



## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedu JUDr. Jozefa Hargaša a sudcov JUDr. Jaroslavy Fúrovej a JUDr. Ľuboša Szigetiho v právnej veci žalobcov **1. Ing. P. K., CSc.**, bytom v P., V. X., **2. mal. K. K.**, bytom v P., V. X., v zastúpení zákonným zástupcom - žalobcom v 1. rade, *oboch zastúpených JUDr. J. D., advokátom, so sídlom v P., X.*, proti žalovanému **K. S Ú** so sídlom v P., D. X., *zastúpeného JUDr. M. P., advokátom, so sídlom v K., J. X.*, o preskúmanie zákonnosti postupu a rozhodnutia žalovaného z 5. septembra 2005 č. 2005-345/2076-3/SP-VB, na odvolanie žalobcu 1. proti rozsudku Krajského súdu v Prešove č. k. 1S/173/2005-73 z 5. decembra 2006, takto

### r o z h o d o l :

Najvyšší súd Slovenskej republiky napadnutý rozsudok Krajského súdu v Prešove č. k. 1S/173/2005-73 z 5. decembra 2006 **p o t v r d z u j e .**

Účastníkom náhradu trov odvolacieho konania nepriznáva.

### O d ô v o d n e n i e

Napadnutým rozsudkom Krajský súd v Prešove zamietol žalobu, ktorou sa žalobcovia 1. a 2. (ďalej len „žalobcovia“) domáhali preskúmania zákonnosti rozhodnutia žalovaného označeného v záhlaví tohto rozsudku, ktorým zamietol ich odvolanie a potvrdil rozhodnutie Obce Malý Šariš č. H/349/2004/2175/Ko-41/A z 23. mája 2005 o vyvlastnení vo verejnom záujme podľa § 108 ods. 2 písm. f/ zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v platnom znení nehnuteľností žalobcu v 1. rade podľa

geometrického plánu (ďalej len „GP“) č. 31693598-133/2003 zapísaných na LV č. X., parcela č. KN-C 695 o výmere 2 299 m<sup>2</sup> diel GP 13, na LV č. X., parcela č. KN-C 694 o výmere 2 145 m<sup>2</sup> diel GP 14, o výmere 819 m<sup>2</sup> diel GP 15, o výmere 293 m<sup>2</sup> diel GP 16, spolu za náhradu 1 555 346,50 Sk určenú podľa znaleckého posudku č. 160/2004 s jeho doplnením č. 1 (279,94 Sk/m<sup>2</sup>), a nehnuteľností žalobkyne v 2. rade zapísaných na LV č. X., parcela č. KN-E 356/2 o výmere 174 m<sup>2</sup> diel GP 109, o výmere 1 927 m<sup>2</sup> diel GP 110, o výmere 1 m<sup>2</sup> diel GP 111, spolu za náhradu 297 181 Sk určenú podľa znaleckého posudku č. 167/2004 s jeho doplnením č. 1 (141,38 Sk/m<sup>2</sup>), v prospech N.i, a. s., pre účel výstavby stavby „D“ v katastrálnom území M.. Krajský súd účastníkom náhradu trov konania nepriznal s poukazom na § 250k ods. 1 O.s.p.

V odôvodnení rozsudku uviedol, že rozhodnutie a postup žalovaného v rozsahu žaloby obmedzenom na pojednávaní dňa 5. decembra 2006 je v súlade so zákonom, preto žalobu podľa § 250j ods. 1 O.s.p. zamietol ako nedôvodnú. K námietke žalobcov o tom, že v znaleckých posudkoch a ich dodatkoch nebola určená trhovú cena, poukázal krajský súd na to, že žalobcovia v priebehu odvolacieho správneho konania ani v žalobe neuviedli, k akým konkrétnym pochybeniam pri vypracovávaní znaleckých posudkov a ich dodatkov došlo. Bol toho názoru, že nestačí všeobecné konštatovanie, že náhrada za vyvlastňované nehnuteľnosti nie je primeraná. Konštatoval, že žalobcovia konkrétnymi kúpnyimi zmluvami nepreukázali, aké boli trhové ceny pozemkov a aj súdny znalec v posudkoch uviedol, že kúpne zmluvy na účely prípadného použitia porovnávacej metódy k dispozícii nemal, a to práve z vyššie uvedených dôvodov. V súvislosti s námietkou žalobcov o neposkytnutí primeranej náhrady za nútené obmedzenie ich vlastníckeho práva krajský súd poukázal na to, že žalobcovia nevyužili možnosť danú im zákonom, konkrétne ustanovením § 110 ods. 2 (správne má byť ods. 3) vety tretej stavebného zákona, podľa ktorého, ak sa vyvlastnením prevádza vlastnícke právo iba k časti pozemku alebo sa obmedzuje iné právo k pozemku alebo stavbe a vlastník alebo iný oprávnený by nemohol využívať zostávajúcu časť pozemku alebo obmedzené právo k pozemku alebo stavbe, prípadne by ich mohol užívať len s neprimeranými ťažkosťami, rozšíri sa vyvlastnenie aj na zostávajúcu časť, pokiaľ o to vlastník alebo iný oprávnený požiada. Krajský súd ďalej konštatoval, že Dodatkový protokol k Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd, ktorý síce žalobca cituje, ale iba parafrázovaním v článku 1 upravujúceho ochranu majetku, nebráni právu štátu prijímať zákony, ktoré považuje za nevyhnutné, aby upravil užívanie majetku v súlade so všeobecným záujmom a zabezpečil platenie dane a iných poplatkov a pokút. Krajský súd v súvislosti s primeranosťou náhrady poukázal aj na Nález Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. PL.ÚS 3.7/95 z 12. septembra 1996, v ktorom ústavný súd uviedol, že primeranou náhradou je náhrada, ktorá sa síce neposkytuje v celom rozsahu trhovej ceny, avšak zásadne vyváža ujmu, ktorá odňatím veci vznikla.

Proti tomuto rozsudku podal žalobca 1. odvolanie v zákonnej lehote navrhujúc, aby Najvyšší súd Slovenskej republiky napadnutý rozsudok Krajského súdu v Prešove zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie. V odvolaní žalobca 1. v podstate zopakoval všetky žalobné dôvody uvedené už v žalobe o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia žalovaného. Namietal nesprávnosť napadnutého rozsudku len v časti týkajúcej sa určenia výšky náhrady za vyvlastňovanú nehnuteľnosť, keď uviedol, že sa odvoláva proti zlému ohodnoteniu nehnuteľností a nesprávnemu postupu ohodnocovania pozemkov, a že sa domáha, aby pozemky boli ohodnotené 70 % z ich východiskovej hodnoty, v ktorej je zahrnutý zvýšený záujem o pozemky. Mal preto za to, že krajský súd nezhodnotil všetky náležitosti zhodnocovania pozemkov v danej lokalite.

Žalovaný v písomnom vyjadrení k odvolaniu žalobcu 1. navrhol napadnutý rozsudok krajského súdu potvrdiť, nakoľko odvolanie je nedôvodné a napadnuté rozhodnutie krajského súdu je vecne správne. Poukázal na neúplnosť podaného odvolania, pretože v ňom žalobca 1. len opätovne citoval svoje námietky smerujúce proti rozhodnutiu žalovaného obsiahnuté v žalobe bez obsahovej nadväznosti na napadnutý rozsudok krajského súdu. V dôsledku tejto skutočnosti žalovaný len zopakoval k jednotlivým žalobcovým námietkam svoje argumenty, ktoré už posúdil krajský súd.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd odvolací (§ 10 ods. 2 O.s.p.) preskúmal napadnutý rozsudok v medziach odvolania a v rámci uplatnených odvolacích dôvodov (§ 212 ods. 1 O.s.p. s použitím § 246c ods. 1 vety prvej O.s.p.), vec prejednal na odvolacom pojednávaní nariadenom podľa § 250ja ods. 3 vety druhej O.s.p. a dospel k záveru, že odvolaniu žalobcu 1. nie je možné priznať úspech.

Predmetom súdneho preskúmacieho konania bolo rozhodnutie žalovaného, ktorým zamietol odvolanie žalobcov proti prvostupňovému rozhodnutiu a toto rozhodnutie potvrdil. Obec Malý Šariš rozhodnutím z 23. mája 2005 rozhodla ako vecne a miestne príslušný stavebný úrad podľa § 2 písm. e/ zákona č. 416/2001 Z. z. a § 117 stavebného zákona o vyvlastnení vyššie citovaných nehnuteľností. Výrok rozhodnutia vo vzťahu k výške náhrady za vyvlastnené nehnuteľnosti odôvodnila tým, že táto cena bola určená podľa znaleckých posudkov č. 160/2004 z 3.9.2004 a doplnenia zo dňa 15.9.2004 znaleckého posudku č. 167/2004 z 5.9.2004 a doplnenia zo dňa 15.9.2004 podľa vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z., ktoré boli vypracované súdnym znalcom Ing. M. G., znalcom z odboru stavebníctva.

Súdny prieskum zákonnosti rozhodnutia a postupu žalovaného a rozhodnutia o vyvlastnení bol vymedzený žalobnými dôvodmi, v rámci ktorých žalobcovia namietali, že

1. nebola splnená podmienka nutnosti vyvlastnenia s ohľadom na schválený variant diaľnice, ktorý považujú za zlé riešenie,
2. rozhodnutie o vyvlastnení porušuje právo žalobcov na primeranú náhradu za vyvlastnenie a nútené obmedzenie ich vlastníckeho práva, ako aj právo na náhradu za zhoršenie kvality života, pretože
  - a/ cena za pozemky na parcelách č. KN-C 694, 695 určená podľa znaleckého posudku č. 160/2004 nezodpovedá vtedajšej trhovej cene pozemkov, ktoré by mohli byť využité ako stavebné parcely pre budúcu výstavbu a nebolo zohľadnené, že pozemky v obciach a lokalitách v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností majú jednotkovú východiskovú hodnotu do 70 % z východiskovej hodnoty obce, z ktorej vyplýva zvýšený záujem, v tomto prípade mesta Prešov, ktorému prislúcha východisková hodnota 800 Sk/m<sup>2</sup>,
  - b/ nebol zohľadnený nárok žalobcov na náhradu za obmedzenie vlastníckeho práva k nevyvlastneným zvyšným častiam parciel č. KN-C 694, 695, s ktorými vlastník nebude môcť disponovať pre účely výstavby ani predaja ako stavebných pozemkov,
  - c/ nebol zohľadnený ani nárok na primeranú náhradu za zníženie trhovej hodnoty rodinného domu žalobcu 1. nachádzajúceho sa na parcele č. KN-C 693, ktorý sa dostáva do blízkosti diaľnice a do jej ochranného pásma,
  - d/ napokon nebolo zohľadnené ani to, že výstavbou diaľnice dochádza k znehodnoteniu i zvyšnej časti parcely žalobkyne 2., ktorá nebola vyvlastnená.

Totožné námietky vzniesol žalobca i vo vyvlastňovacom konaní a v odvolaní proti rozhodnutiu o vyvlastnení.

Aj podľa názoru odvolacieho súdu námietky týkajúce sa nezohľadnenia skutočností, že dochádza k obmedzeniu vlastníckeho práva a k zníženiu trhovej hodnoty pozemkov a rodinného domu žalobcov v blízkosti budúcej stavby diaľnice, sú neopodstatnené, nakoľko žalované správne orgány konajúce o vyvlastnení nemali právny základ na to, aby rozhodovali aj o náhrade za obmedzenie vlastníckeho práva k nevyvlastneným zvyšným častiam parciel a náhradu za zníženie trhovej hodnoty rodinného domu. V zmysle § 111 a § 111a stavebného zákona sa náhrada poskytuje za vyvlastnenie alebo za zrušenie, obmedzenie alebo zriadenie práv zodpovedajúcich vecným bremenám. Na priznanie vyššie špecifikovaných náhrad neexistuje teda podľa

stavebného zákona zákonný nárok, a preto ani nevznikla zákonná povinnosť žalovaného o takýchto náhradách rozhodnúť. V rozsahu tejto námietky preto nemožno považovať rozhodnutia správnych orgánov za nezákonné.

Rovnako odvolací súd považuje za právne irelevantnú i námietku týkajúcu sa nesplnenia podmienky nutnosti vyvlastnenia v nadväznosti na iné trasovanie diaľnice, ktorá jednoznačne smeruje proti rozhodnutiu o umiestnení stavby diaľnice a žalobcovia mali možnosť túto námietku uplatniť v územnom konaní. Podľa § 39a ods. 1 stavebného zákona sa rozhodnutím o umiestnení stavby určuje stavebný pozemok, umiestňuje sa stavba na ňom, určujú sa podmienky na umiestnenie stavby, určujú sa požiadavky na obsah projektovej dokumentácie a čas platnosti rozhodnutia.

Pokiaľ ide o odvoláciu námietku žalobcu 1. týkajúcu sa určenia výšky náhrady za vyvlastňovanú nehnuteľnosť v rozhodnutí o vyvlastnení, s touto sa podrobne zaoberal a dôsledne vysporiadal v napadnutom rozsudku krajský súd a najvyšší súd sa s jeho odôvodnením v celom rozsahu stotožňuje a v podrobnostiach naň odkazuje.

V súvislosti s namietanou neprimeranosťou náhrady odvolací súd poukazuje na to, že ani podľa ustálenej judikatúry Európskeho súdu pre ľudské práva článok 1 Dodatkového protokolu č. 1 Európskeho dohovoru nezaručuje právo na úplnú náhradu za všetkých okolností, pretože legitímne ciele verejného záujmu môžu vyžadovať náhradu nižšiu, ako je plná trhovú hodnotu.

Najvyšší súd len poznamenáva, že výška náhrady za vyvlastnenú nehnuteľnosť žalobcu 1. bola v rozhodnutí o vyvlastnení určená na základe znaleckého posudku č. 160/2004 a jeho doplnenia č. 1, ktoré vypracoval znalec z odboru stavebníctvo – Ing. M. G.. Obsah znaleckého posudku žalobca nikdy nespochybňoval. Vo svojich podaniach sa zameril len na subjektívne hodnotenie výšky poskytnutej náhrady.

Znalecký posudok je jedným z dôkazov v správnom konaní, ktorý hodnotí správny orgán ako ktorýkoľvek iný dôkaz, pričom však nie je oprávnený posudzovať jeho správnosť (jeho závery), ale hodnotí len to, či úvahy znalca zodpovedajú zásadám logiky a skutkovým záverom vyplývajúcim z dôkazov vykonaných správnym orgánom. Správny orgán preto nemôže znalecký posudok označiť ako nesprávny a nahradiť ho vlastným posúdením skutočností z odbornej stránky.

Pokiaľ teda ide o nesprávnosť napadnutého rozsudku v časti týkajúcej sa určenia výšky náhrady za vyvlastňovanú nehnuteľnosť v dôsledku zlého ohodnotenia nehnuteľností a nesprávneho postupu ohodnocovania pozemkov, je

potrebné opätovne zdôrazniť, pri použití znaleckého posudku ako dôkazného prostriedku súdom sa uplatňujú rovnaké princípy jeho hodnotenia ako je to v správnom konaní. Ani súd ho nemôže nahradiť vlastným posúdením, prípadne ani hodnotiť všetky náležitosti zhodnocovania pozemkov v danej lokalite (ako to namietal žalobca), čo bolo úlohou znalca.

Napokon pokiaľ ide o požiadavku žalobcu 1., aby pozemky boli ohodnotené 70 % z ich východiskovej hodnoty, v ktorej je zahrnutý zvýšený záujem o pozemky, najvyšší súd poznamenáva, že žalobca 1. sa opiera o nesprávny výklad vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v prílohe č. 3, časti označenej E 3. Metóda polohovej diferenciacie ktorej sa uvádza: „Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 70 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem.“

Z textu vyhlášky nevyplýva priamy právny nárok žalobcu 1. na určenie výšky ceny vyvlastňovaných pozemkov na 70 % hodnoty pozemkov v lokalite okolia krajského mesta, ako to v odvolaní uvádza žalobca 1. Presnú percentuálnu výšku východiskovej hodnoty obce určuje znaleckým posúdením znalec, ktorý aj v prejednávanom prípade v znaleckom posudku uviedol dôvody určenia výšky percentuálnej hodnoty vyvlastňovaných pozemkov v blízkosti krajského mesta P..

Najvyšší súd na základe námietok žalobcu 1. overil, že vo vyvlastňovacom konaní bol žalovaným i stavebným úradom dodržaný zákonný postup pri zisťovaní skutkovej podstaty a konanie o vyvlastnení nie je zaťažené vadou majúcou za následok nezákonnosť rozhodnutia vo veci samej. Rovnako ani v postupe krajského súdu nezistil najvyšší súd pochybenie, keď tento preskúmal napadnuté rozhodnutie žalovaného v súlade s príslušnými ustanoveniami druhej hlavy piatej časti Občianskeho súdneho poriadku t. j. zaoberal sa zákonnosťou rozhodnutia a postupu žalovaného v správnom konaní, zhrnul podstatu sporu a skutočný stav veci potrebný pre posúdenie dôvodnosti žalobných dôvodov, vysporiadal sa s námietkami uplatnenými v žalobe a riadne ich odôvodnil.

Takto potom Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd odvolací dospel k záveru, že námietky žalobcu 1. vznesené v odvolaní nie sú opodstatnené a stotožniac sa s právnym posúdením veci krajským súdom uvedeným i v odôvodnení napadnutého rozsudku, na ktoré zároveň poukazuje, napadnutý rozsudok Krajského súdu v Prešove podľa § 219 O.s.p. a poukazom na § 250ja ods. 4 veta druhá O.s.p. potvrdil.

O náhrade trov odvolacieho konania rozhodol podľa § 224 ods. 1 O.s.p. v spojení s § 246c veta prvá O.s.p. a § 250k ods. 1 O.s.p. tak, že účastníkom ich náhradu nepriznal, nakoľko žalobca 1. v odvolacom konaní úspech nemal a úspešný žalovaný v odvolacom konaní ich náhradu neuplatnil.

**P o u č e n i e :** Proti tomuto rozsudku nie je prípustný opravný prostriedok.

**V Bratislave, dňa 18. júna 2008**

**JUDr. Jozef Hargaš, v. r.**  
**predseda senátu**

Za správnosť vyhotovenia:  
Peter Szimeth