

Súd: Najvyšší súd SR
Spisová značka: 2Sžk/2/2017
Identifikačné číslo spisu: 1016200833
Dátum vydania rozhodnutia: 26.07.2017
Meno a priezvisko: JUDr. Elena Kováčová
Funkcia: sudca
ECLI: ECLI:SK:NSSR:2017:1016200833.1

ROZSUDOK

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Eleny Kováčovej a členiek senátu JUDr. Kataríny Benczovej a JUDr. Jaroslavy Fúrovej v právnej veci žalobcu: Rímskokatolícka cirkev, farnosť M., so sídlom M. XX, zastúpeného advokátom JUDr. Jozefom Zámožikom, PhD., Hlavná 31, Trnava proti žalovanému: Ministerstvo dopravy a výstavby Slovenskej republiky, so sídlom Námestie slobody 6, Bratislava, za účasti: MH Invest, s.r.o., so sídlom Mlynské Nivy 44/A, Bratislava, IČO: 36 724 530, zastúpenej advokátskou kanceláriou MAPLE & FISH, s.r.o., so sídlom Dunajská 15/A, Bratislava týkajúcej sa žaloby o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia žalovaného č. 14360/2016/B624-SV/26066/To z 25. apríla 2016 v konaní o kasačnej sťažnosti zúčastnenej osoby a žalovaného proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave zo dňa 8. septembra 2016, č. k. 1S/107/2016-126 takto

rozhodol:

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok Krajského súdu v Bratislave zo dňa 8. septembra 2016, č. k. 1S/107/2016-126 zrušuje a vec sa mu vracia na ďalšie konanie.

Odôvodnenie

Priebeh konania vo veci pred správnymi orgánmi a pred krajským súdom

1. Okresný úrad Nitra, odbor výstavby a bytovej politiky (ďalej v texte rozhodnutia len „prvostupňový správny orgán“) rozhodnutím č. OU-NR-OVBP2-2016/012299-008 z 30. marca 2016 na návrh spoločnosti MH Invest, s.r.o., Trnavská cesta, Bratislava rozhodol, že v súlade s § 108 zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) sa vo verejnom záujme vyvlastňuje vlastníkovi Rímskokatolícka cirkev, farnosť M. (žalobcovi) vlastnícke právo k pozemkom KN-E parc. č. XXX a XXX evidovaných na LV č. XXX, KN-E parc. č. XXX evidovaného na LV č. XXXX, KN-E parc. č. XXX evidovanej na LV č. XXXX a KN-E XXX evidovanej na LV č. XXXX, katastrálne územie A. v prospech spoločnosti MH Invest, s. r. o., Trnavská cesta, Bratislava, na účel podľa ust. § 108 ods. 2 písm. o) stavebného zákona a ust. § 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., M., D., S., M., A. v k. ú. S. (ďalej „Strategický park“). Za vyvlastnený pozemok bola žalobcovi priznaná náhrada podľa ust. § 111 ods. 2 stavebného zákona v sume zodpovedajúcej všeobecnej hodnote určenej na základe znaleckého posudku č. 212/2015 z 31. júla 2015, vyhotoveného spoločnosťou ÚEOS - Komercia a. s., so sídlom Ružová dolina 27, Bratislava, v súlade s vyhláškou č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, vo výške 12.893,36 €. Námietku žalobcu týkajúcu sa výmeny pozemkov prvostupňový orgán z dôvodov uvedených v dôvodovej časti rozhodnutia zamietol a s požiadavkou na vyššiu náhradu za vyvlastnenie, žalobcu odkázal bez prerušenia konania na súd.

2. Proti prvostupňovému rozhodnutiu podal žalobca odvolanie, o ktorom rozhodol žalovaný správny orgán rozhodnutím č. 14360/2016/B624-SV/26066/To z 25. apríla 2016 tak, že odvolanie žalobcu zamietol a prvostupňové rozhodnutie potvrdil.

3. Rozhodnutie žalovaného napadol žalobca správnu žalobou, o ktorej Krajský súd v Bratislave rozhodol rozsudkom č. k. 1S/107/2016-126 z 8. septembra 2016 tak, že napadnuté rozhodnutie žalovaného č. 14360/2016/B624-SV/26066/To z 25. apríla 2016 v spojení s prvostupňovým rozhodnutím Okresného úradu Nitra, odboru výstavby a bytovej politiky č. OU-NR-OVBP2-2016/012299-008 z 30. marca 2016 zrušil podľa § 191 ods. 1 písm. e) Správneho súdneho poriadku (ďalej len „S. s. p.“) a vec vrátil žalovanému na ďalšie konanie.

Zároveň žalobcovi priznal náhradu trov konania, o výške ktorej rozhodne správny súd po právoplatnosti tohto rozsudku samostatným uznesením. Pribratému účastníkovi správneho konania súd právo na náhradu trov konania nepriznal.

4. Podľa názoru Krajského súdu v Bratislave žalovaný správny orgán, ako aj správny orgán prvého stupňa, v preskúmvanej veci nepostupovali v intenciách ustanovení stavebného zákona a správneho poriadku a vo veci nedostatočne zistili skutkový stav, hlavne ohľadne výšky náhrady za vyvlastnené pozemky žalobcu, a preto ich právny záver bol predčasný. Z týchto dôvodov ich rozhodnutia súd považoval za skutkovo a právne nesprávne.

5. Právny inštitút vyvlastnenia ustanovuje Ústava SR v článku 20 ods. 4 ako výnimočný spôsob zásahu do vlastníckeho práva, pri splnení ustanovených podmienok tak, že vyvlastnenie alebo nútené obmedzenie vlastníckeho práva, je možné iba v nevyhnutnej miere vo verejnom záujme a to na základe zákona a za primeranú náhradu.

6. Podľa názoru Krajského súdu v Bratislave námietky žalobcu týkajúce sa finančnej náhrady za vyvlastňované nehnuteľnosti, vznesené tak v správnom konaní, ako aj v žalobe sú dôvodné.

7. Povinnosťou správnych orgánov vo vyvlastňovacom konaní podľa § 32 Správneho poriadku v spojení s § 111 ods. 2 Stavebného zákona, je zistiť skutočný stav týkajúci sa primeranej náhrady za vyvlastnené nehnuteľnosti.

8. Z administratívneho spisu mal krajský súd za nesporné, že žalobca vo vyvlastňovacom konaní vzniesol námietku, proti navrhutej náhrade za vyvlastňované pozemky najmä čo do výšky ponúknutej finančnej náhrady. Stavebný zákon predpokladá, že pri určovaní primeranej náhrady bude správny orgán postupovať podľa trhovej ceny inej nehnuteľnosti, a to rovnakej alebo porovnateľnej, teda nielen z polohy a umiestnenia pozemku o vyvlastnení ktorého sa koná. Skutočnosť, že trhovú cenu je určená znaleckým posudkom, nezavahuje správny orgán povinnosti postupovať v súlade so zásadou zákonnosti a zistiť skutočný stav, týkajúci sa primeranej náhrady za vyvlastnené nehnuteľnosti.

9. Primeraná náhrada sa 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 kúp v znaleckom posudku nesmie chýbať. Znamená to, že znalec oprie hodnotenie o porovnanie ceny za jeden m² z viacerých nedávno predávaných

nehnutelností. Všeobecná hodnota nehnuteľností je najpravdepodobnejšia cena ku dňu ohodnotenia, 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 neprímeranou pohnútkou (§ 2 písm. g) vyhlášky č. 492/2004 Z. z.), navrhovateľ vyvlastnenia je povinný podať aj návrh náhrady.

10. Uvedené však nezavaruje správny orgán povinnosti skúmať, či návrh náhrady je zákonný, či ide o primeranú náhradu za vyvlastnené pozemky. O to viac, že v danej veci zo strany dotknutého vlastníka, boli vznesené vážne výhrady, proti navrhutej náhrade na ústnom pojednávaní predložením iného znaleckého posudku, ktorý stanovil rozdielnu cenu náhrady za predmetný vyvlastňovaný pozemok.

11. Súd konštatoval, že správny orgán sa s námietkami vlastníka náležitým spôsobom nevysporiadal, konštatoval len, že cena bola navrhnutá na základe výpočtu znaleckého posudku č. XXX/XXXX zo dňa 31.07.2015, ktorý vyhotovila spoločnosť ÚEOS-Komercia, a.s., Ružová dolina 27, Bratislava, vo výške 15,11 € za m².

12. Na odborné posúdenie zistenia primeranej náhrady a objasnenie nezrovnalostí pri zisťovaní navrhutej ceny, mal podľa názoru súdu, správny orgán postupovať v súlade s ustanovením § 36 správneho poriadku a vo veci nariadiť kontrolné znalecké dokazovanie znalcom na zistenie trhovej ceny za vyvlastňovanú nehnuteľnosť žalobkyne. V tejto súvislosti súd upozornil aj na rozhodovaciu činnosť NS SR napr. sp. zn. 8Sžo/221/2008, 26S/13/2014, 8Sžo/63/2014, 4Sžo/65/2015.

13. Súd poukázal na skutočnosť, že pri vyvlastnení ako výnimočnom spôsobe zásahu do vlastníckeho práva, musia byť splnené ústavné podmienky korešpondujúce s článkom 1 Protokolu č. 1 k Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd, podľa ktorého sa vyžaduje, aby pozbavenie majetku na daný účel, splňalo princíp zákonnosti, aby bolo uskutočnené vo verejnom záujme a sledovalo legitímny cieľ. Medzi požiadavkami ochrany základných práv jednotlivca musí byť dosiahnutá spravodlivá rovnováha spočívajúca aj v stanovení včasnej a spravodlivej náhrady.

14. Na účely stavebného zákona sa určenie primeranosti náhrady odvíja od trhovej ceny rovnakej alebo porovnateľnej nehnuteľnosti v tom istom čase, v tom istom mieste a v porovnateľnej kvalite, t. j. v čase začatia vyvlastňovacieho konania. Momentom určenia spravodlivej náhrady za vyvlastnenie je jej časové zohľadnenie v samotnom procese vyvlastnenia. V tomto prípade žalobca v administratívnom konaní namietal najmä neprímeranosť výšky náhrady za vyvlastňovaný pozemok, čo na ústnom pojednávaní dňa 24.03.2016 preukazoval predložením znaleckým posudkom č. 1/2016 zo dňa 16.01.2016 vypracovaným znalcom Ing. X. A., ktorým bola hodnota pozemkov určená na 27 € za m².

15. Krajský súd v Bratislave s poukazom na uvedené závery považoval námietky žalobcu uvedené v žalobe za dôvodné, a preto postupom podľa ust. § 191 písm. e) S. s. p. preskúmané rozhodnutie žalovaného orgánu, ako aj prvostupňového správneho orgánu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie. Ostatné námietky, ktoré v konaní uplatnil tak žalovaný, ako aj žalobca, považoval súd za nedôvodné, ktoré nemohli ovplyvniť právne posúdenie danej veci.

16. K námietke príbratého účastníka, že podaním správnej žaloby žalobca obchádza ust. § 4a ods. 4 zákona č. 175/1999 Z. z., súd uviedol, že s touto nie je možné sa stotožniť. Žalobca nemal v úmysle „zdržať“ vyvlastňovacie konanie, tak ako sa to príbratý účastník snaží naznačiť. Táto skutočnosť je zrejmá už zo samotnej žaloby, keď žalobca nespochybňuje vyvlastnenie ako také, namieta len výšku ceny vyvlastňovaných nehnuteľností, nežiadal ani určiť vyššiu náhradu za vyvlastňovanú nehnuteľnosť, spochybnil len cenu náhrady za pozemok určenú znaleckým posudkom č. 212/2015 zo dňa 31.07.2015 vyhotovený spoločnosťou ÚEOS-Komercia a. s., ktorým bola hodnota pozemku vypočítaná na sumu 12.893,36 €.

17. Krajský súd bol názoru, že žalovaný správny orgán vo vyvlastňovacom konaní, keďže postupuje v zmysle správneho poriadku, je povinný rešpektovať jeho základné zásady, ku ktorým nepochybne patrí ust. § 32 a nasl. správneho poriadku. To znamená presné a úplné zistenie skutočného stavu veci za

splnenia podmienky zaobstarania si potrebných dôkazov. Je nepochybné, že žalobkyňa v priebehu celého administratívneho konania namietala výšku ceny nehnuteľností. Žalovaný bol teda povinný vykonať všetky dôkazy pre posúdenie veci, čo v tomto prípade malo byť riešené hlavne postupom podľa § 36 správneho poriadku, bez toho, aby tým bol dotknutý účel vyvlastňovacieho konania.

18. Správne orgány vo vyvlastňovacom konaní musia rešpektovať nielen verejný záujem, rovnako musia rešpektovať a dodržiavať procesné pravidlá.

II.

Kasačné sťažnosti

19. Účastník konania (ďalej „sťažovateľ 1/“) a žalovaný (ďalej „sťažovateľ 2/“) napadli rozsudok krajského súdu samostatnými kasačnými sťažnosťami. Zároveň navrhli, aby Najvyšší súd Slovenskej republiky priznal kasačným sťažnostiam odkladný účinok.

A. Kasačná sťažnosť podaná sťažovateľom 1/

20. Dôvodom podania kasačnej sťažnosti bol fakt, že Krajský súd v Bratislave rozhodol na základe nesprávneho právneho posúdenia veci, keď úplne odignoroval zákonné ustanovenia osobitného lex specialis právneho predpisu, v režime ktorého boli rozhodnutia o vyvlastnení vydané.

21. Sťažovateľ 1/ uviedol, že v napádanom rozsudku Krajský súd v Bratislave nesprávne právne posúdil vec, keď pri svojom rozhodovaní vychádzal primárne zo všeobecnej právnej úpravy stavebného zákona a nezohľadnil lex specialis právnu úpravu (zákon o významných investíciách), ktorá sa mala prioritne aplikovať na predmetné konanie.

22. Poukázal na ustanovenie § 4a ods. 1 zákona o významných investíciách v zmysle ktorého „ak tento zákon neustanovuje inak, vzťahuje sa na vyvlastnenie všeobecný predpis o vyvlastňovaní.“ Inými slovami stavebný zákon ako všeobecnú právnu úpravu možno aplikovať iba do tej miery, pokiaľ konkrétna otázka nie je upravená v zákone o významných investíciách, čo potvrdzuje aj dôvodová správa k zákonu č. 154/2015 Z. z., ktorým bol zákon o významných investíciách novelizovaný.

23. Napriek tomu však Krajský súd v Bratislave vo svojom rozhodovaní dospel k záverom, ktoré úplne popierajú zmysel osobitnej právnej úpravy a najmä stavajú správny orgán do pozície, kedy má rozhodovať o oprávnenosti námietok účastníkov konania k výške náhrady za vyvlastnenie, ktorá bola určená znaleckým posudkom, a to aj napriek tomu, že osobitný právny predpis (zákon o významných investíciách) výslovne zveruje túto kompetenciu civilnému súdu.

24. Vydaním napádaného rozsudku Krajský súd v Bratislave odignoroval skutočnosť, že zákon o významných investíciách obsahuje osobitnú úpravu pre prípad, keď vo vyvlastňovacom konaní nedôjde k dohode o výške náhrady za vyvlastnenie; to je presne aj prípad žalobcu a sťažovateľa 1/, ktorí sa vo vyvlastňovacom konaní nedohodli na výške náhrady za vyvlastnenie pôvodného pozemku. Poukázal na ustanovenie § 4a ods. 4 zákona o významných investíciách v zmysle ktorého, „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.“

25. Podaním správnej žaloby proti rozhodnutiam o vyvlastnení z dôvodu nesúhlasu žalobcu s výškou náhrady za vyvlastnenie, žalobca obišiel ustanovenie § 4a ods. 4 zákona o významných investíciách, ktoré ustanovuje, aký inštitút má v takomto prípade žalobca využiť. Nemožno tvrdiť, že ak žalobca nie je spokojný s náhradou za vyvlastnenie, má na výber, či podá správnu žalobu alebo si uplatní civilnú žalobu

podľa § 4a ods. 4 zákona o významných investíciách; vzťah všeobecného predpisu k osobitnému predpisu jasne určuje, že osobitný predpis má prednosť, a preto akýkoľvek nárok na priznanie vyššej náhrady za vyvlastnenie si žalobca musí uplatňovať prostredníctvom inštitútu uvedeného v § 4a ods. 4 zákona o významných investíciách, t.j. osobitnou civilnou žalobou a nie (ako to urobil žalobca) v správnom súdnictve.

26. Aj z dôvodovej správy k zákonu č. 154/2015 Z. z., ktorým bol novelizovaný zákon o významných investíciách, ako aj z logiky ustanovenia § 4a ods. 4 Zákona o významných investíciách vyplýva, čo je jeho účelom. V dôvodovej správe sa uvádza, že „Ak sa vo vyvlastňovacom konaní účastníci nedohodnú na výške náhrady za vyvlastnenie, správny orgán v rozhodnutí o vyvlastnení určí náhradu za vyvlastnenie v sume zodpovedajúcej všeobecnej hodnote určenej na základe znaleckého posudku. Ak ani s takouto výškou náhrady nie je spokojnosť, požiadavku na vyššiu náhradu voči podniku možno uplatniť na súde v lehote do jedného roka odo dňa právoplatnosti rozhodnutia o vyvlastnení. Táto jednoročná lehota je prepadná.“

27. Účelom ustanovenia § 4a ods. 4 zákona o významných investíciách je zbytočne nezdržovať vyvlastňovacie konanie (odkáže vyvlastneného bez prerušenia konania na súd) skúmaním jednotlivých a často rozdielnych tvrdení a argumentov ohľadom hodnoty vyvlastňovaných nehnuteľností. Postup, ktorý vyžaduje od správnych orgánov Krajský súd v Bratislave, by viedol k neprimeranému predĺžovaniu vyvlastňovacích konaní a v prípadoch realizovania významných investícií (akou je aj pripravovaná investícia Jaguar Land Rover v Nitre, ktorú zabezpečuje sťažovateľ 1/) by mohol spôsobiť výrazné časové problémy a tým pádom aj hospodárske škody pre Slovenskú republiku.

28. Zároveň účelom ustanovenia § 4a ods. 4 zákona o významných investíciách je tiež vyňať rozhodovanie o prípadných nezhodách medzi účastníkmi ohľadom hodnoty vyvlastňovaných nehnuteľností do samostatného civilného súdneho konania a nebrzdiť tak realizáciu významnej investície. V takomto civilnom súdnom konaní si už potom môže vyvlastnený uplatniť všetky námietky, argumenty ako aj zvýšené nároky vyplývajúce z jeho nespokojnosti s výškou náhrady za vyvlastnenie. Zmyslom osobitnej právnej úpravy je zefektívniť proces usporiadania majetkovoprávných vzťahov, územného konania ako aj stavebného konania pri realizácii významných strategických investícií.

29. Tento postup na jednej strane zabezpečí, že nedôjde k neprimeranému zdržaniu v procese prípravy územia na realizáciu Strategického parku a na druhej strane bude poskytnutá primeraná ochrana aj legitímnemu právu vyvlastneného na adekvátnu náhradu za vyvlastnenie, pričom o primeranej náhrade rozhoduje v prípade nespokojnosti vyvlastneného všeobecný súd.

30. Pokiaľ na základe analýzy ustanovení všeobecných právnych predpisov (stavebného zákona a správneho poriadku) dospel Krajský súd v Bratislave v bode 63 napádaného rozsudku k záveru, že správne orgány mali v predmetnom prípade nariadiť kontrolné znalecké dokazovanie, sťažovateľ 1/ uviedol, že k takémuto záveru by krajský súd podľa jeho názoru nemohol dospieť, ak by vo veci vychádzal primárne z osobitnej právnej úpravy. Ustanovenie § 4a ods. 4 zákona o významných investíciách totiž správnym orgánom neukladá, aby bližšie a detailne objasňovali prípadné nezrovnalosti ohľadom výšky náhrady za vyvlastnenie medzi účastníkmi, ale naopak, aby túto otázku riešil všeobecný súd v rámci osobitnej civilnej žaloby.

31. Záver Krajského súdu v Bratislave ohľadom povinnosti nariadiť kontrolné znalecké dokazovanie je nesprávny. Práve naopak, ak by správny orgán z dôvodu nesúhlasu žalobcu s výškou náhrady za vyvlastnenie dal vypracovať kontrolný (ďalší) znalecký posudok, konal by v rozpore s účelom a zmyslom § 4a ods. 4 zákona o významných investíciách, keďže by tým došlo k ďalšiemu vecnému dokazovaniu (t.j. nielen vypracovanie ďalšieho znaleckého posudku, ale taktiež jeho posudzovanie a pripomienkovanie zo strany oboch účastníkov) a tým k zbytočnému a neprimeranému zdržaniu v procese prípravy územia na realizáciu Strategického parku.

32. Vyhotovenie kontrolného znaleckého posudku by bolo jednoznačne v rozpore s účelom osobitnej úpravy § 4a ods. 4 zákona o významných investíciách (t.j. zefektívniť proces prípravy územia na

realizáciu strategického parku). Navyše dikcia § 4a ods. 4 zákona o významných investíciách („odkáže vyvlastneného bez prerušenia konania na súd“) nedáva správne mu orgánu ani priestor na vyhotovenie kontrolného znaleckého posudku.

33. Absurdnosť interpretácie príslušných zákonných ustanovení použitej Krajským súdom v Bratislave spočíva aj v skutočnosti, že súd týmto dáva vyvlastňovanému ďalší nástroj na spochybnenie výšky náhrady za vyvlastnenie, a to podaním správnej žaloby proti vyvlastňovaciemu rozhodnutiu, a to výlučne z dôvodu neprimeranosti náhrady za vyvlastnenie. Je zrejmé, že práve tomuto postupu mala zabrániť osobitná právna úprava zákona o významných investíciách, ktorá nespokojného vyvlastneného odkazuje s jeho nárokom na vyššiu náhradu za vyvlastnenie na civilný súd.

34. V prípade ak by sme prijali argumentáciu Krajského súdu v Bratislave, potom by vyvlastnený mohol len z dôvodu nespokojnosti s výškou náhrady za vyvlastnenie napadnúť rozhodnutie o vyvlastnení správnu žalobou a zároveň aj civilnou žalobou na súde.

35. Na rozdiel od civilnej žaloby o vyššiu náhradu, ktorá nemá na samotné vyvlastnenie žiaden vplyv, (t.j. investor môže bez prerušenia pokračovať v príprave územia pre významnú investíciu), správna žaloba môže (ako sa stalo aj v tomto prípade) vyústiť do zrušenia vyvlastňovacieho rozhodnutia, a to len z dôvodu pochybností o výške náhrady za vyvlastnenie, čím dochádza k účinnému zamedzeniu všetkých prác na príprave územia pre významnú strategickú investíciu, keďže investor prichádza o titul k vyvlastnenému pozemku.

36. V tejto súvislosti sťažovateľ 1/ zdôraznil, že ani samotný prvostupňový súd nespochybňuje verejný záujem na vyvlastnení. Jediným dôvodom pre zrušenie rozhodnutia o vyvlastnení tak zostáva nespokojnosť vyvlastneného s výškou náhrady za vyvlastnenie. Tento dôvod však sám o sebe, vo svetle osobitnej právnej úpravy (§ 4a ods. 4 zákona o významných investíciách), nemôže byť dôvodom pre zrušenie vyvlastňovacieho rozhodnutia, inak by došlo k popretiu zmyslu a účelu tejto právnej úpravy.

37. Sťažovateľ 1/ sa nestotožnil s názorom Krajského súdu v Bratislave, že postup správnych orgánov vo vyvlastňovacom konaní a ich rozhodnutia mali také vady, ktoré by spôsobovali nezákonnosť ich rozhodnutí. Opakovane zdôraznil, že žalobca mal a stále má efektívny nástroj na ochranu svojich práv v podobe civilnej žaloby o priznanie vyššej náhrady za vyvlastnenie, ktorá je určená práve na tieto prípady, keďže slúži na ochranu práva vyvlastňovaného bez ohrozenia prípravy strategického územia pre významné investície.

38. S poukazom na uvedené sťažovateľ 1/ vyslovil názor, že napádaný rozsudok môže vytvoriť nebezpečný precedens, ktorý umožní napadnúť rozhodnutie o vyvlastnení len z dôvodu pochybnosti o adekvátnosti výšky náhrady za vyvlastnenie. Týmto môže dôjsť k úplnému popretiu zmyslu osobitnej právnej úpravy, ktorá v prípade nesúhlasu vyvlastneného s výškou náhrady za vyvlastnenie predpokladá podanie osobitnej žaloby na súd mimo režimu správneho súdnictva.

39. Potvrdenie napádaného rozsudku by v podstate znamenalo, že úprava § 4a ods. 4 zákona o významných investíciách je úplne zbytočná, keďže v prípade nespokojnosti s cenou môže vyvlastnený napadnúť celé rozhodnutie o vyvlastnení en bloc.

40. V tejto súvislosti je potrebné si uvedomiť, že existencia napádaného rozsudku umožňujúceho v prípade významných investícií zrušiť rozhodnutie o vyvlastnení len z dôvodu nespokojnosti vyvlastneného s náhradou za vyvlastnenie, poskytuje vyvlastneným okrem existujúceho nástroja na preskúmanie adekvátnosti náhrady prostredníctvom osobitnej civilnej žaloby na súde (viď § 4a ods. 4 zákona o významných investíciách) ďalší nástroj v podobe preskúmania rozhodnutia o výške náhrady za vyvlastnenie prostredníctvom správneho súdnictva. Je zrejmé, že úmysel zákonodarcu bol práve opačný, t.j. zjednodušiť a urýchliť proces vyvlastnenia a nie skomplikovať a de facto mariť prípravu územia na realizáciu Strategického parku.

41. Z dôvodu lex specialis úpravy boli správne orgány povinné postupovať primárne podľa § 4a ods. 4 zákona o významných investíciách, pričom podľa článku 2 ods. 2 Ústavy Slovenskej republiky, „štátne orgány môžu konať iba na základe ústavy, v jej medziach a v rozsahu a spôsobe, ktorý ustanoví zákon.“

42. Správne orgány postupovali presne v súlade s textom zákonného ustanovenia § 4a ods. 4 zákona o významných investíciách, podľa ktorého :

„Ak vo vyvlastňovacom konaní nedôjde medzi účastníkmi k dohode [to mali správne orgány preukázané a potvrdzuje to vlastne aj samotná žalobkyňa podaním žaloby]...

správny orgán ... určí náhradu za vyvlastnenie v sume zodpovedajúcej všeobecnej hodnote určenej na základe znaleckého posudku, [náhrada za vyvlastnenie bola určená podľa znaleckého posudku, na ktorý rozhodnutie o vyvlastnení odkazovalo]...

S požiadavkou na vyššiu náhradu za vyvlastnenie odkáže vyvlastneného bez prerušenia konania na súd.“ [tento odkaz v rozhodnutiach o vyvlastnení bol uvedený].

43. Zdôraznil, že dikcia § 4a ods. 4 zákona o významných investíciách („odkáže“) správnym orgánom ani nedávala iný spôsob riešenia danej nezhody o výške náhrady za vyvlastnenie ako odkázať vyvlastneného na súd. Zákon nedáva správnemu orgánu možnosť rozhodnúť sa inak. Ak sú splnené zákonné podmienky, správny orgán musí postupovať v zmysle zákona a odkázať vyvlastneného s jeho nárokom na vyššiu náhradu za vyvlastnenie na súd. Ak by mal zákonodarca v úmysle povoliť v tejto situácii správnemu orgánu možnosť iného postupu výslovne by v texte zákona takúto možnosť pripustil, a to napr. použitím slovného spojenia „môže odkázať“. Správnym orgánom tak nemožno vyčítať, že nepostupovali podľa zákona.

44. Napádaný rozsudok je v rozpore s predchádzajúcou judikatúrou Krajského súdu v Bratislave a judikatúra, na ktorú Krajský súd v Bratislave v napádanom rozsudku odkazuje, je neaplikovateľná. V iných (v rozhodných skutočnostiach identických) veciach Krajský súd v Bratislave posúdil predmetnú právnu otázku úplne inak - a podľa názoru sťažovateľa 1/ správne. Vo veci sp. zn. 2S/55/2016 Krajský súd v Bratislave dňa 15.06.2016 zamietol žalobu, a to okrem iného aj s poukazom na to, že v časti, v ktorej žalobca namietal výšku náhrady za vyvlastnenie, súd nepovažoval jeho námietku za dôvodnú, nakoľko pre uplatnenie takéhoto nároku existuje osobitný inštitút civilnej žaloby podľa § 4a ods. 4 zákona o významných investíciách. Rovnako v ďalšej veci sp. zn. 5S/75/2016 Krajský súd v Bratislave rozsudkom zo dňa 06.09.2016 zamietol žalobu, pričom v odôvodnení rozsudku Krajský súd v Bratislave uviedol: „Pokiaľ ide o námietku žalobcu ohľadom vyššej náhrady za vyvlastnený pozemok, prvostupňový správny orgán postupoval správne, keď ho v súlade s § 4a ods. 4 zákona č. 175/1999 Z. z. odkázal na súd. Ani žalovaný nie je oprávnený rozhodovať o námietke týkajúcej sa vyššej náhrady za vyvlastnenie. S požiadavkou o vyššiu náhradu, teda rozdiel oproti náhrade stanovenej vo vyvlastňovacom konaní, sa žalobca môže obrátiť na súd s občianskoprávnou žalobou smerujúcou proti príbratému účastníkovi ako navrhovateľovi vyvlastnenia. Zákon č. 175/1999 Z. z. poskytuje priestor na to, aby osoba, ktorej vlastnícke právo bolo vyvlastnené, riešila spor súdnou cestou. Týmto postupom môže dosiahnuť spravodlivejšiu primeranú náhradu ako jednostranným administratívnym rozhodnutím správneho orgánu na základe znaleckého posudku.“

45. Odkaz Krajského súdu v Bratislave v bode 65 napádaného rozsudku na predchádzajúcu judikatúru NS SR je nesprávny. Kľúčové ustanovenie § 4a ods. 4 bolo do zákona o významných investíciách zavedené až zákonom č. 154/2015 Z. z. s účinnosťou od 07.07.2015. Akékoľvek súdne rozhodnutie NS SR vydané pred 07.07.2015 (alebo aj prípadné súdne rozhodnutie NS SR vydané po tomto dátume, ak sa netýkalo vyvlastnenia podľa osobitného predpisu - zákona o významných investíciách) tak prirodzene nemohlo zohľadňovať túto úpravu § 4a ods. 4 zákona o významných investíciách, ktorá je však v predmetnom prípade rozhodujúca. V tejto súvislosti zdôraznil, že doterajšia judikatúra NS SR sa buď netýkala prípadov vyvlastňovacích konaní podľa zákona o významných investíciách ako lex specialis právneho predpisu (napr. rozsudok NS SR sp. zn. 8Sžo/63/2014, na ktorý odkazuje aj Krajský súd v Bratislave, a ktorý sa týkal vyvlastnenia pre účely výstavby rýchlostnej komunikácie, čo nepodlieha právnomu režimu zákona o významných investíciách) alebo pochádza z obdobia, kedy zákon o

významných investíciách ešte neobsahoval úpravu v § 4a ods. 4 (napr. rozsudok NS SR sp. zn. 8Sžo/221/2008 zo dňa 12.02.2009, na ktorý odkazuje aj Krajský súd v Bratislave).

46. V predmetnom prípade, konkrétne v otázke povinnosti správneho orgánu zaoberať sa primeranosťou výšky náhrady, tak musí byť možnosť aplikácie doterajšej judikatúry výrazne limitovaná, nakoľko táto judikatúra vychádza zo všeobecných predpisov a nezohľadňuje osobitnú úpravu § 4a ods. 4 zákona o významných investíciách. Celá úprava § 4a ods. 4 zákona o významných investíciách by bola v podstate zbytočná, ak by mal správny orgán aj napriek tejto lex specialis úprave postupovať rovnako ako v prípadoch vyvlastnenia podľa všeobecnej úpravy.

47. Na neaplikovateľnosť doterajšej judikatúry v predmetnej veci sťažovateľ 1/ upozorňoval aj samotný Krajský súd v Bratislave, ktorý sa však s týmito námietkami riadne nevysporiadal, keďže sám poukazuje na takúto judikatúru v bode 65 napádaného rozsudku, a to bez toho aby zobral do úvahy existenciu osobitnej právnej úpravy.

48. S poukazom na vyššie uvedené dôvody sťažovateľ 1/ navrhol, aby kasačný súd rozsudok Krajského súdu v Bratislave zo dňa 08.09.2016, č. k.: 1S/107/2016-126, zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie.

B) Kasačná sťažnosť podaná sťažovateľom 2/

49. Sťažovateľ 2) kasačnú sťažnosť odôvodnil v podstate úplne zhodne ako sťažovateľ 1) a navrhol, aby kasačný súd rozsudok Krajského súdu v Bratislave zo dňa 08.09.2016, č. k.: 1S/107/2016-126, zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie.

III.

Vyjadrenie žalobcu ku kasačným sťažnostiam

A. Vyjadrenie ku kasačnej sťažnosti sťažovateľa 1)

50. Podľa názoru žalobcu sa nie je možné nezaoberať dôvodnými námietkami a argumentmi vyvlastňovaných subjektov k nesprávnemu a nezákonnému znaleckému posudku. Pri tak vážnom zásahu do subjektívnych práv jednotlivca, akým je strata vlastníckeho práva nie je možné argumentovať takým účelom zákona č. 175/1999 Z. z., o ktorom hovorí sťažovateľ- teda o nezdržovaní vyvlastňovacieho konania a nezahlcovaní celého procesu argumentmi.

51. Zo strany žalobcu nemožno požadovať, aby akceptoval postup správnych orgánov, ktoré považujú vyvlastnenie pozemkov na základe chybné a nezákonne vypracovaného znaleckého posudku, za právne korektné. Žalobca poukázal na to, že pri správnom postupe znalca a správnych orgánov by bol nútený rešpektovať takýto postup, keďže by bol v súlade so stavebným zákonom aj Vyhláškou.

52. Poukázal na rozhodnutie najvyššieho súdu, podľa ktorého sa priemerná náhrada 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.

53. Sťažovateľ nijakým spôsobom nepreukázal rozpor ust. § 4a ods. 4 s možnosťou ustanoviť nové znalecké dokazovanie v prípade, že to predložené zo strany navrhovateľa vyvlastnenia preukazuje odôvodnené nedostatky, ktoré sú v rozpore s prezentovanou judikatúrou Najvyššieho súdu SR.

54. Záverom uviedol, že taká významná strategická investícia, akú v mene Vlády SR pripravuje

sťažovateľ by mala podliehať kvalitnej a podrobnej príprave toho procesu, čo by sa následne mohlo prejaviť v možnosti poskytnutia náhradných pozemkov, resp. dostatočného preskúmania a odôvodnenia tejto možnosti v dotyčných rozhodnutiach o vyvlastnení. Obzvlášť keď Stavebný zákon túto možnosť uprednostňuje.

55. S poukazom na vyššie uvedené žalobca navrhol, aby Najvyšší súd Slovenskej republiky po vykonanom dokazovaní v súlade s ust. § 461 S.s.p. vydal rozsudok, ktorým kasačnú sťažnosť sťažovateľa 1/ zamietne a sťažovateľovi 1/ uloží povinnosť nahradiť mu trovy konania o kasačnej sťažnosti.

B. Vyjadrenie ku kasačnej sťažnosti sťažovateľa 2)

56. Žalobca v prvom rade poukázal na to, že tvrdenia žalovaného o výklade lex specialis ustanovení zákona č. 175/1999 nie je možné použiť spôsobom, akým prezentuje. Zotrval na jeho už prezentovaných tvrdeniach, že tento predpis odníma oprávnenie správneho orgánu rokovať/dohodnúť sa s vyvlastňovaným subjektom na výške vyvlastnenia, ale nerieši explicitne nezákonnosť postupu správneho orgánu, ktorý spočíval v nedostatočnom zistení skutkového stavu, nevysporiadaním sa s odôvodnenými námietkami vyvlastňovaných subjektov a nevykonaním nového znaleckého dokazovania.

57. Ak by žalobca pripustil prezentáciu/výklad zákona č. 175/1999 tak ako uvádza žalovaný, mohlo by podľa jeho názoru dôjsť k situácii, že každá chyba v postupe správneho orgánu v zmysle nezákonnosti bude odsunutá na civilné sporové konanie s dôsledkom, ktorý by znamenal vylúčenie preskúmania zákonnosti postupu správnych orgánov nezávislým súdom v rámci správneho súdnictva.

58. Žalobca ďalej uviedol, že žalovaný sám vo svojej kasačnej sťažnosti pri nepoužiteľnosti žalobcom predkladanej judikatúry hovorí o právnej istote, ktorú prezentuje Ústavný súd vo svojich rozhodnutiach, na druhej strane však tento princíp popiera, keď vcelku jasne opomína fakt, že žalobcom predkladaná judikatúra sa viaže na obdobné prípady.

59. Žalovaného tvrdenia o odňatí práva na spravodlivý proces považuje za absolútne neodôvodnené a nemajúce reálnu oporu v tomto konaní. Žalovaný sa v tejto otázke obmedzil na poukázanie viacerých judikátov, ktoré všeobecným spôsobom poukazujú na výklad pojmu „obmedzenie práva na spravodlivý proces“ garantovaného Ústavou SR. Judikatúra, ktorú žalovaný predložil, však podľa názoru žalobcu nepostačuje na riadne odôvodnenie prečo došlo podľa jeho názoru k zásahu do jeho ústavne chránených práv- práva na spravodlivý súdny proces. Toto tvrdenie je podľa názoru žalobcu nezmyselné, keďže na základe reálnych skutkových okolností tejto veci predsa nemôže dôjsť k subsumpcii postavenia žalovaného pod akýkoľvek existujúci výklad pojmu „ochrany práva na spravodlivý súdny proces“.

60. Žalobca v ďalšej časti vyjadrenia uviedol tie isté skutočnosti, ako vo vyjadrení ku kasačnej sťažnosti sťažovateľa 1) a zhodne navrhol, aby Najvyšší súd Slovenskej republiky po vykonanom dokazovaní vydal, v súlade s ust. § 461 S. s .p. rozsudok, ktorým kasačnú sťažnosť sťažovateľa 2/ zamietne a sťažovateľovi 2/ uloží povinnosť nahradiť jej trovy konania o kasačnej sťažnosti.

IV.

Posúdenie veci kasačným súdom

61. Z obsahu kasačných sťažností sťažovateľov, ktoré boli podané včas, subjektmi na tento procesný úkon oprávnenými, pričom mali zákonom požadované náležitosti, vyplýva, že obaja sťažovatelia kasačné sťažnosti odôvodnili zákonným dôvodom, v zmysle § 440 ods. 1 písm. g) Správneho súdneho poriadku, konkrétne, že krajský súd porušil pri rozhodovaní zákon tým, že rozhodol na základe nesprávneho právneho posúdenia veci.

62. Z podkladov súdneho spisu, ktorého súčasťou bol aj administratívny spis, je zrejmé, že v

posudzovanej veci bola sporná výška finančnej náhrady, ktorá bola žalobcovi priznaná titulom vyvlastnenej nehnuteľnosti, ktorá mu bola vyvlastnená podľa § 108 ods. 2 písm. o) stavebného zákona a § 4a zákona o významných investíciách pre stavbu „Výbudovanie strategického parku“, k. ú. J., M., D., S., M., A. v k. ú. S..

63. Za vyvlastnené pozemky, X. parc. č. XXX a XXX evidovaných na LV č. XXX, X. parc. č. XXX evidovaného na LV č. XXXX, X. parc. č. XXX evidovanej na LV č. XXXX a X. XXX evidovanej na LV č. XXXX, katastrálne územie A., bola žalobcovi priznaná náhrada podľa ust. § 111 ods. 2 stavebného zákona v sume zodpovedajúcej všeobecnej hodnote určenej na základe znaleckého posudku č. 212/2015 z 31. júla 2015, vyhotoveného spoločnosťou ÚEOS - Komercia a. s., so sídlom Ružová dolina 27, Bratislava, v súlade s vyhláškou č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, vo výške 12.893,36 €.

64. Je nespornou skutočnosťou, že predmetná stavba Strategického parku je významnou investíciou, ktorá je uskutočňovaná vo verejnom záujme.

65. Z odôvodnenia napadnutého rozsudku krajského súdu vyplýva, že za spornú považoval len výšku finančnej náhrady, ktorá bola priznaná žalobcovi titulom vyvlastnenia predmetnej nehnuteľnosti.

66. Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd kasačný, po dôslednom preskúmaní napadnutého rozhodnutia krajského súdu zistil, že kasačné sťažnosti sú dôvodné.

67. Podľa § 440 ods. 1 písm. g) Správneho súdneho poriadku, kasačnú sťažnosť možno odôvodniť tým, že krajský súd v konaní alebo pri rozhodovaní porušil zákon tým, že rozhodol na základe nesprávneho právneho posúdenia veci.

68. Z odôvodnenia napadnutého rozsudku je zrejmé, že krajský súd vec posudzoval výlučne podľa ustanovení všeobecnej právnej úpravy týkajúcej sa vyvlastnenia, vyjadrenej v stavebnom zákone, bez zohľadnenia na vec sa vzťahujúcej špeciálnej právnej úpravy obsiahnutej v zákone o významných investíciách.

69. Podľa ustanovenia § 4a ods. 1 zákona o významných investíciách, ak tento zákon neustanovuje inak, vzťahuje sa na vyvlastnenie všeobecný predpis o vyvlastňovaní.

70. Vychádzajúc z citovaného ustanovenia, stavebný zákon ako všeobecnú právnu úpravu možno aplikovať iba do tej miery, pokiaľ konkrétna otázka nie je upravená v zákone o významných investíciách. Kasačný súd v tomto smere poukazuje aj na dôvodovú správu k zákonu č. 154/2015 Z. z., ktorým bol novelizovaný zákon o významných investíciách, v ktorej sa uvádza, že „nakoľko ide o lex specialis vo vzťahu k všeobecnému predpisu o vyvlastňovaní, budú sa aplikovať ustanovenia stavebného zákona len vtedy, ak tento zákon neustanovuje osobitný postup.“

71. Podľa § 462 ods. 1 Správneho súdneho poriadku, ak kasačný súd po preskúmaní zistí dôvodnosť kasačnej sťažnosti, rozhodne o zrušení napadnutého rozhodnutia a podľa povahy vráti vec krajskému súdu na ďalšie konanie alebo konanie zastaví, prípadne vec postúpi orgánu, do ktorého pôsobnosti patrí.

72. Nesprávne právne posúdenie veci je mylná aplikácia (a výklad) právnej normy na zistený skutkový stav alebo použitie právnej normy, ktorú na skutkový stav vôbec nemožno použiť.

73. Za stavu, že krajský súd pri svojom rozhodovaní vychádzal primárne zo všeobecnej právnej úpravy týkajúcej sa vyvlastnenia v rámci stavebného zákona, pričom lex specialis právnu úpravu týkajúcu sa vyvlastňovania v režime zákona o významných investíciách vôbec nezohľadnil a ani neuviedol prečo, kasačný súd sa stotožnil s argumentáciou žalobcov, že krajský súd vec nesprávne právne posúdil.

74. Kasačný súd preto postupom podľa § 462 ods. 1 S. s .p. napadnutý rozsudok krajského súdu zrušil

a vec mu vrátil na ďalšie konanie.

75. Podľa § 467 ods. 3 S. s . p., ak kasačný súd zruší rozhodnutie krajského súdu a vec mu vráti na ďalšie konanie, krajský súd rozhodne aj o nároku na náhradu trov kasačného konania.

76. Podľa § 469 S. s . p., ak dôjde k zrušeniu napadnutého rozhodnutia a k vráteniu veci na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, krajský súd aj orgán verejnej správy sú viazaní právnym názorom kasačného súdu.

77. Toto rozhodnutie prijal senát Najvyššieho súdu Slovenskej republiky v pomere hlasov 3:0 (§ 3 ods. 9 veta tretia zák. č. 757/2004 o súdoch o súdoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení účinnom od 1. mája 2011).

Poučenie:

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