.

Podľa § 4a ods. 4 zákona o významných investíciách, ak vo vyvlastňovacom konaní nedôjde medzi účastníkmi k dohode o sume náhrady za vyvlastnenie, správny orgán v rozhodnutí o vyvlastnení určí náhradu za vyvlastnenie v sume zodpovedajúcej všeobecnej hodnote určenej na základe znaleckého posudku. S požiadavkou na vyššiu náhradu za vyvlastnenie odkáže vyvlastneného bez prerušenia konania na súd. Požiadavku na vyššiu náhradu voči podniku možno uplatniť na súde v lehote jedného roka odo dňa právoplatnosti rozhodnutia o vyvlastnení, inak toto právo zanikne.

Podľa § 108 ods. 1 Stavebného zákona, pozemky, stavby a práva k nim, potrebné na uskutočnenie stavieb alebo opatrení vo verejnom záujme, uvedených v odseku 2, možno vyvlastniť alebo vlastnícke

práva k pozemkom a stavbám možno obmedziť rozhodnutím stavebného úradu (ďalej len "vyvlastniť").

Podľa § 108 ods. 2 písm. o) Stavebného zákona, vyvlastniť možno len vo verejnom záujme pre uskutočnenie stavieb, ktoré sú významnou investíciou podľa osobitných predpisov (zákon o významných investíciách).

Podľa § 109 ods. 1 Stavebného zákona, cieľom vyvlastnenia je dosiahnuť prechod, prípadne obmedzenie vlastníckeho práva k pozemkom a stavbám alebo zriadenie, zrušenie, prípadne obmedzenie práva vecného bremena k pozemkom a stavbám.

Podľa § 110 ods. 1 Stavebného zákona, vyvlastniť možno len vtedy, ak cieľ vyvlastnenia nemožno dosiahnuť dohodou alebo iným spôsobom.

Podľa § 110 ods. 2 Stavebného zákona, vyvlastnenie musí byť v súlade s cieľmi a zámermi územného plánovania a ten sa dokazuje územným rozhodnutím. Pokiaľ účel, na ktorý sa vyvlastňuje, nevyžaduje vydanie územného rozhodnutia, skúma sa súlad s cieľmi a zámermi územného plánovania priamo vo vyvlastňovacom konaní.

Podľa § 111 ods. 1 a 2 Stavebného zákona, vyvlastnenie sa uskutočňuje za náhradu. Ak sa náhrada za vyvlastňovanú nehnuteľnosť poskytuje v peniazoch, určuje sa jej primeranosť podľa trhovej ceny určenej znaleckým posudkom. Na účely tohto zákona sa za trhovú cenu nehnuteľnosti považuje cena rovnakej alebo porovnateľnej nehnuteľnosti v tom istom čase, v tom istom mieste a v porovnateľnej kvalite.

Podľa § 2 písm. g) Výhlášky, všeobecnou hodnotou majetku sa rozumie výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

Podľa § 140 Stavebného zákona, ak nie je výslovne ustanovené inak, vzťahujú sa na konanie podľa tohto zákona všeobecné predpisy o správnom konaní.

Podľa § 36 Správneho poriadku, ak je pre odborné posúdenie skutočností dôležitých pre rozhodnutie potrebný znalecký posudok, správny orgán ustanoví znalca. Proti rozhodnutiu o ustanovení znalca sa možno odvolať.

Podľa článku 1 Dodatkového protokolu k Dohovoru z roku 1952 označeného ako Ochrana majetku: „Každá fyzická alebo právnická osoba má právo pokojne užívať svoj majetok. Nikoho nemožno zbaviť jeho majetku s výnimkou verejného záujmu a za podmienok, ktoré ustanovuje zákon a všeobecné zásady medzinárodného práva“.

V zmysle čl. 20 ods. 4 Ústavy Slovenskej republiky vyvlastnenie alebo nútené obmedzenie vlastníckeho práva je možné iba v nevyhnutnej miere a vo verejnom záujme, a to na základe zákona a za primeranú náhradu. Možnosť zásahu štátu do vlastníckych práv vo verejnom záujme vo forme vyvlastnenia je okrem článku 20 ods. 4 Ústavy Slovenskej republiky, prípustná podľa článku 11 ods. 4 Listiny základných práv a slobôd a podľa § 128 ods. 2 OZ.

Podľa ust. § 34 a 36 Správneho poriadku, na dokazovanie možno použiť všetky prostriedky, ktorými možno zistiť a objasniť skutočný stav veci a ktoré sú v súlade s právnymi predpismi. Dôkazmi sú najmä výsluch svedkov, znalecké posudky, listiny a ohliadka. Účastník konania je povinný navrhnúť na podporu svojich tvrdení dôkazy, ktoré sú mu známe. Vykonávanie dôkazov patrí správne mu orgánu. Správny orgán hodnotí dôkazy podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich

vzájomnej súvislosti. Skutočnosti všeobecne známe alebo známe správne orgánu z úradnej činnosti netreba dokazovať.

18. Sťažovateľ 1/ a sťažovateľ 2/ namietali, že správny súd nesprávne právne posúdil preskúmanú vec, t. j. meritum sporu (kasačný dôvod podľa § 440 ods. 1 písm. g/ S.s.p.). V tejto súvislosti kasačný súd poukazuje na to, že s týmto kasačným dôvodom zákonodarca spája právnu situáciu, kedy správny súd na správne a zákonným spôsobom zistený skutkový stav (§ 440 ods. 1 písm. f/ S.s.p.) bez väd zaťažujúcich jeho rozhodovanie (písmena a/ až f/) nesprávne aplikuje objektívne právo v merite veci bez možnosti opory v doterajšej ustálenej rozhodovacej praxi kasačného súdu.

19. Nesprávnosť aplikácie objektívneho práva správnym súdom je zapríčinená chybným výberom normy hmotného práva alebo procesného práva, ktorá vo svojej hypotéze nemá také predpoklady, aké vyplývajú zo zisteného skutkového stavu. Nesprávne právne posúdenie veci správnym súdom konkrétne spočíva v tom, že súd použil nesprávnu právnu normu, alebo síce aplikoval správnu právnu normu, ale ju nesprávne interpretoval, a napokon právnu normu síce správne vyložil, ale na zistený skutkový stav ju nesprávne aplikoval. Práve tento právny rámec aj vymedzuje potrebné medze skutkového zistenia.

20. V súvislosti s uvedeným kasačný súd musí zdôrazniť, že v aplikačnom postupe krajského súdu pri rozhodovaní o merite sporu nezistil nedostatky právneho posúdenia v merite veci. Kasačný súd dáva do pozornosti, že v predmetnom prípade nebola medzi účastníkmi konania sporná otázka verejného záujmu, či rozsah vyvlastnenia, ale spornou a pre rozhodnutie vo veci kľúčovou otázkou bola otázka zákonnosti určenia primeranej náhrady za vyvlastnenie správnym orgánom.

21. Najvyšší súd Slovenskej republiky vo svojej rozhodovacej činnosti už v minulosti riešil otázku zákonnosti určenia primeranej náhrady za vyvlastnenie správnym orgánom, a to v obdobnej právnej veci, ktorá už bola predmetom konania pred kasačným súdom. V zmysle ustanovenia § 464 ods. 1 S.s.p. kasačný súd poukazuje na rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 5Sžk/3/2017 zo dňa 30.05.2017 a na rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 10Sžk/15/2016 zo dňa 08.11.2017 v obdobnej veci, ktorých prevzatú časť následne uvádza:

„39. Zákon č. 50/1976 Zb. v § 111 ods. 2 a rovnako aj zákon č. 175/1999 Z.z. v § 4a ods. 4 predpokladá, že primeranosť náhrady za vyvlastňovanú nehnuteľnosť sa určuje podľa trhovej ceny, resp. všeobecnej hodnoty určenej znaleckým posudkom a keďže zákon č. 175/1999 Z.z. nešpecifikuje pojem všeobecná hodnota, v súlade s § 111 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. (aplikujúc § 4a ods. 1 veta druhá zákona č. 175/1999 Z.z.) je potrebné za ňu považovať cenu rovnakej alebo porovnateľnej nehnuteľnosti v tom istom čase, v tom istom mieste a v porovnateľnej kvalite.

40. Podľa ustálenej judikatúry Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sa primeraná náhrada za vyvlastnenie zisťuje vždy analyzovaním miestneho trhu, všetkými tromi rovnocennými metódami, ktorými sú porovnávanie kúpnych cien, kapitalizácia čistých výnosov a náklady podľa cien stavebných prác. Analýza porovnateľných kúpnych cien v znaleckom posudku nesmie chýbať. Znamená to, že znalec oprie hodnotenie o porovnanie ceny za jeden meter štvorcový z viacerých, nedávno predávaných nehnuteľností. Všeobecná hodnota nehnuteľností je najpravdepodobnejšia cena ku dňu hodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou a opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou (napr. rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 8Sžo/16/2008 zo 17. apríla 2008, rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 8Sžo/63/2014 z 20. novembra 2014, rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 4Sžo/65/2015 z 5. mája 2015).

41. Z rozhodnutia stavebného úradu č. OU-NR-OVBP2-2016/006817-005 zo 16. februára 2016 však nevyplýva, že náhrada za vyvlastnené pozemky zodpovedá ich trhovej cene tak, ako to predpokladá § 111 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb., keď cena vyvlastňovaných pozemkov bola stanovená len metódou polohovej diferenciácie a obsahom znaleckého posudku č. 189/2015 z 13. júla 2015, vypracovaného

ÚEOS - Komercia, a.s., Ružová dolina 27, Bratislava nebolo zisťovanie trhovej ceny pozemkov v tom istom čase, v tom istom mieste a v porovnateľnej kvalite (porovnávací metóda).

42. Pre účely vyvlastňovacieho konania musí návrh na vyvlastnenie podľa § 112 ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. obsahovať okrem iného aj návrh náhrady. Podľa názoru kasačného súdu skutočnosť, že trhová cena je určená znaleckým posudkom, nezbavuje správny orgán povinnosti postupovať v súlade so zásadou zákonnosti (§ 3 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb.) a úplne a presne zistiť skutočný stav, týkajúci sa primeranej náhrady za vyvlastnenie (§ 111 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb., § 4a ods. 4 zákona č. 175/1999 Z.z., § 3 ods. 5, § 32 ods. 1 a § 46 zákona č. 71/1967 Zb.). Správny orgán je teda povinný skúmať, či návrh náhrady je zákonný, resp. či ide o primeranú náhradu za vyvlastňované pozemky. O to viac to platí v prípade, že zo strany dotknutého vlastníka boli vznesené vážne výhrady proti navrhnutej náhrade za vyvlastnenie, hoci podloženej znaleckým posudkom (pozri napr. rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 8Sžo/16/2008 zo 17. apríla 2008).

43. Zo spisového materiálu vyplýva, že sťažovateľka vo vyvlastňovacom konaní opakovanne vznesla námietku, že znalecký posudok č. 189/2015 z 13. júla 2015, nebol spoločnosťou ÚEOS - Komercia, a.s., Ružová dolina 27, Bratislava vypracovaný v súlade so zákonom a že tento je neobjektívny z dôvodu, že bol vypracovaný na základe zadania navrhovateľa vyvlastnenia, čo sa podľa sťažovateľky premietlo do sumy náhrady za vyvlastnenie. Sťažovateľka na podporu svojich tvrdení navyše predložila vo vyvlastňovacom konaní znalecký posudok č. 1/2016 zo 16. januára 2016, vypracovaný znalcom Ing. X. A. pre účely vyvlastnenia pozemkov Rímskokatolíckej cirkvi Biskupstvo Nitra na výstavbu predmetného strategického parku, ktoré sú podľa sťažovateľky v priamom susedstve a vyznačujú rovnakým charakterom a kvalitou ako vyvlastňované pozemky sťažovateľky, avšak pri pozemkoch Rímskokatolíckej cirkvi Biskupstvo Nitra stanovil znalec s použitím metódy polohovej diferenciacie cenu za meter štvorcový takmer o päťdesiat percent vyššiu.

44. Stavebný úrad sa s týmito námietkami sťažovateľky náležitým spôsobom nevysporiadal. Konštatoval len, že pri určení výšky náhrady za vyvlastňované pozemky vychádzal zo znaleckého posudku č. 189/2015 z 13. júla 2015, vypracovaného znaleckou organizáciou ÚEOS - Komercia, a.s., Ružová dolina 27, Bratislava, zapísanou v zozname znalcov Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností a odhad hodnoty stavebných prác pod č. 900197 a z dôvodu, že správny orgán hodnotí iba to, či úvahy znalca zodpovedajú zásadám logiky a skutkovým záverom vyplývajúcim z dôkazov vykonaných správnym orgánom, nie je oprávnený znalecký posudok označiť ako nesprávny a nahradiť ho vlastným posúdením skutočnosti z odbornej stránky.

45. Kasačný súd v tejto súvislosti poukazuje na to, že na odborné posúdenie zistenia primeranej náhrady za vyvlastnenie a objasnenie nezrovnalostí pri zisťovaní navrhnutej ceny mal správny orgán možnosť, použijúc primerane § 36 zákona č. 71/1967 Zb., ustanoviť znalca, ktorý by nebol žiadnym spôsobom (ani na základe zadania) viazaný na navrhovateľa vyvlastnenia. Znaleckým posudkom, obstaraným si stavebným úradom, určí sa potom zákonom požadovaná primeraná náhrada za vyvlastňované pozemky v súlade s vyššie uvedeným právnym názorom ako cena rovnakej alebo porovnateľnej nehnuteľnosti v tom istom čase, v tom istom mieste a v porovnateľnej kvalite (pozri napr. rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 8Sžo/16/2008 zo 17. apríla 2008).

46. Uvedený nedostatok neodstránil ani žalovaný, keď námietky sťažovateľky, týkajúce sa zákonnosti a objektívnosti znaleckého posudku č. 189/2015 z 13. júla 2015 vyhodnotil za irelevantné s odôvodnením, že zákon č. 175/1999 Z.z. je vo vzťahu k všeobecnému zákonu č. 50/1976 Zb. osobitným zákonom, ktorý v prípade stavieb, ktoré sú významnou investíciou upravuje v § 4a ods. 4 zákona č. 175/1999 Z.z. postup správnych orgánov vo vyvlastňovacom konaní v prípade, ak vyvlastnený uplatní požiadavku na vyššiu náhradu za vyvlastnenie. Vzhľadom na túto osobitnú zákonnú úpravu neboli stavebný úrad a ani žalovaný oprávnení konať a rozhodnúť o námietke sťažovateľky, týkajúcej sa vyššej náhrady za vyvlastnenie, pričom sťažovateľka sa s takouto požiadavkou môže obrátiť na súd žalobou proti navrhovateľovi vyvlastnenia.

48. Kasačný súd nespochybňuje, že zákon č. 175/1999 Z.z. je vo vzťahu k zákonu č. 50/1976 Zb. osobitným predpisom, čo nakoniec vyplýva aj z § 4a ods. 1 veta druhá zákona č. 175/1999 Z.z. Kasačný súd však v tejto súvislosti poukazuje na to, že samotný zákon č. 175/1999 Z.z. v § 4a ods. 4 ukladá správne mu orgánu povinnosť určiť náhradu za vyvlastnenie v sume zodpovedajúcej všeobecnej hodnote určenej na základe znaleckého posudku a keďže zákon č. 175/1999 Z. z. nešpecifikuje pojem všeobecná hodnota, v súlade s § 111 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. (aplikujúc § 4a ods. 1 veta druhá zákona č. 175/1999 Z.z.) je potrebné za ňu považovať cenu rovnakej alebo porovnateľnej nehnuteľnosti v tom istom čase, v tom istom mieste a v porovnateľnej kvalite, a teda nie cenu určenú len z polohy (umiestnenia) nehnuteľnosti, o vyvlastnení ktorej sa koná. Ako už bolo vyššie uvedené, takýto postup pri určení primeranej náhrady za vyvlastnenie v preskúmvanej veci dodržaný nebol.

50. Rovnako kasačný súd nespochybňuje ani to, že účelom zákona č. 175/1999 Z.z. je zjednodušenie usporiadania vlastníckych vzťahov potrebných na prípravu stavieb, ktoré sú významnou investíciou, čo napokon taktiež vyplýva z § 1 tohto zákona. Kasačný súd však má za to, že tým nemožno ospravedlniť nezákonnosť vyvlastňovacieho konania na účel realizácie významnej investície, spočívajúcu v nedodržaní zákonného postupu správneho orgánu pri určení primeranej náhrady za vyvlastnenie.

51. Kasačný súd na základe uvedeného dospel k záveru, že odkázať vyvlastneného s požiadavkou na vyššiu náhradu za vyvlastnenie na súd podľa § 4a ods. 4 zákona č. 175/1999 Z.z. možno iba v prípade, ak bol zo strany správneho orgánu dodržaný zákonný postup pri určení primeranej náhrady za vyvlastnenie a vyvlastnený aj napriek tomu požaduje vyššiu náhradu za vyvlastnenie.

54. Podľa názoru kasačného súdu správny orgán pri rozhodovaní nevychádzal z riadne zisteného skutkového stavu veci, keď v konaní nevykonal žiadne dokazovanie za účelom zistenia možnosti poskytnutia náhrady za vyvlastnenie vo forme náhradného pozemku a v rozhodnutí len uviedol ďalšieho odôvodnenia, že podľa vyjadrenia navrhovateľa vyvlastnenia tento pozemkami, ktoré by mohol použiť na zámenu, nedisponuje. Zo strany sťažovateľky bola prejavovaná vôľa na majetkové vyrovnanie formou pridelenia náhradného pozemku (§ 111b ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb.), a preto bolo povinnosťou správneho orgánu v tomto smere vykonať dokazovanie, či navrhovateľ vyvlastnenia vlastní pozemky, ktoré by bolo možné prideliť sťažovateľke ako náhradné, resp. či môže za týmto účelom nejaké pozemky získať. Kasačný súd v tejto súvislosti poukazuje na to, že v zmysle § 111b ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. majetkové vyrovnanie za vyvlastnený pozemok pridelením náhradného pozemku, ak s tým vyvlastnený súhlasí, má prednosť pred poskytnutím náhrady v peniazoch. Z uvedeného dôvodu bude potrebné, aby správny orgán aj v tomto smere doplnil dokazovanie, aby skutkový stav ohľadne možnosti poskytnutia primeranej náhrady za vyvlastnenie formou náhradných pozemkov bol nepochybne zistený.

55. Kasačný súd poukazuje na to, že správny orgán vo vyvlastňovacom konaní, keďže postupuje aj v zmysle zákona č. 71/1967 Zb. (§ 140 zákona č. 50/1976 Zb.), je povinný rešpektovať jeho základné zásady, ku ktorým nepochybne patrí aj zásada materiálnej pravdy, teda presné a úplné zistenie skutkového stavu veci za splnenia podmienky zaobstarania si potrebných dôkazov. Táto zásada je obsiahnutá nielen v § 3 ods. 5 zákona č. 71/1967 Zb., ale je premietnutá aj v jeho ďalších ustanoveniach (§ 32 ods. 1 a § 46). Stavebný úrad a žalovaný boli teda povinní vykonať všetky dôkazy pre úplne a presné zistenie skutkového stavu, týkajúceho sa primeranej náhrady za vyvlastnenie a možnosti pridelenia náhradného pozemku sťažovateľke za vyvlastnené pozemky.“

22. Konajúci senát sa stotožňuje s citovanými právnymi názormi Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, pričom poukazuje na nutnosť dodržiavania zásady právnej istoty (čl. 1 ods. 1 veta prvá Ústavy Slovenskej republiky), t. j. že v obdobných veciach je možné sa od predchádzajúceho rozhodnutia Najvyššieho súdu meritórne odchýliť iba vtedy, ak sa podstatne zmenili skutkové okolnosti a právny základ pre vyhlásenie súdneho rozhodnutia. Navyše s princípom právnej istoty je tesne spojená kontinuita právnych názorov súdov na riešenie obdobných vecí.

23. Vo svetle uvedeného kasačný súd zistil, že z prvoinštančného rozhodnutia nevyplýva, že náhrada za vyvlastnené pozemky zodpovedá ich trhovej cene tak, ako to predpokladá § 111 ods. 2 Stavebného

zákona, keď na stanovenie ceny vyvlastňovaných pozemkov bola použitá výlučne metóda polohovej diferenciacie a z obsahu znaleckého posudku č. 189/2015 zo dňa 13.07.2015, vypracovaného spoločnosťou ÚEOS - Komercia, a. s., Ružová dolina 27, Bratislava súčasne nevyplýva zistovanie trhovej ceny pozemkov v tom istom čase, v tom istom mieste a v porovnateľnej kvalite (porovnávací metóda).

24. Zo spisového materiálu naopak pre kasačný súd vyplýva, že žalobca v predmetnej veci už vo vyvlastňovacom konaní opakovane namietal správnosť znaleckého posudku č. 189/2015 zo dňa 13.07.2015, ktorý bol vypracovaný spoločnosťou ÚEOS - Komercia, a. s., Ružová dolina 27, Bratislava na základe zadania sťažovateľa 1/ a požadoval preskúmanie správnosti navrhovanej náhrady. Sťažovateľ zároveň vyjadril záujem o zámenu nehnuteľnosti namiesto poskytnutia náhrady v peniazoch. Uvedené námietky sťažovateľ opätovne uplatnil v žalobe na preskúmanie rozhodnutia žalovaného v rámci súdneho konania.

25. Prvoinštančný správny orgán sa s námietkami žalobcu náležitým spôsobom nevysporiadal. Námietku týkajúcu sa výšky poskytnutej náhrady stavebný úrad zamietol bez odôvodnenia a žalobcu bez prerušenia konania odkázal na súd. V ďalšom konštatoval, že pri určovaní výšky náhrady za vyvlastňovaný pozemok vychádzal z ustanovenia § 111 ods. 2 Stavebného zákona a zo znaleckého posudku č. 189/2015 zo dňa 13.07.2015 vypracovaného spoločnosťou ÚEOS - Komercia, a. s., Ružová dolina 27, Bratislava v súlade s vyhláškou s tým, že náhrada za vlastnícky podiel bola podľa Vyhlášky ustanovená na 15,11 Eur za m².

26. Sťažovateľ 2/ v napadnutom rozhodnutí uvedený nedostatok rozhodnutia orgánu verejnej správy prvej inštancie neodstránil, keď sa s námietkami žalobcu v súvislosti so zákonnosťou a objektivnosťou znaleckého posudku nevysporiadal a len stroho konštatoval, že „vzhľadom na vyššie uvedené ustanovenia zákona č. 175/1999 Z. z., ministerstvo nie je oprávnené v odvolacom konaní konať a rozhodovať o námietke odvolateľa týkajúcej sa vyššej náhrady za vyvlastnenie. S požiadavkou o vyššiu náhradu (rozdiel oproti náhrade stanovenej vo vyvlastňovacom konaní) sa odvolateľ môže obrátiť na súd so žalobou smerujúcou proti navrhovateľovi vyvlastnenia (nejde o správne súdnictvo).“

27. Kasačný súd vo svetle uvedeného ustálil, že žalovaný, ako aj prvoinštančný správny orgán v preskúmvanej veci nepostupovali v intenciách vyššie citovaných právnych noriem a vo veci nedostatočne zistili skutkový stav, týkajúci sa primeranej náhrady za vyvlastnenie a možnosti pridelenia náhradného pozemku žalobcovi za vyvlastnené pozemky. Vychádzal pritom z toho, že ústavné predpoklady vyvlastnenia, vyvlastňovacie konanie ako aj následné rozhodnutie o vyvlastnení musí byť v súlade nielen s Ústavou Slovenskej republiky, no zároveň musí rešpektovať podmienky obsiahnuté v Stavebnom zákone, i podmienky obsiahnuté v zákone o významných investíciách či vo Vyhláške.

28. V súvislosti s rozhodnutiami Najvyššieho súdu Slovenskej republiky vo veciach sp. zn. 6Sžk/1/2017 a sp. zn. 2Sžk/2/2017, na ktoré poukazoval sťažovateľ 1/, kasačný súd poznamenáva, že v predmetnej veci nešlo zo strany krajského súdu o nesprávne právne posúdenie, nakoľko správny súd posudzoval vec v súlade ako so všeobecnou tak aj osobitnou právnou úpravou. Kasačný súd sa prikláňa k právnym názorom vyslovených, ako už vyššie uviedol, v rozhodnutiach Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 5Sžk/3/2017, sp. zn. 10Sžk/15/2016. Týmto rozhodnutiami boli zmenené rozsudky Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 2S/55/2016 a sp. zn. 5S/75/2016, na ktoré rovnako sťažovateľ 2/ poukazoval, tak, že boli rozhodnutia žalovaného správneho orgánu zrušené a vec mu vrátená žalovanému na ďalšie konanie. Vzhľadom na uvedené, tvrdenie sťažovateľa 2/, že tieto rozhodnutia krajského súdu je možné považovať za judikatúru aplikovateľnú na predmetnú vec, považuje súd za nedôvodné, nakoľko rozhodnutiami krajských súdov ako súdov nižšej inštancie kasačný súd nie je viazaný aj s poukazom na to, že podliehajú prieskumu zákonnosti kasačným súdom.

29. Ku kasačnému dôvodu sťažovateľa 1/, že správny súd mu nesprávnym procesným postupom znemožnil, aby uskutočnil jemu patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, kasačný súd uvádza, že pojem "právo na spravodlivý proces" nahrádza doterajší

pojmem "odňatie možnosti konať pred súdom", nakoľko obsahové znaky pojmu "právo na spravodlivý proces" vyplývajú z konštantnej judikatúry Európskeho súdu pre ľudské práva i Ústavného súdu Slovenskej republiky a v zmysle tohto pojmu musí konanie ako celok vykazovať znaky spravodlivosti; nestačí jedna izolovaná vada na uplatnenie kasačnej sťažnosti a naopak, ak konanie ako celok znaky spravodlivosti nevykazuje, bude kasačná sťažnosť v zmysle § 439 ods. 1 prípustná vždy.

30. V tejto súvislosti sťažovateľ namietal neumožnenie vyjadrenia sa k dôkazom - k fotografiám predložených žalobcom, o ktorých existencii sa dozvedel na ústnom pojednávaní dňa 06.07.2016. Zo zápisnice z predmetného ústneho pojednávania vyplýva, že podanie žalobcu, ktoré bolo doručené krajskému súdu dňa 01.07.2016 obsahujúce predmetné fotografie, bolo doručené sťažovateľovi 1/ ako aj ďalším účastníkom, krátkou cestou na pojednávaní. K predmetnému podaniu sa mal možnosť právny zástupca sťažovateľa 1/ vyjadriť. Z uvedeného nemožno vyvodiť porušenie práva na spravodlivý proces, zo zápisnice nevyplýva, že by z strany súdu nebolo právnenému zástupcovi sťažovateľa predložené úplné podanie žalobcu, zároveň nakoľko opätovne pred správnym orgánom prebehne správne konanie, v rámci ktorého bude správny orgán zisťovať skutkový stav veci, sťažovateľ bude mať možnosť vyjadriť sa ku všetkým podstatným okolnostiam prípadu.

31. Nakoľko preskúmané rozhodnutie ako aj prvoinštančné rozhodnutie trpia vadami, ktoré ich činia nezákonnými, z vyššie uvedených dôvodov má kasačný súd za to, že krajský súd dospel k správneému záveru, keď preskúmané rozhodnutie ako aj rozhodnutie správneho orgánu 1. inštancie zrušil z dôvodu nedostatočne zisteného skutkového stavu veci a vec vrátil sťažovateľovi 2/ na ďalšie konanie. Z uvedeného dôvodu súd kasačné sťažnosti podľa § 461 S. s. p. ako nedôvodné zamietol.

32. Určitú pochybnosť o presvedčivosti preskúmaného rozhodnutia môže vzbudzovať aj skutočnosť, že o odvolaní proti rozhodnutiu prvostupňového správneho orgánu o vyvlastnení vlastníckeho práva k pozemkom v prospech zúčastnenej osoby MH Invest s.r.o. Bratislava rozhodoval žalovaný, ktorý je podľa výpisu z obchodného registra jediným spoločníkom obchodnej spoločnosti MH Invest, s.r.o.

33. Kasačný súd zároveň rozhodol, že kasačnej sťažnosti neprizná odkladný účinok, hoci jeho priznanie by nebolo v rozpore s verejným záujmom, nakoľko preskúmaním spisového materiálu nedospel k záveru, že by právnymi následkami napadnutého rozhodnutia krajského súdu hrozila sťažovateľom závažná ujma. Vo svetle uvedeného kasačný súd návrh na priznanie odkladného účinku kasačnej sťažnosti v zmysle ustanovenia § 447 ods. 2 S.s.p. v spojení s ustanovením § 188 S.s.p. zamietol.

34. O nároku na náhradu trov kasačného konania rozhodol Najvyšší súd Slovenskej republiky tak, že žalobcovi voči neúspešným sťažovateľom priznal náhradu trov kasačného konania (§ 467 ods. 1 S. s. p. a analogicky podľa § 167 ods. 1 S. s. p.).

35. O výške náhrady trov konania na kasačnom súde rozhodne podľa ustanovenia § 467 ods. 1 S.s.p. v spojení s § 175 ods. 2 S.s.p. krajský súd po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

36. Senát Najvyššieho súdu Slovenskej republiky rozhodol pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku opravný prostriedok n i e j e prípustný.