

Súd: Najvyšší súd SR
Spisová značka: 7Sžk/10/2018
Identifikačné číslo spisu: 1017202090
Dátum vydania rozhodnutia: 20.02.2019
Meno a priezvisko: JUDr. Zdenka Reisenauerová
Funkcia: sudca
ECLI: ECLI:SK:NSSR:2019:1017202090.1

ROZSUDOK

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Zdenky Reisenauerovej a členiek senátu JUDr. Violy Takáčovej, PhD. a JUDr. Eriky Čanádyovej, v právnej veci žalobcu: LÁNY s.r.o., so sídlom Fučíkova 29, Holíč, IČO: 46 663 177, zastúpený: Mgr. Tomáš Kováč, advokát, Mýtna 42, Bratislava, proti žalovanému: Ministerstvo dopravy a výstavby Slovenskej republiky, so sídlom Námestie slobody 6, Bratislava, za účasti: MH Invest, s.r.o., so sídlom Mlynské Nivy 44/A, Bratislava, IČO: 36 724 530, zastúpený: MAPLE & FISH s.r.o., so sídlom Dunajská 15/A, Bratislava, IČO: 36 718 432, o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia žalovaného č. 09031/2016/B624-SV/07598/Ka zo dňa 10. februára 2016, o kasačnej sťažnosti žalovaného a ďalšieho účastníka proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave č.k. 1S/304/2017-372 zo dňa 12. júla 2018, takto

rozhodol:

Najvyšší súd Slovenskej republiky kasačnú sťažnosť žalovaného a ďalšieho účastníka proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave č.k. 1S/304/2017-372 zo dňa 12. júla 2018 z a m i e t a .

Žalobcovi p r i z n á v a právo na náhradu trov kasačného konania voči žalovanému v celom rozsahu.

Odôvodnenie

I.

Priebeh konania vo veci pred krajským súdom

1. Krajský súd v Bratislave rozsudkom č.k. 1S/304/2017-372 zo dňa 12.07.2018 postupom podľa ustanovenia § 191 ods. 1 písm. e/ zákona č. 162/2015 Z.z. Správny súdny poriadok (ďalej len „S.s.p.“) rozhodnutie žalovaného č. 09031/2016/B624-SV/07598/Ka zo dňa 10. februára 2016 v spojení s prvostupňovým rozhodnutím Okresného úradu Nitra, odboru výstavby a bytovej politiky č. OÚ-NR-OVBP2-2015/042628-007 zo dňa 21.12.2015 zrušil a vec vrátil žalovanému na ďalšie konanie. O náhrade trov konania rozhodol krajský súd podľa ustanovenia § 167 ods. 1 S.s.p. tak, že priznal žalobcovi voči žalovanému právo na úplnú náhradu trov konania vrátane trov kasačného konania vzhľadom k skutočnosti že žalobca mal plný úspech, poukazom na to, že podľa § 175 ods. 2 S.s.p. o výške náhrady trov konania rozhodne krajský súd po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník. Pribratému účastníkovi súd poukazom na

ustanovenie § 169 S.s.p. náhradu trov konania nepriznal, keďže žiadne mu nevznikli v súvislosti s plnením povinností.

2. Z obsahu administratívneho spisu krajský súd zistil, že spoločnosť MH Invest, s.r.o. podala dňa 30.10.2015 na Okresný úrad v Nitre, odbor výstavby a bytovej politiky v súlade s ustanovením § 112 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) návrh na vyvlastnenie vlastníckeho práva k pozemkom v katastrálnom území C. pre stavbu „Výbudovanie strategického parku“ katastrálne územie L., S., R., C., S., N.. Návrh bol podaný z dôvodu, že pokus navrhovateľa o získanie práva k pozemkom dohodou bol bezvýsledný, nakoľko vlastník na výzvu na uzatvorenie dohody v zmysle ustanovenia § 4a ods. 2 zákona č. 175/1999 Z.z. o niektorých opatreniach týkajúcich sa prípravy významných investícií a o doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zák. č. 175/1999 Z.z.“), nereagoval. Okresný úrad v Nitre, odbor výstavby a bytovej politiky listom č. OU-NR-OVBP2-2015/042628-002 zo dňa 05.11.2015 oznámil začatie vyvlastňovacieho konania a vo veci nariadil na deň 30.11.2015 ústne pojednávanie. Zo zápisnice z ústneho pojednávania dňa 30.11.2015 č. OU-NR-OVBP2-2015/042628-004 vyplynulo, že splnomocnený zástupca vyvlastňovaného (žalobcu) sa pojednávania zúčastnil a uplatnil písomné námietky v tom smere, že navrhoval zámenu pozemkov, a preto žiadal zaslať návrh na zámenu pozemkov. Namietal neaktuálnosť znaleckého posudku, pretože nezohľadňoval stav ku dňu 30.11.2015. Vlastník sa nebránil strategickému investícii, ale nakoľko mu nebol predložený zastavovací plán strategického parku a na parcelách prebiehali práce, nestotožnil sa so závermi znaleckého posudku, a preto s výškou náhrady nesúhlasil.

3. Okresný úrad Nitra, odbor výstavby a bytovej politiky (prvostupňový správny orgán) rozhodnutím č. OU-NR-OVBP2-2015/042628-007 zo dňa 21.12.2015 v konaní o návrhu na vyvlastnenie zo dňa 19.10.2015 podaného spoločnosťou MH Invest, s.r.o., Trnavská cesta 100, Bratislava (ďalej aj ako „navrhovateľ vyvlastnenia“), na základe výsledkov vyvlastňovacieho konania rozhodol tak, že vyvlastnil vlastnícke právo k pozemku KN-C parcela č. XXXX o výmere 609 m², katastrálne územie C. vo vlastníctve spoločnosti LÁNY s.r.o., Fučíkova 29, Holíč v prospech navrhovateľa vyvlastnenia MH Invest, s.r.o., vo verejnom záujme podľa § 108 ods. 2 písm. o/ stavebného zákona a § 4a zákona č. 175/1999 Z.z., pre stavbu „Výbudovanie strategického parku, k.ú. L., S., R., C., S., N.“. Finančnú náhradu za vyvlastnenie vlastníckeho práva určil podľa ustanovenia § 111 ods. 2 stavebného zákona na základe znaleckého posudku č. 191/2015 zo dňa 13.07.2015 vypracovaného podľa vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov (ďalej len „vyhláška č. 492/2004 Z.z.“) spoločnosťou ÚEOS - Komercia, a.s., Ružová dolina 27, 824 69 Bratislava 26, znalcom v odbore stavebníctvo, odhad hodnoty nehnuteľností, odhad hodnoty stavebných prác vo výške 15,11 € za m² a v celkovej výške 9 201,99 €.

4. Voči tomuto rozhodnutiu podal odvolanie žalobca. Podľa odvolateľa vyvlastnenie je možné len pri kumulatívnom splnení všetkých podmienok vyvlastnenia a napriek tomu, že nebola splnená podmienka primeranej náhrady, okresný úrad vydal rozhodnutie o vyvlastnení. V tejto súvislosti uviedol, že okresný úrad nezohľadnil aktuálny stav pozemkov v čase rozhodovania vo veci samej. V primeranej náhrade sa musí prejaviť cena pôdy, ktorá je v čase rozhodovania reálne zastavanou plochou alebo na ktorej sa už v čase rozhodovania uskutočňujú stavebné úpravy. Namietal použiteľnosť znaleckého posudku č. 191/2015 zo dňa 13.07.2015 s poukazom na zmenu stavu pozemkov. Podľa jeho názoru sa charakter pozemkov zmenil vyvolanými skutočnosťami, konkrétne vydaním Osvedčenia o významnej investícii MH SR dňa 13.07.2015 pod č. 20801/2015-1000-33509 v znení doplnenia pod č. 20801/2015-1000-35613 schváleného uznesením vlády SR č. 413/2015 zo dňa 21.07.2015, uskutočňovaním stavebných prác na predmetnom pozemku, neustálou stavebnou činnosťou na týchto pozemkoch bez súhlasu majiteľa, začatím stavebného konania na stavbu „Príprava strategického parku Nitra - výstavba dočasných inžinierskych sietí strategického parku Nitra“, schválením uznesenia vlády SR č. 18/2016 zo dňa 13.01.2016 na vydanie osvedčenia o významnej investícii pre spoločnosť Jaguar Land Rover Slovakia, Bratislava. Uviedol, že okresný úrad sa pri odôvodnení striktnie pridržiaval splnenia podmienok na vyvlastnenie výlučne z formálneho hľadiska a rozhodnutie o vyvlastnení nezohľadňuje skutočnosť, že pri vyvlastnení vo verejnom záujme, na základe zákona a v nevyhnutnom rozsahu musí byť

bezpodmienečne poskytnutá primeraná náhrada, a to prihládajúc na trhovú cenu nehnuteľností; náhrada musí byť primeraná v čase rozhodnutia.

5. Žalovaný rozhodnutím č. 09031/2016/B624-SV/07598/Ka zo dňa 10.02.2016 rozhodol tak, že podľa ustanovenia § 59 ods. 2 zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) (ďalej len „správny poriadok“) odvolanie žalobcu zamietol a potvrdil vyššie uvedené prvostupňové rozhodnutie č. OU-NR-OVBP2-2015/042628-007 zo dňa 21.12.2012 o vyvlastnení. Z odôvodnenia žalobou napadnutého rozhodnutia žalovaného vyplynulo, že tento preskúmal vec v celom rozsahu, zaoberal sa formálnou, ako aj vecnou stránkou prvostupňového rozhodnutia i procesu, ktorý jeho vydaniu predchádzal a keďže nezistil nesúlad napadnutého rozhodnutia so všeobecne záväznými právnymi predpismi, rozhodol tak, že prvostupňové rozhodnutie potvrdil.

6. Krajský súd zákonnosť žalobou napadnutého rozhodnutia žalovaného a konania mu predchádzajúceho preskúmal podľa tretej hlavy prvej časti Správneho súdneho poriadku, v intenciách ustanovení zákona č. 175/1999 Z.z. o niektorých opatreniach týkajúcich sa prípravy významných investícií a o doplnení niektorých zákonov, citujúc právnu úpravu § 1 a § 4a ods. 1 a 4 tohto zákona, zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (stavebný zákon), citujúc právnu úpravu § 108 ods. 1, ods. 2, písm. o/, § 110 ods. 1, § 111 ods. 1 a 2, § 111b ods. 1 a 2, § 112 ods. 1, 2, 3 a 4, § 113 ods. 1 a 3, § 114 ods. 1 a 2, § 140 tohto zákona a súčasne v intenciách ustanovení zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok), citujúc právnu úpravu ustanovenú v právnych normách § 3 ods. 1 a 5, § 32 ods. 1 a 2, § 34 ods. 1 a 2, § 36, § 46 správneho poriadku a Vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, citujúc právnu úpravu § 2 písm. g/.

7. Podľa názoru krajského súdu žalovaný správny orgán, ako aj správny orgán prvého stupňa v preskúmvanej veci, nepostupovali v intenciách citovaných právnych noriem a vo veci nedostatočne zistili skutkový stav, týkajúci sa primeranej náhrady za vyvlastnené pozemky žalobcu. Správny súd vychádzal pritom z toho, že ústavné predpoklady vyvlastnenia, vyvlastňovacie konanie ako aj následné rozhodnutie o vyvlastnení musí byť v súlade nielen s Ústavou Slovenskej republiky, no zároveň musí rešpektovať podmienky obsiahnuté v stavebnom zákone, i podmienky obsiahnuté v zákone o významných investíciách, či vo vyhláške.

8. Krajský súd uviedol, že ustanovenie § 4a zákona č. 175/1999 Z.z. nemožno chápať tak, že dáva správne mu orgánu ničím neohraničenú právomoc postupovať svojvoľne pri určovaní primeranej náhrady za vyvlastňované pozemky. Naopak, na postup pri vyvlastňovaní sa vzťahujú ustanovenia správneho poriadku a stavebného zákona a tieto precízne určujú správne mu orgánu postup, ktorý je nutné pri vyvlastnení dodržať. Súd zistil, že tento postup správne mu orgánom dodržaný nebol. Pre účely vyvlastňovacieho konania musí návrh na vyvlastnenie podľa § 112 ods. 3 stavebného zákona obsahovať okrem iného aj návrh náhrady. Podľa názoru správneho súdu skutočnosť, že trhovú cenu je určená znaleckým posudkom, nezavahuje správne mu orgán povinnosti postupovať v súlade so zásadou zákonnosti (§ 3 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb.) a úplne a presne zistiť skutočný stav, týkajúci sa primeranej náhrady za vyvlastnenie (§ 111 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb., § 4a ods. 4 zákona č. 175/1999 Z.z., § 3 ods. 5, § 32 ods. 1 a § 46 zákona č. 71/1967 Zb.). O to viac, že zo strany dotknutého vlastníka boli vnesené vážne výhrady proti navrhovanej náhrade (hoci podloženej znaleckým posudkom vyhotoveným na zákazku navrhovateľa). Správny súd mal za to, že správne mu orgán sa s týmito námietkami náležitým spôsobom nevysporiadal. Správne mu orgán len konštatoval, že cena bola navrhnutá na základe výpočtu znalca vykonávajúceho posudok na základe objednávky navrhovateľa vyvlastňovacieho konania. Na odborné posúdenie zistenia primeranej náhrady a objasnenie nezrovnalostí pri zisťovaní navrhovanej ceny mal správne mu orgán (používajúc primerane ustanovenie § 36 Správneho poriadku) podľa názoru správneho súdu možnosť 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 vyvlastňované pozemky v súlade s vyššie uvedeným právnym názorom ako cena rovnakej alebo porovnateľnej nehnuteľnosti v tom istom čase, v tom istom mieste a v porovnateľnej kvalite.

9. Taktiež správny súd uviedol, že zákon č. 50/1976 Zb. v ustanovení § 111 ods. 2 a rovnako aj zákon č. 175/1999 Z.z. v ustanovení § 4a ods. 4 predpokladá, že primeranosť náhrady za vyvlastňovanú nehnuteľnosť sa určuje podľa trhovej ceny, resp. všeobecnej hodnoty určenej znaleckým posudkom a keďže zákon č. 175/1999 Z.z. nešpecifikuje pojem všeobecná hodnota, v súlade s ustanovením § 111 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. (aplikujúc § 4a ods. 1 veta druhá zákona č. 175/1999 Z.z.) je potrebné za ňu považovať cenu rovnakej alebo porovnateľnej nehnuteľnosti v tom istom čase, v tom istom mieste a v porovnateľnej kvalite. V tejto súvislosti poukázal na ustálenú judikatúru Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, podľa ktorej sa primeraná náhrada za vyvlastnenie zisťuje vždy analyzovaním miestneho trhu, všetkými tromi rovnocennými metódami, ktorými sú porovnávanie kúpnych cien, kapitalizácia čistých výnosov a náklady podľa cien stavebných prác. Analýza porovnateľných kúpnych cien v znaleckom posudku nesmie chýbať. Znamená to, že znalec oprie hodnotenie o porovnanie ceny za jeden meter štvorcový z viacerých, nedávno predávaných nehnuteľností. Všeobecná hodnota nehnuteľností je najpravdepodobnejšia cena ku dňu hodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou a opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou (napr. rozsudok NS SR sp.zn. 8Sžo/16/2008 zo 17.04.2008, sp.zn. 8Sžo/63/2014 z 20.11.2014, sp.zn. 4Sžo/65/2015 z 05.05.2015).

10. Mal za to, že z rozhodnutia stavebného úradu č. OU-NR-OVBP2-2015/042628-007 zo dňa 21.12.2015 však nevyplýva, že náhrada za vyvlastnené pozemky zodpovedá ich trhovej cene tak, ako to predpokladá ustanovenie § 111 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb., keď cena vyvlastňovaných pozemkov bola stanovená len metódou polohovej diferenciácie a obsahom znaleckého posudku č. 191/2015 zo dňa 13.07.2015, vypracovaného ÚEOS - Komercia, a.s., Ružová dolina 27, Bratislava nebolo zisťovanie trhovej ceny pozemkov v tom istom čase, v tom istom mieste a v porovnateľnej kvalite (porovnávací metóda).

11. Krajský súd poukázal na to, že pri vyvlastnení, ako výnimočného spôsobu zásahu do vlastníckeho práva, musia byť splnené ústavné podmienky, korešpondujúce s článkom 1 Protokolu č. 1 k Dohovoru o ochrane ľudských práv základných slobôd, podľa ktorého sa vyžaduje, aby pozbavenie majetku na daný účel spĺňalo princíp zákonnosti, aby bolo uskutočnené vo verejnom záujme a sledovalo legitímny cieľ. Preto medzi požiadavkami ochrany základných práv jednotlivca musí byť dosiahnutá spravodlivá rovnováha, spočívajúca aj v stanovení včasnej a spravodlivej náhrady. Spochybnenie relevantnosti znaleckého posudku ako podkladu rozhodnutia vo veci stanovenia ceny v znaleckom posudku bolo preukázané samotným žalobcom a to predložením dôkazov o zmene stavu dotknutých pozemkov (fotografie založené v súdnom spise). Žalobca sa dôvodne obával, že terénne práce, ktoré boli na predmetných pozemkoch vykonávané by mohli mať vplyv na jeho cenu. Avšak či tomu skutočne tak je, bolo potrebné zisťovať v správnom konaní. Nakoľko ide o odbornú otázku, nie je v možnostiach správneho orgánu a ani súdu túto otázku posúdiť. Preto bolo potrebné doplniť dokazovanie napr. o odborné vyjadrenie (alebo výsluch znalca, doplnenie znaleckého posudku alebo nový znalecký posudok) k námietke vznesenej žalobcom vo vyvlastňovacom konaní. Nepovažoval za akceptovateľné, aby správny orgán bez ďalšieho vychádzal z neaktuálneho znaleckého posudku predloženého do vyvlastňovacieho konania, ktorý bol vypracovaný na podklade objednávky navrhovateľa. Ak by výklad žalovaného bol správny, nebolo by potrebné predložiť k návrhu na začatie konania žiaden znalecký posudok, ale len návrh ceny za vyvlastňované pozemky, pričom jej neakceptácii by boli účastníci vyvlastňovacieho konania odkázaní na civilný súd. Takáto konštrukcia je však v rozpore s dikciou nielen príslušných ustanovení stavebného zákona, zákona č. 175/1999 Z.z. a § 32 správneho poriadku, a tiež takýto výklad a postup by s ohľadom na predpoklad uvedený v ods. 77 rozsudku krajského súdu celkom isto nebolo možné považovať za konformný s Ústavou SR. Momentom určenia spravodlivej náhrady za vyvlastnenie je jej časové zohľadnenie v samotnom procese vyvlastnenia a nie jej určenie bez všetkého, výlučne na základe posudku vypracovaného na podklade žiadosti navrhovateľa, ktorý predloženým znaleckým posudkom de facto nahrádza zákonom stanovenú povinnosť správneho orgánu.

12. Ako už krajský súd konštatoval, uvedený nedostatok neodstránil ani žalovaný, keď námietky žalobcu týkajúce sa zákonnosti znaleckého posudku č. 191/2015 zo dňa 13.07.2015 odôvodnil tým, že zákon č.

175/1999 Z.z. je vo vzťahu k všeobecnému zákonu č. 50/1976 Zb. osobitným zákonom, ktorý v prípade stavieb, ktoré sú významnou investíciou upravuje v § 4a ods. 4 zákona č. 175/1999 Z.z. postup správnych orgánov vo vyvlastňovacom konaní v prípade, ak vyvlastnený uplatní požiadavku na vyššiu náhradu za vyvlastnenie. Vzhľadom na túto osobitnú zákonnú úpravu neboli stavebný úrad a ani žalovaný oprávnení konať a rozhodnúť o námietke žalobcu, týkajúcej sa vyššej náhrady za vyvlastnenie, pričom žalobca sa s takouto požiadavkou môže obrátiť na súd žalobou proti navrhovateľovi vyvlastnenia.

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

14. Na základe uvedeného dospel krajský súd k záveru, že odkázať vyvlastneného s požiadavkou na vyššiu náhradu za vyvlastnenie na súd podľa § 4a ods. 4 zákona č. 175/1999 Z.z. možno iba v prípade, ak bol zo strany správneho orgánu dodržaný zákonný postup pri určení primeranej náhrady za vyvlastnenie a vyvlastnený aj napriek tomu požaduje vyššiu náhradu za vyvlastnenie. Námietky, ktoré v konaní uplatnil, tak žalovaný ako aj príbratý účastník konania, považoval súd za nedôvodné, ktoré nemohli ovplyvniť právne posúdenie danej veci. S námietkou príbratého účastníka, že podaním správnej žaloby žalobca obchádza ustanovenie § 4a ods. 4 zákona č. 175/1999 Z.z. sa krajský súd nestotožnil, nakoľko žalobca nemal v úmysle „zdržiavať“ vyvlastňovacie konanie, pričom táto skutočnosť je zrejmä už zo samotnej žaloby, keď žalobca vyvlastnenie ako také nespochybnil.

15. Vzhľadom na uvedené krajský súd považoval námietky žalobcu uvedené v žalobe za dôvodné, a preto postupom podľa ustanovenia § 191 písm. e/ S.s.p. preskúmané rozhodnutie žalovaného orgánu, ako aj prvostupňového správneho orgánu zrušil a vec vrátil žalovanému na ďalšie konanie.

II.

Kasačné sťažnosti

16. Proti uvedenému rozsudku krajského súdu v zákonnej lehote podali kasačnú sťažnosť žalovaný a ďalší účastník konania MH Invest, s.r.o. Súčasne podali návrh, aby Najvyšší súd Slovenskej republiky priznal ich kasačným sťažnostiam odkladný účinok.

A. Kasačná sťažnosť žalovaného

17. Žalovaný v kasačnej sťažnosti namietal, že krajský súd vec nesprávne právne posúdil, keď pri rozhodovaní vychádzal primárne zo všeobecnej právnej úpravy stavebného zákona a nezohľadnil lex specialis právnu úpravu (zákon o významných investíciách), ktorá sa mala prioritne aplikovať na predmetné konanie. Citujúc právnu úpravu ustanovenú v § 4a ods. 1 zákona č. 175 /1999 Z.z., uviedol, že stavebný zákon ako všeobecnú právnu úpravu možno aplikovať iba do tej miery, pokiaľ konkrétna otázka nie je upravená v zákone o významných investíciách, čo potvrdzuje aj dôvodová správa k zákonu č. 154/2015 Z.z., ktorým bol novelizovaný zákon o významných investíciách. Zdôraznil, že nakoľko ide o lex specialis vo vzťahu k všeobecnému predpisu o vyvlastnení, budú sa aplikovať ustanovenia stavebného zákona len vtedy, ak tento zákon neustanovuje osobitný postup. Vytýkal krajskému súdu, že napriek uvedenému vo svojom rozhodovaní opätovne vychádzal iba zo všeobecných predpisov, t.j. stavebného zákona a správneho poriadku, pričom osobitnú úpravu zákona o významných investíciách pri odôvodňovaní svojich záverov ani len nezmiel, z ktorých dôvodov považoval právne posúdenie krajského súdu v danej veci za nesprávne. Dôvodil, že pokiaľ krajský súd vytýkal správny orgánom, že vo vzťahu k výške náhrady za vyvlastnenie nepostupoval v intenciách citovaných právnych noriem stavebného zákona, opomenul závažnú skutočnosť, že správne orgány nemali postupovať primárne v intenciách citovaných právnych normách stavebného zákona, ale mali aplikovať príslušné ustanovenia zákona o významných investíciách. Mal za to, že krajský súd sa osobitnej právnej úprave § 4a ods. 4

vyjadril len okrajovo. Tvrdil, že žalobca podaním správnej žaloby voči rozhodnutiam o vyvlastnení z dôvodu jeho nesúhlasu s výškou náhrady za vyvlastnenie obišiel ustanovenie § 4a ods. 4 zákona č. 175/1999 Z. z., majúc za to že, ak žalobca nie je spokojný s náhradou za vyvlastnenie nemá na výber, či podá správnu žalobu alebo si uplatní civilnú žalobu podľa § 4a ods. 4 uvedeného zákona, keď vzťah všeobecného predpisu k osobitnému predpisu jasne určuje, že osobitný predpis má prednosť, a preto akýkoľvek nárok na priznanie vyššej náhrady za vyvlastnenie si žalobca musí uplatňovať prostredníctvom inštitútu uvedeného v § 4a ods. 4 zákona č. 175/1999 Z.z. Poukazom na účel ustanovenia § 4a ods. 4 zákona č. 175/1999 Z.z sa žalovaný nestotožnil s názorom krajského súdu, že postup správnych orgánov vo vyvlastňovacom konaní a aj ich rozhodnutia mali také vady, ktoré by spôsobovali nezákonnosť ich rozhodnutia. Opakovane zastával názor, že napadnutý rozsudok môže vytvoriť nebezpečný precedens, ktorý umožní napadnúť rozhodnutie o vyvlastnenie len z dôvodu pochybností o adekvátnej výške náhrady za vyvlastnenie, čím môže dôjsť k úplnému popretiu zmyslu osobitnej právnej úpravy, ktorá v prípade nesúhlasu žalobcu s výškou náhrady za vyvlastnenie predpokladá podanie osobitnej žaloby na súd mimo režim správneho súdnictva.

18. Žalovaný poukázal na to, že napadnutý rozsudok je v rozpore s predchádzajúcou judikatúrou Krajského súdu v Bratislave - rozsudok sp.zn. 2S 55/2016 z 15.06.2016.

19. Podľa názoru žalovaného judikatúra, na ktorú krajský súd v napadnutom rozsudku odkazuje, nie je na daný prípad aplikovateľná. Uviedol, že kľúčové ustanovenie § 4a ods. 4 bolo do zákona č. 175/1999 Z.z zavedené až zákonom č. 154/2015 Z.z. s účinnosťou od 07.07.2015, a preto akékoľvek súdne rozhodnutie vydané pred 07.07.2015 tak prirodzene nemohlo zohľadňovať túto úpravu § 4 a ods. 4 zákona č. 175/1999 Z.z, ktorá v predmetnom prípade je rozhodujúca.

20. Ďalej žalovaný návrh na priznanie odkladného účinku kasačnej sťažnosti odôvodnil splnením zákonných podmienok v zmysle § 447 S.s.p. Splnenie podmienky hrozby závažnej ujmy odôvodnil tým, že vlastníctvo dotknutého pozemku, ktorý je vymedzený v Osvedčení je nevyhnutné pre MH Invest, s.r.o., za účelom realizácie významnej investície - strategického parku. K významu investície Strategického parku žalovaný uviedol, že ide o investíciu významne ovplyvňujúcu objem výroby a zamestnanosť, o ktorej rozhodla vláda Slovenskej republiky, že je investíciou vo verejnom záujme, t.j. jej význam sa prejaví v ekonomike Slovenskej republiky v sociálnej sfére zvýšením zamestnanosti, či objemu výroby a taktiež v exportnej oblasti. Verejný záujem na vyvlastnení pre účel predmetnej stavby je 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 používaní. Dôvodil, že okamžitým výkonom napadnutého rozsudku reálne hrozí to, že MH Invest prestane byť vlastníkom dotknutého pozemku a žalobca bude môcť účinne blokovat' stavebné práce, ktoré sú potrebné pre včasnú realizáciu strategického parku ako aj investíciu Jaguár Land Rover, s poukazom na to, že v konečnom dôsledku tak môže mať omeškanie so stavebnými prácami v dôsledku okamžitého výkonu napadnutého rozsudku závažné dôsledky a ohroziť tieto významné investície realizované v Nitrianskom kraji.

21. Vzhľadom na uvedené žalovaný navrhol, aby kasačný súd rozhodnutie krajského súdu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie. Zároveň navrhol, aby kasačný súd priznal jeho kasačnej sťažnosti odkladný účinok.

B. Kasačná sťažnosť podaná ďalším účastníkom konania

22. Ďalší účastník konania - MH Invest, s.r.o. podal kasačnú sťažnosť poukazom na ustanovenie § 440 ods. 1 písm. f/, g/ a i/ S.s.p. a navrhol, aby kasačný súd rozsudok krajského súdu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie. Namietal, že krajský súd sa žiadnym spôsobom nevyjadril a nevysporiadal s významnými námietkami účastníka konania, vznesenými voči dôkazom, preložených žalobcom v súdnom konaní, ktoré dôkazy následne viedli krajský súd k záveru o nezákonnosti rozhodnutí o

vyvlastnení. V tejto súvislosti uviedol, že žalobca hrubým spôsobom zaviedol konajúci súd, keďže nie je možné, aby predložené fotografie naozaj dokumentovali technický stav dotknutého pozemku v danom čase, pričom na dotknutom pozemku neprebíhali žiadne stavebné práce. Nielenže sa mohol k sporným fotografiám vyjadriť až po vydaní prvého rozsudku pre procesné pochybenie krajského súdu, ale aj po opätovnom prejednaní veci krajský súd uvedené preukázané tvrdenia účastníka nevyvrátil a ani sa s nimi v napadnutom rozsudku nevysporiadal. Z uvedených dôvodov považuje účastník konania napadnutý rozsudok za nepreskúmateľný.

23. Taktiež namietal, že krajský súd vec nesprávne právne posúdil, keď de facto úplne odignoroval zákonné ustanovenia osobitného lex specialis právneho predpisu, a to nielen jeho gramatické znenie, ale vôbec účel celej osobitnej úpravy uvedenej v zákone č. 175/1999 Z.z., v režime ktorého boli rozhodnutia o vyvlastnení vydané. Dôvody ktoré uvádzal v kasačnej sťažnosti boli v zásade zhodne s tými ktoré uviedol žalovaný. Nesúhlasil s aplikáciou ustanovenia § 4a ods. 4 zák. č. 175/1999 Z.z. krajským súdom na daný skutkový stav a najmä vo vzťahu k pojmu všeobecná hodnota. Mal za to, že z účelu zákona ako i z logiky ustanovenia § 4a ods. 4 zákona je zrejmé, že zákonodarca zaviedol svojbytný pojem „všeobecná hodnota určená znaleckým posudkom“ nezávislý na iných právnych predpisoch. Náhradu za vyvlastnenie tvorí suma zodpovedajúca všeobecnej hodnote, ktorá má byť určená znaleckým posudkom, pričom znalec následne pri jej určovaní určí príslušnú metódu viazaný pri tom vyhláškou č. 492/2004 Z.z. Krajský súd podľa názoru pribratého účastníka nesprávne uviedol, že tento pojem nie je v zákone č. 175/1999 Z.z. špecifikovaný, pričom tento pojem podľa jeho názoru de facto popisuje spôsob výpočtu náhrady za vyvlastnenie, a to práve odkazom na znalecký posudok v ktorom sa určí potrebná všeobecná hodnota postupom stanoveným vo vyhláške. Subsidiárne použitie stavebného zákona a v ňom uvedeného pojmu trhovú cenu je úplne vylúčené. Nesúhlasil ani s názorom krajského súdu vo vzťahu k otázke povinnosti dať vyhotoviť kontrolný znalecký posudok. Zdôraznil, že vyhotovenie kontrolného znaleckého posudku by bolo jednoznačne v rozpore s účelom osobitnej úpravy § 4a ods. 4 zákona o významných investíciách, poukázom na to, že dikcia § 4a ods. 4 tohto zákona nedávala správnomu orgánu ani priestor na vyhotovenie kontrolného znaleckého posudku.

24. Vo vzťahu k namietnutému nerešpektovaniu záväzného právneho názoru vysloveného v skoršom zrušujúcom rozsudku Najvyššieho súdu sa ďalší účastník domnieva, že napriek pokusu krajského súdu o výklad vzťahu medzi lex specialis zákonom o významných investíciách a stavebným zákonom, došlo vydaním napadnutého rozsudku k popretiu osobitnej právnej úpravy.

25. Ďalší účastník sa vo svojej kasačnej sťažnosti taktiež domáhal priznania odkladného účinku kasačnej sťažnosti. V zásade uviedol totožné argumenty odôvodňujúce návrh na priznanie odkladného účinku kasačnej sťažnosti ako žalovaný. Zároveň poukázal na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR zo dňa 11.07.2018, č.k. 5 Sžk/4/2018, ktoré bolo vydané v obdobnej veci, ktorým najvyšší súd priznal kasačnej sťažnosti žalovaného a spoločnosti MH invest s.r.o. odkladný účinok.

III.

Vyjadrenia ku kasačným sťažnostiam

A) vyjadrenie ďalšieho účastníka ku kasačnej sťažnosti žalovaného

26. Ďalší účastník konania sa vo svojom vyjadrení ku kasačnej sťažnosti žalovaného s argumentáciou žalovaného stotožnil a túto považoval za správnu riadne odôvodňujúcu návrh na zrušenie napadnutého rozhodnutia krajského súdu.

B) Vyjadrenie žalobcu ku kasačným sťažnostiam

27. Žalobca považoval kasačné sťažnosti žalovaného ako i pribratého účastníka za nedôvodné. Nesúhlasil s dôvodmi uvedenými v kasačných sťažnostiach. Výslovil názor, že Krajský súd v Bratislave v danom prípade posúdil vec po skutkovej a právnej stránke správne. Navrhoval, aby najvyšší súd kasačné sťažnosti ako i návrhy na priznanie odkladného účinku kasačných sťažností podané žalovaným

ako i ďalším účastníkom zamietol a priznal mu náhradu trov tohto konania.

C) Vyjadrenie ďalšieho účastníka k vyjadreniu žalobcu ku kasačnej sťažnosti zo dňa 31.10.2018

28. Ďalší účastník konania spoločnosť MH Invest s.r.o. sa vo svojom vyjadrení k vyjadreniu žalobcu ku kasačnej sťažnosti vyjadril v tom smere, že sa pridrža podanej kasačnej sťažnosti, pričom argumentačne posilňuje svoje tvrdenia v kasačnej sťažnosti.

IV.

Konanie na kasačnom súde

29. Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd kasačný (§ 11 písm. g/ v spojení s § 438 ods. 2 S.s.p.) preskúmal napadnutý rozsudok krajského súdu ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo v medziach podanej kasačnej sťažnosti žalovaného ako i pribratého účastníka konania (§ 453 ods. 1 S.s.p.), kasačné sťažnosti prejednal bez nariadenia pojednávania (§ 455 S.s.p.), keď deň vyhlásenia rozhodnutia bol zverejnený minimálne 5 dní vopred na úradnej tabuli a na internetovej stránke Najvyššieho súdu Slovenskej republiky www.nsud.sk <. (§ 452 ods. 1 v spojení s ustanovením § 137 ods. 4 S.s.p.) a dospel k záveru, že kasačné sťažnosti žalovaného a ďalšieho účastníka nie sú dôvodné.

30. Predmetom prieskumného konania kasačného súdu bol rozsudok Krajského súdu v Bratislave, č.k. 1S/304/2017-372 zo dňa 12.07.2018, ktorým napadnuté rozhodnutie žalovaného č. 09031/2016/B624-SV/07598/Ka zo dňa 10.02.2016 v spojení s prvostupňovým rozhodnutím č. OU-NR-OVBP2-2015/042628-007 zo dňa 21.12.2015 podľa ustanovenia § 191 ods. 1 písm. e/ S.s.p. zrušil a vec vrátil žalovanému na ďalšie konanie.

31. Predmetom súdneho prieskumu v danej veci bolo rozhodnutie žalovaného správneho orgánu č. 09031/2016/B624-SV/07598/Ka zo dňa 10.02.2016, ktorým podľa ustanovenia § 59 ods. 2 Správneho poriadku odvolanie žalobcu proti prvostupňovému rozhodnutiu Okresného úradu Nitra, odboru výstavby a bytovej politiky č. OU-NR-OVBP2-2015/042628-007 zo dňa 21.12.2015 zamietol a potvrdil uvedené prvostupňové rozhodnutie o vyvlastnení.

32. Uvedeným prvostupňovým rozhodnutím správny orgán podľa ustanovenia § 108 ods. 2 písm. o/ stavebného zákona a ustanovenia § 4a zákona č. 175/1999 Z.z. vo verejnom záujme vyvlastnil vlastnícke právo k pozemku KN-C parcela č. XXXX o výmere 609 m², katastrálne územie C. vo vlastníctve spoločnosti LÁNY s.r.o., Fučíkova 29, Holíč v prospech navrhovateľa vyvlastnenia MH Invest, s.r.o., pre stavbu „Výbudovanie strategického parku, k.ú. L., S., R., C., S., N.“. Finančnú náhradu za vyvlastnenie vlastníckeho práva určil podľa ustanovenia § 111 ods. 2 stavebného zákona na základe znaleckého posudku č. 191/2015 zo dňa 13.07.2015 vypracovaného podľa vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov spoločnosťou ÚEOS - Komercia, a.s., Ružová dolina 27, 824 69 Bratislava 26, znalcom v odbore stavebníctvo, odhad hodnoty nehnuteľností, odhad hodnoty stavebných prác vo výške 15,11 € za m² a v celkovej výške 9 201,99 €.

33. Kasačný súd predovšetkým upriamuje pozornosť na to, že správny súd nie je súdom skutkovým. Jeho úlohou pri preskúmaní zákonnosti rozhodnutia a postupu správneho orgánu podľa tretej časti Správneho súdneho poriadku (§§ 177 a nasl. S.s.p.) je posudzovať, či správny orgán 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.

34. Správny súd vychádza zo skutkového stavu zisteného orgánom verejnej správy, ak tento zákon neustanovuje inak. Správny súd môže vykonať dôkazy nevyhnutné na preskúmanie zákonnosti napadnutého rozhodnutia alebo opatrenia alebo na rozhodnutie vo veci. (§ 119 S.s.p.)

35. Na rozhodnutie správneho súdu je rozhodujúci stav v čase právoplatnosti rozhodnutia orgánu verejnej správy alebo v čase vydania opatrenia orgánu verejnej správy. (§ 135 ods. 1 S.s.p.)

36. Správne súdnictvo v Slovenskej republike vychádza z materiálneho chápania právneho štátu v zmysle čl. 1 ods. 1 ústavy vyžadujúceho, aby verejná správa bola pod kontrolou súdnej moci. Je založené jednak na kontrole verejnej správy, či táto (ne)prekračuje jej zverené právomoci a jednak poskytuje ochranu subjektívnym právam osôb, do ktorých bolo zasiahnuté alebo zasahované v rozpore so zákonom. Hlavnou úlohou správneho súdnictva je teda ochrana subjektívnych práv a jeho cieľom ochrana práv fyzických a právnických osôb a ich prostredníctvom následne aj ochrana zákonnosti. Správne súdnictvo je neoddeliteľným atribútom právneho štátu zaručujúcim každej osobe či už ide o fyzickú alebo právnickú osobu ochranu práv pred činnosťou orgánov verejnej správy. Dodržiavanie zákonnosti v oblasti výkonnej moci a dôsledná ochrana jednotlivca je jednou z najdôležitejších črt právneho štátu, ktorého koncepcia práva stojí aj na dodržiavaní práva štátnymi orgánmi.

37. Kasačný súd preskúmal rozsudok správneho súdu ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo v rozsahu dôvodov uvedených v kasačných sťažnostiach (§ 453 S.s.p.). V kasačnom konaní skúmal aj napadnuté rozhodnutia vydané správnymi orgánmi oboch stupňov, ako aj konanie prechádzajúce ich vydaniu, najmä z toho pohľadu, či správny súd sa vysporiadal so zásadnými námietkami uvedenými v žalobe a z takto vymedzeného rozsahu, či správne posúdil zákonnosť a správnosť napadnutých správnych rozhodnutí a konštatuje, že nezistil dôvod na to, aby sa v zásade odchyľil od logických argumentov a relevantných právnych záverov vo veci samej, spolu so správnym poukazom na právnu úpravu vzťahujúcu sa k predmetu konania, uvedených v odôvodnení napadnutého rozsudku krajského súdu, ktoré vytvárajú dostatočné právne východiská pre vyslovenie výroku napadnutého rozsudku.

38. Z obsahu oboch kasačných sťažností bolo zrejmé, že obaja sťažovatelia kasačné sťažnosti odôvodnili (ďalší účastník konania MH Invest s.r.o., svoju kasačnú sťažnosť odôvodnil navyše aj zákonným dôvodom v zmysle ustanovenia § 440 ods. 1 písm. f/, i/ Správneho súdneho poriadku) zákonným dôvodom, v zmysle ust. § 440 ods. 1 písm. g/ Správneho súdneho poriadku, konkrétne, že krajský súd porušil pri rozhodovaní zákon tým, že rozhodol na základe nesprávneho právneho posúdenia veci.

39. Zo súdneho spisu krajského súdu, ktorého súčasť tvoril administratívny spis, mal kasačný súd preukázané, že v preskúmvanej veci bola sporná otázka zákonnosti určenia primeranej náhrady za vyvlastnenie správnym orgánom.

40. Kasačný súd vo svojej rozhodovacej už v minulosti riešil otázku zákonnosti určenia primeranej náhrady za vyvlastnenie správnym orgánom, a to v obdobnej právnej veci, ktorá už bola predmetom konania pred kasačným súdom. V zmysle ustanovenia § 464 ods. 1 S.s.p. kasačný súd poukazuje na rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp.zn. 5Sžk/3/2017 zo dňa 30.05.2017, rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp.zn. 10Sžk/15/2016 zo dňa 08.11.2017 ako i rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp.zn. 10Sžrk/1/2017 zo dňa 28.02.2018.

41. Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd kasačný v konaní vedenom pod sp.zn. 5Sžk/3/2017 zo dňa 30.05.2017 v právnej veci sťažovateľky: Rímskokatolícka cirkev, farnosť Zbehy, so sídlom Zbehy 60, IČO: 34 013 997, zastúpenej JUDr. Jozefom Zámožikom, PhD., advokátom so sídlom Hlavná 31, Trnava, proti žalovanému: Ministerstvo dopravy a výstavby Slovenskej republiky, odbor štátnej stavebnej správy, so sídlom Námestie Slobody 6, Bratislava, za účasti ďalšieho účastníka: MH Invest, s.r.o., so sídlom Mlynské Nivy 44/A, Bratislava, IČO: 36 724 530, zastúpeného MAPLE & FISH s.r.o., so sídlom Dunajská 15/A, Bratislava, IČO: 36 718 432, o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia žalovaného č. 11610/2016/B624-SV/16775/Ka zo 14. marca 2016, rozhodol tak, že rozsudok Krajského súdu v Bratislave č.k. 5S/75/2016-113 zo 6. septembra 2016 zmenil tak, že rozhodnutie žalovaného č. 11610/2016/B624-SV/16775/Ka zo 14. marca 2016 zrušil a vec vrátil žalovanému na ďalšie konanie. V tejto súvislosti odkazuje kasačný súd v prejednávanej veci na relevantnú časť odôvodnenia rozhodnutia kasačného súdu v obdobnej právnej veci nasledovne;

42. „Ústavné predpoklady vyvlastnenia, ktoré musia byť v každom jednotlivom prípade nepochybne zistené a dané, vyplývajú priamo z čl. 20 ods. 4 Ústavy Slovenskej republiky, podľa ktorého je vyvlastnenie možné iba v nevyhnutnej miere a vo verejnom záujme, a to na základe zákona a za primeranú náhradu.

Vyvlastňovacie konanie a následné rozhodnutie o vyvlastnení musí byť v súlade nielen s Ústavou Slovenskej republiky, ale musí rešpektovať aj podmienky obsiahnuté v zákone č. 50/1976 Zb. a v preskúmvanej veci aj podmienky obsiahnuté v zákone č. 175/1999 Z.z.

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

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

Z rozhodnutia stavebného úradu č. OU-NR-OVBP2-2016/006817-005 zo 16. februára 2016 však nevyplýva, že náhrada za vyvlastnené pozemky zodpovedá ich trhovej cene tak, ako to predpokladá § 111 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb., keď cena vyvlastňovaných pozemkov bola stanovená len metódou polohovej diferenciacie a obsahom znaleckého posudku č. 189/2015 z 13. júla 2015, vypracovaného ÚEOS - Komercia, a.s., Ružová dolina 27, Bratislava nebolo zisťovanie trhovej ceny pozemkov v tom istom čase, v tom istom mieste a v porovnateľnej kvalite (porovnávací metóda).

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

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

Stavebný úrad sa s týmito námietkami sťažovateľky náležitým spôsobom nevysporiadal. konštatoval len, že pri určení výšky náhrady za vyvlastňované pozemky vychádzal zo znaleckého posudku č. 189/2015 z

13. júla 2015, vypracovaného znaleckou organizáciou ÚEOS - Komercia, a.s., Ružová dolina 27, Bratislava, zapísanou v zozname znalcov Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností a odhad hodnoty stavebných prác pod č. 900197 a z dôvodu, že správny orgán hodnotí iba to, či úvahy znalca zodpovedajú zásadám logiky a skutkovým záverom vyplývajúcim z dôkazov vykonaných správnym orgánom, nie je oprávnený znalecký posudok označiť ako nesprávny a nahradiť ho vlastným posúdením skutočnosti z odbornej stránky.

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

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

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

Z uvedeného dôvodu, keď zákon č. 175/1999 Z. z., rovnako ako zákon č. 50/1976 Zb., ukladá správne orgánu povinnosť určiť primeranú náhradu za vyvlastnenie v sume zodpovedajúcej trhovej cene (všeobecnej hodnote) určenej na základe znaleckého posudku, vyhodnotil kasačný súd ako neopodstatnenú námietku žalovaného a ďalšieho účastníka, týkajúcu sa nemožnosti na prejednávajúcu vec aplikovať judikatúru Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, na ktorú sa sťažovateľka v konaní odvolávala, ktorá práve rieši zákonný postup správneho orgánu pri určení primeranej náhrady za vyvlastnenie.

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

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

Podľa názoru kasačného súdu správny orgán pri rozhodovaní nevychádzal z riadne zisteného skutkového stavu veci, keď v konaní nevykonal žiadne dokazovanie za účelom zistenia možnosti poskytnutia náhrady za vyvlastnenie vo forme náhradného pozemku a v rozhodnutí len uviedol ďalšieho odôvodnenia, že podľa vyjadrenia navrhovateľa vyvlastnenia tento pozemkami, ktoré by mohol použiť na zámenu, nedisponuje. Zo strany sťažovateľky bola prejavovaná vôľa na majetkové vyrovnanie formou

pridelenia náhradného pozemku (§ 111b ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb.), a preto bolo povinnosťou správneho orgánu v tomto smere vykonať dokazovanie, či navrhovateľ vyvlastnenia vlastní pozemky, ktoré by bolo možné prideliť sťažovateľke ako náhradné, resp. či môže za týmto účelom nejaké pozemky získať. Kasačný súd v tejto súvislosti poukazuje na to, že v zmysle § 111b ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. majetkové vyrovnanie za vyvlastnený pozemok pridelením náhradného pozemku, ak s tým vyvlastnený súhlasí, má prednosť pred poskytnutím náhrady v peniazoch. Z uvedeného dôvodu bude potrebné, aby správny orgán aj v tomto smere doplnil dokazovanie, aby skutkový stav ohľadne možnosti poskytnutia primeranej náhrady za vyvlastnenie formou náhradných pozemkov bol nepochybne zistený. Kasačný súd poukazuje na to, že správny orgán vo vyvlastňovacom konaní, keďže postupuje aj v zmysle zákona č. 71/1967 Zb. (§ 140 zákona č. 50/1976 Zb.), je povinný rešpektovať jeho základné zásady, ku ktorým nepochybne patrí aj zásada materiálnej pravdy, teda presné a úplné zistenie skutkového stavu veci za splnenia podmienky zaobstarania si potrebných dôkazov. Táto zásada je obsiahnutá nielen v § 3 ods. 5 zákona č. 71/1967 Zb., ale je premietnutá aj v jeho ďalších ustanoveniach (§ 32 ods. 1 a § 46). Stavebný úrad a žalovaný boli teda povinní vykonať všetky dôkazy pre úplne a presné zistenie skutkového stavu, týkajúceho sa primeranej náhrady za vyvlastnenie a možnosti pridelenia náhradného pozemku sťažovateľke za vyvlastnené pozemky.“

43. V kontexte vyššie uvedenom vychádzajúc z obsahu spisu ako i odôvodnenia rozhodnutia krajského súdu možno konštatovať, že krajský súd vec po právnej stránke správne posúdil, keď na zistený skutkový stav aplikoval relevantné právne normy a to nielen stavebný zákona a správny poriadok, ale i zákon č. 175/1999 Z.z. a vyhlášku č. 492/2004 Z.z., ktoré aj správne v zhode s už skoršie vysloveným právnym názorom kasačného súdu vyložil.

44. Pokiaľ žalovaný v kasačnej sťažnosti poukazoval na to, že napadnutý rozsudok je v rozpore s predchádzajúcou judikatúrou Krajského súdu v Bratislave, konkrétne s rozsudkom sp.zn. 2S 55/2016 zo dňa 15.06.2016, kasačný súd konštatuje, že rozhodnutiami správnych súdov nie je viazaný, keďže podliehajú prieskumu zákonnosti kasačným súdom. Navyše poukazuje na to, že rozhodnutie Krajského súdu v Bratislave sp.zn. 2S/55/2016 zo dňa 15.06.2016 bolo rozhodnutím Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp.zn. 10SŽk/15/2016 zo dňa 08.11.2017 zmenené, tak že rozhodnutie žalovaného Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky č. 06914/2016/B624-SV/01672/Ka zo dňa 13. januára 2016 bolo zrušené a vec bola vrátená žalovanému na ďalšie konanie z totožného dôvodu ako v prejednávanej veci.

45. Vo vzťahu k zvyšným kasačným námietkam ďalšieho účastníka konania MH Invest, s.r.o. kasačný súd tieto vyhodnotil ako nedôvodné.

46. Kasačný súd nesúhlasil s názorom ďalšieho účastníka o tom, že sa krajský súd nevysporiadal s jeho námietkami vznesenými voči dôkazom (žalobcom predloženým fotografiám), ktoré mali viesť krajský súd k záveru o nezákonnosti rozhodnutí o vyvlastnení. Dôvodom zrušenia rozhodnutí správnych orgánov krajským súdom bolo nedostatočné zistenie skutkového stavu správnym orgánom na riadne posúdenie veci, keď nepostupovali v súlade s relevantnými právnymi predpismi a nedostatočne zistili skutkový stav týkajúci sa primeranej náhrady za vyvlastnené pozemky. Žalobcom predložené fotografie o zmene stavu pozemkov podľa názoru krajského súdu síce spochybnili relevantnosť znaleckého posudku ako podkladu rozhodnutia vo veci stanovenia ceny, avšak výsostne nevedli krajský súd k záveru, pre ktorý zrušil rozhodnutia správnych orgánov. Žalobca počas celého správneho konania namietal spôsob vypracovania znaleckého posudku ako i to, že správny orgán nezohľadnil jeho námietky o zmene hodnoty pozemku v priebehu času. Krajský súd konštatoval, že uvedenú skutočnosť bolo potrebné zistiť v správnom konaní. Z uvedeného dôvodu preto vyhodnotil, že ďalším účastníkom konania vznesené námietky nemohli mať vplyv na právne posúdenie veci, s čím sa plne stotožnil aj kasačný súd.

47. V tejto súvislosti dáva kasačný súd do pozornosti, že krajský súd v súlade s ustáleným právnym názorom Ústavného súdu SR nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené účastníkom konania, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny

základ rozhodnutia bez toho, aby zachádzali do všetkých detailov sporu uvádzaných účastníkmi konania (I. ÚS 241/07). Preto odôvodnenie rozhodnutia všeobecného súdu, ktoré stručne a jasne objasní skutkový a právny základ rozhodnutia, postačuje na záver o tom, že z tohto aspektu je plne realizované základné právo účastníka na spravodlivý proces (IV. ÚS 115/03, III. ÚS 209/04).

48. K namietnutému nerešpektovaniu záväzného právneho názoru vysloveného v skoršom zrušujúcom rozsudku Najvyššieho súdu kasačný súd poukazuje na to, že rozhodnutím kasačného súdu sp.zn. 7Sžrk/1/2017 zo dňa 23.11.2017, ktorým došlo k zrušeniu rozhodnutia Krajského súdu v Bratislave č.k. 1S/83/2016-120 zo dňa 14.07.2016, došlo z dôvodu, že krajský súd pri svojom rozhodovaní vychádzal primárne zo všeobecnej právnej úpravy týkajúcej sa vyvlastnenia v rámci stavebného konania, pričom lex specialis právnu úpravu týkajúcu sa vyvlastňovania v režime zákona o významných investíciách vôbec nezohľadnil a ani nezdôvodnil. Uvedená skutočnosť preto viedla kasačný súd k záveru o dôvodnosti žalobcových kasačných námietok, že krajský súd vec nesprávne právne posúdil. Povinnosťou krajského súdu bolo v ďalšom konaní postupovať v intenciách názoru najvyššieho súdu a vo veci opäť rozhodnúť. Z obsahu preskúmaného rozhodnutia krajského súdu vyplynulo, že ten po opätovnom preskúmaní žalobou napadnutého rozhodnutia aj v intenciách zrušujúceho rozhodnutia najvyššieho súdu dospel k záveru o dôvodnosti žaloby a to aj s ohľadom na osobitnú právnu úpravu obsiahnutú v zákone č. 175/1999 Z.z.. Z uvedeného dôvodu nemožno súhlasiť s námietkou príbratého účastníka, že nebol zo strany krajského súdu rešpektovaný záväzný právny názor vyslovený v skoršom zrušujúcom rozhodnutí najvyššieho súdu.

49. Kasačný súd záverom uvádza, že osobitne nerozhodoval o návrhu žalovaného a ďalšieho účastníka na priznanie odkladného účinku ich kasačných sťažností vzhľadom na to, že osobitné rozhodovanie o týchto návrhoch by bolo z dôvodu rozhodnutia vo veci samej nadbytočné.

50. Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti kasačný súd kasačné sťažnosti poukazom na ustanovenie § 461 S.s.p. ako nedôvodné zamietol.

51. O nároku na náhradu trov kasačného konania rozhodol kasačný súd tak, že žalobcovi voči neúspešnému žalovanému priznal podľa ustanovenia § 467 ods. 1 S.s.p. náhradu trov kasačného konania.

52. O výške náhrady trov konania rozhodne správny súd po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník. (§ 175 ods. 2 S.s.p.).

53. Toto rozhodnutie prijal kasačný súd v senáte pomerom hlasov 3:0 (§ 3 ods. 9 zákona č. 757/2004 Z.z. o súdoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení účinnom od 1. mája 2011).

Poučenie:

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