

Súd: Najvyšší súd SR
Spisová značka: 2Sžk/10/2018
Identifikačné číslo spisu: 1017201434
Dátum vydania rozhodnutia: 30.09.2020
Meno a priezvisko: JUDr. Katarína Benczová
Funkcia: sudca
ECLI: ECLI:SK:NSSR:2020:1017201434.1

ROZSUDOK

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Kataríny Benczovej a členov senátu JUDr. Jozefa Hargaša a Mgr. Petra Melichera, v právnej veci žalobcu: Rímskokatolícka cirkev, farnosť Zbehy, so sídlom Zbehy 60, IČO: 34 013 997, právne zastúpený: JUDr. Jozefom Zámožikom, PhD., advokátom, so sídlom Hlavná 31, Trnava proti žalovanému: Ministerstvo dopravy a výstavby Slovenskej republiky, so sídlom Námestie slobody 6, P. O. BOX 100, Bratislava, za účasti: MH Invest, s.r.o., so sídlom Mlynské nivy 44/A, Bratislava, IČO: 36 724 530, právne zastúpený: MAPLE & FISH s.r.o., so sídlom Dunajská 15/A, Bratislava, IČO: 36 718 432, o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia žalovaného č. 14360/2016/B624-SV/26066/To zo dňa 25. apríla 2016, rozhodujúc o kasačnej sťažnosti žalovaného (sťažovateľ 1/) a účastníka konania (sťažovateľ 2/) proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave č. k. 1S/199/2017-293 zo dňa 16. novembra 2017, takto

rozhodol:

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok Krajského súdu v Bratislave č. k. 1S/199/2017-293 zo dňa 16. novembra 2017 zrušuje a vec mu vracia na ďalšie konanie a rozhodnutie.

Najvyšší súd Slovenskej republiky priznáva kasačnej sťažnosti sťažovateľa 1/ a 2/ odkladný účinok.

Odôvodnenie

1. Krajský súd v Bratislave (ďalej len „krajský súd“) rozsudkom č. k. 1S/199/2017-293 zo dňa 16. novembra 2017 vydaným pri opakovanom rozhodovaní vo veci, postupom podľa § 191 ods. 1 písm. e/ zákona č. 162/2015 Z.z. Správny súdny poriadok (ďalej len „SSP“) zrušil rozhodnutie žalovaného č. 14360/2016/B624-SV/26066/To zo dňa 25.04.2016 ako aj rozhodnutie prvostupňového správneho orgánu - Okresného úradu Nitra, odboru výstavby a bytovej politiky č. OU-NR-OVBP2-2016/012299-008 zo dňa 30.03.2016 a vec vrátil žalovanému na ďalšie konanie. O náhrade trov konania rozhodol krajský súd podľa § 167 ods. 1 SSP tak, že priznal žalobcovi voči žalovanému právo na úplnú náhradu dôvodne vynaložených trov konania vrátane náhrady trov predchádzajúceho kasačného konania.

2. Predmetom súdneho prieskumu bolo Rozhodnutie č. 14360/2016/B624-SV/26066/To zo dňa 25.04.2016, ktorým žalovaný podľa § 59 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“) zamietol odvolanie žalobcu a potvrdil rozhodnutie

Okresného úradu Nitra, odboru výstavby a bytovej politiky č. OU-NR-OVBP2-2016/012299-008 zo dňa 30.03.2016, ktorým v konaní o návrhu spoločnosti MH Invest, s.r.o. na vyvlastnenie zo dňa 15.02.2016, vyvlastnil vlastnícke právo k pozemkom uvedeným vo výroku tohto rozhodnutia v k. ú. Y. v spoluvlastníctve žalobcu, v prospech navrhovateľa vyvlastnenia vo verejnom záujme podľa § 108 ods. 2 písm. o) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) v spojení s § 4a 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 „zákon č. 175/1999 Z.z.“), pre stavbu „Výbudovanie strategického parku“, k. ú. A, Y, B, P.Ž., Y, Č.. Finančnú náhradu za vyvlastnenie vlastníckeho práva k pozemkom uvedeným vo výroku tohto rozhodnutia v k. ú. Y. v spoluvlastníctve žalobcu určil prvostupňový správny orgán podľa § 111 ods. 2 stavebného zákona na základe znaleckého posudku č. 212/2015 zo dňa 31.07.2015, znalecký úkon č. 416/2015 zo dňa 10.12.2015 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., so sídlom Ružová dolina 27, Bratislava, znalcom v odbore stavebníctvo, odhad hodnoty nehnuteľností, odhad hodnoty stavebných prác.

3. Žalobca podanie žaloby odôvodnil tým, že napadnuté rozhodnutie je nepreskúmateľné pre nedostatok dôvodov. Namietal, že značná časť odôvodnenia napadnutého rozhodnutia sa obmedzuje iba na sumarizáciu faktov predchádzajúceho konania, citovanie odvolaní žalobcu, uvedenie ustanovení príslušných právnych predpisov a strohé odmietnutie návrhov žalobcu bez akéhokoľvek podrobnejšieho odôvodnenia podaných námietok a argumentácie žalobcu. Žalovaný nedostatočne zistil skutkový stav veci a nezaoberal sa dôsledne argumentmi, ktoré žalobca uviedol vo svojom odvolaní proti rozhodnutiu stavebného úradu.

4. V žalobných dôvodoch uviedol, že pred začatím samotného vyvlastňovacieho konania mu bol dňa 20.01.2015 doručený list s označením - Ponuka na uzatvorenie kúpnej zmluvy, v prílohe ktorej navrhovateľ vyvlastnenia (MH Invest, s.r.o.) zaslal návrh kúpnej zmluvy, v ktorom na základe znaleckého posudku ponúkol za pozemky vo vlastníctve žalobcu sumu 12 893,36 eur. Žalobca s ponukou nesúhlasil, nakoľko cena určená na základe znaleckého posudku bola značne podhodnotená, preto na návrh nereagoval. Argumentácia o nízkej cene pozemkov bola odôvodnená a odprezentovaná právnym zástupcom žalobcu na ústnom pojednávaní dňa 24.03.2016 na Okresnom úrade Nitra, v priebehu ktorého predložil písomné námietky, ktorými poukazoval na nesprávne určenie ceny za vyvlastňované pozemky v znaleckom posudku, nakoľko pri použití metódy polohovej diferenciácie je nutné, aby cena akou bola vyvlastňovaná nehnuteľnosť ocenená, zodpovedala trhovej cene rovnakej alebo porovnateľnej nehnuteľnosti. V súvislosti s tým žalobca poukázal na znalecký posudok č. 1/2016, vypracovaný znalcom Ing. D. L., dňa 16.01.2016 na účely vyvlastňovania pozemkov, ktoré patria do vlastníctva iného subjektu - Rímskokatolíckej cirkvi, Biskupstvo Nitra. Pozemky, ktoré patria do vlastníctva tohto subjektu, boli taktiež určené na výstavbu predmetného strategického parku a sú v priamom susedstve s vyvlastňovanými pozemkami žalobcu, obe skupiny pozemkov sa vyznačujú rovnakým charakterom a kvalitou, pričom pri pozemkoch Biskupstva Nitra ustanovil Ing. D. L. v znaleckom posudku s použitím metódy polohovej diferenciácie cenu vyvlastňovaných pozemkov na 27,- eur za m².

5. Vo vzťahu k argumentácii o objektívnom stanovení ceny vyvlastňovaných nehnuteľností formou znaleckého posudku poukázal na ust. § 111 ods. 2 stavebného zákona, ako aj na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 4Sžo/65/2015 s tým, že z uvedenej judikatúry Najvyššieho súdu SR jednoznačne vyplýva nutnosť analyzovania miestneho trhu s použitím všetkých troch spomínaných metód pri určovaní ceny vyvlastňovanej nehnuteľnosti znaleckým posudkom použitím metódy polohovej diferenciácie. Žalovanému vytkol, že s argumentáciou žalobcu k tejto otázke sa vysporiadal nedostatočne, resp. vôbec a nedostatočne zistil skutkový stav veci, keďže preskúmanie správnosti transparentnosti a objektívnosti znaleckého posudku by malo značný vplyv na výšku priznanej finančnej náhrady a na charakter samotného rozhodnutia žalovaného. Nezohľadnením tejto argumentácie došlo k postupu v rozpore s princípom materiálnej pravdy a nutnosťou spoľahlivo a precízne zistiť skutočný stav veci, ako aj vysporiadať sa s námietkami a argumentáciou žalobcu (rozhodnutie Najvyššieho súdu

SR sp. zn. 8Sžo/16/2008) pričom žalovaný mal možnosť vykonať dodatočné dokazovanie ustanovením znalca v zmysle správneho poriadku.

6. Nesúhlasil s tým, že navrhovateľ vyvlastnenia nedisponuje pozemkami, ktoré by bolo možné prideliť ako náhradné. Navrhovateľom je právnická osoba, ktorá je 100 % dcérskou spoločnosťou žalovaného a v nedávnej minulosti bola v 100% vlastníctve žalovaného, v konaní aj podľa svojich vlastných tvrdení vystupuje v mene Slovenskej republiky, teda štátu pri realizovaní strategických cieľov - prípravy priemyselného parku pre príchod významného investora, navrhovateľ vyvlastnenia teda zákonite disponuje pozemkami, ktoré by mohol ponúknuť ako náhradu za vyvlastňované pozemky žalobcu. Ani jedna zo žalobcom špecifikovaných možností poskytnutia náhrady za vyvlastnenie vo forme náhradného pozemku zo strany žalobcu nebola realizovaná, bolo zohľadnené tvrdenie navrhovateľa, že nedisponuje žiadnymi dostupnými pozemkami, teda žalovaný sa nedostatočne vysporiadal s tvrdeniami žalobcu uvedenými v tejto otázke a svojím rozhodnutím zasiahol do práv žalobcu na určenie primeranej a zákonnej náhrady za svoje vyvlastňované pozemky.

7. Žalovaný zotrval na stanovisku, že v danom prípade nebolo možné cieľ vyvlastnenia dosiahnuť dohodou alebo iným spôsobom. Okresný úrad určil výšku náhrady za vyvlastnenie k vyvlastneným pozemkom podľa § 111 ods. 2 stavebného zákona na základe znaleckého posudku, čiže pri námietke voči výške náhrady za vyvlastnenie postupoval podľa § 4a ods. 4 zákona č. 175/1999 Z.z. keď náhradu za vyvlastnenie určil v sume zodpovedajúcej všeobecnej hodnote určenej na základe znaleckého posudku a vo výroku prvostupňového rozhodnutia odkázal žalobcu s požiadavkou na vyššiu náhradu na súd bez prerušenia konania. Zdôraznil, že poskytnutie náhrady za vyvlastnenie upravuje tak zákon č. 175/1999 Z.z., ako aj stavebný zákon, ktorý je všeobecným predpisom o vyvlastňovaní, žalovaný preto nebol oprávnený v odvolacom konaní konať a rozhodovať o námietke žalobcu, týkajúcej sa vyššej náhrady za vyvlastnenie. Nesúhlasil s námietkou žalobcu, že správny orgán mal vo vyvlastňovacom konaní postupovať podľa § 36 správneho poriadku a nariadiť kontrolné znalecké dokazovanie a žalobcom uvedenú judikatúru nie je možné v žiadnom prípade aplikovať na tento prípad, keďže nezohľadňuje príslušné ustanovenia zákona č. 175/1999 Z.z. ako osobitného predpisu vo vzťahu k stavebnému zákonu. K otázke možnosti poskytnutia náhradných pozemkov zdôraznil, že z vyjadrenia navrhovateľa vyvlastnenia vyplýva, že nemá vo svojom vlastníctve pozemky, ktoré by mohol použiť na zámenu, pričom uviedol, že má vo vlastníctve výlučne pozemky, ktoré nadobudol za účelom realizácie stavby a žiadne iné, ktoré by mohol žalobcovi ako náhradné pozemky prideliť. Poukazuje na to, že sa jedná o spoločnosť v 100 % -nom vlastníctve štátu považuje za nedôvodný, okresný úrad postupoval v súlade so zákonom, keď námietku žalobcu ohľadne poskytnutia náhrady za vyvlastnenie predmetných pozemkov formou zámene pozemkov zamietol. Tvrdenie žalobcu o nedostatočnom odôvodnení rozhodnutia považoval za účelové.

8. V predchádzajúcom konaní krajský súd rozsudkom 1S/107/2016 -126 zo dňa 8.9.2016 vyhovel žalobe v celom rozsahu, zrušil rozhodnutia právnych orgánov oboch stupňov z dôvodu, že napadnuté rozhodnutie vychádzalo zo zistenia skutkového stavu, ktoré bolo nedostačujúce na riadne posúdenie veci. Odôvodnenie rozsudku poukázalo na právnu úpravu vyvlastnenia podľa stavebného zákona, právnu úpravu dokazovania podľa správneho poriadku a ústavnoprávny rozmer vyvlastnenia ako obmedzenia vlastníckeho práva. Za rozhodujúce považoval to, že nebola v správnom konaní zohľadnená žalobcová námietka vo vzťahu k správnosti postupu znalca pri určovaní výšky náhrady za vyvlastňované pozemky, nezohľadnenie jeho požiadavky na dokazovanie v tejto otázke s vyslovením názoru o možnosti ustanoviť v správnom konaní kontrolného znalca (bod 66 odôvodnenia). Rovnako považoval za dôvodnú žalobnú námietku nedostatočne zisteného skutkového stavu veci v otázke možnosti poskytnutia náhrady za vyvlastnenie vo forme náhradného pozemku. Uložil správny orgán doplniť dokazovanie, aby skutkový stav ohľadne možnosti poskytnutia požadovanej náhrady formou náhradných pozemkov bol nepochybne zistený.

9. Rozsudok krajského súdu zo dňa 8.9.2016 bol v kasačnom konaní zrušený rozsudkom Najvyššieho súdu SR sp. zn. 2Sžk/2/2017 zo dňa 26.07.2017 a vec bola vrátená krajskému súdu na ďalšie konanie. Najvyšší súd vyhodnotil kasačné sťažnosti žalovaného a pribratého účastníka ako dôvodné. Krajskému

súdu vytkol, že vec posudzoval výlučne podľa ustanovení všeobecnej úpravy vyvlastnenia v stavebnom zákone (lex generalis), bez zohľadnenia na vec sa vzťahujúcej špeciálnej právnej úpravy obsiahnutej v zákone o významných investíciách (lex specialis), bez odôvodnenia takéhoto postupu. Zároveň poukázal na viazanosť právnym názorom kasačného súdu v zmysle § 469 SSP.

10. Krajský súd v Bratislave po opätovnom prejednaní veci opätovne konštatoval, dôvodnosť žaloby nakoľko 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, hlavne ohľadne výšky náhrady za vyvlastnené pozemky žalobcu a možnosti pridelenia náhradného pozemku žalobcovi za vyvlastnené pozemky. Zdôraznil, že vyvlastňovacie konanie a následné rozhodnutie o vyvlastnení musí byť v súlade nielen s Ústavou Slovenskej republiky, ale v preskúmvanej veci musí rešpektovať aj podmienky obsiahnuté v zákone č. 175/1999 Z.z., ako aj podmienky obsiahnuté v zákone č. 50/1976 Zb.

11. V odôvodnení rozsudku uviedol, že v prejednávanej veci bola spornou otázkou zákonnosť určenia primeranej náhrady za vyvlastnenie správnym orgánom. 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. V tejto súvislosti krajský súd poukázal na judikatúru Najvyššieho súdu 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, kde konkretizoval, že primeraná náhrada za vyvlastnenie 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 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.

12. Podľa krajského súdu z rozhodnutia stavebného úradu č. OU-NR-OVBP2-2016/012299-008 zo dňa 30.03.2016 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. 212/2015 zo dňa 31.07.2015, 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).

13. Správny súd tiež dôvodil, že pre účely vyvlastňovacieho konania musí návrh na vyvlastnenie podľa § 112 ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. obsahovať okrem iného aj návrh náhrady. Podľa jeho názoru skutočnosť, že trhovú cenu je určená znaleckým posudkom, nezbavuje 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 navrhnutému návrhu za vyvlastnenie, hoci podloženej znaleckým posudkom.

14. Výtkol stavebnému úradu, že sa s námietkami žalobcu ohľadne zákonnosti znaleckého posudku náležitým spôsobom nevysporiadal. Považoval za nedostatočné ak sa stavebný úrad obmedzil len na konštatovanie, že pri určení výšky náhrady za vyvlastňované pozemky vychádzal zo zaobstaraného znaleckého posudku č. 212/2015 zo dňa 31.07.2015, 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. Poukázal na to, že na odborné posúdenie zistenia primeranej náhrady za vyvlastnenie a objasnenie nezrovnalostí pri zisťovaní navrhutej ceny mal správny orgán možnosť, použiť 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 (správny súd tu poukázal na rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 8Sžo/16/2008 zo 17.04.2008).

15. Považoval za pochybenie žalovaného, keď námietky žalobcu týkajúce sa zákonnosti a objektívnosti znaleckého posudku č. 212/2015 zo dňa 31.07.2015 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 žalobcu, týkajúcej sa vyššej náhrady za vyvlastnenie, pričom žalobca sa s takouto požiadavkou môže obrátiť na súd žalobou proti navrhovateľovi vyvlastnenia. Uvedené namietal žalovaný a ďalší účastník aj v konaní pred správnym súdom, odvolávajúc sa na účel zákona č. 175/1999 Z.z., ktorým je zefektívniť proces usporiadania majetkovoprávných vzťahov pri realizácii významných strategických investícií.

16. Správny súd nespochybnil, 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. V tejto súvislosti však poukázal 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 (umiestenia) nehnuteľnosti, o vyvlastnení ktorej sa koná. Takýto postup ako konštatoval správny súd pri určení primeranej náhrady za vyvlastnenie v preskúmvanej veci dodržaný nebol.

- Správny súd rovnako nespochybnil 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. Zastával názor, 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. Na základe toho 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.

17. K časti, kde žalobca namietal nedostatočné zistenie skutkového stavu vo veci možného poskytnutia primeranej náhrady za vyvlastnenie formou náhradných pozemkov. Podľa názoru krajského 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 bez ďalšieho odôvodnenia, že podľa vyjadrenia navrhovateľa vyvlastnenia tento pozemkami, ktoré by mohol použiť na zámenu, nedisponuje. Zo strany žalobcu 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 žalobcovi ako náhradné, resp. či môže za týmto účelom nejaké pozemky získať. Správny súd tu poukázal 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.

18. Správny súd tak aj po novom prejednaní veci dospel k záveru, 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. Stavebný úrad a žalovaný boli teda povinní vykonať všetky dôkazy pre úplné a presné zistenie skutkového stavu týkajúceho sa primeranej náhrady za vyvlastnenie a možnosti pridelenia náhradného pozemku žalobcovi za vyvlastnené pozemky.

19. Proti uvedenému rozsudku krajského súdu v zákonnej lehote podali kasačnú sťažnosť žalovaný (ďalej len „sťažovateľ 1/“) a účastník konania MH Invest, s.r.o., (ďalej len „sťažovateľ 2/“). Súčasne vo svojich kasačných sťažnostiach podali návrh, aby Najvyšší súd Slovenskej republiky priznal ich kasačným sťažnostiam odkladný účinok.

20. Sťažovateľ 1/ podal kasačnú sťažnosť z dôvodu, že krajský súd v konaní a pri rozhodovaní porušil zákon tým, že rozhodol na základe nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 440 ods. 1 písm. g) SSP), nerešpektoval záväzný právny názor, vyslovený v zrušujúcom rozhodnutí o kasačnej sťažnosti (§ 440 ods. 1 písm. i) SSP) a nesprávnym procesným postupom znemožnil žalovanému, aby uskutočnil jemu patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 440 ods. 1 písm. j) SSP). Navrhol, aby kasačný súd zrušil napadnutý rozsudok krajského súdu a vec mu vrátil na ďalšie konanie.

21. Mal za to, že spôsob akým sa krajský súd vysporiadal s povinnosťou uloženou v zrušujúcom rozsudku nie je dostatočný. Krajský súd v rozsudku uviedol rovnaký názor ako v zrušenom rozsudku. Samotné skonštatovanie, že „... správny súd nepochybňuje, že zákon č. 175/1999 Z.z. je vo vzťahu k zákonu č. 50/1976 Zb. osobitným predpisom ...“ (bod 71) a ďalej len opis predpokladaného priebehu ďalšieho konania nepovažoval za dostatočný. Správny súd sa podľa jeho názoru v prvom rade nevysporiadal s námietkou žalovaného akým spôsobom má byť naplnený účel zákona č. 175/1999 Z.z. spočívajúci v zjednodušení a urýchlení vyvlastňovacieho konania (odkázaním vyvlastneného bez prerušenia konania na súd). V prípade, ak by na základe právneho názoru krajského súdu okresný úrad postupoval pri vysporiadaní sa s námietkou smerujúcou voči náhrade za vyvlastnenie štandardným spôsobom ako pri každom inom dôkaze a každej inej námietke, a teda by nariadil kontrolné znalecké dokazovanie, nie je zrejmé, čo by následne bolo predmetom konania pred súdom v konaní podľa § 4a ods. 4 zákona č. 175/1999 Z.z., keďže by celé dokazovanie, ktoré by mal vykonať správny súd už realizoval správny orgán.

22. S poukazom na ust. § 440 ods. 2 SSP namietol nesprávne právne posúdenie krajským súdom, ktorý nesprávne subsumoval zistený skutkový stav pod normy všeobecného právneho predpisu (stavebný zákon a správny poriadok), pričom naďalej ignoroval existujúci špeciálny zákon (zákon č. 175/1999 Z.z.). Na základe tohto omylu nesprávne vyhodnotil postup okresného úradu a žalovaného, ktorí vo vyvlastňovacom konaní postupovali v súlade so zákonom č. 175/1999 Z.z., ako nesprávny. Týmto konaním porušil nielen zásadu *lex specialis derogat legi generali*, ale ignoroval aj ustanovenie čl. 2 ods. 2 Ústavy Slovenskej republiky, podľa ktorého štátne orgány môžu konať iba na základe ústavy, v jej medziach a v rozsahu a spôsobom, ktorý ustanoví zákon.

23. Zdôraznil, že v zmysle § 4 ods. 4 zákona 175/1999 Z.z. pri absencii dohody o výške náhrady za vyvlastnenie je o spornej výške náhrady za vyvlastnenie oprávnený rozhodnúť len súd v civilnom konaní a žiaden správny orgán nemá právomoc o takejto námietke rozhodnúť. V tejto súvislosti poukázal aj na dôvodovú správu k zákonu č. 154/2015 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 175/1999 Z.z., bod 8. podľa ktorej účelom ustanovenia § 4a ods. 4 zákona č. 175/1999 Z.z. je vyňať rozhodovanie o

prípadných nezhodách medzi účastníkmi ohľadom hodnoty vyvlastňovaných nehnuteľností do samostatného civilného súdneho konania, čím vyvlastňovaný získa objektívne rozhodnutie súdu, ktoré bude správny orgán plne rešpektovať a zároveň tak nedôjde k zbytočným prieťahom pri realizácii významnej investície. Tvrdenie krajského súdu, že okresný úrad a žalovaný nesprávne zistili skutkový stav, keď sa riadne nezaoberali námietkou žalobcu týkajúcej sa náhrady za vyvlastnenie, nenariadili kontrolne znalecké dokazovanie, čím porušili ustanovenia § 32 a § 36 správneho poriadku považoval sťažovateľ 1/ za nesprávne, keďže okresný úrad a ani žalovaný neboli oprávnení zaoberať sa touto námietkou vzhľadom na existenciu špeciálneho právneho predpisu (zákon č. 175/1999 Z.z.), ktorý má v tomto prípade prednosť pred všeobecným právnym predpisom (stavebný zákon a správny poriadok).

24. Správne mu súdu vytkol, že nedal odpoveď na rozhodujúcu otázku a v rozsudku sa nijakým spôsobom nevysporiadal s tým, prečo nemal žalovaný a okresný úrad aplikovať ustanovenia osobitného predpisu (zákon č. 175/1999 Z.z.), teda vydal nedostatočne odôvodnený rozsudok, nerešpektujúci vyslovený názor Najvyššieho súdu SR a Ústavného súdu SR.

25. Sťažovateľ 2/ podal kasačnú sťažnosť z dôvodov, že v napádanom rozsudku Krajský súd v Bratislave nesprávne právne posúdil vec (§ 440 ods. 1 písm. g) SSP), keď pri svojom rozhodovaní nezohľadnil *lex specialis* (Zákon o významných investíciách), ktorý sa mal prioritne aplikovať na predmetné konanie a následne nesprávne vychádzal primárne zo všeobecnej právnej úpravy Stavebného zákona a nerešpektoval záväzný právny názor, vyslovený v zrušujúcom rozhodnutí o kasačnej sťažnosti (§ 440 ods. 1 písm. i) SSP). S odkazom na právnu úpravu ust. § 4a ods. 1 zák. č. 175/1999 Z.z. ako aj na dôvodovú správu k zákonu č. 154/2015, Z.z., ktorým bol novelizovaný, namietal, že správny súd vo svojom rozhodovaní dospel k záverom, ktoré úplne popierajú zmysel osobitnej právnej úpravy a najmä stavajú správny orgán do pozície, kedy má rozhodovať o oprávnenosti námietok účastníkov konania k výške náhrady za vyvlastnenie, ktorá bola určená znaleckým posudkom, a to aj napriek tomu, že osobitný právny predpis (Zákon o významných investíciách) výslovne zveruje túto kompetenciu civilnému súdu. Navrhol, aby kasačný súd zrušil rozsudok krajského súdu a vec mu vrátil na ďalšie konanie. Zároveň, aby priznal odkladný účinok kasačnej sťažnosti sťažovateľa 2/.

26. Namietal, že úvaha Krajského súdu v Bratislave k pojmu „všeobecná hodnota“ je nesprávna, keďže aj vzhľadom na logiku ustanovenia §4a ods. 4 zák. č. 175/1999 Z.z. a účelu tohto zákona je zrejmé, že zákonodarca v uvedenom ustanovení zaviedol svojbytný, na iných právnych predpisoch nezávislý, pojem „všeobecná hodnota určená znaleckým posudkom“, ktorý má zodpovedať sume náhrady za vyvlastnenie. Z gramatického výkladu uvedeného pojmu je zrejmé, že sa jedná o funkčné prepojenie pojmov všeobecná hodnota a znalecký posudok, pričom náhradu za vyvlastnenie tvorí suma zodpovedajúca všeobecnej hodnote, ktorá má byť určená znaleckým posudkom, pri ktorom je znalec viazaný vyhláškou Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zákonov (ďalej len „Vyhláška“), kde je to uvedené v časti B. Základné postupy ohodnocovania nehnuteľností a stavieb prílohy 3. Pojem „všeobecná hodnota určená znaleckým posudkom“ je kľúčovým pojmom celého ust. § 4a ods. 4 Zákona a popisuje spôsob výpočtu náhrady za vyvlastnenie odkazom na znalecký posudok, v ktorom sa určí potrebná všeobecná hodnota postupom stanoveným vo Vyhláške. Ak by mal zákonodarca záujem použiť pre účely §4a ods. 4 Zákona o významných investíciách pojem „trhová cena“, potom by tento pojem bol v tomto zákone bez ďalšieho použitý. Keďže zákon č. 175/1999 Z.z. ako *lex specialis* presne určuje, čo sa považuje za všeobecnú hodnotu, resp. ako sa určuje náhrada za vyvlastnenie podľa Zákona o významných investíciách (všeobecná hodnota, ktorá má byť určená znaleckým posudkom), je subsidiárne použitie Stavebného zákona a v ňom uvedeného pojmu trhová cena úplne vylúčené.

27. Krajskému súdu vytkol nerešpektovanie záväzného právneho názoru, vysloveného v rozsudku Najvyššieho súdu SR, pričom napriek pokusu Krajského súdu v Bratislave o výklad vzťahu medzi *lex specialis* Zákonom o významných investíciách a Stavebným zákonom, došlo vydaním napádaného rozsudku k popretiu osobitnej právnej úpravy. Vo svetle výkladu správneho súdu sa javí osobitná právna úprava zbytočná. Správny súd pri vydávaní oboch rozsudkov odignoroval zásadnú skutočnosť, že Zákon o významných investíciách obsahuje osobitnú úpravu pre prípad, keď vo vyvlastňovacom konaní

nedôjde k dohode o výške náhrady za vyvlastnenie.

28. Namietal, že podaním správnej žaloby voči rozhodnutiam o vyvlastnení z dôvodu jeho nesúhlasu s výškou náhrady za vyvlastnenie žalobca obišiel ustanovenie § 4a ods. 4 Zákona o významných investíciách, ktoré ustanovuje, aký inštitút má v takomto prípade žalobca využiť, t. j. civilnú žalobu v zmysle lex specialis. Účelom predmetného ustanovenia je tak vyňať rozhodovanie o prípadných nezhodách medzi účastníkmi týkajúcich sa hodnoty vyvlastňovaných nehnuteľností do samostatného civilného súdneho konania a nebrzdiť tak realizáciu významnej investície. V takomto civilnom súdnom konaní si už potom môže vyvlastnený uplatniť všetky námietky, argumenty ako aj zvýšené nároky vyplývajúce z jeho nespokojnosti s výškou náhrady za vyvlastnenie, pričom rovnako je možné v rámci dokazovania vyhotovovať kontrolné znalecké posudky, prípadne môže byť znalecký posudok vykonaný znaleckým ústavom. Zmyslom osobitnej právnej úpravy je zefektívniť proces usporiadania majetkovoprávných vzťahov, územného konania, ako aj stavebného konania pri realizácii významných strategických investícií. Tento postup na jednej strane zabezpečí, že nedôjde k neprimeranému zdržaniu v procese prípravy územia na realizáciu Strategického parku a na druhej strane bude poskytnutá primeraná ochrana aj legitímnemu právu vyvlastneného na adekvátnu náhradu za vyvlastnenie o ktorej v prípade nespokojnosti vyvlastneného rozhoduje všeobecný súd.

29. Ďalej sťažovateľ 2/ uviedol, že ak by správny súd vychádzal primárne z osobitnej právnej úpravy, potom by nemohol dôjsť v bode 68 napadaného rozsudku k záveru, že správne orgány mali v predmetnom prípade riešiť kontrolné znalecké dokazovanie. Pri aplikácii takejto praxe by sa úprava § 4 ods. 4 zákona č. 175/1999Z.z. stala nadbytočnou. Preto sa nestotožnil s názorom správneho súdu o tom, že postup správnych orgánov vo vyvlastňovacom konaní a ich rozhodnutia mali také vady, ktoré by spôsobovali nezákonnosť ich rozhodnutí. Upozornil, že postupom v zmysle právneho názoru krajského súdu 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 režimu správneho súdnictva. Správne orgány postupovali v konaní presne v súlade s textom zákonného ustanovenia § 4a ods. 4 Zákona o významných investíciách a v súlade s čl. 2 ods. 2 Ústavy SR. Podotkol, že judikatúra, na ktorú odkazuje správny súd je neaplikovateľná. Poukázal tu na rozhodnutia Najvyššieho súdu SR, v ktorých boli riešené obdobné prípady (sp. zn. 6Sžk/1/2017 a sp. zn. 7Sžk/1/2017).

30. K bodom 76-77 rozsudku ohľadne preverovania možnosti poskytnúť/nadobudnúť spôsobilý náhradný pozemok zdôraznil, že ust. § 111b ods. 1 stavebného zákona dáva prednosť prideleniu náhradného pozemku pred poskytnutím náhrady v peniazoch, avšak vždy len za predpokladu, že takéto majetkové vyrovnanie je možné. Vydaním Osvedčenia sťažovateľ 2/ síce získal v zmysle Zákona o významných investíciách určité zvýhodnenie pri nadobúdaní pozemkov vymedzených v Osvedčení a tieto pozemky aj nadobúdaj; ich nadobudnutím však získal aj nové povinnosti, a to konkrétne zabezpečiť využitie týchto pozemkov výlučne na konkrétny účel, ktorým je realizácia Strategického parku. Navyše sťažovateľa 2/ by to mohlo vystaviť sankciám podľa Zákona o významných investíciách s poukazom na ust. § 5a ods. 3 predmetného zákona.

31. Vo vyjadrení ku kasačnej sťažnosti sťažovateľa 1/ podanom dňa 19.02.2018, žalobca nesúhlasil s vyjadreniami a právnou argumentáciou žalovaného nesúhlasil a žiadal zamietnutie kasačnej sťažnosti. Dňa 19.02.2018 sa ku kasačnej sťažnosti sťažovateľa 1/. vyjadril účastník konania MH Invest s.r.o. s tým, že argumenty sťažovateľa 1/ považuje za správne, opodstatnené a riadne odôvodňujúce návrh, aby kasačný súd rozsudok krajského súdu zrušil. Zároveň žiadal, aby bol obom kasačným sťažnostiam priznaný odkladný účinok.

32. Vo vyjadrení ku kasačnej sťažnosti sťažovateľa 2/ podanom dňa 15.02.2018 vyjadril žalobca, ktorý uviedol, že s jeho vyjadreniami a právnou argumentáciou v celom rozsahu nesúhlasil a žiadal jej zamietnutie. Zdôraznil, že pri tak vážnom zásahu do subjektívnych práv jednotlivca, akým je strata vlastníckeho práva vyvlastnením nie je možné argumentovať účelom zákona č. 175/1999 Z.z. vrátane nezdržovania vyvlastňovacieho konania. Zefektívnenie procesu vyvlastnenia nemôže byť dôvodom na ospravedlnenie nezákonného postupu správnych orgánov počas vyvlastňovacieho konania. Považuje za

vecne a právne správne odôvodnenie rozsudku v bode 60., 61., 62. v zmysle ktorého sťažovateľ 2/ nijakým relevantným spôsobom nepreukázal rozpor ust. § 4a ods. 4 zákona č. 175/1999 Z.z. s možnosťou ustanoviť nové znalecké dokazovanie. K bodom 62., 63., 64 rozsudku uviedol, že poskytnutá náhrada by mala tvoriť ekvivalent skutočnej hodnoty vyvlastnenej nehnuteľnosti a mala by vyvlastnenému subjektu umožniť zaobstarat' si obdobnú vec v danom čase a mieste. Na podporu tejto argumentácie poukázal na relatívne nedávne rozhodnutie ESLP vo veci Vístins a Perepjolkins proti Lotyšsku č. 71243/01 zo dňa 25.10.2012: v prípade vyvlastňovania pre potrebu výstavby ciest je v rozumnom pomere k hodnote majetku v zásade iba plná hodnota vo výške trhovej ceny“. Mal za to, že pri rozhodovaní krajského súdu bol krajským súdom dostatočne zohľadnený záväzný právny názor kasačného súdu a považoval za dôvodné závery krajského súdu v otázke nedostatočného skúmania možnosti pridelenia náhradného pozemku.

33. Dňa 03.05.2018 bolo kasačnému súdu doposlané nesúhlasné vyjadrenie účastníka konania MH Invest s.r.o. k vyjadreniu žalobcu k jeho kasačnej sťažnosti. Tvrdenia žalobcu vo vyjadrení považuje za nesprávne, účelové a zavádzajúce. Zároveň žiadal, aby bol priznaný odkladný účinok obom kasačným sťažnostiam. Dňa 16.08.2018 bolo kasačnému súdu, týmto účastníkom doručené uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 5Sžk/4/2018 zo dňa 11.07.2018 ktorým bol v obdobnej veci priznaný odkladný účinok kasačnej sťažnosti.

34. Z obsahu kasačných sťažností sťažovateľov, ktoré boli podané včas, subjektmi na tento procesný úkon oprávnenými, pričom mali zákonom požadované náležitosti, vyplýva, že obaja sťažovatelia kasačné sťažnosti odôvodnili zákonným dôvodom, v zmysle § 440 ods. 1 písm. g), i), j) SSP, konkrétne, že krajský súd porušil pri rozhodovaní zákon tým, že rozhodol na základe nesprávneho právneho posúdenia veci; nerešpektoval záväzný právny názor, vyslovený v zrušujúcom rozhodnutí o kasačnej sťažnosti; nesprávnym procesným postupom znemožnil žalovanému a účastníkovi MH Invest s.r.o., aby uskutočnil jemu patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces.

35. Z obsahu súdneho spisu, ktorého súčasťou bol aj administratívny spis, je zrejmé, že v posudzovanej veci bola sporná správnosť postupu pri určovaní výšky finančnej náhrady, ktorá bola žalobcovi priznaná titulom vyvlastnenia nehnuteľností podľa § 108 ods. 2 písm. o) stavebného zákona a § 4a zákona č. 175/1999 Z.z. pre stavbu „Výbudovanie strategického parku“, k. ú. A., Y., B., P., Y., Č. a zároveň bola spochybnená správnosť postupu vedúceho k ustáleniu záveru, že navrhovateľ vyvlastnenia (MH INVEST s.r.o.) nemá k dispozícii pozemky, ktoré by mohol použiť na zámenu za vyvlastnené pozemky. Krajský súd sa opakovane stotožnil s argumentáciou žalobcu, spochybňujúcou vyššieuvedené postupy a závery.

36. Za vyvlastnené pozemky, D.-C. parc. č. XXX o výmere 32,4 m², parc. č. XXX o výmere 188,3 m², parc. č. XXX o výmere 190,4 m², parc. č. XXX o výmere 203,2 m², parc. č. XXX o výmere 239 m², bola žalobcovi priznaná náhrada podľa ustanovenia § 111 ods. 2 stavebného zákona v sume zodpovedajúcej všeobecnej hodnote určenej na základe znaleckého posudku č. 212/2015 zo dňa 31.07.2015 vyhotoveného spoločnosťou ÚEOS - Komercia, a.s., so sídlom Ružová dolina 27, Bratislava, v súlade s vyhláškou č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, vo výške 12 893,36 eur. K možnosti zámeny bolo s odkazom na právnu povahu spoločnosti MH Invest s.r.o. (spoločnosť v 100% vlastníctve štátu založená za účelom výstavby strategického parku), ako držiteľa osvedčenia o významnej investícii podľa § 3 zák. č. 175/1999 Z.z. skonštatované, že subjekt nevlastní žiadne pozemky, ktoré by mohol zameniť za pozemky vyvlastňované. Predmetná výstavba Strategického parku je významnou investíciou uskutočňovanou vo verejnom záujme, právne vzťahy ku ktorej sú spravované režimom zák. č. 175/1999 Z.z. o opatreniach týkajúcich sa prípravy významných investícií.

37. Podľa čl. 2 ods. 2 Ústavy Slovenskej republiky
Štátne orgány môžu konať iba na základe ústavy, v jej medziach a v rozsahu a spôsobom, ktorý ustanoví zákon.

38. Podľa čl. 20 Ústavy Slovenskej republiky

1) Každý má právo vlastníť majetok. Vlastnícke právo všetkých vlastníkov má rovnaký zákonný obsah a ochranu. Majetok nadobudnutý v rozpore s právnym poriadkom ochranu nepožíva. Dedenie sa zaručuje.

(3) Vlastníctvo zaväzuje. Nemožno ho zneužiť na ujmu práv iných alebo v rozpore so všeobecnými záujmami chránenými zákonom. Výkon vlastníckeho práva nesmie poškodzovať ľudské zdravie, prírodu, kultúrne pamiatky a životné prostredie nad mieru ustanovenú zákonom.

(4) 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.

39. Podľa § 1 ods. 1 zák. č. 175/1999 Z.z. o opatreniach týkajúcich sa prípravy významných investícií, tento zákon upravuje zjednodušenie usporiadania vlastníckych vzťahov potrebných na prípravu stavieb, ktoré sú významnou investíciou a postup orgánov štátnej správy pri vydávaní osvedčenia o významnej investícii.

40. Podľa § 4a zák. č. 175/1999 Z.z.

(1) Na účel realizácie významnej investície možno za náhradu pozemok alebo stavbu vyvlastniť alebo vlastnícke právo k pozemku alebo stavbe obmedziť, ak je to vo verejnom záujme a nie je možné nadobudnúť právo k pozemku alebo stavbe dohodou. Ak tento zákon neustanovuje inak, vzťahuje sa na vyvlastnenie všeobecný predpis o vyvlastňovaní. Ak ku dňu začatia vyvlastňovacieho konania nie je schválený územný plán obce alebo ak v schválenom územnom pláne obce alebo v územnom rozhodnutí nie je územie určené na umiestnenie a realizáciu významnej investície, podkladom na vydanie rozhodnutia o vyvlastnení je osvedčenie podľa § 3.

(4) Ak vo vyvlastňovacom konaní nedôjde medzi účastníkmi k dohode o sume náhrady za vyvlastnenie, správny orgán v rozhodnutí o vyvlastnení určí náhradu za vyvlastnenie v sume zodpovedajúcej všeobecnej hodnote určenej na základe znaleckého posudku. S požiadavkou na vyššiu náhradu za vyvlastnenie odkáže vyvlastneného bez prerušenia konania na súd. Požiadavku na vyššiu náhradu voči podniku možno uplatniť na súde v lehote jedného roka odo dňa právoplatnosti rozhodnutia o vyvlastnení, inak toto právo zanikne.

41. Podľa § 108 zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon)

(1) Pozemky, stavby a práva k nim, potrebné na uskutočnenie stavieb alebo opatrení vo verejnom záujme, uvedených v odseku 2, možno vyvlastniť alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám možno obmedziť 10a) rozhodnutím stavebného úradu (ďalej len „vyvlastniť“).

(2) Vyvlastniť možno len vo verejnom záujme pre

o) uskutočnenie stavieb, ktoré sú významnou investíciou podľa osobitných predpisov, 10ja)

(3) Verejný záujem na vyvlastnení na účely uvedené v odseku 2 sa musí preukázať vo vyvlastňovacom konaní.

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

43. Podľa § 111 stavebného zákona

(1) Vyvlastnenie sa uskutočňuje za náhradu.

(2) Ak sa náhrada za vyvlastňovanú nehnuteľnosť poskytuje v peniazoch, určuje sa jej primeranosť podľa trhovej ceny určenej znaleckým posudkom. Na účely tohto zákona sa za trhovú cenu nehnuteľnosti považuje cena rovnakej alebo porovnateľnej nehnuteľnosti v tom istom čase, v tom istom mieste a v porovnateľnej kvalite.

44. V prejednávanej veci je nepochybné, že proces vyvlastňovania na účely prípravy významných investícií definovaných v § 1 ods. 2 zák. č. 175/1999 Z.z. o opatreniach týkajúcich sa prípravy významných investícií, sa primárne riadi právnou úpravou zákona č. 175/1999 Z.z. ktorý predstavuje lex specialis vo vzťahu k právnej úprave vyvlastnenia podľa stavebného zákona. Je nepochybné, že obe tieto

úpravy predstavujú ústavne konformnú reguláciu obmedzenia základného ústavného práva vlastníť majetok, prípustnú a predvídanú v čl. 20 ods. 3 Ústavy SR.

45. Podstatou sporu medzi účastníkmi je zákonnosť postupu orgánov rozhodujúcich o vyvlastnení v súvislosti s aplikáciou zák. č. 175/1999 Z.z. ako lex specialis na rozhodovanie vo veci náhrady za vyvlastňované pozemky, resp. na stanovenie rozsahu povinnosti aplikácie príslušných ustanovení stavebného zákona (v nadväznosti na správny poriadok) na rozhodovanie o náhrade za vyvlastnenie.

46. V súvislosti s tým treba uviesť, že právna úprava zákona 175/1999 Z.z. predstavuje v otázke rozhodovania o vyvlastnení a náhrade zať pomerne komplexnú úpravu, na základe ktorej príslušný správny orgán, po zistení nemožnosti dohody na sume náhrady za vyvlastnenie, stanovenej postupom súdneho znalca v zmysle vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z., odkáže pôvodného vlastníka vyvlastnenej nehnuteľnosti na súdne konanie pred civilným súdom. V civilnom konaní sa môže domáhať priznania navýšenia ceny určenej znalcom, napríklad aj na základe spochybnenia správnosti záverov znaleckého posudku. Takýmto postupom sa dosiahne vyváženie záujmu a potrieb štátu na vysporiadaní vlastníckych vzťahov potrebných na prípravu stavieb, ktoré sú významnou investíciou a záujmu a práva pôvodného vlastníka vyvlastňovaného pozemku na primeranú náhradu za odňatie vlastníckeho práva v zmysle čl. 20 Ústavy Slovenskej republiky.

47. Kasačný súd nepovažuje za logicky správnu a ústavne konformnú argumentáciu krajského súdu, ktorý zotrval na stanovisku o povinnosti správnych orgánov riešiť v konaní o vyvlastnení podľa zák. č. 175/1999 Z.z. správnosť výšky náhrady za vyvlastnenie určenej znaleckým posudkom. V súvislosti s jeho argumentáciou a použitými odkazmi treba zároveň upozorniť na potrebu odlišovať judikatúru v otázke spôsobu určenia výšky náhrady za vyvlastnenie podľa zákona č. 175/1999 Z.z. o opatreniach týkajúcich sa významných investícií od judikatúry vo veciach vyvlastnenia podľa zákona č. 669/2007 Z.z. o jednorazových mimoriadnych opatreniach v príprave niektorých stavieb diaľnic a ciest pre motorové vozidlá.

48. Pokiaľ sa týka krajským súdom opakovane akceptovanej požiadavky na uprednostnenia poskytnutia náhradného pozemku, kasačný súd uvádza, že za situácie, ak by navrhovateľ vyvlastnenia takýto pozemok vlastnil a jeho ponuka na zámenu by bola prijatá, by to nepochybne bol prednostne použitý spôsob nadobudnutia vlastníckeho práva k vyvlastňovanej nehnuteľnosti na základe dohody v zmysle § 4 ods. 1 zák. č. 175/1991 Z.z.. Existenciu dohody, bez ohľadu na jej obsah však nie je možné vynuocovať. Požiadavka na poskytnutie náhradného pozemku za danej situácie teda nemá v právnej úprave lex specialis oporu.

49. Pokiaľ žalobca odvodzuje svoj „nárok“ na prednostné priznanie náhrady od ust. § 110 ods. 1 stavebného zákona, (ako lex generalis) ktoré pred vyvlastnením uprednostňuje dohodu alebo iný spôsob dosiahnutia cieľa vyvlastnenia, k prípustnosti takéhoto postupu absentuje zo strany krajského súdu akákoľvek právna argumentácia. Okrem toho, nadväzujúci vyslovený právny názor o povinnosti doplniť dokazovanie v otázke vlastníctva resp. možnosti získať vhodný pozemok použiteľný na zámenu, nijakým spôsobom neinštruuje správny orgán, akým spôsobom a v akom rozsahu by sa takého doplnenie zisťovania malo uskutočniť. Je však zrejmé, že nie je možné vlastnícke možnosti a povinnosti navrhovateľa vyvlastnenia (ako spoločnosti v 100 % vlastníctve štátu) rozširovať až nad rámec možností štátu. Rovnako nebol vyhodnotený charakter spoločnosti MH Invest. s.r.o. v nadväznosti na možnosť získavania pozemkov na účely zámény pozemkov predchádzajúcej vyvlastneniu.

50. V prípade zotrvania krajského súdu na požiadavke v zmysle bodu 49 tohto rozsudku by mohlo vyplynúť viacero problémov, ku ktorým by sa mal vyjadriť. Ak by teoreticky bolo zistené, že navrhovateľ vyvlastnenia vlastní pozemok, ktorý by žalobca bol ochotný akceptovať, ale navrhovateľ vyvlastnenia by ho nebol ochotný previesť na žalobcu v rámci zámény (či už z dôvodu obavy zo spáchania správneho deliktu podľa § 5a zákona 175/1999 Z.z., alebo akéhokoľvek iného dôvodu), teda neprichádzala by do úvahy prednostná dohoda v zmysle § 110 ods. 1 stavebného zákona, ktorý orgán, na základe akých kritérií a v akom konaní by posudzoval legitímnosť, dôvodnosť, účelnosť a prípustnosť

prípadného vynucovania takéhoto „iného spôsobu dosiahnutia cieľa vyvlastnenia“ v zmysle § 108 a nasl. stavebného zákona.

51. Aj vzhľadom na vyššieuvedené závery o ústavnej konformnosti postupu v zmysle § 4a zákona 175/1999 Z.z., by podľa názoru kasačného súdu bol postup požadovaný krajským súdom v rozpore s účelom zákona 175/1999 Z.z., ktorý v prípade pochybností do značnej miery určuje aj spôsob jeho výkladu.

52. Za stavu, keď krajský súd pri svojom rozhodovaní nerešpektoval dôsledne vyslovený právny názor kasačného súdu, svoje právne názory o povinnosti správnych orgánov oprel o nerelevantnú judikatúru, pričom vecnú správnosť svojho postupu a výsledkov rozhodovanie logicky, ústavne konformne a dostatočne zrozumiteľne nezdôvodnil, kasačný súd sa v celom rozsahu stotožnil s argumentáciou sťažovateľov o nesprávnom právnom posúdení nedostatočnom rešpektovaní záväzného právneho názoru kasačného súdu a následnom porušení práva na spravodlivý súdny proces. Vzhľadom na právnu úpravu § 462 ods. 1 SSP preto napadnutý rozsudok krajského súdu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie, v ktorom bude viazaný vyslovenými právnymi názormi kasačného súdu rešpektujúcimi relevantnú judikatúru súdov Slovenskej republiky.

53. Pokiaľ sa týka návrhov na priznanie odkladného účinku kasačných sťažností, Najvyšší súd vychádzajúc zo skutkových zistení vyplývajúcich z predloženého spisového materiálu krajského súdu, dospel k záveru, že návrh žalovaného a účastníka konania MH Invest, s.r.o. na priznanie odkladného účinku kasačnej sťažnosti, poddaný v ich kasačnej sťažnosti proti rozsudku krajského súdu, je dôvodný. Kasačný súd sa v podstate stotožnil s dôvodmi sťažovateľov uvedenými v ich kasačnej sťažnosti o tom, že právnymi následkami napadnutého rozhodnutia krajského súdu by hrozila závažná ujma spočívajúca v pozastavení výstavby „Strategického parku“ a súčasne, že priznanie odkladného účinku nie je v rozpore s verejným záujmom, keď skutkové okolnosti danej veci potvrdzujú, že jeho realizácia je vo verejnom záujme a na dôvažok priznanie odkladného účinku kasačnej sťažnosti nie je v rozpore ani s nárokom žalobcu, ktorý v podstate napáda rozhodnutia správnych orgánov z dôvodu nesúhlasu s výškou náhrady za vyvlastňované pozemky.

54. O trovách kasačného konania bude vzhľadom na výsledok rozhodovať v novom rozhodnutí vo veci krajský súd (§ 467 ods. 3 SSP).

55. Toto rozhodnutie prijal Najvyšší súd Slovenskej republiky ako kasačný súd pomerom hlasov 3:0 (§ 139 ods. 4 v spojení s ust. § 463 SSP).

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku nie je prípustný opravný prostriedok.