

Súd: Najvyšší súd SR  
Spisová značka: 4SŽk/1/2018  
Identifikačné číslo spisu: 1016201126  
Dátum vydania rozhodnutia: 12.06.2018  
Meno a priezvisko: JUDr. Nora Halmová  
Funkcia: sudca  
ECLI: ECLI:SK:NSSR:2018:1016201126.1

## ROZSUDOK

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Nory Halmovej a zo sudcov JUDr. Jany Zemkovej PhD. a Mgr. Viliama Pohančenika v právnej veci sťažovateľa (predtým žalobcu): X., právne zastúpený: BIZOŇ & PARTNERS, s.r.o., so sídlom Hviezdoslavovo nám. 25, Bratislava, proti žalovanému: Ministerstvo dopravy a výstavby Slovenskej republiky, Námestie slobody 6, Bratislava, za účasti: 1/ MH Invest, s.r.o., Mlynské Nivy 44/A, Bratislava, IČO: 36 724 530, právne zastúpený: JUDr. Vladimír Ivančo, Hlavné námestie 5, Bratislava, 2/ V., právne zastúpený: LawService, s.r.o., so sídlom Stráž 3/223, 960 01 Zvolen, 3/ Slovenský pozemkový fond, Búdková 36, Bratislava, o preskúmanie zákonnosti rozhodnutiu žalovaného číslo: 14317/2016/B624-SV/25956/To zo dňa 22. apríla 2016, konajúc o kasačnej sťažnosti žalobcu proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave č. k. 6S/139/2016-417 zo dňa 19. apríla 2017, takto

### rozhodol:

Najvyšší súd Slovenskej republiky kasačnú sťažnosť sťažovateľa proti právoplatnému rozsudku Krajského súdu v Bratislave č. k. 6S/139/2016-417 zo dňa 19. apríla 2017 z a m i e t a.

Kasačnému sťažovateľovi nárok na náhradu trov kasačného konania n e p r i z n á v a.

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

### Odôvodnenie

1.

1.1 Napadnutým rozsudkom Krajský súd v Bratislave (ďalej len „krajský súd“) podľa § 190 zákona č. 162/2015 Z. z. Správny súdny poriadok (ďalej len „SSP“) zamietol žalobu žalobcu, ktorou sa domáhal preskúmania a zrušenia rozhodnutia žalovaného číslo: 14317/2016/B624-SV/25956/To zo dňa 22.04.2016 a rozhodnutia Okresného úradu Nitra, Odbor výstavby a bytovej politiky (prvostupňový správny orgán) číslo: OU-NR-OVBP2-2016/009645-5 zo dňa 01.03.2016. O náhrade trov konania rozhodol súd tak, že účastníkom konania ich náhradu nepriznal.

1.2 Krajský súd v odôvodnení rozsudku uviedol, že prvostupňový správny orgán rozhodol o návrhu na

vyvlastnenie zo dňa 02.02.2016 podaného spoločnosťou. MH Invest, s. r. o., pre účely stavby „Výbudovanie strategického parku, k. ú. U., K., Y., G., K., I.“ (ďalej len „Stavba“) v prospech spol. MH Invest, s.r.o., a vyvlastnil vlastnícke právo k pozemku KN-E parc. č. 2658, evidovanej na LV č. XXXX, orná pôda v celkovej výmere 3 566 m<sup>2</sup>, v podiele 3 566 m<sup>2</sup>, v spoluvlastníckom podiele 1/1, katastrálne územie G. za náhradu 53.882,26 € (patriacu vlastníkovi pozemku V. Z.), a to 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 (ďalej len „zákon č. 175/1999 Z. z.“) pre stavbu „Výbudovanie strategického parku, k. ú. U., K., Y., G., K., I.“. Finančnú náhradu za vyvlastnenie vlastníckeho práva k vyvlastnenému pozemku OÚ Nitra určil podľa § 111 ods. 2 Stavebného zákona na základe znaleckého posudku č. 191/2015 vypracovaného v súlade s vyhláškou Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov spol. ÚEOS - Komercia, a. s., v celkovej výške 53.882,26 €.

1.3 Žalovaný prvostupňové správne rozhodnutie zmenil v jeho výroku tak, že náhradu uhradí spol. MH Invest, s.r.o., Trnavská cesta 100, 821 01 Bratislava do 21 pracovných dní od nadobudnutia právoplatnosti tohto rozhodnutia na depozitný účet SPF s uvedením poznámky pre prijímateľa platby č. rozhodnutia OU-NR-OVBP2-2016/009645-5 k. ú. G., pričom SPF vyplatí náhradu za vyvlastnenie tomu, o kom bude rozhodnuté, že bol v čase vydania rozhodnutia o vyvlastnení vlastníkom pozemku - parcela registra „C“ č. 2658, vedená na LV č. XXXX pre k. ú. G. alebo, že mu patrí náhrada za jeho vyvlastnenie, a to právoplatným rozhodnutím súdu v súdnom konaní o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti vedenom na Okresnom súde Nitra pod sp. zn. 15C/502/2015.

1.4 K námietke žalobcu, týkajúcej sa posúdenia existencie verejného záujmu na vyvlastnení krajský súd v odôvodnení rozsudku uviedol, že vo veci bol verejný záujem na vyvlastnení dotknutého pozemku náležite skúmaný a aj preukázaný. Realizácia stavby je v zmysle osvedčení významnou investíciou a jej uskutočnenie je celkom zjavne vo verejnom záujme, čo konajúce správne orgány zistili a v preskúmaných rozhodnutiach aj primerane odôvodnili.

1.5 Krajský súd považoval za nedôvodnú i námietku žalobcu, týkajúcu sa neskúmania uzavretia zákonom vyžadovanej dohody správnymi orgánmi. Poukázal na znenie ust. § 4a ods. 3 písm. b/ zákona č. 175/1999 Z. z., podľa ktorého nie je potrebné preukázanie splnenia podmienky bezvýslednosti pokusu nadobudnutia vlastníckeho práva k vyvlastňovanej nehnuteľnosti dohodou, a to v prípade, ak je vlastník danej nehnuteľnosti obmedzený vo svojej zmluvnej voľnosti nakladať s ňou (previesť vlastnícke právo) na základe rozhodnutia súdu. Tak tomu bolo aj v danom prípade, keďže v čase pred a v priebehu správneho konania o vyvlastnení dotknutého pozemku mal jeho výlučný vlastník - V. Z. (ktorý bol ako výlučný vlastník v tom čase zapísaný na liste vlastníctva v katastri nehnuteľností) predbežným opatrením vydaným Okresným súdom v Nitre (sp. zn. 15C/502/2015) zakázané akýmkoľvek spôsobom nakladať s predmetným pozemkom. Krajský súd uviedol, že žalobca nebol ako vlastník pozemku v katastri nehnuteľností zapísaný a preto akákoľvek dohoda s ním uzavretá by vniesla právnu neistotu do postavenia druhej zmluvnej strany takejto dohody. V prípade, ak spol. MH Invest, s.r.o., nereagovala na ponuku uzavretia dohody so žalobcom neporušila žiadne ustanovenia zákona č. 175/1999 Z. z.

1.6 K námietke neskúmania účelu vyvlastnenia krajský súd uviedol, že z preskúmaných rozhodnutí je zrejmé, že účelom vyvlastnenia predmetného pozemku je vybudovanie stavby - strategického parku ako významnej investície, ktorá je nevyhnutná na zabezpečenie prípravy vymedzeného územia pre Stavbu schválenú uznesením vlády Slovenskej republiky. Spoločnosť MH Invest, s.r.o., vystupujúca ako vyvlastňovateľ preukázala, že predmet vyvlastnenia - daný pozemok využije na účel, na ktorý sa vyvlastnil, a preto bola aktívne legitímovaným subjektom na podanie návrhu na jeho vyvlastnenie. Spoločnosť potvrdila, že žalobcom požadovaná podrobná dokumentácia realizácie stavieb v strategickom parku v čase prebiehajúceho vyvlastňovacieho konania ešte neexistovala.

1.7 Viaceré vznesené námietky žalobcu, týkajúce sa náležitostí preskúmaných rozhodnutí (nešpecifikovanie predmetu vyvlastnenia, rozsahu vyvlastnenia a absencia poučenia o možnosti požiadať

o jeho zrušenie) krajský súd vyhodnotil ako zjavne účelové. Mal za to, že v rozhodnutí o vyvlastnení je predmet vyvlastnenia (dotknutý pozemok) vymedzený v súlade so zákonom č. 162/1995 Z. z. Podľa názoru krajského súdu rozsah vyvlastnenia predmetného pozemku bol v preskúvanom rozhodnutí o vyvlastnení celkom jasne vymedzený, čo vyplýva z tabuľky na prvej strane tohto rozhodnutia, kde je uvedené, že sa vyvlastňuje spoluvlastnícky podiel 1/1 na danom pozemku. Zároveň bola uvedená celková výmera vyvlastňovaného pozemku - 3 566 m<sup>2</sup> ako aj podiel vyvlastnenia - v tej istej výmere.

1.8 Krajský súd konštatoval, že nevyhnutnou podmienkou vyvlastnenia je jeho uskutočnenie za primeranú náhradu, pričom žalobca v konaní pred oboma správnyimi orgánmi námietku výšky primeranej náhrady za vyvlastnenie nevzniesol, ale uplatnil ju až v podanej žalobe, dôvodiac tým, že sa až z tlače dozvedel o vyššej cene vyvlastnenia podobnej kvality vyvlastňovaných pozemkov. Krajský súd uviedol, že v danom prípade bol vo vyvlastňovacom konaní predložený ďalším účastníkom (spol. MH Invest, s.r.o.) znalecký posudok, oceňujúci daný pozemok vypracovaný spoločnosťou ÚEOS - Komercia, a.s., znalcom v odbore stavebníctvo, odhad hodnoty nehnuteľností, odhad hodnoty stavebných prác, ktorý je zapísaný v zozname znalcov vedenom na Ministerstve spravodlivosti SR, a preto správny orgán nemal dôvod pochybovať o jeho hodnovernosti. Konštatoval, že iba samotné poukazovanie žalobcom na vyššiu priznanú náhradu za vyvlastňovaný pozemok iného subjektu v danej lokalite pre rovnaký účel bez ďalšieho nie je dostatočným dôkazom o nesprávne určenej a správnym orgánom nesprávne priznanej výške náhrady. Krajský súd poukazom na znenie ust. § 4a ods. 4 zákona č. 175/1999 Z. z. dospel k záveru, že konajúce správne orgány postupovali plne v súlade so zákonom, keď určili náhradu za vyvlastňovaný pozemok na základe predloženého znaleckého posudku. V prípade, ak vyvlastnený nesúhlasí s priznanou výškou náhrady konajúci správny orgán má povinnosť bez prerušenia konania odkázať ho na konanie pred všeobecným súdom.

1.9 Krajský súd považoval za účelovú i námietku nesprávneho právneho posúdenia veci z dôvodu nesprávneho použitia právneho predpisu o vyplatení náhrady za vyvlastnený pozemok, keďže zákon č. 180/1995 Z. z. neupravuje právomoc SPF na nakladanie s náhradou za vyvlastnenie. Krajský súd uviedol, že z gramatického ako aj logického výkladu ust. § 111 ods. 4 stavebného zákona jednoznačne a bezpochyby vyplýva postup pre správny orgán v prípade, ak k vyvlastňovanému pozemku prebieha na príslušnom súde súdne konanie, ktoré nie je ku dňu vykonateľnosti vyvlastňovacieho konania právoplatne skončené.

1.10 Krajský súd uviedol, že skutočnosti, ku ktorým správny orgán dospel na základe svojej zákonom povolenej voľnej úvahy, boli v napadnutom rozhodnutí dostatočne odôvodnené a žalovaný sa primeraným spôsobom vysporiadal so všetkými relevantnými námietkami žalobcu vznesenými v správnom konaní, pre súd je rozhodujúce posúdiť, či napadnuté rozhodnutie nevybočilo z medzí a hľadísk ustanovených zákonom. Krajský súd konštatoval nedôvodnosť námietky nepreskúmateľnosti napadnutého rozhodnutia a nekompletnosti administratívneho spisu z dôvodu, že v ňom chýba doručka návrhu zmluvy zaslaná spoločnosťou MH Invest, s.r.o., V. Z.. Jedinou relevantnou námietkou žalobcu ostala výška ceny, za ktorú bol pozemok vyvlastnený, ktorú však počas správneho konania nijako nespochybnil. Súd uviedol, že v prípade nesúhlasu žalobcu s cenou vyvlastnenia má možnosť sa obrátiť na všeobecný súd so žalobou.

2.

2.1 Proti právoplatnému rozsudku krajského súdu podal žalobca (kasačný sťažovateľ) v zákonnej lehote kasačnú sťažnosť z dôvodu podľa § 440 ods. 1 písm. g/ SSP, v ktorej navrhol, aby Najvyšší súd Slovenskej republiky rozhodol o zrušení napadnutého rozsudku a vec vrátil krajskému súdu na ďalšie konanie; prípadne zmenil rozsudok krajského súdu tak, že zruší rozhodnutie žalovaného v spojení s prvostupňovým rozhodnutím o vyvlastnení a vec vráti príslušnému orgánu verejnej správy na ďalšie konanie.

2.2 Žalobca sa nestotožnil s právnym názorom krajského súdu v časti skúmania a preukázania existencie

verejného záujmu v rozhodnutiach správnych orgánov, keď vyslovil, že podmienka verejného záujmu bola riadne identifikovaná ako investícia významne ovplyvňujúca objem výroby a zamestnanosť, o ktorej rozhodla vláda Slovenskej republiky, ako o investícii vo verejnom záujme, t.j. ktorej význam sa prejaví v ekonomike Slovenskej republiky, v sociálnej sfére, zvýšením zamestnanosti, objemu výroby ako aj v exportnej schopnosti. Žalobca mal za to, že krajský súd si podmienku verejného záujmu stotožnil s účelom vyvlastnenia, ktorým je výstavba strategického parku a s ohľadom na existujúci účel vyvlastnenia si existenciu verejného záujmu prezumoval bez jeho ďalšieho skúmania. Takýto postup je podľa názoru žalobcu nepostačujúci a v rozpore so zákonom. Akékoľvek posúdenie významnej investície z pohľadu iných verejných záujmov (akými sú napr. dopady na životné prostredie alebo záujem v okolí žijúcich obyvateľov na zachovaní určitej kvality života) úplne absentovalo. Žalobca uviedol, že pre zhodnotenie existencie verejného záujmu na vyvlastnení pozemku žalobcu je potrebné presne identifikovať, akú úlohu zohráva tento konkrétny pozemok v realizácii investície a tým aj v tvrdenom verejnom záujme štátu na jeho vyvlastnení. Ani žalovaný a ani Okresný úrad Nitra, takýmto spôsobom existenciu verejného záujmu nepreskúmali, a preto ich závery o jeho existencii nie sú dostatočne podložené.

2.3 Žalobca nesúhlasil s právnym názorom krajského súdu v časti skúmania zákonom vyžadovanej dohody správnymi orgánmi, pretože v zmysle ustanovení príslušných predpisov je vyvlastnenie možné, len ak nemožno cieľ vyvlastnenia dosiahnuť dohodou alebo iným spôsobom. Žalobca uviedol, že síce nemohol uzavrieť zmluvu, ktorou by umožnil štátu pozemky užívať, keďže formálne bol ako vlastník pozemkov evidovaný v katastri nehnuteľnosti V. Z., avšak mohol s MH Invest s.r.o. uzavrieť dohodu iného typu, ktorou by sa situácia riešila. MH Invest s.r.o. však pre predídanie vyvlastneniu vyvinul jedinú aktivitu, a to pokus o dohodu s V. Z.. Žalobca uviedol, že podaním zo dňa 13.01.2017 preukázal krajskému súdu, že v priebehu konania o vyvlastnení oznámil úradu vedenie súdneho konania na Okresnom súde Nitra pod sp. zn. 15C/502/2015, ktorou sa domáha určenia neplatnosti zámennej zmluvy uzatvorenej s osobou V. Z. z dôvodu, že sa jednalo o úžernickú zmluvu, ktorá bola v rozpore so zákonom č. 140/2014 Z. z. o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku. Žalobca mal za to, že zámenná zmluva, ktorú predložil sťažovateľovi na podpis V. Z. je absolútne neplatná a preto je žalobca naďalej vlastníkom vyvlastňovanej parcely. Žalobca poukázal na to, že povinnosť pokúsiť sa o dohodu MH Invest, s.r.o. riadne nespĺnila ani voči žalobcovi, ani voči Borisovi Tonkovičovi a ihneď podala návrh na vyvlastnenie.

2.4 Žalobca nesúhlasil s právnym názorom krajského súdu v časti skúmania účelu vyvlastnenia, ktorý sú správne orgány povinné skúmať ex offio. Podľa rozhodnutia o vyvlastnení je účelom vyvlastnenia vybudovanie strategického parku, pričom z rozhodnutí správnych orgánov je zrejmé, že ani jeden bližšie účel vyvlastnenia neskúmal. Podľa žalobcu vyvlastniť sa má v zmysle zákona na návrh osoby, ktorá má predmet vyvlastnenia využiť na účel, na ktorý sa vyvlastňuje, teda v tomto prípade je osobou oprávnenou na podanie návrhu na vyvlastnenie automobilka Jaguar Land Rover. MH Invest. s.r.o. plní, podľa žalobcu, takpovediac realitnú činnosť, keď pozemky skupuje za účelom ich odpredaja automobilke. Žalobca zastával názor, že ak sa má vyvlastniť pre účel výstavby, musí byť vopred zrejmé, ktorý pozemok bude slúžiť ktorej stavbe, a teda či je pre účel vyvlastnenia skutočne potrebný. Nie je možné akceptovať záver nepriamo vyplývajúci z vyjadrenia MH Invest, že najprv sa pozemky vyvlastnia a až následne sa môže rozhodnúť, či je ten ktorý pozemok pre stavbu vôbec potrebný a ak sa ukáže že nie je, môže si vyvlastnený požiadať o zrušenie vyvlastnenia. Žalobca poukázal na skutočnosť, že v čase vyvlastňovania ani neexistovala dokumentácia, z ktorej by bolo možné určiť, akým spôsobom budú jednotlivé pozemky využité pre účely strategického parku. Z tohto dôvodu namietal, že správne orgány riadne nepreskúmali účel, na ktorý sa pozemok sťažovateľa vyvlastňuje a skutočnosť, kto je oprávnený podať návrh na vyvlastnenie pozemku pre tento skutočný účel.

2.5 Žalobca zotrval na svojej právnej argumentácii, že rozhodnutie o vyvlastnení nemá všetky náležitosti a že tieto nedostatky neodstránil ani žalovaný v odvolacom konaní. Podľa žalobcu v rozhodnutí o vyvlastnení absentuje určito, presne a zrozumiteľne špecifikovaný predmet vyvlastnenia, rozsah vyvlastnenia a poučenie o možnosti požiadať o jeho zrušenie. Nezrozumiteľné a neurčité správne rozhodnutia sú aj podľa judikatúry Najvyššieho súdu SR nepreskúmateľné a je potrebné ich zrušiť.

Nakoľko sa krajský súd stotožnil s postupom správnych orgánov považoval žalobca rozhodnutie súdu za nesprávne, navyše sa ohradil voči záveru súdu, že námietky žalobcu sú v tejto časti účelové.

2.6 Žalobca namieta i nesprávny právny názor krajského súdu v časti vysporiadania sa s jeho námietkou výšky primeranej náhrady za vyvlastnenie. Žalobca dospel k záveru, že konajúci správny orgán nepostupoval v zmysle ustanovenia § 34 a § 36 správneho poriadku, keď bez akéhokoľvek bližšieho skúmania či správnej úvahy určil výšku náhrady za vyvlastnenie pozemkov vo výške 15,11 Eur/m<sup>2</sup>. Podľa žalobcu mal krajský súd po vyhodnotení všetkých relevantných skutočností legálnu možnosť ustanoviť vo veci kontrolný znalecký posudok, ktorý by bol spôsobilý odstrániť pochybnosti o správnosti v určení výšky náhrady za vyvlastnenie. Nakoľko krajský súd uvedené skutočnosti vôbec neskúmal a vo svojom rozhodnutí ani nevysvetlil, prečo je argumentácia žalobcu nesprávna, žalobca žiadal o jeho zrušenie a o preskúmanie skutočnej hodnoty jeho vyvlastneného pozemku.

2.7 Žalobca uviedol, že rozhodnutie žalovaného sa síce pokúsilo odstrániť neurčitost' rozhodnutia o vyvlastnení v časti spôsobu vyplatenia náhrady za vyvlastnenie, keď označilo ako rozhodujúci výsledok súdneho konania vedného medzi žalobcom a V. Z., ale správne orgány podľa žalobcu použili právne predpisy, ktoré sa na tento prípad nevzťahujú. Právna úprava, na ktorej správne orgány založili spôsob naloženia s náhradou za vyvlastnenie sa zjavne netýka tejto situácie, keď je vlastníkom pozemku známy, len je svoje vlastníctvo nútený chrániť súdnou cestou. Podľa žalobcu zákon v tomto prípade nedáva SPF právomoc na nakladanie s náhradou za vyvlastnenie. Nakoľko sa krajský súd stotožnil s týmto postupom správnych orgánov, považoval žalobca rozhodnutie súdu aj v tejto časti za nesprávne.

2.8 K záveru krajského súdu ohľadom namietanej nekompletnosti administratívneho spisu žalobca opakovane poukázal na skutočnosť, že sa v ňom nenachádza doručka návrhu dohody, ktorú odoslal MH Invest, s.r.o. pre pána V. Z. a ani iný doklad potvrdzujúci doručenie takejto ponuky, ktorú realizoval navrhovateľ vyvlastnenia. Podľa žalobcu sa jedná o procesné pochybenie (neúplnosť spisu), ktoré majú za následok nepreskúmateľnosť preskúmaných rozhodnutí.

2.9 Žalobca sa v kasačnej sťažnosti domáhal priznania odkladného účinku kasačnej sťažnosti, pričom uviedol, že v danej veci sú splnené obe zákonom stanovené podmienky jeho priznania, a to existencia hrozby závažnej ujmy vzniknutej na základe právnych následkov napadnutého rozhodnutia krajského súdu a skutočnosť, že priznanie odkladného účinku kasačnej sťažnosti by nebolo v rozpore s verejným záujmom. Žalobca mal za to, že ak kasačnej sťažnosti nebude priznaný odkladný účinok je vysoko pravdepodobné, že do rozhodnutia kasačného súdu dôjde k nezvratnej zmene celkového charakteru pozemku, postaveniu stavieb na ňom a v najhoršom prípade k jeho prevodu na tretie osoby, resp. na automobilku Jaguar Land Rover. V takom prípade bude pre žalobcu mimoriadne náročné reálne sa domôcť jeho vlastníckeho práva k pozemku, prípadne navrátiť pozemok do jeho pôvodného stavu. Mal za to, že v dôsledku zamietnutia správnej žaloby krajským súdom mu hrozí závažná ujma, v podobe ujmy na jeho právach a právom chránených záujmoch, ako aj finančná škoda. Žalobca mal za to, že ak nebol preukázaný verejný záujem počas vyvlastňovacieho konania, nemôže byť potom ani priznanie odkladného účinku kasačnej sťažnosti v rozpore s verejným záujmom.

3.

3.1 Dňa 02.08.2017 bolo krajskému súdu doručenie vyjadrenie ďalšieho účastníka 1/ MH Invest, s.r.o., ku kasačnej sťažnosti žalobcu, v ktorom sa stotožnil s rozhodnutím krajského súdu a navrhol kasačnú sťažnosť žalobcu zamietnuť a priznať mu nárok na náhradu trov konania, vrátane trov právneho zastúpenia. Zároveň navrhol, aby kasačný súd nevyhovel návrhu žalobcu na priznanie odkladného účinku kasačnej sťažnosti.

3.2 Ďalší účastník 1/ zdôraznil, že žalobca nijakým spôsobom nepreukázal, akým spôsobom boli porušené jeho práva a právom chránené záujmy, resp. ako by mohol jeho prípadný úspech v tomto konaní zlepšiť jeho právne postavenie a mať tak dopad na jeho práva a povinnosti. Uviedol, že aj potenciálny konečný úspech žalobcu v tomto konaní (t.j. zrušenie rozhodnutia o vyvlastnení) nezmení nič na právnom postavení žalobcu a naskytá sa najmä otázka, či zo strany žalobcu nejde v tomto prípade

o zrejme bezúspešné uplatňovanie práva a šikanózne správanie voči ďalšiemu účastníkovi.

3.3 Ďalší účastník 1/ mal za to, že správne orgány vykonali za účelom posúdenia existencie verejného záujmu náležité dokazovanie a preskúvané rozhodnutia v časti týkajúcej sa existencie verejného záujmu presvedčivo odôvodnili, nakoľko je z nich zrejmé, prečo verejný záujem v žalobcu v danom prípade prevažuje nad súkromným záujmom žalobcu ako vlastníka pozemku.

3.4 K námietke žalobcu ohľadom údajného nesplnenia podmienky preukázať bezvýslednosť pokusu nadobudnúť vlastnícke právo dohodou ďalší účastník 1/ uviedol, že podmienka bezvýslednosti znamená, že v prípadoch, ak sa navrhovateľ vyvlastnenia nevie dohodnúť s vlastníkom pozemku na zmluvnom prevode (t.j. buď je vlastníkom nečinný alebo sa nevedia dohodnúť na konkrétnych podmienkach prevodu), je možné pristúpiť k vyvlastneniu pozemku. Žalobca nebol v rozhodnom období (t.j. v čase bezprostredne pred začatím a v priebehu vyvlastňovacieho konania) vlastníkom vyvlastňovaného dotknutého pozemku, preto nemohol uzatvoriť dohodu, ktorá by efektívne umožnila ďalšiemu účastníkovi nadobudnúť k dotknutému pozemku vlastnícke právo. Žalobca svoje domnelé vlastnícke právo k dotknutému pozemku opiera iba o skutočnosť, že v čase vyvlastnenia viedol súdne spory voči vtedy zapísanému vlastníkovi (pánovi Z.) o vlastníctvo dotknutého pozemku. Podľa ďalšieho účastníka 1/ správne orgány vo vyvlastňovacom konaní si nemôžu robiť úsudok o vyslovene súkromno-právnej otázke vlastníckeho práva k pozemku, o čom rozhoduje súd. Ak je však vlastníctvo k vyvlastňovanému pozemku predmetom súdneho konania (t.j. môže sa neskôr ukázať, že vlastníkom pozemku bola iná osoba než vyvlastňovaný) stavebný zákon jasne ustanovuje, ako majú správne orgány postupovať. Zároveň poukázal na § 4a ods. 3 písm. b/ zákona o významných investíciách, podľa ktorého sa v danom prípade nevyžadovalo splnenie podmienky bezvýslednosti. Navyše v čase vyvlastnenia bol pán Z. (ako v katastri nehnuteľností zapísaný vlastníkom) obmedzený v zmluvnej voľnosti rozhodnutím súdu, ktorým mu súd zakázal previesť vlastnícke právo k dotknutému pozemku.

3.5 K námietke žalobcu ohľadom neskúmania účelu vyvlastnenia ďalší účastník 1/ uviedol, že žalobca nemá pravdu, ak naznačuje, že účelom vyvlastnenia má byť len akási "realitná činnosť" za účelom neskoršieho predaja pozemkov investorovi. Účelom vyvlastnenia je realizácia strategického parku, čo predstavuje oveľa komplexnejší súbor činností, čo vyplýva zo skutočnosti, že ďalší účastník 1/ je držiteľom Osvedčenia v zmysle § 1 ods. 3 písm. b/ zákona č. 175/1999 Z. z. ako "podnik so 100% majetkovou účasťou štátu, ak uskutočnenie tejto stavby je nevyhnutné na zabezpečenie prípravy územia na realizáciu strategického parku a vláda o nej rozhodla, že jej uskutočnenie je vo verejnom záujme."

3.6 K námietke žalobcu ohľadom nedostatočného vymedzenia predmetu vyvlastnenia a rozsahu vyvlastnenia ďalší účastník 1/ uviedol, že z rozhodnutia o vyvlastnení nemožno mať žiadne pochybnosti ohľadom určitosti vymedzenia vyvlastňovaného pozemku a faktu, že vyvlastňovaný pozemok je pozemkom v katastrálnom území G..

3.7 Námietku nesprávneho určenia náhrady za vyvlastnenie považoval ďalší účastník 1/ za šikanózne správanie žalobcu v súdnom konaní, pretože žalobca, ktorý počas vyvlastňovacieho konania viackrát prejavil záujem na predaji dotknutého pozemku za cenu 15,11 Eur/m<sup>2</sup> určenú znaleckým posudkom (avšak z dôvodu, že nebol zapísaným vlastníkom dotknutého pozemku, nemohol byť od neho dotknutý pozemok kúpený ďalším účastníkom 1/), v súdnom konaní namieta nesprávnosť takto určenej náhrady za vyvlastnenie. Uviedol, že podaním správnej žaloby voči vyvlastňovaciemu rozhodnutiu z dôvodu jeho nesúhlasu s výškou náhrady za vyvlastnenie žalobca obchádza ustanovenie § 4a ods. 4 zákona č. 175/1999 Z. z., ktoré ustanovuje, aký inštitút má v takomto prípade žalobca využiť a preto prvostupňový správny orgán postupoval správne, keď o v súlade s § 4a ods. 4 zákona odkázal na súd.

3.8 K námietke žalobcu ohľadom použitia právneho predpisu o vyplatení náhrady za vyvlastnenie ďalší účastník 1/ uviedol, že správne orgány postupovali presne podľa § 11 ods. 4 stavebného zákona a podľa toho určili spôsob úhrady náhrady za vyvlastnenie, a to tak, že ďalší účastník 1/ účastník ju nemal zaplatiť vlastníkovi ale do úschovy.

3.9 Podľa ďalšieho účastníka 1/ námietka žalobcu, týkajúca sa nekompletnosti administratívneho spisu, pretože sa v ňom nenachádza doručka ponuky pánovi Z. jasne deklaruje, že účelom kasačnej sťažnosti nie je ochrana práv a právnych záujmov žalobcu, ale šikanózne konanie voči nemu.

3.10 K žiadosti žalobcu o priznanie odkladného účinku kasačnej sťažnosti ďalší účastník 1/ uviedol, že rozsudkom krajského súdu nehrozí žalobcovi žiadna ujma, pretože jeho postavenie sa prijatím rozsudku nijako nezmenilo.

4.

4.1 Najvyšší súd Slovenskej republiky konajúci ako kasačný súd (§ 438 ods. 2 SSP) preskúmal napadnutý rozsudok ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo v medziach dôvodov podanej kasačnej sťažnosti v zmysle ust. § 440 SSP, kasačnú sťažnosť prejednal bez nariadenia pojednávania (§ 455 SSP), keď deň vyhlásenia rozhodnutia bol zverejnený minimálne 5 dní vopred na úradnej tabuli a na internetovej stránke Najvyššieho súdu Slovenskej republiky [www.nsud.sk](http://www.nsud.sk) (§ 137 ods. 2 a 3 SSP).

4.2 Žaloba v predmetnej veci bola krajskému súdu podaná počas platnosti a účinnosti zákona č. 99/1963 Zb. Občianskeho súdneho poriadku (ďalej len „OSP“), ktorý v piatej časti upravoval problematiku súdneho preskúmania rozhodnutí orgánov verejnej správy. Tento zákon bol v časti týkajúcej správneho súdnictva s účinnosťou od 01.07.2016 nahradený Správnym súdnym poriadkom. Podľa § 491 ods. 1 SSP, ak nie je ďalej ustanovené inak, platí tento zákon aj na konania začaté podľa piatej časti Občianskeho súdneho poriadku pred dňom nadobudnutia jeho účinnosti.

4.3 Podľa § 6 ods. 1 SSP správne súdy v správnom súdnictve preskúmajú na základe žalôb zákonnosť rozhodnutí orgánov verejnej správy, opatrení orgánov verejnej správy a iných zásahov orgánov verejnej správy, poskytujú ochranu pred nečinnosťou orgánov verejnej správy a rozhodujú v ďalších veciach ustanovených týmto zákonom.

4.4 Podľa § 177 ods. 1 SSP správnou žalobou sa žalobca môže domáhať ochrany svojich subjektívnych práv proti rozhodnutiu orgánu verejnej správy alebo opatreniu orgánu verejnej správy.

4.5 Podľa § 178 ods. 1 SSP žalobcom je fyzická osoba alebo právnická osoba, ktorá o sebe tvrdí, že ako účastník administratívneho konania bola rozhodnutím orgánu verejnej správy alebo opatrením orgánu verejnej správy ukrátená na svojich právach alebo právom chránených záujmoch.

4.6 Podľa § 438 ods. 1 SSP kasačnou možno napadnúť právoplatné rozhodnutie krajského súdu.

4.7 Podľa § 453 ods. 1 SSP kasačný súd je viazaný rozsahom kasačnej sťažnosti; to neplatí, ak od rozhodnutia o napadnutom výroku závisí výrok, ktorý kasačnou sťažnosťou nebol dotknutý.

4.8 Podľa § 454 SSP na rozhodnutie kasačného súdu je rozhodujúci stav v čase právoplatnosti napadnutého rozhodnutia krajského súdu.

4.9 Predmetom súdneho prieskumu v prejednávanej veci bolo rozhodnutie žalovaného čísla: 14317/2016/B624-SV/25956/To zo dňa 22.04.2016, ktorým žalovaný zmenil prvostupňové správne rozhodnutie v jeho výroku s tým, že náhradu uhradí spol. MH Invest, s.r.o., Trnavská cesta 100, 821 01 Bratislava do 21 pracovných dní od nadobudnutia právoplatnosti tohto rozhodnutia na depozitný účet SPF s uvedením poznámky pre prijímateľa platby č. rozhodnutia OU-NR-OVBP2-2016/009645-5 k. ú. G., pričom SPF vyplatí náhradu za vyvlastnenie tomu, o kom bude rozhodnuté, že bol v čase vydania rozhodnutia o vyvlastnení vlastníkom pozemku - parcela registra „C“ č. 2658, vedená na LV č. XXXX pre k. ú. G. alebo, že mu patrí náhrada za jeho vyvlastnenie, a to právoplatným rozhodnutím súdu v súdnom konaní o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti vedenom na Okresnom súde Nitra pod sp. zn. 15C/502/2015.

4.10 Predmetom konania o kasačnej sťažnosti žalobcu je rozsudok Krajského súdu v Bratislave č. k. 6S/139/2016-417 zo dňa 19.04.2017, ktorým súd zamietol žalobu žalovaného, ktorým sa domáhal preskúmania a zrušenia rozhodnutia žalovaného a správneho orgánu prvého stupňa, 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 napadnuté rozhodnutie žalovaného, najmä z toho pohľadu, či kasačné námietky žalobcu sú spôsobilé spochybníť vecnú správnosť napadnutého rozsudku krajského súdu.

4.11 Úlohou správneho súdu pri preskúmaní zákonnosti rozhodnutia a postupu správneho orgánu bolo posúdenie, či správny orgán vecne príslušný na konanie si zadovážil dostatok skutkových podkladov pre vydanie rozhodnutia, či zistil vo veci skutočný stav, či konal v súčinnosti s účastníkmi konania, či rozhodnutie bolo vydané v súlade so zákonmi a inými právnymi predpismi a či obsahovalo zákonom predpísané náležitosti, teda či rozhodnutie správneho orgánu bolo vydané v súlade s hmotnoprávnymi ako aj s procesnoprávnymi predpismi. Zákonnosť rozhodnutia správneho orgánu je podmienená zákonnosťou postupu správneho orgánu predchádzajúce vydaniu napadnutého rozhodnutia.

4.12 Prvostupňový správny orgán - Okresný úrad Nitra, odbor výstavby a bytovej politiky (ďalej len „OÚ Nitra“), vydal rozhodnutie číslo: OU-NR-OVBP2-2016/009645-5 zo dňa 01.03.2016, ktorým rozhodol o návrhu na vyvlastnenie zo dňa 02.02.2016 podaného spol. MH Invest, s. r. o., pre účely stavby „Výbudovanie strategického parku, k. ú. U., K., Y., G., K., I.“ (ďalej len „Stavba“) v prospech spol. MH Invest, s.r.o., a vyvlastnil vlastnícke právo k pozemku KN-E parc. č. 2658, evidovanej na LV č. XXXX, orná pôda v celkovej výmere 3 566 m<sup>2</sup>, v podiele 3 566 m<sup>2</sup>, v spoluvlastníckom podiele 1/1, katastrálne územie G. za náhradu 53.882,26 € (patriacu vlastníčkovi pozemku V. Z.), a to 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. pre stavbu „Výbudovanie strategického parku, k. ú. U., K., Y., G., K., I.“

4.13 Finančnú náhradu za vyvlastnenie vlastníckeho práva k vyvlastnenému pozemku OÚ Nitra určil podľa § 111 ods. 2 Stavebného zákona na základe znaleckého posudku č. 191/2015 vypracovaného v súlade s vyhláškou Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov spol. ÚEOS - Komercia, a. s., v celkovej výške 53.882,26 €.

4.14 Voči vyššie uvedenému prvostupňovému rozhodnutiu žalobca podal v zákonnej lehote odvolanie, v ktorom namieta, že rozhodnutie o vyvlastnení je v rozpore so zákonom v tom, že jeho výroková časť neobsahuje určenie predmetu vyvlastnenia, rozsahu vyvlastnenia a určitým spôsobom vyjadrenie spôsobu úhrady náhrady za vyvlastnenie, keď bolo rozhodnuté o poukázaní náhrady na depozitný účet Slovenského pozemkového fondu (ďalej len „SPF“), výsledok vyvlastňovacieho konania nebol jednoznačný a určitý. Namieta, že OÚ Nitra bez náležitého odôvodnenia zamietol jeho námietku ohľadom prejavenej vôle k uzavretiu dohody s navrhovateľom vyvlastnenia. Ďalej namieta, že bez náležitého špecifikovania súdnych konaní, ktorých právoplatné skončenie je podmienkou pre vyplatenie náhrady, je rozhodnutie o vyvlastnení neurčité a aj samotný depozit je vzhľadom na neurčitosť úpravy sporný.

4.15 O podanom odvolaní rozhodol žalovaný napadnutým rozhodnutím a to tak, že prvostupňové rozhodnutie zmenil v jeho výroku s tým, že náhradu uhradí spol. MH Invest, s.r.o., Trnavská cesta 100, 821 01 Bratislava do 21 pracovných dní od nadobudnutia právoplatnosti tohto rozhodnutia na depozitný účet SPF s uvedením poznámky pre prijímateľa platby č. rozhodnutia OU-NR-OVBP2-2016/009645-5 k. ú. G., pričom SPF vyplatí náhradu za vyvlastnenie tomu, o kom bude rozhodnuté, že bol v čase vydania rozhodnutia o vyvlastnení vlastníkom pozemku - parcela registra „C“ č. 2658, vedená na LV č. XXXX pre k. ú. G. alebo, že mu patrí náhrada za jeho vyvlastnenie, a to právoplatným rozhodnutím súdu v súdnom konaní o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti vedenom na Okresnom súde Nitra pod sp. zn. 15C/502/2015.

4.16 V odôvodnení svojho rozhodnutia žalovaný konštatoval, že možnosť zásahu štátu do vlastníckych práv vo verejnom záujme formou vyvlastnenia alebo obmedzenia vlastníckeho práva je možné výlučne pri kumulatívnom splnení zákonných podmienok. Ako vyplýva z predloženého spisového materiálu vo veci, OÚ Nitra po preskúmaní všetkých priložených dokladov a po vyhodnotení návrhu navrhovateľa vyvlastnenia zistil, že boli splnené zákonom ustanovené podmienky na vyvlastnenie vlastníckeho práva a na základe uvedeného vyvlastnil vlastnícke právo tak, ako bolo uvedené vo výrokovej časti prvostupňového rozhodnutia v prospech navrhovateľa vyvlastnenia vo verejnom záujme podľa § 108 ods. 2 písm. o/ Stavebného zákona v spojení s § 4a zákona č. 175/1999 Z. z. pre danú Stavbu.

4.17 Verejný záujem je predmetom dokazovania v rámci vyvlastňovacieho konania o určitej otázke, je predmetom správnej úvahy a zisťuje sa v priebehu konania na základe zvažovania najrôznejších partikulárnych záujmov. Stavebný zákon v § 108 ods. 2 vyjadruje, že verejný záujem možno skúmať vo vzťahu k zákonom umožnenému účelu, tzn. že najprv musí existovať účel vyvlastnenia a až vo vzťahu k nemu sa skúma, či účel vyvlastnenia je vo verejnom záujme vzhľadom na okolnosti, najmä či verejný záujem prevažuje nad oprávnenými záujmami existujúceho vlastníka.

4.18 Okresný úrad Nitra pri skúmaní existencie/preukázania verejného záujmu na vyvlastnení predmetného pozemku ako podklad zohľadnil Osvedčenie o významnej investícii č. 20801/2015-1000-33509 zo dňa 13.07.2015 vydané Ministerstvom hospodárstva Slovenskej republiky v znení doplnenia Osvedčenia pod č. 208001/2015-1000-35613 schváleného uznesením vlády SR č. 413/2015 zo dňa 21.07.2015 (ďalej len „Osvedčenie“). Potom nevyhnutnosť rozsahu vyvlastnenia bola preukázaná vydaním Osvedčenia. V danom prípade išlo o investíciu významne ovplyvňujúcu objem výroby a zamestnanosť, o ktorej rozhodla vláda SR, a jej význam sa prejaví v ekonomike Slovenskej republiky v sociálnej sfére zvýšením zamestnanosti, objemu výroby a taktiež v exportnej schopnosti. Potom verejný záujem na vyvlastnení nehnuteľnosti pre účely predmetnej stavby bol nespochybniteľný, všeobecný záujem na uskutočnení predmetnej stavby prináša taký prospech rozhodujúcej časti spoločnosti, ktorý je v zjavnom nepomere s individuálnym záujmom vlastníka stavbou dotknutej nehnuteľnosti na jej nerušenom užívaní.

4.19 Podľa prílohy č. 1 citovaných Osvedčení bol predmetný vyvlastnený pozemok určený na uskutočnenie Stavby a bol pre ňu vyvlastnený vo verejnom záujme podľa § 108 ods. 2 písm. o/ Stavebného zákona v spojení s § 4a zákona č. 175/1999 Z. z. v nevyhnutnom rozsahu, ktorý je daný vyššie uvedenými Osvedčeniami.

4.20 Žalovaný mal za to, že existencia verejného záujmu na vyvlastnení bola preukázaná, a preto potom nemožno spochybníť ani existenciu verejného záujmu na vyvlastnení pozemkov potrebných na prípravu územia, ktorú tvoria činnosti nevyhnutné na zabezpečenie realizácie strategického parku - výstavba alebo pokračovanie výstavby pozemných komunikácií, výstavba alebo pokračovanie výstavby dráhy alebo jej súčastí, výstavba alebo pokračovanie výstavby súvisiacich a doplnkových stavieb a zariadení a iné obdobné prípravné činnosti (§ 1 ods. 12 zákona č. 175/1993 Z. z.), na ktorý odkazujú Osvedčenia v čl. I a bez uskutočnenia ktorých Stavba nemôže plniť svoju funkciu.

4.21 V intenciách § 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, ak osobitný predpis neustanovuje inak.

4.22 Osobitným predpisom, na ktorý odkazuje Stavebný zákon, je zákon č. 175/1999 Z. z., ktorý v § 4a ods. 1 tretia veta, rieši preukazovanie súladu s cieľmi a zámermi územného plánovania vo vyvlastňovacom konaní pri stavbe, ktorá je významnou investíciou v prípade, ak ku dňu začatia vyvlastňovacieho konania nie je schválený územný plán obce alebo ak v schválenom územnom pláne obce alebo v územnom rozhodnutí nie je územie určené na umiestnenie a realizáciu významnom investície. V takomto prípade dokladom, na základe ktorého správny orgán skúma súlad s cieľmi a zámermi územného plánovania je osvedčenie o významnej investícii (§ 3 zákona č. 175/1999 Z. z.).

4.23 Okresný úrad Nitra v danom prípade zohľadnil skutočnosť, že na predmetnú Stavbu boli vydané citované Osvedčenia, čím bol vo vyvlastňovacom konaní preukázaný súlad s cieľmi a zámermi územného plánovania podľa § 110 ods. 2 Stavebného zákona v spojení s § 4a ods. 1 zákona č. 175/1999 Z. z.

4.24 Žalovaný sa stotožnil s právnym názorom vysloveným v prvostupňovom rozhodnutí o tom, že v danom prípade nebolo možné cieľ vyvlastnenia, teda získanie vlastníckeho práva k predmetnému pozemku potrebnom pre uskutočnenie danej Stavby dosiahnuť dohodou alebo iným spôsobom. Navrhovateľ vyvlastnenia je vo vyvlastňovacom konaní povinný preukázať, že vlastník nehnuteľnosti odmietol dohodu o zmluvnom prevode nehnuteľnosti spôsobom upresneným v § 4a ods. 2 zákona č. 175/1999 Z. z.

4.25 V danom konkrétnom prípade navrhovateľ vyvlastnenia predložil vyvlastňovanému kúpnu zmluvu a výzvu na uzatvorenie dohody. Nakoľko k dohode medzi navrhovateľom vyvlastnenia a vyvlastňovaným nedošlo, navrhovateľ podal návrh na vyvlastnenie.

4.26 Ako vyplýva zo spisového materiálu prvostupňového správneho orgánu - Zápisnica č. OU-NR-OVBP2-2016/009645-3 zo dňa 26.02.2016 (ďalej len „Zápisnica“), vyvlastňovaný sa na ústnom pojednávaní nezúčastnil a nepodal ani písomné námietky. Zo záverov citovanej Zápisnice je zrejmé, že prítomný právny zástupca žalobcu navrhol uzatvoriť dohodu medzi navrhovateľom vyvlastnenia a pôvodným vlastníkom.

4.27 Námietku týkajúcu sa možnej dohody medzi navrhovateľom vyvlastnenia a pôvodným vlastníkom vyvlastňovaného pozemku Okresný úrad Nitra zamietol vzhľadom na to, že na liste vlastníctva, na ktorom bol zapísaný vyvlastňovaný pozemok bol uvedený ako vlastník V. Z., t. j. pôvodný vlastník vo vyvlastňovacom konaní nepreukázal vlastnícke právo k vyvlastňovanému pozemku. Nakoľko nebolo ukončené súdne konanie, ktoré prebieha medzi vyvlastňovaným (V. Z.) a pôvodným vlastníkom (žalobcom) z dôvodu určenie vlastníctva k predmetnému pozemku, nebolo možné uzatvoriť dohodu, ktorú navrhol právny zástupca žalobcu.

4.28 Záverom konštatoval, že Okresný úrad Nitra sa vo svojom rozhodnutí dôsledne vysporiadal s vymedzením predmetu a rozsahu vyvlastnenia ako aj s naložením s náhradou za vyvlastnený pozemok a všetky námietky žalobcu vyhodnotil ako nedôvodné, okrem námietky potreby špecifikovania súdneho konania vo výroku rozhodnutia, na základe čoho zmenil výrok prvostupňového rozhodnutia.

4.29 Ústavné predpoklady vyvlastnenia, ktoré musia byť v každom jednotlivom prípade nepochybne zistené a dané, vyplývajú priamo z čl. 20 ods. 4 Ústavy SR ako aj z čl. 11 ods. 4 Listiny základných práv a slobôd. Zákonnými podmienka vyvlastnenia alebo obmedzenia vlastníckeho práva je splnenie štyroch podmienok. Vyvlastnenie musí byť vo verejnom záujme, na základe zákona, za náhradu a účel vyvlastnenia sa nemohol dosiahnuť inak (napr. dohodou o kúpe, o zriadení vecného bremena a pod.). Vyvlastnenie je najširšie upravené v stavebnom zákone (§ 108 až 116), ktorý okrem toho, že v § 118 ods. 2 vymedzuje účely, na ktoré možno vyvlastniť alebo vlastnícke právo k nehnuteľnostiam obmedziť, upravuje aj základné predpoklady na vyvlastnenie a určuje špeciálny procesný postup, podľa ktorého sa postupuje v každom vyvlastňovacom konaní.

5.

5.1 Sťažovateľ v kasačnej sťažnosti namietal existenciu verejného záujmu a nemá zodpovedanú otázku, akú úlohu zohráva predmetná nehnuteľnosť v realizácii investície Jaguar Land Rover. Kasačný súd poukazuje, že vláda SR dňa 08.07.2015 rozhodla, že uskutočnenie stavby ako významnej investície je vo verejnom záujme, a to vo forme vydania osvedčenia o významnej investícii na realizáciu stavby č. 20801/2015-1000-33509 zo dňa 13.07.2015 v znení doplnenia osvedčenia pod č. 2081/2015-1000-35613 schváleného uznesením vlády SR č. 413/2015 zo dňa 21.07.2015. Nevyhnutnosť rozsahu

vyvlastnenia bola preukázaná vydaním osvedčenia. Podľa § 1 ods. 8 zákona č. 175/1999 Z. z. osvedčením o významnej investícii je doklad držiteľa osvedčenia, že stavba je významnou investíciou. Stavebný úrad pri skúmaní existencie verejného záujmu na vyvlastnení predmetných pozemkov ako podklad zohľadnil osvedčenie o významnej investícii č. 20801/2015-1000-33509 zo dňa 13.07.2015 vydané Ministerstvom hospodárstva SR v zmysle bodu B.1 uznesenia vlády SR č. 413/2015 zo dňa 21.07.2015, v zmysle ktorých je stavba „Výbudovanie strategického parku“ významnou investíciou a jej uskutočnenie je vo verejnom záujme. Predmetný pozemok v preskúmvanej veci, k. ú. G., určený na uskutočnenie predmetnej stavby a pre túto stavbu je vyvlastňovaný vo verejnom záujme podľa § 108 ods. 2 písm. o/ Stavebného zákona v spojení s § 4a zákona č. 175/1999 Z. z. v nevyhnutnom rozsahu, ktorý je daný citovanými osvedčeniami.

5.2 Na ďalšiu námietku v kasačnej sťažnosti a to, že oprávnenou osobou na podanie návrhu na vyvlastnenie bola automobilka Jaguar Land Rover a nie spol. MH Invest, s.r.o., kasačný súd uvádza, že spoločnosť MH Invest s.r.o., vystupujúca ako vyvlastňovateľ preukázala, že predmet vyvlastnenia - daný pozemok využije na účel, na ktorý sa vyvlastnil, a preto bola aktívne legitimovaným subjektom na podanie návrhu na vyvlastnenie. Spoločnosť Jaguar Land Rover Slovakia s.r.o., tak ako uviedol správny súd, nemohla mať postavenie vyvlastňovateľa a takéto postavenie jej nevyplývalo ani z uzatvorenej zmluvy so Slovenskou republikou a mestom Nitra, nakoľko ide o súkromnoprávny vzťah idúci mimo rámca vyvlastňovacieho konania, riešiaci budúce právne pomery zmluvných strán.

5.3 K neskúmaniu možnosti uzavretia zákonom vyžadovanej dohody kasačný súd sa stotožňuje s právnym názorom správneho súdu, poukazuje na ust. § 4a ods. 3 písm. b/ zákona č. 175/1999 Z. z. Nie je potrebné preukázanie splnenia podmienky bezvýslednosti pokusu nadobudnutia vlastníckeho práva k vyvlastňovanej nehnuteľnosti dohodou a to v prípade, ak je vlastník danej nehnuteľnosti obmedzený vo svojej zmluvnej voľnosti nakladať s ňou (previesť vlastnícke právo) na základe rozhodnutia súdu, alebo rozhodnutím iného orgánu verejnej moci, ktorým sa mu zakazuje previesť vlastnícke právo k pozemku alebo stavbe na iného. Uzatvorenie dohody na dosiahnutie cieľa vyvlastnenia je možné len s vlastníkom vyvlastňovanej nehnuteľnosti, ktorým v rozhodujúcom čase V. Z., aj keď jeho vlastnícke právo bolo žalobcom napadnuté. Neexistovalo žiadne právoplatné rozhodnutie súdu alebo iného orgánu, ktoré by vyvracalo hodnovernosť údajov katastra o jeho výlučnom vlastníctve (§ 70 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z. z.). Vzhľadom na to, že žalobca nebol v rozhodujúcom čase evidovaný katastrom nehnuteľností ako vlastník vyvlastňovaných pozemkov, nebolo možné zvažovať dosiahnutie cieľa vyvlastnenia na základe akejkoľvek dohody s nim. Okresný úrad konal so žalobcom ako s účastníkom konania v súlade s § 113a ods. 1 písm. c/ Stavebného zákona. Vzhľadom na to, že vlastník vyvlastňovaného pozemku (V. Z.) nebol na základe právoplatného uznesenia Okresného súdu Nitra sp. zn. 15C/502/2015 o nariadení predbežného opatrenia spočívajúceho v zákaze nakladania s predmetnými pozemkami, oprávnený uzatvoriť s navrhovateľom vyvlastnenia kúpnu zmluvu, postupoval okresný úrad podľa § 4a ods. 3 písm. b/ zákona č. 175/1999 Z. z., podľa ktorého sa splnenie podmienky vyvlastňovacieho konania, a to bezvýslednosti pokusu nadobudnúť právo k nehnuteľnosti dohodou, nevyžaduje, ak je vlastník nehnuteľnosti obmedzený v zmluvnej voľnosti rozhodnutím súdu, ktoré mu zakazuje previesť vlastnícke právo k pozemku alebo k stavbe na iného.

5.4 K nesprávne určenej výške náhrady za vyvlastnenie kasačný súd poukazuje na ust. § 4a ods. 4 zákona č. 175/1999 Z. z., ktorého účelom je vyňať rozhodovanie o prípadných nezhodách medzi účastníkmi ohľadom hodnoty vyvlastňovaných nehnuteľností do samostatného civilného súdneho konania a nebrzdíť tak realizáciu významnej investície. Zmyslom osobitnej úpravy je zefektívniť proces usporiadania majetkovoprávných vzťahov, územného konania ako aj stavebného konania pri realizácii významných strategických investícií. Zákon č. 175/1999 Z. z. ako právny predpis lex specialis obsahuje osobitnú úpravu pre prípad, keď vo vyvlastňovacom konaní nedôjde k dohode o výške náhrady za vyvlastnenie. 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 odkáže bez prerušenia konania na súd.

Zákon č. 50/1976 Z. 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 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, na tom istom mieste a v porovnateľnej kvalite. V predmetnej veci zo spisového materiálu nevyplýva, že by sťažovateľ vo vyvlastňovacom konaní namietal správnosť znaleckého posudku č. 191/2015 zo dňa 13.07.2015, ktorý bol vypracovaný spoločnosťou ÚEOS - Komercia, a.s., Ružová dolina 27, Bratislava na základe zadania navrhovateľa vyvlastnenia a požadoval preskúmanie správnosti navrhovanej náhrady, nepredložil ani ďalší znalecký posudok. Sťažovateľ výšku náhrady uplatnil až v podanej žalobe.

5.5 Kasačný súd sa stotožňuje s oznámením o vybavení podnetu Krajskej prokuratúry v Bratislave doručeného sťažovateľovi k číslu Kd 815/15/1100-16 zo dňa 05.04.2016, kde okrem iného je uvedené, že v prípade č. V-6408/15 (X. V.) bolo konanie o povolení vkladu kúpnej zmluvy zo dňa 16.07.2015 prerušené dňa 28.10.2015 z dôvodu existencie predbežnej otázky - začatie konania o určenie neplatnosti odstúpenia od zmluvy. Aj v tomto prípade platí zásada priority zápisov, čo znamená, že o ďalších zápisoch v tejto veci môže byť rozhodnuté až po právoplatnom ukončení vkladového konania č. V-6408/15. Ďalej bolo uvedené, že právnu argumentáciu k zákonnému predkupnému právu štátu, ktorá bola obsahom prokuratúrou podaných protestov krajská prokurátorka nerozporuje a v prípade, že by išlo len o napadnutie povolenia vkladov vlastníctva na základe zámenných zmlúv, dôvod na prijatie by bol daný. Ale existuje ďalšie rozhodnutie o povolení vkladu vlastníctva na základe kúpnej zmluvy, ktorej existencia bráni napadnutiu rozhodnutia o povolení vkladu zámennej zmluvy protestom prokurátora. V prípade, že sú sporné dve rozhodnutia orgánu katastra, ktoré nasledujú po sebe v tej istej veci (zámenná zmluva a nasledujúca kúpna zmluva) tieto by bolo možné napadnúť protestom prokurátora len postupne, teda jedno po druhom. Až po právoplatnom vyhovení protestu proti neskoršiemu zápisu (kúpna zmluva), by mohol byť podaný druhý protest proti skoršiemu zápisu zámennej zmluvy. Až po vyhovení druhému protestu by mohlo byť v rámci obnoveného vkladového konania, týkajúceho sa zámennej zmluvy, preskúmané dodržiavanie zákonného predkupného práva štátu. Ak by si štát svoje predkupné právo uplatnil, k zavkladovaniu vlastníctva na základe novouzatvorenej kúpnej zmluvy by mohlo dôjsť až po právoplatnom zastavení vkladového konania, týkajúceho sa zámennej zmluvy v dôsledku nepredloženia listiny a neuplatnení si predkupného práva štátom. S neplatnosťou predchádzajúcej zmluvy môže byť ex lege spojená neplatnosť nasledujúcej zmluvy (I. ÚS 50/2010), na túto okolnosť však orgán katastra nemôže prihliadať pri rozhodovaní o ďalších návrhoch ex officio, pokiaľ vklad prvej takejto zmluvy už bol povolený. Právomoc rozhodovať spory medzi účastníkmi zmluvných vzťahov patrí všeobecným súdom.

6.

6.1 Kasačný súd dospel k záveru, že skutočnosti, ktorými sťažovateľ v kasačnej sťažnosti spochybňoval predmetné rozhodnutie krajského súdu boli totožné s námietkami, ktoré namietal už v žalobe a s ktorými sa správny súd vysporiadal. Kasačný súd zistil, že kasačná sťažnosť neobsahuje žiadne právne relevantné námietky, ktoré by mohli ovplyvniť vecnú správnosť napadnutého rozsudku správneho súdu.

6.2 Najvyšší súd Slovenskej republiky s poukazom na závery uvedené vyššie považoval námietky sťažovateľa vznesené v kasačnej sťažnosti za nedôvodné a preto kasačnú sťažnosť ako nedôvodnú podľa § 461 SSP zamietol.

6.3 Sťažovateľ sa v kasačnej sťažnosti domáhal priznania odkladného účinku kasačnej sťažnosti. Kasačný súd rozhodol, že kasačnej sťažnosti neprizná odkladný účinok vzhľadom k tomu, že kasačný súd už rozhodol o kasačnej sťažnosti podanej proti rozhodnutiu krajského súdu, z ktorého nemohla z dôvodov uvedených vyššie vzniknúť žalobcovi závažná ujma, nemohol byť dôvod na priznanie jej odkladného účinku podľa § 447 ods. 1 SSP.

6.4 Vo svetle uvedeného kasačný súd návrh na priznanie odkladného účinku kasačnej sťažnosti v zmysle ustanovenia § 447 ods. 2 SSP v spojení s ustanovením § 188 SSP zamietol.

6.5 O trovách konania rozhodol podľa § 467 ods. 1 SSP v spojení s ustanoveniami § 167 ods. 1 a § 175 ods. 1 SSP a contrario tak, že sťažovateľovi nepriznal náhradu trov konania z dôvodu neúspechu v konaní a žalovanému ako aj účastníkom konania nárok na náhradu trov konania zo zákona nevyplýva.

6.6 Toto rozhodnutie prijal senát Najvyššieho súdu Slovenskej republiky jednohlasne (§ 147 ods. 2 v spojení s § 139 ods. 4 SSP).

**Poučenie:**

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