



ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Evy Babiakovej, CSc. a z členov senátu JUDr. Ľuboša Szigetiho a JUDr. Eleny Berthotyovej, PhD. v právnej veci žalobcov: 1) **Š. S.**, 2) **K. S.**, 3) **I. B.**, 4) **B. S.**, *všetci zastúpení Mgr. S. G.*, proti žalovanému: **MVaRZ SR**, o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia žalovaného č. 2006-13876/80969-4/Ka zo dňa 22. decembra 2006, o odvolaní žalobcov proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave č. k. 2 S 114/07-74 zo dňa 10. októbra 2007, takto

r o z h o d o l :

Najvyšší súd Slovenskej republiky napadnutý rozsudok Krajského súdu v Bratislave č. k. 2 S 114/07-74 zo dňa 10. októbra 2007 **z m e ň u j e** tak, že rozhodnutie žalovaného č. 2006-13876/80969-4/Ka zo dňa 22. decembra 2006 **z r u š u j e a v e c m u v r a c i a** na ďalšie konanie.

Žalovaný je **p o v i n n ý** zaplatiť žalobcom náhradu trov konania v sume 42 270 Sk, k rukám ich právnej zástupkyne, do troch dní.

O d ô v o d n e n i e :

Napadnutým rozsudkom Krajský súd v Bratislave podľa § 250j ods. 1 O.s.p. zamietol žalobu, ktorou sa žalobca domáhal preskúmania rozhodnutia žalovaného č. 2006-13876/80969-4/Ka zo dňa 22. decembra 2006. Po preskúmaní napadnutého rozhodnutia a postupu žalovaného a správneho orgánu prvého stupňa vo vyvlastňovacom konaní v rozsahu vymedzenom žalobnými dôvodmi dospel krajský súd k záveru, že správne orgány v konaní postupovali v medziach zákona, rešpektujúc ústavné a zákonné práva žalobcov, pričom ani v procesnom postupe správnych orgánov sa nevyskytli také vady, ktoré by mali za následok nezákonnosť vydaných rozhodnutí.

Pokiaľ ide o námietku žalobcov, že vyvlastňovaciemu konaniu malo predchádzať konanie o vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k vyvlastneným nehnuteľnostiam medzi účastníkmi vyvlastňovacieho konania (§ 142 Občianskeho zákonníka), túto súd považoval za nedôvodnú a to predovšetkým s ohľadom na rozdielny zmysel a účel oboch druhov konaní. Cieľom vyvlastnenia je podľa zákonnej definície dosiahnutie prechodu, prípadne obmedzenia vlastníckeho práva k pozemkom a stavbám alebo zrušenie, prípadne obmedzenie práva vecného bremena k pozemkom a stavbám. Keďže v danom prípade boli predmetom vyvlastnenia pozemky pod stavbou závodu na výrobu a montáž automobilov, je zrejmé, že jediným možným cieľom vyvlastnenia bol prechod vlastníckeho práva žalobcov k spoluvlastníckym podielom na predmetných pozemkoch. Táto skutočnosť ani nebola medzi účastníkmi sporná. Spornou bola otázka, či daný cieľ vyvlastnenia bolo možné dosiahnuť v konaní o vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, ktoré žalobcovia považovali za tzv. iný spôsob naplnenia cieľa vyvlastnenia. Krajský súd bol toho názoru, že účelom konania o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam súdom na návrh niektorého zo spoluvlastníkov je transformácia spoločného vlastníctva viacerých subjektov k tej istej veci na výlučné vlastníctvo jednotlivých spoluvlastníkov, ktoré možno dosiahnuť predovšetkým rozdelením spoločnej deliteľnej veci. Rozdelenie spoločnej veci medzi jej spoluvlastníkov zákon prioritizuje pred ostatnými spôsobmi vyporiadania spoluvlastníctva, keď ustanovuje, že k iným spôsobom možno pristúpiť až vtedy, ak rozdelenie veci nie je dobre možné. 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 nehnuteľnosti, resp. prechod spoluvlastníckeho podielu z jedného spoluvlastníka na iného, ako je tomu vo verejnoprávnom vyvlastňovacom konaní. Preto krajský súd konštatoval, že s ohľadom na spoluvlastníctvo účastníkov k predmetným pozemkom nebolo povinnosťou navrhovateľa vyvlastnenia (investora) iniciovať súdne konanie o zrušenie a vyporiadanie spoluvlastníctva proti žalobcom, za účelom dosiahnutia cieľa vyvlastnenia „iným spôsobom“.

Vyčíslenie náhrady za vyvlastňované nehnuteľnosti je povinnou náležitosťou, ktorú musí doložiť navrhovateľ k návrhu na vyvlastnenie. Keďže výška náhrady sa v zmysle zákona určuje na základe znaleckého posudku, je potrebné, aby návrh náhrady bol doložený znaleckým posudkom. Podľa názoru krajského súdu navrhovateľ vyvlastnenia si uvedenú povinnosť splnil a návrh náhrady za vyvlastňované nehnuteľnosti pre žalobcov doložil znaleckým posudkom Doc. Ing. J. S., CSc. Tento posudok určil všeobecnú hodnotu pozemkov, na základe ktorej sa pred podaním návrhu na vyvlastnenie navrhovateľ pokúsil o uzavretie dohody so žalobcami o odkúpení ich spoluvlastníckych podielov. Krajský stavebný úrad v Ž. postupoval správne, keď sa neuspokojil s výškou náhrady vyčíslenou uvedeným znaleckým posudkom, a to s ohľadom na zmenu situácie na trhu s pozemkami v predmetnej lokalite spôsobenú predovšetkým rozhodnutím Vlády SR o nadobudnutí stavbou

dotknutých pozemkov do vlastníctva štátu do výšky 350 Sk/m². So zreteľom na uvedenú skutočnosť správny orgán vyzval navrhovateľa na predloženie nového znaleckého posudku zohľadňujúceho aktuálnu trhovú cenu vyvlastňovaných pozemkov, na základe čoho navrhovateľ doložil znalecký posudok č. X. zo dňa 15.05.2006, ktorým znalec Ing. L. B. určil všeobecnú hodnotu pozemkov v danej lokalite. Tento postup správneho orgánu krajský súd vyhodnotil ako neštandardný, keďže nebol dôvod prenechať iniciatívu v súvislosti so zabezpečením nového znaleckého posudku na navrhovateľovi vyvlastnenia, ale správny orgán mal sám v konaní ustanoviť znalca a poveriť ho stanovením všeobecnej hodnoty pozemkov. V tomto smere sa možno stotožniť s názorom žalobcov, že postup prvostupňového správneho orgánu bol postihnutý vadou, táto však podľa názoru krajského súdu nemala za následok nezákonnosť vydaných rozhodnutí. K tomuto čiastkovému záveru dospel krajský súd najmä so zreteľom na fakt, že znalec je pri spracovávaní posudku viazaný len právnymi predpismi, internými normami a znaleckými štandardami, pričom jeho postavenie je nezávislé na zadávateľovi posudku. Znalecký posudok má v zmysle správneho poriadku povahu znaleckého dôkazu bez ohľadu na to, či ho na výzvu správneho orgánu doložil účastník konania, alebo ho vypracoval ustanovený znalec na základe zadania správneho orgánu. Z obsahu samotného znaleckého posudku a ani z iných dôkazov nevzišli také pochybnosti o správnosti znalcom použitej metodiky či záverov posudku, pre ktoré by žalovaný nemal predmetný posudok akceptovať a zadať vypracovanie nového posudku inému znalcovi. Súd považoval za neopodstatnenú námietku žalobcov, že cena pozemkov u porovnávaných prevodov, ktoré znalec pri použití porovnávacej metódy vzal do úvahy, bola tvorená buď samotným znalcom, resp. jeho skorším posudkom, alebo politickým tlakom a v tiesni. Znalec postupoval podľa názoru krajského súdu správne, keď pre stanovenie výšky náhrady porovnávacou metódou preskúmal celkom 544 prevodov vlastníctva pozemkov v danej lokalite za obdobie približne jedného roka pred vypracovaním posudku a reálne uvážil aj koeficienty ovplyvňujúce všeobecnú hodnotu vyvlastňovaných pozemkov. Krajský súd nevidel dôvod pre vylúčenie tých prevodov vlastníctva k pozemkov z porovnávacej vzorky, ktoré sa uskutočnili práve v súvislosti s predmetnou výstavbou dobrovoľne za štátom ponúkanú cenu 350 Sk/m². Podľa mienky súdu sa v súvislosti s výkupom pozemkov pre výstavbu závodu v tiesni a pod politickým tlakom ocitol naopak štát (investor), ktorý bol z časových dôvodov nútený zvýšiť pôvodne stanovenú cenovú ponuku na odkúpenie pozemkov, čo sa prejavilo vo zvýšení trhovej ceny nehnuteľností v danej lokalite. Toto zvýšenie sa premietlo aj do posudku, na základe ktorého bola určená náhrada pre žalobcov.

Za nedôvodnú považoval krajský súd aj námietku žalobcov ohľadom zaujatosti znalca, ktorú žalobcovia videli v spôsobe spracovania zadanej úlohy. S uvedenou námietkou sa žalovaný vysporiadal v odôvodnení napadnutého rozhodnutia, pričom k pochybnostiam žalobcov o znalcovej nezaujatosti si vyžiadal aj stanovisko samotného znalca. Vzhľadom na to, že podľa vyjadrenia znalca neexistuje dôvod,

pre ktorý by mal byť z vykonania znaleckého úkonu vylúčený, nebolo potrebné v správnom konaní vydávať o vznesenej námietke zaujatosti znalca ani osobitné rozhodnutie. Pokiaľ ide o námietku žalobcov, že na základe znaleckého posudku Ing. Ľ. B. zo dňa 15.05.2006 malo prebehnúť nové ponukové konanie na odkúpenie pozemkov od žalobcov za zvýšenú cenu, s touto sa krajský súd taktiež nestotožnil. Z obsahu administratívneho spisu vyplynulo, že listami zo dňa 03.12.2004 doručenými všetkým žalobcom sa navrhovateľ pred podaním návrhu na začatie vyvlastňovacieho konania pokúsil o uzavretie dohody so žalobcami o odkúpení ich spoluvlastníckych podielov za cenu určenú znaleckým posudkom Doc. S.. Krajský súd konštatoval, že uvedené výzvy obsahovali všetky zákonné náležitosti podľa § 112 ods. 4 stavebného zákona a nakoľko zo strany žalobcov neboli akceptované, vzniklo navrhovateľovi oprávnenie podať návrh na vyvlastnenie. Povinnosť pokúsiť sa o dohodu s vlastníkami má žiadateľ do podania návrhu na vyvlastnenie, pričom preukázanie bezvýslednosti dohody je predpokladom pre pokračovanie vo vyvlastňovacom konaní. Pokiaľ sa vyvlastňovacie konanie začne podaním návrhu a ďalej sa v ňom riadne pokračuje, niet dôvodu od navrhovateľa vyvlastnenia požadovať, aby každé zistenie zvýšenia aktuálnej ceny vyvlastňovaných pozemkov v priebehu konania bolo dôvodom pre nový pokus o dohodu s vlastníkami pozemkov. Navrhovateľ si svoju ponukovú povinnosť pred podaním návrhu na vyvlastnenie splnil a po začatí vyvlastňovacieho konania už túto povinnosť nemal.

Podmienky pre vyvlastnenie z hľadiska verejného záujmu boli v predmetnom vyvlastňovacom konaní dostatočne preukázané uznesením Vlády SR č. 426 zo dňa 14.07.2004, podľa ktorého je uskutočnenie stavby závodu na montáž automobilov v Ž. v katastrálnych územiach T. V., M., N. a G. významnou investíciou a jej uskutočnenie je vo verejnom záujme, a tiež Osvedčením Ministerstva hospodárstva SR zo dňa 29.03.2004, č. 776/2004-001 a č. 777/2004-001 o významnej investícii, ktoré boli vydané v zmysle zákona č. 175/1999 Z.z. Hoci je pravdou, že predmetné rozhodnutie vlády bolo z časového hľadiska vydané a v Zbierke zákonov SR publikované až po vydaní osvedčenia Ministerstvom hospodárstva SR, doloženom k návrhu na začatie vyvlastňovacieho konania, nemá táto skutočnosť podľa názoru súdu za následok nesplnenie podmienok pre vyvlastnenie. Za rozhodujúcu považoval súd skutočnosť, že ku dňu vydania prvostupňového vyvlastňovacieho rozhodnutia boli všetky podmienky preto, aby sa uskutočnenie predmetnej stavby považovalo za významnú investíciu podľa zákona č. 175/1999 Z. z., splnené. Pochybnosti žalobcov, či vláda len „súhlasila“ alebo vydala „rozhodnutie“, že uskutočnenie stavby je vo verejnom záujme, považoval súd za právne bezvýznamné.

Pokiaľ ide o námietky žalobcov, že pred vydaním napadnutého rozhodnutia žalovaného im neboli doručené jednak odvolanie ďalšieho účastníka Ing. M. V. proti prvostupňovému rozhodnutiu, ani stanovisko znalca Ing. Ľ. B. k námietkam žalobcov uvedeným v odvolaní proti prvostupňovému rozhodnutiu, tu možno konštatovať, že obe uvedené listiny sú svojou povahou podkladom pre rozhodnutie odvolacieho

orgánu, ktorý je rovnako ako správny orgán prvého stupňa povinný dať účastníkom konania možnosť, aby sa pred vydaním rozhodnutia mohli vyjadriť k jeho podkladu i k spôsobu jeho zistenia, prípadne navrhnúť jeho doplnenie (§ 33 ods. 2 správneho poriadku). Preto namietany postup žalovaného považoval krajský súd za drobné procesné pochybenie, v dôsledku ktorého nebolo žalobcom umožnené vyjadriť sa k obsahu uvedených listín. S ohľadom na ich obsah, ktorý bol pre celkové posúdenie veci bezvýznamný, však konštatoval, že nešlo v danom prípade o takú vadu konania, ktorá by mohla mať za následok nezákonné rozhodnutie vo veci.

Vzhľadom na uvedené Krajský súd v Bratislave po prejednaní veci dospel k záveru, že nakoľko bolo napadnuté rozhodnutie i postup správnych orgánov v medziach zákona a námietky žalobcov neodôvodňujú zrušenie napadnutého rozhodnutia, žalobu v celom rozsahu podľa § 250j ods. 1 O.s.p. zamietol. O trovách konania rozhodol súd podľa § 250k ods. 1 O.s.p. tak, že neúspešným žalobcom právo na ich náhradu nepriznal.

Včas podaným odvolaním rozsudok napadli žalobcovia. Naďalej poukazujú na to, že k vyvlastneniu je možné pristúpiť podľa zákonných ustanovení za predpokladu, ak nie je možné dosiahnuť dohodu a ani iným spôsobom nie je možné získať k pozemkom vlastnícke právo, pričom pod iným spôsobom je potrebné rozumieť nadobudnutie vlastníckeho práva jeho zrušením a následným vyporiadaním súdom, pokiaľ by k dohode nedošlo, nakoľko navrhovateľ bol už podielovým spoluvlastníkom vyvlastnených pozemkov (komentár k stavebnému zákonu § 110). S názorom súdu uvedeným v časti odôvodnenia rozsudku nesúhlasia. V prípade jeho správnosti by potom zákonodarca ako jednu z podmienok vyvlastnenia neuviedol ako spôsob dosiahnutia cieľa vyvlastnenia „iný spôsob“ a v komentári stavebného zákona za iný spôsob uviedol vyslovene § 142 OZ. Je potrebné vychádzať zo skutočnosti, že ak je medzi účastníkmi vyvlastňovacieho konania k predmetu vyvlastnenia spoluvlastnícky vzťah, čo v danom prípade nie je sporné, má podľa ustanovenia § 110 stavebného zákona prednosť práve tento postup pred samotným vyvlastnením. V tomto zmysle je správny orgán viazaný poradím spôsobov predchádzajúcim dosiahnutiu cieľa vyvlastnenia. Vyslovením právneho záveru súdu, tak ako ho uvádza v rozsudku, dochádza k jeho reštriktívnemu výkladu. Zistenie a určenie výšky „primeranej náhrady“ je ďalšou z podmienok vyvlastnenia, ktorú správny orgán musí v rámci konania skúmať pri dodržaní zákonom stanoveného procesného postupu, pritom nemôže byť viazaný znaleckým posudkom vypracovaným na objednávku navrhovateľa, v prospech ktorého sa vyvlastňuje. Žalovaný výšku náhrady určil na podklade ZP č. X. zo dňa 15.5.2006 vypracovaného Ing. L. B. na objednávku navrhovateľa, ako aktualizácie pôvodného znaleckého posudku vypracovaného tým istým znalcom z dôvodu rozhodnutia Vlády SR o určení náhrady vo výške 350 Sk/m². V rámci celého konania bola žalobcami namietaná výška stanovenej náhrady znalcom Ing. L. B., ako aj objektívnosť samotného znalca. Za účelom stanovenia objektívnej náhrady za vyvlastnené pozemky, ktorá by zohľadňovala základný

predpoklad „primeranosti“ a to pri uplatnení základného procesného práva účastníka konania žalobcovi navrhovali postup podľa § 36 zákona č. 71/1967 Zb. v znení neskorších predpisov. Náhrada určená znaleckým posudkom vypracovaným znalcom Ing. Ľ. B. na podklade objednávky navrhovateľa, v prospech ktorého sa vyvlastňuje nie je určená v súlade s ustanoveniami vyhlášky 492/2004 Z. z., preto nemôže byť považovaná za náhradu primeranú. Pre správny orgán by mohla byť takto stanovená náhrada záväzná iba v prípade, ak by znalecký posudok spĺňal podmienky zákonného dôkazu, čo však v danom prípade nie je splnené. Znalec Ing. Ľ. B., ktorý v časovom úseku dvoch rokov na základe objednávky navrhovateľa predkladá ZP, vrátane doplnkov so stanovením rozdielnosti výšky náhrad za vyvlastňované pozemky (pričom sa jedná stále o tie isté pozemky), nemôže byť znalcom objektívnym a nezaujatým, nakoľko v roku 2004 práve ZP č. 120/2004 stanovil výšku náhrady za pozemky pod závod „K.“ vo výške 140 Sk/m² cez metódu polohovej diferenciácie, nakoľko podľa tvrdení neexistoval dostatočný súbor na porovnanie, v tom istom roku určil náhradu za pozemok vo výške 1200 Sk/m², pričom išlo o pozemok rovnakej kvality a pozemok ktorý sa nachádza pod závozom, v roku 2006 predkladá nové ZP, podľa ktorých síce určuje cenu vo výške od 348,32 Sk do 383,32 Sk za m² pre žalobcov, avšak do súboru prevodov, na ktoré sa odvoláva, zahŕňa prevody určené jednak svojim pôvodným znaleckým posudkom a jednak prevody, ktorých cena vo výške 350 Sk bola tvorená Vládou SR, tzn. ide o súbor prevodov, ktoré nespĺňajú základnú požiadavku tvorby kúpnej ceny v podmienkach voľnej súťaže, nakoľko cena porovnávaných prevodov bola tvorená jednak samotným znalcom pre navrhovateľa za účelom majetkoprávneho vysporiadania dohodou, ďalej Vládou SR do výšky 350 Sk/m², na základe čoho predávajúci boli pod tlakom, aby sa vyhli samotnému vyvlastňovaciemu konaniu. V záujme objektivizácie východiskovej hodnoty mali byť tieto prevody vylúčené zo súboru, aby došlo k naplneniu podmienok stanovených v § 2 písm. g) vyhlášky č. 492/2004 Z.z.. K použitiu samotného výpočtu náhrady formou matematickej štatistiky použitej Ing. Ľ. B. tvrdili, že týmto spôsobom nie je možné dosiahnuť najobjektívnejšiu východiskovú hodnotu. Použitie tohto prístupu je jednak síce na voľbe znalca, a to v prípade, ak sú splnené známe a platné testy matematickej štatistiky, pričom použitie metódy z pohľadu jej vhodnosti musí byť preukázateľné a hlavne zdôvodnené. Nestačí iba tvrdenie, že ide o rozsiahly súbor, ktorý tak ako už uviedli nemôže byť reprezentatívnym súborom, ktorý by mal mať charakter súboru vhodného k porovnaniu pri splnení základného predpokladu tvorby kúpnej ceny v podmienkach voľnej súťaže. Súbor prevodov, na ktoré sa znalec odvoláva, ako uviedli, predovšetkým zahŕňa prevody, ktoré sa uskutočnili za náhrady tvorené práve Ing. Ľ. B., resp. náhrady stanovenej Vládou SR. Zákon č. 50/1976 Zb. v platnom znení, a to v § 112 ods. 3, upravuje ako jednu z obligatórnych náležitostí návrhu výšku navrhovanej náhrady, avšak bez stanovenia podmienky jej primeranosti preukázanej znaleckým posudkom vypracovaným na základe objednávky navrhovateľa. Náhrada ponúknutá kupujúcim nemusí byť náhradou preukázanou znaleckým posudkom a záleží len na predávajúcom, či ponúknutú náhradu prijme. Skúmanie samotnej

podmienky „primeranosti“ náhrady za vyvlastnené pozemky v zmysle podaného návrhu je zákonnou povinnosťou správneho orgánu. Pre prípad nesúhlasu nastupuje vyvlastňovacie konanie, v rámci ktorého musí správny orgán skúmať výšku náhrady za vyvlastnené pozemky a to práve z pohľadu určenia jej „primeranosti“, pričom primeranosť náhrady žalovaný nemôže odôvodniť na základe vyjadrenia znalca, ktorý je samotným spracovateľom posudku. Stanovenie výšky 350 Sk/m² Vládou SR je bez akéhokoľvek právneho podkladu a preto nemôže spĺňať základnú podmienku zmluvnej voľnosti. Cena vo výške 350 Sk/m², ktorá bola určená vládou, nie je cenou spĺňajúcou základnú požiadavku jej určenia v súlade so zákonnými ustanoveniami Vyhlášky č. 492/2004 Z. z., na ktoré poukázali, ale je iba určením ceny za prevod.

Vyjadrenie znalca ako spracovateľa posudku nemôže byť v žiadnom prípade kritériom stanovenia jeho objektívnosti a nezáujatosti. V zmysle zákonných ustanovení, už len samotná pochybnosť vznesená účastníkmi konania, o ktorých právach sa v tomto konaní rozhoduje, zakladá podmienku jeho vylúčenia. V rámci konania bolo poukázané na fakt, že samotný znalec stanovil hodnotu pozemkov taktiež pod závod v odlišnej výške, a to ešte v období pred podaním návrhu navrhovateľa na vyvlastnenie, a to až vo výške 1200 Sk/m², v prípade, ak by správny orgán dôsledne postupoval s procesnými zákonnými ustanoveniami, mal ustanoviť Ing. B. za znalca a to formou rozhodnutia, voči ktorému účastníci mohli podať odvolanie. V rámci základných procesných práv potom mohli žalobcovia zákonným spôsobom namietat' jeho zaujatosť a uplatňovať svoje procesné práva a to i napriek skutočnosti, že vzhľadom na preukázané skutočnosti zakladajúce dôvod jeho vylúčenia malo dôjsť k jeho vylúčeniu priamo zo zákona. Z ponúk zaslaných navrhovateľom, ktoré sú súčasťou administratívneho spisu mal súd v rámci konania preukázané, že ponuky na odkúpenie boli žalobcom doručené s určením výšky náhrady podľa ZP Doc. S. č. X. a ZP Ing. B. č. X., preto nie je zjavné, ktorý ZP mal byť podkladom pre určenie kúpnej ceny v prípade uzatvorenia dohody. Celý postup navrhovateľa, ktorý predchádzal samotnému podaniu návrhu je postupom nepreukázateľným splnenie základných podmienok týkajúcich sa zaslania ponuky s uvedením ich podstatných náležitostí.

Z pohľadu „verejného záujmu“ skutočne stojí za úvahu otázka, či zisková činnosť zahraničného investora je verejným záujmom a neprekračuje hranicu dodržiavania ľudských práv a slobôd a to i napriek skutočnosti, že Vláda SR rozhodla o realizácii tejto stavby pre súkromného investora ako významnej investícií. Jednou z podmienok vydania osvedčenia je nesporne splnenie podmienky podľa § 1 ods. 2 písm. c) zákona č. 175/1999 Z. z. v platnom znení a to, že Vláda SR rozhodne, že uskutočnenie stavby je vo verejnom záujme, pričom o tejto skutočnosti rozhoduje Vláda SR uznesením, ktoré má byť publikované v Zbierke zákonov SR. V čase vydania osvedčení, ktoré boli vydané pre obchodné spoločnosti G., s.r.o. a G., s.r.o., a na ktoré sa žalovaný odvoláva, neexistovalo Uznesenie Vlády SR o tom, že by Vláda SR rozhodla o tejto stavbe, že je vo verejnom záujme. Bez tohto rozhodnutia

ako kumulatívnej podmienky pre definovanie významnej investície z pohľadu zákona o významných investíciách, vydané osvedčenia, ktoré iba deklarujú určitý stav, je potrebné považovať za osvedčenia vydané v rozpore so zákonom a osvedčenia, ktoré ich držiteľ nemôže oprávňovať k úkonom v ňom uvedených.

Pre uvedené nedostatky ako aj pre ďalšie procesné pochybenia správneho orgánu žalobcovia navrhli odvolaciemu súdu zmeniť napadnutý rozsudok krajského súdu tak, že zruší napadnuté rozhodnutie žalovaného a vec mu vráti na ďalšie konanie. Zároveň si uplatnili nárok na náhradu trov konania.

V písomnom vyjadrení žalovaného na odvolanie žalobcov žalovaný poukázal na to, že bezvýslednosť dohody bola vo vyvlastňovacom konaní preukázaná doručenkami žalobcom zaslaných písomných výziev navrhovateľa na uzavretie dohôd spolu s návrhom kúpnej ceny, určenej podľa znaleckého posudku č. X. zo dňa 02.11.2004, vypracovaného znalcom Ing. Ľ. B.. Následne v priebehu vyvlastňovacieho konania uznesením Vlády SR č. 305/2005 bolo rozhodnuté o vyplatení doplatkov vlastníkov pozemkov do sumy 350 Sk/m² pod výstavbu závodu K. a H., čo ovplyvnilo zvýšenie ceny pozemkov v danej lokalite. Vzhľadom na uvedené, krajský stavebný úrad ako vyvlastňovací orgán vyzval navrhovateľa vyvlastnenia na predloženie nového znaleckého posudku, ktorý bude zohľadňovať citované uznesenie Vlády SR, určí tak aktuálnu cenu za pozemky, ktoré je potrebné vyvlastniť pre uskutočnenie predmetnej stavby. Na základe uvedeného, navrhovateľ predložil do vyvlastňovacieho konania nový znalecký posudok č. X. zo dňa 15.05.2006 vypracovaný znalcom Ing. Ľ. B.; žalobcovia boli na ústnom pojednávaní oboznámení s vyššou cenou za dotknuté pozemky určenou podľa nového znaleckého posudku, s ktorou však nesúhlasili. Napriek tomu, že žalobcovia spochybňovali podklad pre určenie kúpnej ceny - citovaný znalecký posudok, nepredložili na podporu svojich tvrdení týkajúcich sa neobjektívnosti výšky navrhovanej náhrady žiadny dôkaz, t. j. iný znalecký posudok, ktorý by stanovil inú, resp. vyššiu cenu za predmetné pozemky. Podľa názoru žalovaného konanie podľa § 142 OZ nemožno hodnotiť ako možnosť dosiahnutia cieľa vyvlastnenia iným spôsobom. Rozdelenie spoluvlastníctva v zmysle príslušných ustanovení OZ nesmeruje priamo ani nepriamo k tomu istému účelu ako vyvlastnenie a preto v danom prípade krajský stavebný úrad vo vyvlastňovacom konaní a Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja SR v odvolacom konaní postupovali správne, keď vyhodnotili, že uvádzaný cieľ - získanie predmetných pozemkov potrebných pre uskutočnenie uvedenej stavby nie je možné dosiahnuť iným spôsobom.

Nakoľko žalobcovia v odvolacom konaní namietali výšku náhrady MVRR SR, za účelom objasnenia podkladov pre rozhodnutie - záveru predloženého znaleckého posudku č. X. zo dňa 15.5.2006 vypracovaného podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. Ing. Ľ. B., znalec Ing. B. k námietkam žalobcov vo vyjadrení uviedol, že vypracovaný znalecký posudok už zohľadňoval rozhodnutie Vlády SR

o nadobudnutí pozemkov do vlastníctva štátu v sume do výšky 350 Sk/m². Vo vzťahu k zaujatosti znalca uviedol, že v súlade s § 12 ods. 2 písm. a) zákona č. 382/2004 Z.z. je znalec oprávnený odmietnuť vykonanie úkonu, len ak je vo veci vykonania úkonu zaujatý. Vo veci vykonania úkonu - vypracovania znaleckého posudku č. X. nebol zaujatý, nepostupoval v rozpore so zákonom, keď citovaný znalecký posudok vypracoval. V citovanom znaleckom posudku na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov zvolil znalec porovnávaciu metódu, nakoľko v danom čase a mieste mal k dispozícii potrebný počet údajov o prevodoch vlastníctva pozemkov, ktoré boli vložené do katastra nehnuteľnosti. K námietke nedodržania postupu podľa § 36 správneho poriadku je potrebné konštatovať, že stavebný zákon v spojení s vykonávacou vyhláškou č. 453/2000 Z. z. (§ 30 písm. d) ustanovuje, že znalecký posudok zabezpečuje navrhovateľ vyvlastňovania. Krajský stavebný úrad v súlade so zákonom citovaný znalecký posudok vyhodnotil ako postačujúci podklad pre určenie výšky náhrady, tzn. že je ním dostatočne zistená trhová cena pozemkov.

Vo vzťahu k preukázaniu verejného záujmu, ako jednej zo základných podmienok vyvlastnenia je potrebné poukázať na to, že navrhovateľ k návrhu na vyvlastnenie predložil osvedčenia o tom, že predmetná stavba je významnou investíciou a táto skutočnosť ho oprávňuje na podanie návrhu na vyvlastnenie predmetných pozemkov, ktoré sú vo vlastníctve žalobcov. Osvedčenia o významnej investícii č. 776/2004-001 a č. 777/2004-001 zo dňa 29.03.2004 vydané Ministerstvom hospodárstva SR v zmysle uznesenia Vlády SR č. 213 zo dňa 04.03.2004 a uznesenia Vlády SR č. 426 zo dňa 14.07.2004, podľa ktorých je predmetná stavba, v katastrálnych územiach T. V., M., N. a G. významnou investíciou a jej uskutočnenie je vo verejnom záujme je súčasťou spisového materiálu. V tejto súvislosti uvádza, že podkladom pre vyvlastnenie je aj právoplatné rozhodnutie o umiestnení stavby č. 2004/C-11634-Aš zo dňa 02.09.2004 (právoplatné 11.10.2004). Žalovaný navrhol napadnutý rozsudok krajského súdu ako vecne správny potvrdiť.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd odvolací (§ 10 ods. 2 O.s.p.) preskúmal napadnutý rozsudok, ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo, v rozsahu a v medziach podaného odvolania (§ 246c veta prvá a § 212 ods. 1 O.s.p.), odvolanie prejednal na odvolacom pojednávaní (§ 246c veta prvá a § 214 ods. 1 O.s.p.) a dospel k záveru, že odvolanie žalobcov je dôvodné.

V správnom súdnictve prejednávajú sudy na základe žalôb prípady, v ktorých fyzická alebo právnická osoba tvrdí, že bola na svojich právach ukrátená rozhodnutím a postupom správneho orgánu, a žiada, aby súd preskúmal zákonnosť tohto rozhodnutia a postupu (§ 247 ods. 1 O.s.p.).

Konanie podľa druhej hlavy piatej časti (§ 247 až § 250k O.s.p.) je ovládané kasačným princípom - súd preskúma iba zákonnosť správneho aktu a zásadne

vykonáva len dôkazy nevyhnutné na preskúmanie zákonnosti rozhodnutia (§ 250i ods. 1 veta druhá O.s.p.).

V zmysle čl. 20 ods. 4 Ústavy Slovenskej republiky vyvlastnenie alebo nútené obmedzenie vlastníckeho práva je možné iba v nevyhnutnej miere a vo verejnom záujme, a to na základe zákona a za primeranú náhradu.

Možnosť zásahu štátu do vlastníckych práv vo verejnom záujme vo forme vyvlastnenia je okrem článku 20 ods. 4 Ústavy Slovenskej republiky, prípustná podľa článku 11 ods. 4 Listiny základných práv a slobôd a podľa § 128 ods. 2 OZ. Zákonnými podmienkami 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 odseku 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.

Niektoré účely vyvlastnenia obsiahnuté v stavebnom zákone do jeho novelizácie v roku 1992 smerovali predovšetkým k plneniu hospodárskych úloh štátu, avšak zmenou štruktúry ekonomických subjektov, ich právnym postavením a komerčným charakterom sa ocitli mimo vymedzeného rámca verejného záujmu. Naproti tomu novelou stavebného zákona (zákonom č. 175/1999 Z. z.) bol zakotvený nový dôvod vyvlastnenia, podľa ktorého pozemky, stavby a práva k nim možno vyvlastniť alebo vlastnícke práva k nim obmedziť na uskutočnenie stavieb, ktoré sú významnou investíciou podľa osobitných predpisov. Ide o investície významne ovplyvňujúce objem výroby a zamestnanosť, o ktorých rozhodne Vláda Slovenskej republiky, že sú investíciami vo verejnom záujme, t.j. ich význam sa prejaví v ekonomike Slovenskej republiky, v sociálnej sfére zvýšením zamestnanosti či objemu výroby a v exportnej schopnosti (pozri aj Komentár k Stavebnému zákonu 50/1976 Zb. § 108).

Ústavný princíp rovnosti pri zachovaní zákonnej ochrany vlastníckeho práva u všetkých vlastníkov k druhovo rovnakej veci je spätý so zákonnými obmedzeniami tohto práva, ktoré musia rovnako platiť pre všetky prípady, ktoré spĺňajú ustanovené podmienky (čl. 20 ods. 1 druhá veta v spojení s čl. 13 ods. 3 Ústavy Slovenskej republiky). Tento princíp platí aj pri najvýraznejšom zásahu do vlastníckeho práva, ktorým je vyvlastnenie. Tento zásah totiž znamená trvalú zmenu vlastníckeho práva k veci v prospech iného vlastníka. Ústavné predpoklady vyvlastnenia preto nespočívajú len v povinnosti zákonom upraviť nevyhnutnú mieru a verejný záujem tohto zásahu do vlastníckeho práva, ale aj v povinnosti poskytnúť zaň primeranú náhradu. Primeranou náhradou je náhrada, ktorá sa síce neposkytuje v celom rozsahu

trhovej ceny veci, avšak zásadne vyváži ujmu, ktorá odňatím veci vznikla. Ochrana vlastníckeho práva pri vyvlastnení totiž nezahŕňa v sebe aj právo na získanie majetku. Výška peňažnej náhrady zohľadní základný predpoklad vyvlastnenia, ktorým je verejný záujem (v zákone vyjadrený účelom vyvlastnenia), prevládajúci nad súkromným záujmom vlastníka veci (pozri aj Nález ÚS SR sp. zn. PL. ÚS 37/95 z 12. 9. 1996).

Z obsahu administratívneho spisu odvolací súd zistil:

Na základe návrhu spoločnosti G., s.r.o., zastúpenej spoločnosťou I.F.I. G., a.s., podaného na príslušný stavebný úrad, začal Krajský stavebný úrad v Ž. ako správny orgán prvého stupňa vyvlastňovacie konanie, týkajúce sa pozemkov vlastníkov v katastrálnom území N., v rozsahu a podľa podmienok určených geometrickým plánom č. 179/2003 zo dňa 16.04.2004, vyhotoveným geodetom Ing. V. N., na realizáciu stavby „K.- závod na montáž automobilov v Ž.“, podľa § 108 ods. 2 písm. o) stavebného zákona. K návrhu boli pripojené Osvedčenia Ministerstva hospodárstva SR o významnej investícii č. 776/200-001 zo dňa 29.03.2004, vydané v zmysle uznesenia Vlády SR č. 213 zo dňa 04.04.2004 a uznesenia Vlády SR č. 426 zo dňa 14.07.2004, uverejneného v Zbierke zákonov SR, v zmysle ktorých je uskutočnenie stavby závodu na montáž automobilov v Ž., v katastrálnych územiach T. V., M., N. a G. významnou investíciou a jej uskutočnenie je vo verejnom záujme. Navrhovateľ poukázal v návrhu na to, že predmetná stavba je verejnoprospešnou stavbou podľa schválenej územnoplánovacej dokumentácie, čo je podľa § 108 ods. 2 písm. a) stavebného zákona taktiež dôvodom na začatie vyvlastňovacieho konania vo verejnom záujme. Predmetná stavba bola umiestnená územným rozhodnutím vtedajšieho stavebného úradu (Mesta Ž.) zo dňa 02.09.2004 č. 2004/C-11634-AŠ, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 11.10.2004.

V prípade žalobcov bolo predmetom vyvlastňovacieho konania vyvlastnenie pozemkov v k. ú. N., zapísaných na LV č. 718 a 719, ktoré boli ku dňu začatia vyvlastňovacieho konania v podielovom spoluvlastníctve žalobcov a spoločnosti G., s.r.o. Začatiu vyvlastňovacieho konania predchádzal pokus navrhovateľa vyvlastnenia na uzavretie dohody so žalobcami, ktorý vykonal listami zo dňa 03.12.2004, pričom každému zo žalobcov navrhol odkúpenie jeho spoluvlastníckeho podielu na predmetných pozemkoch za cenu určenú znaleckým posudkom vypracovaným znalcom Doc. Ing. J. S., CSc. č. X. zo dňa 02.11.2004. Uvedeným posudkom bola určená všeobecná hodnota predmetných pozemkov v intervale 149,46 - 172,63 Sk/m², s ktorou žalobcovia nesúhlasili, resp. sa v stanovenej 15-dňovej lehote od doručenia výzvy nevyjadrili.

Keďže v priebehu vyvlastňovacieho konania bolo uznesením Vlády SR č. 305/2005 rozhodnuté o vyplatení doplatkov vlastníkom pozemkov v lokalite určenej pre výstavbu závodu do sumy 350 Sk/m², vyzval správny orgán prvého stupňa navrhovateľa na predloženie nového znaleckého posudku na určenie aktuálnej

ceny dotknutých pozemkov. Tá bola určená znaleckým posudkom č. X. zo dňa 15.05.2006, vypracovaným znalcom Ing. L. B. využitím porovnávacjej metódy v zmysle vyhlášky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Jednotková všeobecná hodnota oceňovaných pozemkov v k. ú. N. bola zistená na základe vykonania prieskumu prevodov 544 pozemkov v predmetnej lokalite v období od 11.06.2005 do 08.03.2006, pričom z porovnávacjej vzorky boli vylúčené prevody vykonané v období do 01.01.2004, dokedy platila oceňovacia vyhláška č. 455/1991 Zb., ako aj prevody vykonané od 01.01.2004 do 10.06.2005, pretože tieto boli uskutočnené v období, ktoré nereprezentovalo aktuálnu situáciu na trhu s pozemkami v predmetnom mieste a čase. Zistená priemerná jednotková cena pozemkov bola upravená použitím ekonomických faktorov (zohľadnený jednotný koeficient 1,05), polohových faktorov (vzdialenosť od zastavaného územia obce, prístup na pozemok) a fyzických faktorov (veľkosť pozemku, ochranné pásma, napojenie na jestvujúce inžinierske siete). Uvedeným spôsobom bola určená všeobecná hodnota pozemkov k spoluvlastníctvu žalobcov v intervale 348,48 - 383,32 Sk/m², v závislosti od umiestnenia konkrétneho pozemku. So všeobecnou hodnotou vyvlastňovaných pozemkov určenou znaleckým posudkom č. X. boli žalobcovia riadne oboznámení prostredníctvom svojej právnej zástupkyne.

Rozhodnutím zo dňa 3. októbra 2006, č. 2006/00446-II/Tat. Krajský stavebný úrad v Ž. rozhodol o vyvlastnení spoluvlastníckych podielov žalobcov k pozemkom v k.ú. N., zapísaným na LV č. X1. a X2. a spoluvlastníckeho podielu Ing. M. V. k pozemku zapísanému na LV č. X3, podľa § 108 ods. 2 písm. o) stavebného zákona, vo verejnom záujme v prospech navrhovateľa G., s.r.o., na účely uskutočnenia stavby „K.- závod na montáž automobilov v Ž.“, ktorá je významnou investíciou a jej uskutočnenie je vo verejnom záujme podľa zákona č. 175/1999 Z. z., pričom za vyvlastnené pozemky určil vlastníkom náhradu vo výške trhovej ceny určenej znaleckým posudkom č. X. zo dňa 15.05.2006, vypracovaným znalcom Ing. L. B.. Proti uvedenému rozhodnutiu podali odvolanie žalobcovia a Ing. M. V., ktoré boli obe doručené navrhovateľovi vyvlastnenia. Odvolanie Ing. M. V. žalobcom doručené nebolo. Pred rozhodnutím o podaných odvolaniach si žalovaný vyžiadal stanovisko znalca Ing. L. B. k odvolaniu žalobcov proti prvostupňovému rozhodnutiu, v ktorom znalec uviedol, že znalecké posudky vypracované po termíne 20.04.2005, kedy bolo vydané uznesenie vlády č. 305, už zohľadňovali toto rozhodnutie vlády o nadobudnutí pozemkov do vlastníctva štátu za cenu 350 Sk/m². Znalec uviedol, že vo veci vypracovania znaleckého posudku č. X. nie je a nebol zaujatý. Uviedol tiež, že k námietkam žalobcov, ktoré sú právneho charakteru, sa nevyjadruje. K žalobe pripojili žalobcovia znalecký posudok č. X. zo dňa 20.12.2006, vypracovaný znalcom Ing. A. G., ktorého predmetom bolo stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov pre realizáciu stavby „K. - závodná montáž automobilov v Ž.“ v katastri obce N., v ktorom uvedený znalec použitím rovnakej metodiky ako znalec Ing. L. B. určil všeobecnú hodnotu dotknutých pozemkov sumou 863,25 Sk/m². Pri výpočte jednotkovej ceny pozemkov vychádzal z údajov

o prevodoch porovnateľných pozemkov za ceny v rozpätí od 500 Sk do 833 Sk/m² v katastrálnom území T. V., ktoré boli zavkladované Katastrálnym úradom v Ž. v čase od 18.11.2005 do 15.12.2006. Jednotkové ceny upravil (zvýšil) zohľadnením ekonomických, polohových a fyzických faktorov daných pozemkov.

Právny inštitút vyvlastnenia upravuje ústava, ako výnimočný spôsob zásahu do vlastníckeho práva pri splnení prísne ustanovených podmienok. Článok 1 Protokolu č. 1 vyžaduje, aby pozbavenie majetku na účely jeho druhej vety spĺňalo princíp zákonnosti, aby bolo uskutočnené vo verejnom záujme a sledovalo legitímny cieľ, a to prostriedkami rozumne primeranými cieľu, ktorého realizácia sa sleduje. Odňatie majetku vykonané z dôvodov legitímnej sociálnej, hospodárskej alebo inej politiky môže byť „vo verejnom záujme“ aj vtedy, ak odňatý majetok bezprostredne neužíva alebo nemá z neho úžitok celá spoločnosť. Medzi požiadavkami verejného alebo všeobecného záujmu spoločnosti a požiadavkami ochrany základných práv jednotlivca musí byť dosiahnutá „spravodlivá rovnováha“. Podmienky odškodnenia podľa príslušnej právnej úpravy sú podstatné pre zhodnotenie, či namietané opatrenie rešpektuje požadovanú spravodlivú rovnováhu, a osobitne, či nekladie na vlastníkov neprimerané bremeno. Hoci je pravdou, že v mnohých prípadoch zákonného vyvlastnenia možno iba úplnú náhradu považovať za primeranú cenu majetku, článok 1 Protokolu č. 1 nezaručuje právo na úplnú náhradu za každých okolností. Legitímne ciele „vo verejnom záujme“, ako sú napríklad tie, ktoré sú sledované pri opatreniach v rámci ekonomickej reformy alebo pri opatreniach zameraných na dosiahnutie väčšej sociálnej spravodlivosti, si môžu vyžiadať náhradu, ktorá bude nižšia ako plná trhovacia cena. Náhrada v menšej miere ako by bola úplná náhrada môže byť a fortiori nevyhnutná tiež vtedy, keď je majetok odňatý za účelom podstatných zmien v ústavnom systéme krajiny alebo v kontexte zmien politického a hospodárskeho režimu. Hoci je pravdou, že článok 1 Protokolu č. 1 nezaručuje právo na úplnú náhradu na každý prípad, existuje bezprostredná súvislosť medzi dôležitosťou alebo naliehavosťou sledovaného verejného záujmu a náhradou, ktorá má byť poskytnutá za účelom dodržania záruk článku 1 Protokolu č. 1. V tomto smere by sa mala uplatňovať nepriama úmera, porovnávajúca na jednej strane rozmer a stupeň dôležitosti verejného záujmu a na druhej strane charakter a výšku náhrady poskytnutej dotknutým osobám (pozri Rozsudok Európskeho súdu pre ľudské práva č. 74258/01 z 27.11.2007).

Najvyšší súd Slovenskej republiky bol toho názoru, že v prejednávanej veci na vyvlastnení pozemkov verejný záujem bol, tak ako to uviedol v napadnutom rozsudku aj prvostupňový súd, 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 29.03.2004, vydané v zmysle uznesenia Vlády SR č. 213 zo dňa 04.04.2004 a uznesenia Vlády SR č. 426 zo dňa 14.07.2004. Je nesporné, že predmetnou investíciou sa ovplyvňuje výroba a zamestnanosť v Slovenskej republike, ktorých význam sa prejaví v ekonomike, v sociálnej sfére zvýšením

zamestnanosti a v exportnej schopnosti. Aj ďalšia podmienka vyvlastnenia bola naplnená, a to že k vyvlastneniu došlo na základe zákona. Podľa názoru odvolacieho súdu aj podmienka, že účel vyvlastnenia sa nemohol dosiahnuť inak bola naplnená a je možné v tomto smere sa stotožniť s právnym názorom krajského súdu. Či však bola naplnená podmienka poskytnutia primeranej náhrady jednoznačne preukázaná nebola, to najmä z dôvodu netransparentnosti zisťovania všeobecnej ceny vyvlastniť sa majúcich pozemkov.

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 ohodnotenie o porovnanie ceny za 1m² z viacerých nedávno predávaných nehnuteľností. Všeobecná hodnota nehnuteľnosti 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 i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohútkou (§ 1 písm. g/ vyhlášky č. 492/2004 Z.z.). Pred druhou svetovou vojnou sa pojem všeobecná cena označoval ako trhovú cenu, neskôr všeobecná cena a jej definícia sa ustálila až po súčasnú judikatúru tak, že je to cena, za ktorú by bolo možné predáť nehnuteľnosť z voľnej ruky v mieste, kde leží, a v rozhodnom čase.

Je možné prisvedčiť názoru žalovaného, že pre účely vyvlastňovacieho konania (§ 112 a nasl. Stavebného zákona) navrhovateľ vyvlastnenia je povinný podať aj návrh náhrady. Toto však nezabavuje správny orgán povinnosti skúmať, či tento návrh náhrady je zákonným, čiže či ide o primeranú náhradu za vyvlastnené pozemky. O to viac, že zo strany dotknutých vlastníkov boli vnesené vážne výhrady proti navrhutej náhrade (hoci podloženej znaleckými posudkami vyhotovenými na zákazku navrhovateľa). Minimálne žalobcovia vzniesli námietky proti navrhutej náhrade za vyvlastniť sa majúce pozemky vo vyvlastňovacom konaní (§ 113 ods. 2 Stavebného zákona), najmä čo do výšky ponúkanej finančnej proti náhrady určenej vo forme znaleckého posudku, predloženej ako listinný dôkaz. Namietali netransparentnosť takto určenej ceny, keď spochybnili jednak správnosť výpočtu určenej náhrady (viac odlišných názorov na výšku náhrady v posudkoch ohľadne tých istých alebo obdobných pozemkov ovplyvnených aj rozhodnutím orgánu výkonnej moci a nie ekzaktným zisťovaním všeobecnej ceny). Správny orgán s týmito námietkami náležitým spôsobom sa nevyporiadal. Konštatoval len, že cena bola navrhnutá na základe rozhodnutia orgánu výkonnej moci, čo ovplyvnilo výšku poskytnúť sa majúcej náhrady. Nezaoberal sa však námietkou rozdielnosti určenia cien pre iné subjekty pre účely vyvlastnenia obdobných nehnuteľností tým istým znalcom (prípadne aj iným znalcom) a tým vzniká dôvodné podozrenie s nerovnakým zaobchádzaním v jednotlivých prípadoch vyvlastnenia. Na odborné posúdenie

zistenia primeranej náhrady a objasnenie nezrovnalostí pri zisťovaní navrhnutej ceny mal možnosť správny orgán (používajúc primerane ust. § 36 Správneho poriadku) ustanoviť znalca, ktorý by nebol žiadnym spôsobom (ani na základe zadania) viazaný na navrhovateľa. Znaleckým posudkom (obstaraným si stavebným úradom) určí sa potom zákonom požadovaná primeraná náhrada za vyvlastniť sa majúce pozemky v súlade s vyššie uvedeným právnym názorom ako cena rovnakej alebo porovnateľnej nehnuteľnosti v tom istom čase, v tom istom mieste a v porovnateľnej kvalite.

Vychádzajúc z vyššie uvedeného Najvyšší súd Slovenskej republiky dospel k záveru, že napadnutý rozsudok Krajského súdu v Bratislave je potrebné podľa § 220 ods. 1 O.s.p. s poukazom na § 250ja ods. 3 O.s.p. zmeniť a rozhodnutie žalovaného zrušiť a vec mu vrátiť na ďalšie konanie.

O náhrade trov konania rozhodol odvolací súd podľa § 250k ods. 1 O.s.p. tak, že procesne úspešným žalobcom priznal nárok na náhradu trov konania a to trovy právneho zastúpenia v celkovej výške 42 270 Sk. Najvyšší súd Slovenskej republiky pritom vychádzal pri určení základnej sadzby tarifnej odmeny advokátky z ustanovenia § 11 ods. 1 vyhl. č. 655/2004 Z.z., keďže hodnota vyvlastniť sa majúcich pozemkov je sporná a v súčasnosti preto hodnotu veci nie je možné vyjadriť v peniazoch (nie je účelné v tomto štádiu konania pre účely náhrady trov konania vo veci nariaďovať znalecké dokazovanie na zistenie ceny nehnuteľnosti). Takto základná tarifná odmena za úkony vykonané v roku 2007 v počte 4 (prevzatie veci, vrátane prvej porady s klientom, spísanie žaloby, účasť na pojednávaní na KS v Bratislave, spísanie odvolania) je 1371 Sk x 4 úkony sa rovná 5484 Sk, za jeden úkon účtovaný advokátkou v roku 2008 a to účasť na pojednávaní na NS SR 1466 Sk. Takto spolu trovy právneho zastúpenia činia 6950 Sk. Keďže išlo vo veci o právne zastúpenie štyroch žalobcov podľa § 13 ods. 3 cit. vyhlášky sa základná sadzba tarifnej odmeny zníži o 20 % za jednotlivé spoločné úkony, čiže na hodnotu 5560 Sk (6950 Sk krát 0,8). Pre štyroch žalobcov takto advokátska odmena za uvedené úkony činí 22 240 Sk (5560 Sk x 4). K tejto odmene je potrebné pripočítať režijný paušál (§ 15 cit. vyhl.) za úkony 4 x 178 Sk a raz 190 Sk, spolu 902 Sk, ďalej náhradu za stratu času advokáta (§ 17 ods. 1 cit. vyhl. na dve pojednávania do Bratislavy 12 polhodín x 297 Sk x 2, spolu 7128 Sk, ďalej za zaplatený súdny poplatok 12 000 Sk.

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

V Bratislave dňa 17. apríla 2008

JUDr. Eva Babiaková CSc., v. r.
predsedníčka senátu

Za správnosť vyhotovenia:
Nikoleta Adamovičová