



ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Eleny Kováčovej a členiek senátu JUDr. Jany Henčekovej, PhD. a JUDr. Marianny Reiffovej v právnej veci žalobkyne: **M. K.**, zastúpenej advokátom JUDr. R. K., proti žalovanému: **Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky**, o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia žalovaného zo dňa 25. septembra 2006, číslo 2006/10090/52832-7/Ka, o odvolaní žalobkyne proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave zo dňa 24. apríla 2008, č. k. 1 S 396/2006-67, takto

r o z h o d o l :

Najvyšší súd Slovenskej republiky napadnutý rozsudok Krajského súdu v Bratislave zo dňa 24. apríla 2008, č. k. 1 S 396/2006-67 **p o t v r d z u j e .**

Účastníkom náhradu trov odvolacieho konania **n e p r i z n á v a .**

O d ô v o d n e n i e :

Napadnutým rozsudkom krajský súd podľa § 250j ods. 1 OSP zamietol žalobu, ktorou sa žalobkyňa domáhala preskúmania zákonnosti rozhodnutia žalovaného, ktorým bolo zamietnuté jej odvolanie a potvrdené prvostupňové rozhodnutie Krajského stavebného úradu v Košiciach zo dňa 21. februára 2006, číslo 2006/00020 o vyvlastnení nehnuteľnosti žalobkyne (záhrady o výmere 114m²) v prospech Mestskej časti K. – K., na účel výstavby miestnej komunikácie „Cesta – miestna komunikácia IBV ul. Sv. G. v MČ K. – K.“ za finančnú náhradu vo výške 136 800,-- Sk. Z odôvodnenia napadnutého rozsudku vyplynulo, že krajský súd po preskúmaní veci dospel k záveru, že postup Krajského stavebného úradu ako aj žalovaného vo

vyvlastňovacom konaní vo vzťahu k určení výšky náhrady za vyvlastnený pozemok bol v súlade so zásadami správneho konania.

Včas podaným odvolaním sa žalobkyňa domáhala, aby odvolací súd zmenil napadnutý rozsudok, zrušil rozhodnutie žalovaného a vec mu vrátil na ďalšie konanie. Namietala, že účastníkovi sa postupom súdu odňala možnosť konať pred súdom, že súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a že rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Uviedla, že podľa jej názoru sa krajský súd nevyporiadal s námietkou žalobkyne, týkajúcou sa porušenia § 36 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok), keď nebolo nariadené znalecké dokazovanie ustanovením znalca správnym orgánom. Namietla, že je v rozpore so zákonom a so zásadou zistenia objektívnej pravdy, aby správny orgán preniesol svoju zákonnú povinnosť vykonávať dôkazy v správnom konaní na účastníkov a odôvodnil to väčšou efektívnosťou a hospodárnosťou konania na úkor objektívneho zistenia skutkového stavu, najmä keď predmetom konania bolo vyvlastnenie, teda inštitút, ktorý predstavuje mimoriadne závažný zásah do ústavných práv žalobkyne a ktorý si vyžaduje mimoriadne zodpovedný prístup správneho orgánu k procesu dokazovania. Tvrdila, že potrebu nariadenia znaleckého dokazovania správnym orgánom zvyšovala skutočnosť, že v správnom konaní boli zo strany účastníkov predložené dva znalecké posudky, ktoré cenu vyvlastňovaného pozemku určili diametrálne odlišne, predovšetkým z dôvodu diametrálneho odlišného postupu voľby koeficientu polohovej diferenciácie. V podanom odvolaní žalobkyňa podrobne zopakovala svoje námietky k znaleckému posudku Ing. E.. Mala za to, že požiadavku, aby boli vylúčené pochybnosti o objektívnosti záverov znalca v znaleckom posudku, ktorý bol podkladom pre určenie výšky náhrady za vyvlastnený pozemok, bolo možné splniť len v prípade, ak by znalecký posudok vypracoval subjekt, ktorý je nezávislý od žalovaného. Tvrdila, že bolo namieste nové znalecké skúmanie z toho dôvodu, že správny orgán 1. stupňa, ako aj žalovaný mali k dispozícii dva znalecké posudky s rozdielnymi závermi v rovnakej otázke. Ďalej tvrdila, že na uvedených skutočnostiach, ktoré vyvolávajú zásadné pochybnosti o objektívite záverov znaleckého posudku Ing. E. nič nemení fakt, že znalecký posudok objednaný žalobkyňou bol spracovaný v čase platnosti predchádzajúceho právneho predpisu pre oceňovanie nehnuteľnosti, lebo obidva predpisy ustanovovali v podstate rovnaké kritériá a metódy oceňovania; žalobkyňa objednávala znalecký posudok v predchádzajúcom konaní, ktoré bolo ukončené v dôsledku predchádzajúceho nezákonného postupu správneho orgánu a ako osoba neznalá práva nemala vedomosť o zmene právneho predpisu upravujúceho oceňovanie nehnuteľností. Uviedla, že stále má za to, že výška náhrady za vyvlastnenie nehnuteľnosti, určená v znaleckom posudku Ing. E. a tiež aj výška náhrady následne (zrejme pod tlakom všeobecne známej situácie na trhu s nehnuteľnosťami) navrhnutá obcou a potvrdená správnym orgánom je neprímerane nízka. Poukázala tiež na judikatúru Európskeho súdneho dvora pre ľudské práva a Ústavného súdu SR v otázke požiadavky primeranej

náhrady za vyvlastnenú nehnuteľnosť. Poukázala na to, že primeraná náhrada za vyvlastnenie by mala odrážať nielen trhovú hodnotu vyvlastňovanej nehnuteľnosti, ale aj to, že vlastník je pozbavený svojho práva proti svojej vôli, a teda nemôže realizovať svoje právo slobodne držať a disponovať svojím vlastníctvom, ale treba tiež prihliadnuť na to, že vlastník má k predmetu svojho vlastníctva určitý emocionálny vzťah, ktorý treba tiež skúmať a zohľadniť a v konečnom dôsledku tiež skutočnosť, že vlastník nemôže rozhodovať o náhrade a jej výške, ktorú za svoju nehnuteľnosť dostane. Tvrdila, že z uvedených skutočností a dôkazov plynie, že rozhodnutia správnych orgánov sú nezákonné a súd prvého stupňa sa v odôvodnení svojho rozsudku nevyporiadal s uvedenými skutočnosťami, ktoré sú podľa tvrdenia žalobkyne skutkovo a právne relevantné pre spravodlivé rozhodnutie vo veci, a to aj napriek tomu, že ich žalobkyňa namietala už v žalobe, ako aj v podaní z 24.11.2006. Žalobkyňa považuje takýto postup súdu za zásah do jej ústavného práva na spravodlivý proces, pretože ide o argumenty, ktoré sú pre rozhodnutie súdu rozhodujúce a žalobkyňa má za to, že v danom prípade sa od súdu vyžaduje v súlade s konštantnou judikatúrou Ústavného súdu SR a Európskeho súdneho dvora špecifická odpoveď na každý z uvedených argumentov. V závere odvolania poukázala na porušenie zásady, že vyvlastniť možno len v nevyhnutnej miere, čo vyvodila zo skutočnosti, že súčasný stav po realizácii cestného telesa je v teréne taký, že po sporný pozemok (vrátane) má cesta šírku 6m, ale za ním bez akéhokoľvek zmyslu a účelu len 4m.

Žalovaný v písomnom vyjadrení k odvolaniu navrhol napadnutý rozsudok potvrdiť. K veci uviedol, že rozdiely výšky náhrady za vyvlastnenú nehnuteľnosť boli odstraňované v priebehu správneho konania. Navrhovateľ Mestská časť K. – K. pripojil k návrhu znalecký posudok Ing. E., podľa ktorého bola všeobecná jednotková hodnota pozemku 798,3360 Sk/m², ale v návrhu na vyvlastnenie zmenil navrhovateľ výšku náhrady na 1 200,-- Sk/m². Poukázal na to, že vzhľadom na uvedené zvýšenie a s prihliadnutím na to, že náhrada za vyvlastňovaný pozemok má byť náhradou primeranou a spravodlivou a nie zväčšením majetku vyvlastňovaného, je potrebné konštatovať, že takto určenú výšku náhrady je možné považovať za primeranú náhradu podľa § 111 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (stavebný zákon), t.j. trhovú cenu, za ktorú sa považuje cena rovnakej alebo porovnateľnej nehnuteľnosti v tom istom čase, v tom istom mieste a v porovnateľnej kvalite. Mal za to, že postup správnych orgánov oboch stupňov vo vyvlastňovacom konaní vo vzťahu k určeniu výšky náhrady za vyvlastnený pozemok bol v súlade so zásadami správneho konania.

Najvyšší súd SR ako súd odvolací (§ 10 ods. 2 OSP) prejednal vec podľa § 212 ods. 1 a § 214 ods. 1 v spojení s § 246c OSP. Dospel k záveru, že odvolanie nie je dôvodné. Rozhodol na odvolacom pojednávaní podľa § 250ja ods. 3 OSP dňa 22. októbra 2008 rozsudkom, ktorý verejne vyhlásil.

Z obsahu predložených spisov odvolací súd zistil, že predmetom súdneho preskúvacieho konania je preskúmanie zákonnosti rozhodnutia žalovaného, ktorým žalovaný správny orgán zamietol odvolanie žalobkyne a ako vecne správne potvrdil rozhodnutie Krajského stavebného úradu v Košiciach o vyvlastnení nehnuteľnosti žalobkyne (záhrady o výmere 114m²) v prospech Mestskej časti K. – K., na účel výstavby miestnej komunikácie za finančnú náhradu vo výške 136 800,-- Sk. Žalobkyňa namietala, že pri určení náhrady za vyvlastnenie vychádzal správny orgán (Krajský stavebný úrad v Košiciach) zo znaleckého posudku č. 12/2005, vypracovaného ku dňu 17.03.2005, znalcom Ing. D. E., v ktorom bola určená všeobecná jednotková hodnota pozemku sumou 798,3360 Sk/m²; pritom v návrhu na vyvlastnenie zmenil navrhovateľ výšku náhrady na 1 200,-- Sk/m². Žalobkyňa predložila znalecký posudok č. 99/2004 znalca Ing. L. T., v ktorom bola určená jednotková cena pozemku sumou 1306,8000 Sk/m².

Znalecká činnosť je špecializovaná odborná činnosť vykonávaná znalcami pre zadávateľa za podmienok ustanovených v zákone č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Úkonmi znaleckej činnosti sú najmä znalecký posudok a jeho doplnok, odborné stanovisko alebo potvrdenie a odborné vyjadrenie a vysvetlenie; znalec je povinný vykonávať znaleckú činnosť a) osobne, ak ide o fyzickú osobu; to neplatí, ak osobitný predpis ustanovuje inak, b) riadne a v určenej lehote, c) účelne, hospodárne a d) nestranne (§ 16 ods. 1 a 2 uvedeného zákona). Preto aj znalecké posudky, predložené v konaní (správnom alebo súdnom) účastníkmi konania, sú znaleckými posudkami, spôsobilými posúdiť odborné otázky, dôležité pre konanie. V prípade námietok účastníkov konania a v prípade rozporov v znaleckých posudkoch je konajúci orgán povinný sa s nimi náležite vypořadať. Je vecou správnej úvahy, aký postup na to správny orgán zvolí. Môže napríklad požiadať znalcov o (písomné) vysvetlenie, alebo ich k sporným otázkam vypočuť. Mohol by tiež nariadiť znalecké dokazovanie. V danej veci správny orgán prvého stupňa znalcov na vysvetlenie rozdielov v znaleckých posudkoch vypočul a žalovaný správny orgán v odôvodnení rozhodnutia, ktoré je predmetom súdneho preskúmania, podrobne uviedol aj výsledky ústneho pojednávania vo veci primeranosti za vyvlastnený pozemok. Krajský súd pri preskúvaní zákonnosti rozhodnutia žalovaného nezistil porušenie zákona a preto žalobu zamietol.

Najvyšší súd SR sa so závermi žalovaného a krajského súdu v danej veci stotožnil. Preto možno len zopakovať to, čo v danom konaní bolo už povedané niekoľkokrát, a to že správne orgány postupovali správne, keď pri určení náhrady za vyvlastňovanú nehnuteľnosť vychádzali zo znaleckého posudku znalca Ing. E., pretože tento znalecký posudok bol vypracovaný na základe právneho predpisu, ktorým je vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z.; znalec Ing. T. vypracoval znalecký posudok na základe právneho predpisu vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 86/2002 Z.z., ktorá v čase vyvlastňovacieho konania už nebola

platná (zrušená s účinnosťou k 1.9.2004). V súlade s § 111 ods. 2 stavebného zákona bola v zmysle návrhu Mestskej časti K. – K. určená náhrada za vyvlastnenú nehnuteľnosť sumou, viac ako 50% vyššou. Ani odvolací súd preto nemôže prisvedčiť tvrdeniu žalobkyne, že výška náhrady za vyvlastnenie nehnuteľnosti, určená v znaleckom posudku Ing. E. a tiež aj výška náhrady následne (zrejme pod tlakom všeobecne známej situácie na trhu s nehnuteľnosťami) navrhnutá obcou a potvrdená správnym orgánom je neprimerane nízka. Len ako reakciu na tvrdenie žalobkyne o všeobecne známej situácii na trhu s nehnuteľnosťami treba poukázať na to, že turbulencie na svetových finančných trhoch ako aj na trhu s nehnuteľnosťami nesvedčia ďalšiemu rastu cien nehnuteľností.

Keď teda krajský súd dospel k právnomu záveru, totožnému so záverom správnych orgánov oboch stupňov a rozhodol, že preskúmaným rozhodnutím žalovaného správneho orgánu nedošlo k porušeniu zákona a chránených záujmov žalobkyne, tento jeho názor považoval aj odvolací súd z dôvodov, uvedených vyššie, za správny.

Preto Najvyšší súd SR ako súd odvolací napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa ako vecne správny podľa § 219 OSP potvrdil. Pritom sa stotožnil s právnym posúdením a dôvodmi krajského súdu, viazaný tiež rozsahom a dôvodmi odvolania podľa § 212 ods. 1 OSP ako aj rozsahom a dôvodmi podanej žaloby (§ 249 ods. 2 OSP).

O náhrade trov odvolacieho konania rozhodol podľa § 224 ods. 1 v spojení s § 142 ods. 1 OSP tak, že účastníkom ich náhradu nepriznal. Neúspešnej žalobkyni náhrada trov odvolacieho konania nepatrí a žalovanému správnomu orgánu nevznikol zákonný nárok na ich náhradu.

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

V Bratislave dňa 22. októbra 2008

JUDr. Elena Kováčová, v.r.
predsedníčka senátu

Za správnosť vyhotovenia:
Nikoleta Adamovičová