



ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Najvyšší súd Slovenskej republiky v Bratislave, v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Igora Belka a členov senátu JUDr. Aleny Poláčkovej a JUDr. Zdenky Reisenauerovej, v právnej veci žalobcov: **1/ Š.**, bytom K. K., T., **2/ K.**, bytom Š., **3/ I.**, bytom P., **4/ B.**, bytom Š., zastúpení advokátkou JUDr. S., Advokátska kancelária v Ž., proti žalovanému: **Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky**, Prievozská č. 2/B, Bratislava 26, o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia a postupu žalovaného č. 2006/7871/49479-30/Ka, zo dňa 9. augusta 2006, o odvolaní žalovaného proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave č. k. 2S 400/06-150 zo dňa 5. augusta 2008, takto

r o z h o d o l :

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok Krajského súdu v Bratislave č. k. 2S 400/06-150 zo dňa 5. augusta 2008 **p o t v r d z u j e .**

Žalovaný je povinný zaplatiť žalobcom náhradu trov odvolacieho konania v sume 535,88 € (16.144,- Sk) do rúk ich právnej zástupkyňi JUDr. S. v lehote troch dní od právoplatnosti rozsudku.

O d ô v o d n e n i e :

Krajský súd v Bratislave napadnutým rozsudkom preskúmané rozhodnutie žalovaného, uvedené v záhlaví tohoto rozsudku zrušil podľa § 250j ods. 2 písm. a/ a d/ O.s.p. a vec vrátil žalovanému na ďalšie konanie. Súčasne zaviazal žalovaného zaplatiť žalobcom 1/ až 3/ náhradu trov konania v sume 22.040,- Sk a žalobcovi 4/ v sume 2.858,- Sk do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

Z odôvodnenia rozhodnutia krajského súdu vyplýva, že krajský súd po preskúmaní napadnutého rozhodnutia žalovaného a konania mu predchádzajúceho dospel k názoru, že žaloba je dôvodná. Podľa názoru krajského súdu správne orgány vo vyvlastňovacom konaní pokiaľ ide o vyvlastnenie postupovali správne, avšak nebolo preukázané, či bola naplnená podmienka poskytnutia primeranej náhrady a to najmä z dôvodu netransparentnosti zisťovania všeobecnej ceny vyvlastnenia pozemkov a preto považoval za potrebné napadnuté rozhodnutie žalovaného podľa § 250j ods. 2 písm. a/ a d/ O.s.p. zrušiť a vec mu vrátiť na ďalšie konanie. Námitku žalobcov vznesenú v žalobe, že vyvlastňovaciemu konaniu malo predchádzať konanie o vysporiadanie podielového spoluvlastníctva vyvlastnených nehnuteľností medzi účastníkmi vyvlastňovacieho konania (§ 142 Občianskeho zákonníka – OZ) považoval za nedôvodnú a to predovšetkým s ohľadom na rozdielny zmysel a účel oboch druhov konaní. Podľa jeho názoru účelom konania o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam súdom na návrh niektorého spoluvlastníka je transformácia spoločného vlastníctva viacerých subjektov k tej istej veci na výlučné vlastníctvo jednotlivých spoluvlastníkov, ktoré možno dosiahnuť predovšetkým rozdelením veci, keďže rozdelenie spoločnej veci medzi jej spoluvlastníkov zákon prioritizuje pred ostatnými spôsobmi vyporiadania spoluvlastníctva, ako aj, že zmyslom súdneho konania o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, ktoré je svojou povahou sporom vyplývajúcim zo súkromného práva, teda nie je primárne zmena v subjekte vlastníka nehnuteľností, ako je tomu vo verejne právnom vyvlastňovacom konaní. Konštatoval, že vzhľadom na spoluvlastníctvo účastníkov k predmetným nehnuteľnostiam nebolo povinnosťou navrhovateľa vyvlastnenia (investora) iniciovať súdne konanie o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva proti žalobcom za účelom dosiahnutia cieľa vyvlastnenia „iným spôsobom“. Krajský súd taktiež dospel k záveru, že v prejednávanej veci vyvlastnenie pozemkov bol verejný záujem daný v zmysle zákona č. 175/1999 Z.z. na základe osvedčenia Ministerstva hospodárstva Slovenskej republiky o významnej investícii č. 776/200-001 zo dňa 29.3.2004 vydané v zmysle uznesenia Vlády Slovenskej republiky č. 213 zo dňa 4.4.2004 a uznesenia č. 426 zo dňa 14.7.2004. Poukázal na to, že vyvlastnenie sa uskutočňuje za náhradu, ktorej výška sa vo finančnom vyjadrení musí rovnať trhovej cene nehnuteľnosti, pričom za trhovú cenu sa považuje cena rovnakej alebo porovnateľnej nehnuteľnosti v tom istom čase, v tom istom mieste a v porovnateľnej kvalite a súčasne vyčíslenie náhrady za vyvlastňované nehnuteľnosti je povinnou náležitosťou, ktorú musí predložiť navrhovateľ s návrhom na vyvlastnenie. Konštatoval, že napriek tomu, že pre účely

vyvlastňovacieho konania (§§ 112 a nasl. zákona č. 50/1976 Z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku – ďalej len stavebný zákon) navrhovateľ vyvlastnenia je povinný podať aj návrh náhrady, toto však správny orgán nezavazuje povinnosti skúmať, či tento návrh náhrady je zákonný, čiže či ide o primeranú náhradu za vyvlastnené pozemky. Uviedol, že zo strany dotknutých vlastníkov boli vznesené vážne výhrady proti navrhutej náhrade, najmä čo do výšky ponúknutej finančnej náhrady, ako aj námietky o netransparentnosti takto určenej ceny, keď spochybňovali jednak správnosť výpočtu, viac odlišných názorov na výšku náhrady v posudkoch ohľadne tých istých alebo obdobných pozemkov ovplyvnených aj rozhodnutím orgánu výkonnej moci a nie exaktným zisťovaním všeobecnej ceny. Podľa názoru krajského súdu žalovaný správny orgán s týmito námietkami sa náležitým spôsobom nevyporiadal, pričom nezaoberal sa ani námietkou rozdielnosti určenia cien pre iné subjekty pre účely vyvlastnenia obdobných nehnuteľností tým istým znalcom, prípadne iným znalcom, z ktorých dôvodov vzniká dôvodné podozrenie o nerovnakom zaobchádzaní v jednotlivých prípadoch vyvlastnenia. Uviedol, že na odborné posúdenie zistenia primeranej náhrady a objasnenie nezrovnalosti pri zisťovaní navrhutej ceny mal správny orgán možnosť použiť primerane ustanovenie § 36 zákona č. 71/1967 o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len správny poriadok) a ustanoviť znalca, ktorý by nebol žiadnym spôsobom viazaný na navrhovateľa a takto obstaraným znaleckým posudkom určiť potom zákonom požadovanú primeranú náhradu za vyvlastnené pozemky v súlade s vyššie uvedeným právnym názorom ako cenu rovnakej alebo porovnateľnej nehnuteľnosti v tom istom čase, mieste a v porovnateľnej kvalite. Krajský súd zo spisového materiálu a ani z administratívneho spisu nezistil iné procesné pochybenia žalovaného a správneho orgánu prvého stupňa vytýkané žalobcami. Preskúmané rozhodnutie žalovaného zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie podľa § 250j ods. 2 písm. a/ a d/ O.s.p.

Rozhodnutie o náhrade trov konania odôvodnil podľa § 250k ods. 1 O.s.p. žalobcom priznal náhradu trov preskúmavacieho konania, ktoré im vznikli zaplatením súdneho poplatku a právnym zastúpením, pretože v tomto konaní mali úspech.

Proti uvedenému rozhodnutiu krajského súdu sa v zákonnej lehote odvolal žalovaný, žiadajúc, aby Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd odvolací napadnutý rozsudok krajského súdu zmenil tak, že žalobu zamietne. Namietal, že súd prvého stupňa vychádzal z nesprávneho právneho posúdenia veci. Uviedol, že MVRR SR ako odvolací orgán v odvolacom konaní na základe odvolaní žalobcov, prihliadnuc na dôvody ich odvolania,

vykonal v odvolacom konaní potrebné úkony s cieľom odstránenia zistených nedostatkov, predovšetkým ohľadne výšky náhrady určenej za vyvlastnené pozemky. Ďalej uviedol, že za účelom spoľahlivého zistenia skutkových a právnych okolností v predmetnej veci, objasnenia vecných námietok uvedených v odvolaniach žalobcov a objasnenia záverov predloženého znaleckého posudku č. 129/2004 zo dňa 2.11.2004 vypracovaného Ing. Ľ., ktorý bol podkladom pre rozhodnutie Krajského stavebného úradu v Žiline, uskutočnil v odvolacom konaní dve doplňovacie ústne konania za prítomnosti účastníkov konania resp. ich právnych zástupcov a súdneho znalca Ing. Ľ. B., doplnil podklady pre určenie primeranej náhrady v zmysle stavebného zákona podľa trhovej ceny určenej znaleckým posudkom tým, že zaviazal navrhovateľa na predloženie nového znaleckého posudku, nový znalecký posudok č. 34/2006 zo dňa 27.2.2006 vypracoval Ing. Ľ. B., s ktorým žalobcovia a ich právni zástupcovia sa mali možnosť oboznámiť, potom ako žalobcovia predložili znalecký posudok č. 104/2006 zo dňa 30.5.2006 vypracovaný súdnym znalcom Ing. A. vzhľadom na rozdiel v určení jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemkov (Sk/m²) v predložených znaleckých posudkoch z dôvodov spoľahlivého zistenia podkladov potrebných pre rozhodnutie, vyžiadal odborné vyjadrenie k týmto znaleckým posudkom od Slovenskej technickej univerzity v Bratislave, Stavebnej fakulty - Znalecký ústav Bratislava a Ústavu súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline, ďalej operatívne uskutočnil ústne konanie s oboma súdnymi znalcami, aby mohli bližšie vysvetliť obsah svojich znaleckých posudkov za účasti zástupcov účastníkov konania. Konštatoval, že pri vyhodnotení všetkých zistených skutočností a okolností, na základe podkladov doplnených v odvolacom konaní, vo vzťahu k posúdeniu výšky náhrady za pozemky ako podklad pre jej určenie zohľadnil znalecký posudok č. 34/2006 zo dňa 27.2.2006 vypracovaný znalcom Ing. Ľ. B., keďže usúdil, že jednotkovú všeobecnú hodnotu pozemkov stanovenú v znaleckom posudku č. 104/2006 zo dňa 30.5.2006 vypracovanom znalcom Ing. A. G., nie je možné považovať za náhradu primeranú podľa § 111 ods. 2 stavebného zákona, t. j. trhovú cenu, za ktorú sa považuje cena rovnakej alebo porovnateľnej nehnuteľnosti v tom istom čase, mieste a v porovnateľnej kvalite. Namietal, že zabezpečenie ďalšieho dôkazného prostriedku – iného znaleckého posudku, by bolo v rozpore so zásadou hospodárnosti a efektívnosti konania, pretože ako odvolací orgán urobil všetko pre to, aby sa náležitým spôsobom vysporiadal s námietkami žalobcov k určení výšky náhrady za vyvlastnené pozemky, ako aj že svojim postupom neporušil ustanovenie § 36 správneho poriadku, pretože zákon v tomto ustanovení stanovuje možnosť ustanoviť znalca a nie povinnosť. Nesúhlasil s námietkami žalobcov o neobjektívnosti znaleckého posudku č. 34/2006 vypracovaného Ing. Ľ. B., ako ani s ich

námietkami o predpojatosti Ústavu súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline. Poukázal na to, že zvýšil náhradu za vyvlastnené pozemky podľa jedného zo znaleckých posudkov po komplexnom vyhodnotení jednotlivých dôkazov a neopieral sa len o stanovisko jedného zo znalcov, pritom znalci sú menovaní súdom, sú nezávislí, za svoj znalecký posudok zodpovední a vo vzťahu k správne konaniu posudzujú výhradne odborné otázky, v tomto prípade jednotkovú hodnotu vyvlastnených pozemkov. Súčasne uviedol, že na podporu tvrdenia správnosti svojho postupu požiadal o stanovisko k danej veci Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, sekciu civilného práva ako orgán príslušný na výkon štátneho dohľadu nad činnosťou znalcov listom zo dňa 11.10.2006. Súčasne nesúhlasil s názorom súdu prvého stupňa, pokiaľ konštatoval, že pre správny orgán nie je záväzná náhrada určená znaleckým posudkom, keďže podľa jeho názoru správny orgán je povinný skúmať, či je návrh náhrady zákonný a či ide o primeranú náhradu za vyvlastnené pozemky. V tejto súvislosti konštatoval, že s poukazom na § 111 ods. 2 stavebného zákona sa náhrada za vyvlastnené pozemky odvíja od trhovej ceny zistenej znaleckým posudkom, preto správny orgán nie je oprávnený meniť výšku náhrady, ale je povinný akceptovať výšku určenú v zmysle zákona, t. j. znaleckým posudkom.

Žalobcovia navrhovali, aby Najvyšší súd Slovenskej republiky napadnutý rozsudok krajského súdu potvrdil. Nesúhlasili s dôvodmi žalovaného uvedenými v jeho odvolaní.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd odvolací podľa ust. § 246c ods. 1 O.s.p. v spojení s § 10 ods. 2 preskúmal odvolaním napadnutý rozsudok krajského súdu a konanie mu predchádzajúce v zmysle ust. § 246c ods. 1 v spojení s §§ 211 a nasl. a dospel k názoru, že odvolanie nie je dôvodné.

Predmetom odvolacieho konania v danej veci bol rozsudok krajského súdu, ktorým bolo rozhodnutie žalovaného správneho orgánu zrušené a vec mu bola vrátená na ďalšie konanie, ktorým rozhodnutím žalovaný zmenil rozhodnutie Krajského stavebného úradu v Žiline č. 2006/00133-I/Tat, 2005/01047-I/Tat zo dňa 13.1.2006 o vyvlastnení pozemkov v prospech navrhovateľa G., s.r.o. Ž., a preto odvolací súd preskúmal rozsudok súdu prvého stupňa ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo, pričom v rámci odvolacieho konania skúmal aj napadnuté rozhodnutie žalovaného a súčasne rozhodnutie správneho orgánu prvého stupňa a konania, ktoré týmto rozhodnutiam prechádzali, najmä z toho pohľadu, či sa súd prvého

stupňa vysporiadal so všetkými námietkami uvedenými v žalobe a z takto vymedzeného rozsahu, či správne posúdil zákonnosť a správnosť napadnutého rozhodnutia žalovaného.

Odvolačí súd dáva do pozornosti, že predmetom preskúmovacieho konania v danej veci je rozhodnutie žalovaného v spojení s rozhodnutím správneho orgánu prvého stupňa a konania im prechádzajúce, ktorými rozhodnutiami boli vyvlastnené pozemky žalobcov a v tomto štádiu preskúmovacieho konania medzi účastníkmi tohoto konania ostala sporná predovšetkým otázka týkajúca sa spôsobu a výšky určenia primeranej náhrady za vyvlastnené nehnuteľnosti a preto odvolačí súd zameril svoju pozornosť v intenciách dôvodov odvolania žalovaného správnosti určenia výšky náhrady za vyvlastnené nehnuteľnosti žalobcov.

Podľa § 108 ods. 1, 2, 3 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").

Vyvlastniť možno len vo verejnom záujme pre

- a) verejnoprospešné stavby podľa schválenej územnoplánovacej dokumentácie
- b) vytvorenie hygienických, bezpečnostných a iných ochranných pásem a chránených území a pre zabezpečenie podmienok ich ochrany,
- c) vykonanie asanácie sídelného útvaru alebo jeho asanačných úprav podľa schválenej územnoplánovacej dokumentácie,
- d) vytvorenie podmienok pre nevyhnutný prístup k pozemku a stavbe,
- e) vytvorenie podmienok pre umiestnenie alebo riadnu prevádzku zariadenia štátnej pozorovacej siete, ktorou sa zisťuje stav životného prostredia,
- f) výstavbu a správu diaľnic, ciest a miestnych komunikácií vrátane zriadenia ich ochranných pásiem podľa osobitných predpisov,
- g) výstavbu energetického diela na výrobu alebo rozvod elektriny podľa osobitných predpisov,
- h) výstavbu plynárenských zariadení podľa osobitných predpisov,
- i) výstavbu vojenských objektov a vojenských priestorov osobitného určenia podľa osobitných predpisov,
- j) účely dobývania ložísk nerastov podľa osobitných predpisov,

- k) výstavbu alebo prevádzkovanie vodohospodárskych diel podľa osobitných predpisov,
- l) stavby dráh, ako aj na výkon činností v obvode dráhy a v ochrannom pásme dráhy podľa osobitných predpisov,
- m) zachovanie a riadne užívanie kultúrnej pamiatky podľa osobitných predpisov,
- n) výstavbu potrubí pre pohonné látky a ropu podľa osobitných predpisov,
- o) uskutočnenie stavieb, ktoré sú významnou investíciou podľa osobitných predpisov.

Verejný záujem na vyvlastnení na účely uvedené v odseku 2 sa musí preukázať vo vyvlastňovacom konaní. Za stavby podľa odseku 2 písm. a/ sa považujú stavby určené na verejnoprospešné služby a pre verejné technické vybavenie územia podporujúce jeho rozvoj a ochranu životného prostredia, ktoré vymedzí schvaľujúci orgán v záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie.

Podľa § 110 ods. 1, 2, 3 stavebného zákona vyvlastniť možno len vtedy, ak cieľ vyvlastnenia nemožno dosiahnuť dohodou alebo iným spôsobom.

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.

Vyvlastnenie sa môže uskutočniť len v nevyhnutnom rozsahu. Ak možno účel vyvlastnenia dosiahnuť iba obmedzením práva, nemožno právo odňať v plnom rozsahu. Ak sa vyvlastnením prevádza vlastnícke právo iba k časti pozemku alebo sa obmedzuje iné právo k pozemku alebo stavbe a vlastník alebo iný oprávnený by nemohol využívať zostávajúcu časť pozemku alebo obmedzené právo k pozemku alebo stavbe, prípadne by ich mohol užívať len s neprimeranými ťažkosťami, rozšíri sa vyvlastnenie aj na zostávajúcu časť, pokiaľ o to vlastník alebo iný oprávnený požiada.

Podľa § 111 ods. 1, 2, 3 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.

Ak v priebehu vyvlastňovacieho konania nedôjde medzi doterajším vlastníkom a tými, ktorým na vyvlastňovanom pozemku alebo stavbe viaznu práva zanikajúce vyvlastnením, k dohode o rozdelení náhrady, zloží navrhovateľ náhradu na súde, v ktorého obvode pozemok alebo stavba leží. Súd rozhodne o uspokojení týchto nárokov, najmä s prihliadnutím na to, aby sa neohrozilo zabezpečenie nárokov záložných veriteľov.

Podľa § 112 ods. 1, 2, 3, 4 stavebného zákona vyvlastňovacie konanie vykonáva stavebný úrad.

Vyvlastňovacie konanie sa začína na návrh orgánu štátnej správy, právnickej alebo fyzickej osoby, ktorá má predmet vyvlastnenia využiť na účel, na ktorý sa vyvlastňuje. Pokiaľ je navrhovateľom orgán príslušný na vyvlastňovacie konanie, ustanoví odvolací orgán, ktorý iný stavebný úrad v jeho pôsobnosti vykoná konanie a vydá rozhodnutie o vyvlastnení.

Návrh na vyvlastnenie obsahuje označenie účastníkov konania, označenie vyvlastňovaného pozemku alebo stavby, navrhovaný rozsah a odôvodnenie požiadavky s uvedením účelu, na ktorý sa vyvlastnenie navrhuje, návrh náhrady a dôkaz o tom, že pokus o získanie práva k pozemku alebo k stavbe dohodou bol bezvýsledný. Podrobnosti o obsahu návrhu ustanoví všeobecne záväzný právny predpis [§ 143 písm. c)].

Bezvýslednosť dohody sa preukazuje doručenkou zaslanej písomnej výzvy na uzavretie dohody obsahujúcou požiadavku žiadateľa, dôvody požadovaného prevodu práva alebo vzniku vecného bremena, návrh odplaty najmenej vo výške určenej podľa § 111 ods. 2 a upozornenie, že ak na výzvu vlastníka pozemku alebo stavby neodpovie do 15 dní odo dňa doručenia, bude sa predpokladať, že dohodu odmieta.

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

Podľa § 32 ods. 1, 2, 3 správneho poriadku správny orgán je povinný zistiť presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si obstaráť potrebné podklady pre rozhodnutie. Pritom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania.

Podkladom pre rozhodnutie sú najmä podania, návrhy a vyjadrenia účastníkov konania, dôkazy, čestné vyhlásenia, ako aj skutočnosti všeobecne známe alebo známe správne orgánu z jeho úradnej činnosti. Rozsah a spôsob zisťovania podkladov pre rozhodnutie určuje správny orgán.

Na žiadosť správneho orgánu sú štátne orgány, orgány územnej samosprávy, fyzické osoby a právnické osoby povinné oznámiť skutočnosti, ktoré majú význam pre konanie a rozhodnutie.

Podľa § 34 ods. 1 až 6 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 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.

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 názoru odvolacieho súdu žalovaný správny orgán, ako aj správny orgán prvého stupňa v preskúmvanej veci nepostupovali v intenciách citovaných právnych noriem, vo veci nedostatočne zistili skutkový stav ohľadne výšky náhrady za vyvlastnené pozemky žalobcov a preto ich právny záver bol predčasný, z ktorých dôvodov ich rozhodnutia sú skutkovo a právne nesprávne. Z uvedených dôvodov súd prvého stupňa postupoval v súlade so zákonom, pokiaľ preskúmvané rozhodnutie žalovaného podľa § 250j ods. 2 O.s.p. zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie.

Zo skutkových okolností vyplývajúcich z predloženého spisového materiálu krajského súdu, ktorého súčasť tvoril administratívny spis žalovaného správneho orgánu, odvolací súd zistil, že žalovaný správny orgán preskúmaným rozhodnutím zo dňa 9.8.2006 č. 2006/7871/49479-30/Ka zmenil rozhodnutie Krajského stavebného úradu v Žiline č. 2006/00133-I/Tat, 2005/01047-I/Tat zo dňa 13.1.2006 o vyvlastnení pozemkov v prospech navrhovateľa G., s.r.o. Ž. tak, že pozemky resp. spoluvlastnícke podiely na nich v kat. úz. Teplička nad Váhom uvedené v tabuľke na strane 2 a 3 tohto rozhodnutia sa vyvlastňujú podľa § 108 ods. 2 písm. o/ stavebného zákona vo verejnom záujme v prospech GOVINVEST I, s.r.o. Mariánske námestie č. 30/5, Žilina na účely uskutočnenia stavby „K. Z.“, ktorá je významnou investíciou podľa zákona č. 175/1999 Z.z. v platnom znení. Vyvlastňuje sa vlastnícke právo k pozemkom resp. k spoluvlastníckym podielom v celom rozsahu; za vyvlastnené pozemky patrí vlastníkom náhrada vo výške trhovej ceny určená na základe znaleckého posudku č. 34/2006 zo dňa 27.2.2006 vypracovaného znalcom Ing. Ľ. B. podľa vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku tak, ako je uvedené pri jednotlivých položkách v tabuľke výroku tohto rozhodnutia; navrhovateľovi uložil povinnosť úhrady náhrady za vyvlastnenie; stanovil lehotu začiatku s užívaním pozemkov na účel, na ktorý boli vyvlastnené s poučením účastníkov o možnosti zrušenia rozhodnutia o vyvlastnení, ak sa v určenej lehote nezačne s užívaním pozemkov na účel, pre ktorý boli vyvlastnené a v ostatných častiach návrhu vyvlastňovacie konanie zastavil podľa § 30 ods. 1 písm. b/ správneho poriadku, pretože došlo k dobrovoľnému odpredaju a navrhovateľ zoberal v týchto častiach svoj návrh späť.

Z odôvodnenia uvedeného rozhodnutia vyplýva, že žalovaný ako odvolací správny orgán v súlade s § 59 ods. 1 Správneho poriadku preskúmal odvolaním napadnuté rozhodnutie Krajského stavebného úradu v Žiline, ktorým správny orgán prvého stupňa o návrhu G., s.r.o. zastúpenej na základe splnomocnenia spoločnosťou I.F.I. G. s.r.o., Ž. rozhodol na základe výsledkov vyvlastňovacieho konania tak, že vyvlastnil vlastnícke právo žalobcov k pozemkom v kat. úz. T. v prospech navrhovateľa podľa § 108 ods. 2 písm. o/ stavebného zákona pre uskutočnenie stavby „K. Z.“, ktorá je významnou investíciou podľa zákona č. 175/1999 Z.z. o niektorých opatreniach týkajúcich sa prípravy významných investícií v platnom znení a finančnú náhradu určil podľa § 111 ods. 2 stavebného zákona na základe znaleckého posudku č. 129/2004 zo dňa 2.11.2004 vypracovaného znalcom Ing. Ľ. B. podľa vyhlášky č. 492/2004 Z.z..

Žalovaný konštatoval, že za účelom spoľahlivého zistenia skutkových a právnych okolností v predmetnej veci, objasnenia vecných námietok uvedených v odvolaniach žalobcov a objasnenia záverov predloženého znaleckého posudku č. 129/2004 zo dňa 2.11.2004 vypracovaného Ing. Ľ., ktorý bol podkladom pre rozhodnutie Krajského stavebného úradu v Žiline, uskutočnil v odvolacom konaní dve doplňovacie ústne konania za prítomnosti účastníkov konania resp. ich právnych zástupcov a súdneho znalca Ing. Ľ. B., doplnil podklady pre určenie primeranej náhrady v zmysle stavebného zákona podľa trhovej ceny určenej znaleckým posudkom, vzhľadom na výnimočnosť daného prípadu, kedy v priebehu vyvlastňovacieho konania došlo zo strany Vlády Slovenskej republiky k rozhodnutiu o vyplatení doplatkov vlastníkom pozemkov v lokalite do sumy 350,- Sk/m² tak, že zaviazal navrhovateľa na predloženie nového znaleckého posudku, ktorý vypracoval Ing. Ľ. B. pod č. 34/2006 zo dňa 27.2.2006 a potom ako žalobcovia predložili znalecký posudok č. 104/2006 zo dňa 30.5.2006 vypracovaný súdnym znalcom Ing. A. vzhľadom na rozdiel v určení jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemkov (Sk/m²) v predložených znaleckých posudkov z dôvodov spoľahlivého zistenia podkladov potrebných pre rozhodnutie, vyžiadal odborné vyjadrenie k týmto znaleckým posudkom od Slovenskej technickej univerzity v Bratislave, Stavebnej fakulty - Znalecký ústav Bratislava a Ústavu súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline, ďalej operatívne uskutočnil ústne konanie s oboma súdnymi znalcami, aby mohli bližšie vysvetliť obsah svojich znaleckých posudkov za účasti zástupcov účastníkov konania a súčasne požiadal o vyjadrenie k znaleckým posudkom Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky.

Žalovaný pri vyhodnotení všetkých zistených skutočností a okolností, na základe podkladov doplnených v odvolacom konaní, vo vzťahu k posúdeniu výšky náhrady za pozemky ako podklad pre jej určenie zohľadnil znalecký posudok č. 34/2006 zo dňa 27.2.2006 vypracovaný znalcom Ing. Ľ. B., keďže usúdil, že jednotkovú všeobecnú hodnotu pozemkov stanovenú v znaleckom posudku č. 104/2006 zo dňa 30.5.2006 vypracovanom znalcom Ing. A. G., nie je možné považovať za náhradu primeranú podľa § 111 ods. 2 stavebného zákona, t. j. trhovú cenu, za ktorú sa považuje cena rovnakej alebo porovnateľnej nehnuteľnosti v tom istom čase, mieste a v porovnateľnej kvalite.

Podľa názoru žalovaného vzhľadom k tomu, že ani v odvolacom konaní nedošlo k uzavretiu dohody o prevode vlastníckych práv na navrhovateľa za ním navrhovanú cenu podľa znaleckého posudku č. 34/2006 zo dňa 27.2.2006, bolo potrebné v rozhodnutí

krajského stavebného úradu zmeniť výšku náhrady, t. j. zvýšiť náhradu podľa uvedeného znaleckého posudku.

Zákonodarca účel a podmienky vyvlastnenia ustanovil v právnych normách §§ 108 až 116 stavebného zákona tak, že v zmysle § 108 ods. 1 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, v právnej norme § 108 ods. 2 ustanovil právne dôvody, pre ktoré je možné vyvlastnenie uskutočniť, v § 109 určil cieľ vyvlastnenia, ďalej v § 110 stanovil podmienky vyvlastnenia tak, že vyvlastniť možno len vtedy, ak cieľ vyvlastnenia nemožno dosiahnuť dohodou alebo iným spôsobom (ods. 1) a vyvlastnenie sa môže uskutočniť len v nevyhnutnom rozsahu (ods. 3 veta prvá), v § 112 ods. 1 ustanovil vecnú právomoc na vyvlastňovacie konanie stavebného úradu a v odseku 2 tejto právnej normy stanovil, že vyvlastňovacie konanie sa začína na návrh orgánu štátnej správy, právnickej alebo fyzickej osoby, ktorá má predmet vyvlastnenia využiť na účel, na ktorý sa vyvlastňuje, **a v právnych normách §§ 111 až 111b ustanovil zákonné predpoklady vyvlastnenia za náhradu, s tým, že podmienky poskytnutia náhrady stanovil v § 111 ods. 2 tak, že, ak sa náhrada za vyvlastňovanú nehnuteľnosť poskytuje v peniazoch, určuje sa jej primeranosť podľa trhovej ceny určenej znaleckým posudkom a 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.**

Výklad právnych noriem stavebného zákona ustanovujúcich účel a podmienky vyvlastnenia nehnuteľností je nevyhnutné uskutočňovať v súlade s právnou úpravou ustanovenou v Ústave Slovenskej republiky.

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 a vo verejnom záujme, a to na základe zákona a za primeranú náhradu. Splnenie ústavných predpokladov nespočíva len v povinnosti zákonom upraviť nevyhnutnú mieru a verejný záujem zásahu do vlastníckeho práva, ale aj v povinnosti poskytnúť za vyvlastňovanú nehnuteľnosť primeranú náhradu. Otázka primeranosti náhrady bola riešená aj Ústavným súdom Slovenskej republiky (napr. v uznesení Ústavného súdu

Slovenskej republiky č. PL. ÚS 18/02-22 zo dňa 13.5.2004, v náleze Ústavného súdu Slovenskej republiky č. PL. ÚS 37/1995), ako aj Európskym súdom pre ľudské práva - Veľká komora (rozhodnutie č. 31423/96 – Papachelas proti Grécku) a Európskym súdom pre ľudské práva (rozhodnutie č. 75252/01 – Evaldsson a ostatní proti Švédsku).

Podľa názoru odvolacieho súdu vzhľadom na uvedené právne normy, Ústavu SR a európsku právnu judikatúru postup súdu prvého stupňa v prejednávanvej veci bol správny a v súlade so zákonom.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd odvolací taktiež dospel k záveru, že námietky žalobcov týkajúce sa finančnej náhrady za vyvlastňované nehnuteľnosti vznesené, tak v správnom konaní ako aj v žalobe boli dôvodné.

V tejto súvislosti odvolací súd poukazuje na to, že neobstojí tvrdenie žalovaného, že uskutočnil v odvolacom konaní rozsiahle dokazovanie za prítomnosti účastníkov konania resp. ich právnych zástupcov a doplnil podklady pre určenie primeranej náhrady v zmysle stavebného zákona podľa trhovej ceny určenej znaleckým posudkom tak, že zaviazal navrhovateľa na predloženie nového znaleckého posudku, ktorý vypracoval Ing. Ľ. B. pod č. 34/2006 zo dňa 27.2.2006 a potom ako žalobcovia predložili znalecký posudok č. 104/2006 zo dňa 30.5.2006 vypracovaný súdnym znalcom Ing. A. vzhľadom na rozdiel v určení jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemkov (Sk/m²) v predložených znaleckých posudkov z dôvodov spoľahlivého zistenia podkladov potrebných pre rozhodnutie, vyžiadal odborné vyjadrenie k týmto znaleckým posudkom od Slovenskej technickej univerzity v Bratislave, Stavebnej fakulty - Znalecký ústav Bratislava a Ústavu súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline, ďalej operatívne uskutočnil ústne konanie s oboma súdnymi znalcami, aby mohli bližšie vysvetliť obsah svojich znaleckých posudkov za účasti zástupcov účastníkov konania a súčasne požiadal o vyjadrenie k znaleckým posudkom Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky.

Vykonané dokazovanie žalovaného nebolo spôsobilé pre zistenie skutočného stavu veci podľa § 32 správneho poriadku, pretože aj podľa názoru odvolacieho súdu je možné pojať pochybnosti o predpojatosti súdneho znalca Ing. Ľ. B., ktorý vypracoval znalecký posudok č. 129/2004 zo dňa 2.11.2004 ako aj č.34/2006 zo dňa 27.2.2006 na základe objednávky navrhovateľa (investora) a súčasne zo znaleckého posudku č. 34/2006 vyplýva,

že znalec síce bral pri použití porovnávacej metódy do úvahy súbor približne 3.900 pozemkov, avšak určená výška náhrady za vyvlastnené pozemky zodpovedá výške ceny (zvýšenej v intenciách rozhodnutia vlády SR), za ktorú vlastníci v tejto lokalite previedli vlastnícke práva k nehnuteľnostiam na navrhovateľa na základe dohody a preto takto určenú výšku náhrady nie je možné považovať za transparentnú pre určenie výšky náhrady za vyvlastnenie pozemkov žalobcov.

Pokiaľ žalobcovia predložili znalecký posudok vypracovaný znalcom Ing. A. G. č. 104/2006 zo dňa 30.5.2006 aj podľa názoru odvolacieho súdu dokazovanie vykonané žalovaným nebolo spôsobilé na vytvorenie si jeho úsudku, že jednotkovú všeobecnú hodnotu pozemkov stanovenú v tomto znaleckom posudku nie je možné považovať za primeranú náhradu podľa § 111 ods. 2 stavebného zákona, t. j. za cenu trhovú, pretože odborné vyjadrenia, ktoré si žalovaný vyžiadal od vyššie uvedených inštitúcií nemajú charakter znaleckých posudkov, ako aj z obsahu odborného vyjadrenia ÚSI Žilina nevyplýva, že by uvedení znalci neboli spôsobilí na vypracovanie znaleckých posudkov, pretože ÚSI Žilina, ako aj správne uviedol žalovaný v odvolaní, je jednou zo základných metodických organizácií pre činnosť znalcov. Z uvedených dôvodov odborné vyjadrenia týchto dožiadaných inštitúcií neodstránili a ani neboli spôsobilé na odstránenie rozdielov medzi znaleckými posudkami predloženými vo vyvlastňovacom konaní ich účastníkmi.

Povinnosťou správnych orgánov vo vyvlastňovacom konaní bolo podľa § 32 správneho poriadku v spojení s § 111 ods. 2 stavebného zákona zistiť skutočný stav týkajúci sa primeranej náhrady za vyvlastnené nehnuteľnosti.

Z týchto dôvodov aj podľa názoru odvolacieho súdu zhodne s názorom súdu prvého stupňa bolo povinnosťou žalovaného v danej veci postupovať podľa § 36 správneho poriadku a vo veci nariadiť kontrolné znalecké dokazovanie znalcom na zistenie trhovej ceny za vyvlastňované nehnuteľnosti žalobcov.

Vzhľadom na uvedené odvolací súd napadnutý rozsudok krajského súdu podľa § 246c ods. 1 O.s.p. v spojení s § 219 ods. 1 potvrdil z jeho skutkovo a právne správnych dôvodov.

Odvolací súd priznal žalobcom náhradu trov odvolacieho konania v zmysle § 246c ods. 1 O.s.p. v spojení s § 224 ods. 1 a v spojení s § 250k ods. 1, pretože mali v tomto konaní

úspech. Trovy žalobcov pozostávajú z trov právneho zastúpenia za dva úkony právnej pomoci a to za podanie vyjadrenia k odvolaniu zo dňa 27.10.2008 a účasť ich právnej zástupkyňi na pojednávaní odvolacieho súdu dňa 13.1.2009. Odvolací súd vyčíslil trovy právneho zastúpenia advokátom v zmysle § 11 ods. 1 vyhlášky č. 655/2004 Z.z., za základnú sadzbu tarifnej odmeny za jeden úkon právnej služby považoval jednu trinástinu výpočtového základu, pretože v danej veci nie je možné hodnotu veci alebo práva vyjadriť v peniazoch, keďže predmetom konania bolo preskúmanie zákonnosti rozhodnutia a postupu správneho orgánu, t. j. za rok 2008 1.465,- Sk + paušál 190,- Sk, za rok 2009 53,49 € + paušál 6,95 € a pretože ide o spoločné úkony advokáta pri zastupovaní štyroch klientov základnú sadzbu tarifnej odmeny znížil podľa § 13 ods. 3 vyhlášky o 20%, teda $(1465 \times 4 - 20\% + 190) = 4.870,-$ Sk (161,66 €) + $53,49 \times 4 - 20\% + 6,95 \text{ €} = 178,12 \text{ €}$ (5366,- Sk). Právnomu zástupcovi žalobcov súčasne priznal náhradu za stratu času podľa § 17 ods. 1 vyhlášky za účasť na pojednávaní odvolacieho súdu, pretože pojednávanie sa uskutočnilo mimo jeho sídla v sume 139,08 € (4.190,- Sk) a cestovné jeho osobným motorovým vozidlom v sume 57,02 € (1.718,- Sk). V celosti priznal žalobcom náhradu trov odvolacieho konania v sume 535,88 € (16.144,- Sk), ktoré zaviazal žalovaného zaplatiť do rúk ich právnej zástupkyňi podľa § 149 ods. 2 O.s.p.

P o u č e n i e : Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

V Bratislave 13. januára 2009

Za správnosť vyhotovenia:
Ľubica Kavivanovová

JUDr. Igor Belko, v. r.
predseda senátu

