

Súd: Okresný súd Bratislava IV
Spisová značka: 40C/24/2017
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1417204731
Dátum vydania rozhodnutia: 10. 09. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Michal Kubiš
ECLI: ECLI:SK:OSBA4:2019:1417204731.15

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava IV sudcom JUDr. Michalom Kubišom v právnej veci žalobcu: O. D., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom R. XXXX/X, XXX XX N., zastúpený Advokátska kancelária SOLICITOR SK, s.r.o., so sídlom Šoltésovej 18, 811 08 Bratislava, IČO: 36 867 683, proti žalovanému: Národná diaľničná spoločnosť, a.s., so sídlom Dúbravská cesta 14, 841 04 Bratislava, IČO: 35 919 001, zastúpený SOUKENÍK - ŠTRPKA, s.r.o. advokátska kancelária, so sídlom Šoltésovej 14, 811 08 Bratislava, IČO: 36 862 711, substitučne JUDr. Ľudovítom Havranom, advokátom so sídlom Šoltésovej 18, 811 08 Bratislava, o zaplatenie 337 218,46 eura, takto

rozhodol:

I. Žalovaný je p o v i n n ý zaplatiť žalobcovi sumu 337 218,46 eura do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

II. Žalobca má voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou doručенou súdu dňa 12.04.2017 domáhal od žalovaného zaplatenia sumy 337 218,46 eura na tom skutkovom základe, že Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky, so sídlom Tomášikova 46, Bratislava (ďalej len „Okresný úrad Bratislava“) vydal dňa 22.03.2016 rozhodnutie č. OU-BA-P právoplatné dňa 21.04.2016, v zmysle ktorého vyvlastnil nehnuteľnosti okrem iného aj vo vlastníctve a spoluvlastníctve žalobcu v prospech žalovaného nachádzajúce sa v k.ú. A. N., okres N. II, obec: BA - m.č. A. N., nasledovne:

- parcelu reg. „E“, č. XXXX/X, orná pôda o výmere 42 994 m², zapísanú na LV XXXX, pričom spoluvlastnícky podiel žalobcu bol vo veľkosti 1/2 z celku (novovytvorená parc. reg. „C“, parc. č. XXXX/XX o výmere 16 177 m², z pôvodnej parc. „E“ č. XXXX/X),

- parcelu reg. „E“, č. XXXX, ostatné plochy o výmere 2 334 m², zapísanú na LV XXXX, pričom spoluvlastnícky podiel žalobcu bol vo veľkosti 5/80 z celku (novovytvorená parc. reg. „C“, parc. č. XXXX/XX o výmere 115 m² a parc. č. XXXX/XX o výmere 36 m², z pôvodnej parc. „E“ č. XXXX),

- parcelu reg. „C“, č. XXXX/XX, orná pôda o výmere 5 033 m², zapísanú na LV XXXX, pričom spoluvlastnícky podiel žalobcu bol vo veľkosti 1 z celku (novovytvorená parc. reg. „C“, parc. č. XXXX/XX o výmere 5 033 m²),

spolu parcely o celkovej výmere 10 614,44 m² (ďalej len „pozemky“), čo zodpovedá vlastníckym a spoluvlastníckym podielom žalobcu, a to ako trvalý záber za hodnotu určenú znaleckým posudkom č. 41/2016 vyhotoveným dňa 09.03.2016 Slovenskou technickou univerzitou v Bratislave, Stavebnou fakultou STU, Ústavom súdneho znalectva, Radlinského 11, Bratislava (ďalej len „znalecký posudok STU“), spolu vo výške 693 865,94 eura, čomu zodpovedá hodnota pozemkov 65,37 eura/ m². Okresný úrad Bratislava začal vyvlastňovacie konanie na základe podania žalovaného označené ako „Rýchlostná cesta R7 Bratislava - Dunajská Lužná k.ú. A. N. - návrh na vyvlastnenie nehnuteľností, pričom jednou z vyvlastňovaných osôb bol žalobca. Čo sa týka výšky náhrady za vyvlastňované pozemky žalobca

nesúhlasil s výškou náhrady za vyvlastnenie, ktorá bola určená znaleckým posudkom č. 8/2015 vyhotoveným spoločnosťou ÚEOS - Komercia, a.s., Ružová dolina 27, Bratislava vo výške 47,77 eura/m², preto bol z jeho strany v správnom konaní predložený znalecký posudok č. 7/2015 (hodnota pozemkov bola stanovená vo výške 92,28 eura/ m²), č. 20/2015 a č. 21/2015 (hodnota pozemkov bola stanovená vo výške 98,65 eura/ m²), všetky vypracované Ing. Ivanom Čárskym, súdnym znalcom, so sídlom Pri kríži 10, 841 02 Bratislava. Okresný úrad Bratislava požiadal o vypracovanie ďalšieho - nového znaleckého posudku, ktorý mal stanoviť všeobecnú hodnotu vyvlastňovaných pozemkov, ako aj posúdiť odlišnosť žalobcom predložených znaleckých posudkov. V nadväznosti na to bol vypracovaný znalecký posudok STU, z ktorého Okresný úrad Bratislava bez zohľadnenia všetkých relevantných skutočností len prevzal cenu nehnuteľností a vo svojom rozhodnutí konštatoval, že určil cenu vyvlastňovaných pozemkov na 65,37 eura/m². Žalobca poukázal na to, že Okresný úrad Bratislava nepostupoval v súlade s právnymi predpismi SR a ním prebratá cena zo znaleckého posudku STU nemôže zodpovedať primeranej náhrade, ako to vyžaduje Ústava SR a ďalšie právne predpisy, ako aj ustálená súdna prax. Poukázal tiež na to, že Slovenská technická univerzita v Bratislave, Stavebná fakulta STU, Ústav súdneho znalectva pre Okresný úrad Bratislava vypracovávala v priebehu krátkeho obdobia viacero (min. niekoľko desiatok) znaleckých posudkov, pričom ich texty sa nápadne podobajú, a to bez ohľadu na lokalitu (katastrálne územie). Navyše ceny určené v znaleckom posudku STU sú vypočítavané rovnako pre jednotlivé katastrálne územia, bez ohľadu na individuálne zhodnotenie vyvlastňovaných nehnuteľností (prístup k pozemkom, ich rozloha, umiestnenie a pod.), ďalej z neho nevyplýva, ako bola cena za vyvlastňované pozemky určená a či zodpovedá trhovej cene nehnuteľností tak, ako je to predpokladané vo vyvlastňovacom zákone a v nálezoch Ústavného súdu ako aj v rozhodnutiach Najvyššieho súdu Slovenskej republiky. Mal za to, že opierajúc sa o hodnotu pozemkov stanovených znaleckými posudkami ním predloženými, mala byť náhrada za vyvlastnenie nehnuteľností nachádzajúcich sa v k.ú. Podunajské Biskupice, okres Bratislava II, obec: BA - m.č. A. N., určená nasledovne:

- za novovytvorenú parc. reg. „C“, parc. č. XXXX/XX o výmere 16 177 m² (z pôvodnej parc. reg. „E“ č. XXXX/X) v spoluvlastníckom podiele žalobcu vo veľkosti 1/2 z celku, ktorému zodpovedá výmera 8 088,5 m² na základe znaleckého posudku č. 20/2015 (vypracovaným Ing. Čárskym) v hodnote 98,65 eura/ m² je jeho hodnota 797 930,53 eura (vyvlastnené boli za 65,37 eura/ m², tzn. v celkovej výške 528 745,25 eura - rozdiel je vo výške 269 185,28 eura),

- za novovytvorené parc. reg. „C“, parc. č. XXXX/XX o výmere 115 m² a parc. č. XXXX/XX o výmere 36 m² (z pôvodnej parc. reg. „E“, č. XXXX) , v spoluvlastníckom podiele žalobcu vo veľkosti 5/80 z celku, ktorému zodpovedá výmera 9,44 m² na základe znaleckého posudku č. 21/2015 (vypracovaným Ing. Čárskym) v hodnote 98,65 eura/ m² je jeho hodnota 931,25 eura (vyvlastnené boli za 65,37 eura/ m², tzn. v celkovej výške 617,09 eura - rozdiel je vo výške 314,16 eura),

- za novovytvorenú parc. reg. „C“, parc. č. XXXX/XX o výmere 5 033 m² (z pôvodnej parc. reg. „C“, č. XXXX/XX), v spoluvlastníckom podiele žalobcu vo veľkosti 1/2 z celku ktorému zodpovedá výmera 2 516,5 m² na základe znaleckého posudku č. 7/2015 (vypracovaným Ing. Čárskym) v hodnote 92,28 eura/ m² je jeho hodnota 232 222,62 eura (vyvlastnené boli za 65,37 eura/ m², tzn. v celkovej výške 164.503,61 eura - rozdiel je vo výške 67 719,01 eura).

Poukázal na to, že jeho pozemky boli vyvlastnené ako trvalý záber za celkovú náhradu 693.865,94 eura, čo nemôže predstavovať primeranú náhradu, ktorú predstavuje suma vo výške 1.031.084,40 eura. Vzhľadom na uvedené žiadal, aby súd uložil žalovanému povinnosť k doplateniu rozdielu medzi sumou za vyvlastnenie uvedenou v rozhodnutí (693.865,94 eura) a sumou predloženou žalobcom (1.031.084,40 eura), tzn. k úhrade sumy vo výške 337.218,46 eura.

2. Žalovaný vo vyjadrení k žalobe žiadal žalobu ako nedôvodnú zamietnuť. Poukázal na to, že ak sa náhrada za vyvlastňovanú nehnuteľnosť poskytuje v peniazoch, určuje sa jej primeranosť v súlade s ust. § 111 ods. 2 Stavebného zákona. Podkladom pre určenie náhrady za vyvlastnenie je všeobecná hodnota pozemku alebo stavby alebo práva zodpovedajúceho vecnému bremenu určená znaleckým posudkom podľa osobitného predpisu, a to podľa vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Mal za to, že Okresný úrad Bratislava dostatočne popísal a uviedol, na základe akej úvahy dospel k určeniu výšky náhrady za vyvlastnenie a z akých skutočností vychádzal pri určení tejto výšky, riadne sa vysporiadal so všetkými relevantnými námietkami žalobcu. Nakoľko nedošlo ku konsenzu v otázke výšky náhrady, Okresný úrad Bratislava legitímne zvolil postup v zmysle ust. § 8 ods. 3 zák. č. 129/1996 Z. z. o niektorých opatreniach na urýchlenie prípravy výstavby diaľnic a ciest pre motorové vozidlá v platnom znení, keď s požiadavkou na vyššiu náhradu za vyvlastnenie odkázal vyvlastneného bez prerušenia konania na súd. Žalovaný uviedol, že nie je v právomoci okresného úradu upravovať alebo dopodrobna

analyzovať závery znaleckého posudku. S otázkou primeranosti náhrady sa musí vysporiadať výhradne znalec, nakoľko jedine tento subjekt je oprávnený a odborne spôsobilý vyčíslieť jej výšku. Okresný úrad Bratislava preto nebol povinný zohľadňovať rôzne faktory pri určení ceny za vyvlastnenie tak, ako tvrdí žalobca. Žalovaný mal za to, že znalecký posudok STU, na základe ktorého správny orgán určil výšku náhrady, je dostatočným, zákonným a relevantným podkladom pre určenie primeranosti náhrady. Ani žalovanému, ani správny orgánom neprináleží spochybňovať obsah znaleckého posudku, nakoľko úvahy znalca obsiahnuté v znaleckom posudku zodpovedajú zásadám logiky, a teda znalecký posudok je v plnom rozsahu preskúmateľný. Na základe uvedeného priznanú náhradu za vyvlastnenie vo výške 693.865,94 eura považoval za adekvátnu, primeranú, riadne vyčíslenú a správne odôvodnenú, Okresný úrad Bratislava vychádzal zo spoľahlivo zisteného stavu veci, zistil presne a úplne skutočný stav veci, čím došlo k správne určení náhrady, nakoľko Okresný úrad Bratislava vychádzal zo znaleckého posudku, ktorý je riadne odôvodnený, preskúmateľný a zodpovedá zásadám logiky.

3. Žalobca poukázal na to, že pri inštitúte vyvlastnenia (v ktorom je irelevantná vôľa vlastníka) sa jedná o nenávratné a trvalé odňatie vlastníctva k veci, t.j. nie je možné naň hľadieť ako na stav, keď sa vlastník na základe vlastnej dobrovoľnej vôle rozhodne k predaju nehnuteľnosti, ktorá sa navyše za určitých okolností opäť môže stať jeho vlastníctvom. Pri vyvlastnení ide o nezvratný stav. Táto skutočnosť sa síce nedá znaleckým posudkom ohodnotiť, avšak je okolnosťou, ktorá nemá a nemôže byť opomínaná. Je zrejmé, že koeficient „násilného“ odňatia neexistuje, je však na mieste, aby sa z morálneho hľadiska, ako aj z hľadiska dobrých mravov naň prihliadalo. Vyvlastnenie je zásahom do vlastníckych práv majiteľov pôdy, ktorý v dôsledku výstavby o svoje pozemky navždy prídu bez toho, aby mohli mať na takéto rozhodnutie akýkoľvek vplyv. Je to relevantný zásah nielen do majetkovej, ale veľakrát aj do psychickej sféry vyvlastňovaného. Preto vyvlastnenie má byť realizované tak, aby v čo najväčšej miere eliminoval dopad na vyvlastňovanú osobu, a to aj prostredníctvom ceny za vyvlastňovanú vec.

4. Žalovaný mal za to, že žalobcom požadovaný nárok v podobe uplatnenia ďalšieho „koeficientu za násilné odňatie“ je nedôvodný a nemá oporu vo všeobecne záväzných právnych predpisoch. Poukázal pritom na § 111 ods. 2 zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v platnom znení a § 8 ods. 3 zák. č. 129/1996 Z. z. o niektorých opatreniach na urýchlenie prípravy výstavby diaľnic a ciest pre motorové vozidlá, z ktorých je zrejmé, že náhrada za vyvlastňovanú nehnuteľnosť a jej primeranosť sa stanovuje len podľa trhovej ceny určenej znaleckým posudkom. Určenie tejto trhovej ceny sa vykonáva striktnie podľa ustanovení vyhlášky MS SR č. 490/2004 Z. z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Vyhláška však neráta s navýšením ceny, ktoré má byť odôvodnené násilným odňatím a spravodlivosťou navýšenia z pohľadu morálneho hľadiska a dobrých mravov. S takýmto navýšením neráta ani Stavebný zákon a iné príslušné právne predpisy.

5. Žalobca poukázal na to, že správny orgán je síce viazaný hodnotou uvedenou v znaleckom posudku, ale toto nemôže viazať v rozhodovaní samotný súd. Súd je tým subjektom, ktorý je oprávnený k tomu, aby zohľadňoval jednotlivé prípady a okolnosti vstupujúce do vyvlastnenia a teda aby zohľadnil napr. aj dobré mravy, dôvody vyvlastnenia, účel vyvlastnenia a pod. V právnom štáte musí existovať možnosť (orgán), ktorý takého nútené zásahy zohľadní. Žalobca ďalej poukázal na personálne prepojenie spoločnosti ÚEOS- Komercia, a.s. a STU, a to dvomi osobami nachádzajúcimi sa tak v orgánoch spoločnosti ÚEOS- Komercia, a.s. ako aj na STU. Jednou osobou je doc. Ing. Michal Božík, PhD., ktorý je zároveň zamestnancom STU (pôsobí na katedre technických stavieb) a tiež Ing. Vladimír Lenko - externý pracovník STU. Poukázal tiež na to, že znalecký posudok vypracovaný STU, je podpísaný Doc. Ing. Zora Petráková, PhD., ktorá je v zozname vedenom Ministerstvom spravodlivosti SR vedená ako znalec v odbore - stavebníctvo - odhad hodnoty stavebných prác (znalec pre potreby oceňovania nehnuteľností by mal byť z odboru a odvetvia „odhad hodnoty nehnuteľností“). Preto mal za to, že znalecký posudok STU nie je spôsobilým k ohodnoteniu vyvlastnených nehnuteľností.

6. Žalovaný uviedol, že aplikácia korektívu dobrých mravov a morálnych hľadísk na určenie náhrady predstavuje abstraktnú a nemerateľnú zložku, ktorá nemôže byť uplatňovaná v rámci tohto špecifického konania. Nie je zrejmé, akým výpočtom by žalobca (resp. súd) aplikoval dobré mravy a morálne hľadiská na ohodnotenie tej-ktorej parcely. Aby súd mohol konať v zmysle predstavy žalobcu, je potrebné prijať novelu príslušných všeobecne záväzných predpisov, ktorá by presne a určito definovala, aké peňažné plnenie (t.j. z akých zložiek a akou formou sa má vyčíslieť) je súd oprávnený žalobcovi priznať ako „satisfakciu“ navyše k náhrade za vyvlastnenie určenej znaleckým posudkom, a to v prípade vyvlastnenia

nehnutelností s určitými osobitými vlastnosťami označovanými žalobcom. Žiadny všeobecne záväzný právny predpis však v súčasnosti výslovne nespĺnomocňuje a neopravňuje súd, aby rozhodoval o výške náhrady za vyvlastnenie na základe inej metodiky než správny orgán konajúci o vyvlastnení. K personálnym prepojeniam spomínaným žalobcom uviedol, že z verejne dostupných informácií je zrejme, že Doc. Ing. Michal Božík, PhD. a Ing. Vladimír Lenko (ako členovia dozornej rady spoločnosti ÚEOS - Komercia, a.s.) sú zároveň aj spolupracovníkmi Slovenskej technickej univerzity v Bratislave. Uvedená skutočnosť však automaticky sama osebe nemôže zakladať a odôvodňovať žalobcove obavy a podozrenia o (ne)objektívnosti znaleckého posudku STU. Navyše, tieto osoby neboli ani riešiteľmi znaleckého posudku. Hoci je za Slovenskú technickú univerzitu v Bratislave (ako znalecký ústav) v znaleckej doložke podpísaná Doc. Ing. Zora Petráková, PhD. spolu s Prof. Ing. Stanislavom Unčíkom, PhD., znalecký posudok vypracovali jeho riešitelia: Ing. Silvia Gregušová PhD. (aktívny výkon činnosti od 27. 11. 2007), Ing. Ján Karel PhD. (aktívny výkon činnosti od 22. 10. 2012) a Ing. Zuzana Jurigová (aktívny výkon činnosti od 4. 5. 2007). Všetci riešitelia sú evidovaní v zozname znalcov v odbore: Stavebníctvo, odvetvie: Odhad hodnoty nehnuteľností, čo ich celkom zrejme kvalifikuje a opravňuje vypracovať znalecký posudok na príslušný účel.

7. Žalobca poukázal na znalecký posudok Ing. Petra Villanta č. 140/2017, ktorý si nechal vypracovať podľa § 209 C.s.p., a ktorý potvrdzuje oprávnenosť požadovanej sumy ako primeranej náhrady. Poukázal tiež na ďalšiu osobu, ktorá tvorí priame personálne prepojenie medzi ÚEOS - Komercia, a.s. a STU, ktorá vypracovala znalecký posudok, ktorý bol podkladom pre určenia náhrady za vyvlastnenie. Touto osobou je Doc. Ing. Zora Petráková, PhD., ktorá ako osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti podpisovala znalecký posudok STU. V zmysle úplného výpisu obchodnej spoločnosti z obchodného registra vyplýva, že Doc. Ing. Zora Petráková, PhD. bola do 27.09.2012 priamo členom predstavenstva spoločnosti ÚEOS - Komercia, a.s. a aktuálne je zamestnancom Slovenskej technickej univerzity. Ďalej uviedol, že osoba, ktorá je za riešiteľa uvedená v znaleckom posudku STU, je Ing. Martina Jurigová, ktorá je na doktorandskom štúdiu na STU v oblasti teórie a konštrukcii pozemných stavieb a je odbornou asistentkou Doc. Ing. Zora Petrákovovej, PhD. a nie je evidovaná ako znalec znaleckého ústavu STU ani ako znalec vo všeobecnosti. V ďalšom poukázal na viaceré pochybenia v znaleckom posudku STU, a to:

- na str. 24 znaleckého posudku je uvedené, že: „Pri hodnotení pozemkov určených pre líniovú stavbu (v prevažnej miere pozemky mimo ZUO druhu orná pôda, Trvalé trávnaté porasty) je potrebné si uvedomiť, že zmena spôsobu ich budúceho využitia je už zohľadnená aj v použitej východiskovej hodnote pozemku a v prístupe k ich ohodnoteniu ako stavebných pozemkov“. S uvedeným názorom žalobca nesúhlasil, keď poukázal na to, že vyvlastnené pozemky boli zahrnuté do územného plánu hl. m SR Bratislava už od r. 2007, a to na líniovú stavbu. Preto argument o tom, že nebolo možné použiť povyšujúci faktor, lebo všetky prípadné povyšujúce faktory boli zohľadnené vo východiskovej hodnote neobstojí, keďže tento stav trvá od r. 2007,
- na str. 13 ako aj na str. 15 znalecký posudok nesprávne uvádza skutočnosť, že vyvlastňované pozemky sa nachádzajú „...mimo zastavaného územia m.č. Podunajskú Biskupice, čo sa nezakladá na pravde. Znalci STU pravdepodobne bez akéhokoľvek posúdenia prebrali evidenčnú informáciu z výpisu LV, kde sa uvádza, že pozemok je mimo zastavaného územia obce, a nedostatočne preskúmali skutkový stav, keďže v súlade s uvedeným zákonným znením vyvlastnené pozemky spadajú pod zastavané územie obce,
- na str. 16 znaleckého posudku je uvedené, že „predmet posúdenia sa nachádza rozptýlený v dotknutom území, prístup je možný len cez poľné cesty a okolité cudzie pozemky.“ Táto rozptýlenosť a zlá prístupnosť však vznikla iba a jedine v dôsledku konania žalovaného, ktorý svojimi zásahmi rozdrobil pôvodne celistvé územie. Príkladom tohto tvrdenia a aj ďalším faktorom, ktorý by súd mohol v rámci rozhodovania o navýšení náhrady zohľadňovať, je skutočnosť, ktorá nastala po vyvlastnení pozemkov 6284/61 vo vzťahu k zostatkovým parcelám, ktoré zostali vo vlastníctve žalobcu. Pôvodný pozemok tvoril unikátne celistvé územie, ktoré svojím tvarom, rozlohou a pozíciou vytváralo mimoriadne výhodné podmienky pre realizáciu podnikateľských zámerov. V dôsledku vyvlastnenia nastala skutočnosť rozdrobenia na viac než 24 čiastkových parciel pozemku, v dôsledku čoho nastalo jeho také rozdrobenie, ktoré spôsobuje nemožnosť jeho užívania a došlo k absolútnemu narušeniu tohto pôvodne celistvého územia. Vďaka rozčleneniu nastala situácia, že žalobcovi nie je umožnený vstup, resp. neexistuje prístup na ostatné - zostatkové parcely. Navyše tieto zostatkové parcely spadajú aj do tzv. ochranného pásma diaľnic, čo je ďalším obmedzením možnosti využívania pozemku. Obdobne sa to stalo aj pri parc. č. XXXX/XX -2, ktorá mala ideálny tvar, rozlohu, prístup a viedla k nej spevnená cesta, ktorá však bola rozseknutá vyvlastnením na dve časti bez možnosti prístupu,

- na str. 13 znaleckého posudku je uvedené, že pozemky susedia so štrkovňou A-Z Stav, s.r.o., čo sa nezakladá na pravde, keďže táto štrkovňa sa nachádza až takmer 2 km od umiestnenia pozemkov. Žalobca poukázal tiež na rozdielny prístup rovnakých riešiteľov znaleckých posudkov STU, keď pri využití povyšujúceho faktora v niektorých prípadoch uviedli, že sa vôbec nevyskytuje (napr. znalecký posudok STU č. 39/2016 str. 9 alebo str. 10), avšak v iných znaleckých posudkoch vyslovene uvádzajú, že samotným dôvodom pre využitie povyšujúceho faktora je skutočnosť existencie územného rozhodnutia na umiestnenie stavby (napr. Znalecký posudok STU č. 41/2016, str. 16, alebo č. 20/2016 str. 12, a iné, v ktorých STU má dôvod pre použitie povyšujúceho faktora). Ďalej žalobca poukázal na to, že vo Vajnoroch bola znaleckými posudkami stanovená cena vo výške 84,94 eur/ m², v Ivanke pri Dunaji 66,80 eur/ m², vo Svätom Jure vo výške 72,59 eur/ m² a v Košiciach-Šaci 68,70 eur/ m², avšak v Podunajských Biskupiciach 47,70, resp. 63,07 eur/m². Najnižšia cena v znaleckých posudkoch ÚEOS - Komerčia, a.s. a následne aj v znaleckých posudkoch STU sa týkala vždy nehnuteľností v k.ú. Podunajské Biskupice v porovnaní s iným rovnocennými nehnuteľnosťami v iných lokalitách okresu Bratislava, čo mohlo byť spôsobené tým, že práve k.ú. Podunajské Biskupice predstavujú najväčší záber samotnej stavby. Čo sa týka viacerých koeficientov uviedol, že je zarážajúce, že pri jednej z najmenších mestských častí Bratislavy - Vajnory (STU 21/2016), s počtom obyvateľov 5356 obyvateľov, samotná STU použila koeficient všeobecnej situácie 1,3 a koeficient povyšujúcich faktorov 1,35, vo Svätom Jure (mimo Bratislavy) - STU 17/2016 s rovnakým odôvodnením „5. centrá miest od 10.000 do 50.000 obyvateľov, obytné časti miest nad 50.000 obyvateľov, oblasti vilových domov ... a dôležitých centrách turistického ruchu...“ použila koeficient všeobecnej situácie 1,25 a koeficient povyšujúcich faktorov 1,8, v Ivanke pri Dunaji použila koeficient všeobecnej situácie 1,05 a koeficient povyšujúcich faktorov 1,10, v Podunajských Biskupiciach použila koeficient všeobecnej situácie 1,0 a koeficient povyšujúcich faktorov 1,10. Je teda zrejmé, že STU nekonzistentne posudzuje rovnocenné pozemky a určujú cenu podľa neznámych postupov. Odlišný názor na hodnotu pozemkov stanovený tak v znaleckom posudku ÚEOS -Komerčia ako aj v znaleckom posudku STU mali aj ďalší znalci - Ing. arch. Anna Zajková, ktorá vypracovala ZP č. 160/2015, čo vyplýva z obsahu znaleckého posudku STU str. 21, ako aj Ing. Milan Priehradný, ktorý vypracoval ZP č. 49/2015, pričom nimi stanovené ceny za pozemky sú vo výške 92,93 eura/ m², resp. 92,28 eura/ m².

8. Žalovaný uviedol, že s poukazom na osobu žalobcu, je aplikácia takých zložiek náhrady ako sú dobré mravy a morálne hľadisko vyvlastnenia absolútne vylúčená, čo preukazujú verejne známe a dostupné informácie, ktoré poukazujú na skutočnosť, že žalobca vedel kadiaľ povedie diaľnica a systematicky vykupoval pozemky v tejto lokalite od osôb, ktoré o projekte výstavby diaľnice nemali vedomosť. Žalobca preto celkom zrejme nemá k pozemkom žiadny emocionálny a osobný vzťah a vykupoval ich vedome len za účelom dosiahnutia zisku. Taktiež sa jedná o žalobcovu podnikateľské riziko, že musel počítať s tým, že žalovaný nevykúpi, resp. nevyvlastní všetky parcely žalobcu v plnom rozsahu, ktoré v danej lokalite vykúpil. Pokiaľ ide o cenové údaje spomínané žalobcom uviedol, že každý znalecký posudok je vypracúvaný individuálne, aby čo možno najpresnejšie ohodnotil tú - ktorú parcelu. Navyše, každá parcela je osobitá, pričom môže mať celkom iné charakteristické vlastnosti, než iná posudzovaná parcela v rovnakom katastrálnom území. Uvedené odlišnosti sa následne musia odzrkadliť aj na iných vstupných hodnotách, ako aj na hodnotách početných koeficientov, ktoré je potrebné použiť na vyčíslenie príslušnej všeobecnej hodnoty nehnuteľností.

9. Žalobca odmietol, že by v súvislosti s nadobúdaním pozemkov konal nezákonným spôsobom. Poukázal na to, že ide o činnosť súvisiacu s jeho podnikateľskými aktivitami. Okrem toho, svoj nárok neopiera o dobré mravy a iné osobitosti, ale výlučne o trhovú hodnotu pozemkov určených v znaleckých posudkoch predložených vo vyvlastňovacom konaní. V ďalších podaniach žalobca poukázal na kúpne zmluvy, na základe ktorých žalovaný odkúpil od tretích osôb parcely, ktoré sú v bezprostrednej blízkosti s parcelami v k.ú. Podunajské Biskupice, ktoré mu boli vyvlastnené (ide o parcely ktorých spravodlivej náhrady sa žalobca v tomto konaní domáha), pričom kúpna cena, ktorú žalovaný za tieto pozemky uhradil tretím osoba nebola vo výške 57,32 eura/ m², ktorá bola žalovaným ponúknutá žalobcovi, ale žalovaný uhradil tretím osobám kúpnu cenu vo výške 102,20 eura/ m². Jedná sa pritom o pozemky v rovnakej kvalite a charakterizácie. Ďalej žalobca poukázal na to, že žalovaný odkúpil pozemky pod líniovú stavbu od tretích osôb v obvode Bratislava II za sumu 186,42 eura/ m² a za sumu vo výške 131,92 eura/ m², pričom tieto pozemky sa navyše nachádzajú aj v ochrannom pásme elektroenergetických zariadení, ďalej za sumu 99,78 eura/ m², za sumu 98,95 eura/ m² a za sumu 89,05 eura/ m².

10. Žalovaný poukázal na to, že žalobcom spomínaná cena pozemku 186,42 eura/ m² sa týka pozemku v katastrálnom území Nivy (m. č. Ružinov) s úplne inou charakteristikou, než majú vyvlastnené pozemky žalobcu posudzované v tomto súdnom spore. V danom prípade boli predmetom prevodu a ohodnocovania špecifické pozemky v spojení s prevádzkovou budovou, drevenou budovou (zostava UNIMO), drobnými stavbami a vonkajšími úpravami. Úlohou znalca bolo teda stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností určených na demolácie stavebných objektov SO XXX-XX (prevádzková budova) a SO XXX-XX (zostava UNIMO), vrátane príslušenstva, v k.ú. Nivy pre účely majetkovoprávneho vysporiadania stavby Rýchlostná cesta R7 N. Ketelec - Bratislava A.. Uviedol tiež, že kúpne zmluvy s jednotkovou všeobecnou hodnotou pozemkov 85,18 eur/m², na ktoré poukázal žalobca, uzatváralo predošlé vedenie žalovaného, pričom aktuálne vedenie žalovaného sa nevie vyjadriť k osobitostiam tohto prevodu.

11. Žalobca napokon poukázal na to, že náhradou za vyvlastnenie sa má zabezpečiť, aby boli majetkové pomery vyvlastňovaného po vyvlastnení rovnaké, ako pred ním. Žalovaný svojím konaním zohľadňujúc výlučne jeho záujmy roztrieštil pôvodne unikátnu nehnuteľnosť (na ktorej mal žalobca spoluvlastnícke podiely, doplatenia náhrady ktorej sa žalobou domáha) ktorá svojím tvarom (cca 550 m x 400 m) a pozíciou vytvárala mimoriadne výhodné podmienky pre realizáciu podnikateľských zámerov. V dôsledku konania žalovaného došlo k rozparcelovaniu tejto jedinečnej parcely až na 28 neforemných a nepravidelných parciel, pričom žalovaný si vybral na vyvlastnenie len jej hodiace sa časti. Vďaka rozčleneniu pozemku nastala situácia, že žalobcovi nie je umožnený vstup, resp. iba za neprimeraných ťažkostí na zostatkové parcely. Navyše tieto zvyškové časti pozemku spadajú aj do tzv. ochranného pásma diaľnic, čo je len ďalším obmedzením možnosti hospodárneho využitia. Pôvodný pozemok mal prístup z asfaltovej časti, v jeho ekonomickom dosahu sú umiestnené aj inžinierske siete. Rozdelením tejto jedinečnej parcely však došlo k tomu, že v obsahu ZP ÚEOS - Komercia, a.s. ako aj znaleckom posudku STU bolo umožnené znalcom skonštatovať, že pozemky sú nepravidelného tvaru, bez možnosti prístupu po komunikácii a pod. Bolo však povinnosťou znalcov pristupovať k oceneniu pozemku tak, aby sa zohľadnila jej pôvodná unikátnosť, jej tvar, rozloha, umiestnenie, prístupu z komunikácie, napojenia na inžinierske siete a pod..

12. Na pojednávaní konanom dňa 28.06.2018 súd vypočul znalkyňu Ing. Silviu Gregušovú, PhD. ako jednu z riešiteľiek znaleckého posudku STU č. 41/2016, ktorú navrhol vypočítať žalovaný k metodike a spôsobu vyčíslenia všeobecnej hodnoty oceňovaných pozemkov, pričom táto vo svojej výpovedi uviedla, že stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov je možné v zmysle vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. príl. č. 3 tromi metódami, a to metódou polohovej diferenciácie, porovnávacou metódou alebo výnosovou metódou. Vzhľadom ku skutočnosti, že posledné dve menované metódy nebolo možné použiť, bola použitá metóda polohovej diferenciácie. K jednotkovej všeobecnej hodnote pozemkov sa dospelo objektivizáciou jednotkovej východiskovej hodnoty pozemku pre Bratislavu vo výške 66,39 eura/m². Objektivizácia prebiehala za použitia objektivizačných koeficientov, koeficient všeobecnej situácie bol zvolený z kategórie 5 - poľnohospodárske oblasti nad 5000 obyvateľov s hodnotu 1,3; koeficient intenzity využitia bol stanovený z kategórie 1 s hodnotou 0,9; koeficient dopravných vzťahov bol stanovený z kategórie 2 s hodnotou 0,85; koeficient obchodnej a priemyselnej polohy bol stanovený z kategórie 5 - poľnohospodárska poloha s hodnotu 0,9; koeficient technickej infraštruktúry pozemku bol stanovený pre kategóriu 2 s hodnotou 1,0; koeficient povyšujúcich faktorov bol stanovený z kategórie 2 s hodnotou 1,1 a koeficient redukujúcich faktorov pre kategóriu 1 - nevyskytuje sa s hodnotou 1. Následne sa dospelo k jednotkovej hodnote pozemku vo výške 65,37 eura/ m². Čo sa týka znaleckého posudku č. 7, č. 20 a č. 21/2015 Ing. Čárskeho, č. 8/2015 ÚEOS Komercia, č. 160/2015 Ing. Arch. Zajkovej a č. 49/2015 Ing. Priehradníka uviedla, že rozdielnosti znalcami stanovenej všeobecnej hodnoty nehnuteľností vyplývajú z rozdielného pohľadu znalcov na nehnuteľnosti, pričom do ohodnotenia vstupuje aj fakt, že s týmto typom pozemkov sa na trhu bežne neobchoduje. Znalecké posudky vyššie uvedených znalcov boli vypracované v prvej polovici leta 2015, znalecký posudok STU bol vypracovaný od 12/2015 a následne v prvom štvrtroku 2016. Až neskôr prebehli školenia, konferencie, semináre a rôzne odborné fóra, na ktorých sa riešila problematika ohodnocovania pozemkov pre líniové stavby, takže znalci ohodnocovali tak, ako vedeli. Vyhláška pripúšťa použitie koeficienta povyšujúcich faktorov v intervale 1,1 až 3,0, avšak použitie koeficientu v blízko hornej hranice intervalu je pre tento typ nehnuteľností absolútne nevhodné. K fotodokumentácii použitej v znaleckom posudku STU uviedla, že bola vyhotovená v rámci obhliadky územia dňa 16.12.2015, v danom katastrálnom území riešili viacero znaleckých posudkov, takže vykonávanie opätovnej obhliadky územia považovali za nehospodárne. V zmysle vyhlášky fotodokumentácia nie je povinnou prílohou k znaleckému posudku, fotodokumentácia

zachytáva územie ako celok, pri obrovskom množstve parciel, ktoré ohodnocovali, nie je možné reálne odfoťiť každú parcelu, keďže parcely nie sú v teréne zreteľné, jednalo sa v podstate o veľké pole. Uviedla, že to nemalo žiadny vplyv na záver znaleckého posudku. Uviedla tiež, že pozemky ohodnocovali skupinovo po jednotlivých skupinových územiach, pričom Podunajské N. rozdelili na dve zóny. K možnosti Ing. Martiny Jurigovej participovať na vypracovaní znaleckého posudku STU uviedla, že Ing. Jurigová je zamestnaná v znaleckom ústave STU a zatiaľ nie je zapísaná v zozname znalcov, v roku 2015 bola študentkou špecializovaného vzdelávania v odbore stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, je akýmsi koncipientom, ktorý vykonáva pomocné práce na znaleckom posudku ako administratívne práce, napr. zabezpečovanie listov vlastníctva z katastrálneho portálu, tlač máp, skenovanie dokumentov, kompletizáciu znaleckého posudku do jedného PDF súboru po ukončení prác na znaleckom posudku. Menovaná nezasahovala do ohodnotenia pozemkov. Riešiteľmi znaleckého posudku sú znalci pôsobiaci v STU, ktorí sú experti v danej problematike, žiadny predpis nezakazuje, aby riešiteľom znaleckého posudku bol aj znalec, avšak znalecký posudok nesmie byť podpísaný riešiteľmi posudku, ale osobou zodpovednou za výkon znaleckej činnosti v danom odbore a štatutom znaleckého ústavu. Na otázku právnej zástupkyne žalobcu, či existencia územného rozhodnutia môže byť rozdelená do viacerých koeficientov, uviedla, že to je možné, vyhláška to umožňuje, poskytuje to znalcovi voľné ruky pri ohodnotení nehnuteľnosti. Znalec má vychádzať z východiskových hodnôt pre Bratislavu, ktorá je 66,39 eura/m² a následne túto cenu objektivizuje smerom nahor alebo nadol s použitím ďalších koeficientov. Na otázku právnej zástupkyne žalobcu, či považuje zvyšujúci faktor použitý p. Čárskym vo výške 1,30 resp. 1,27 za nespĺňajúci odporúčanie vyplývajúce zo Zborníka prednášok zo seminára k vyhláške č. 492/2004 Z.z. vydaného Žilinskou univerzitou, uviedla, že nie, nepovažuje. Zborník nemá záväzný charakter, ale vzhľadom k tomu že ho vydalo Metodické rezortné centrum MS SR v oblasti znaleckej činnosti, ktorým je Žilinská univerzita, znalci sa ním riadia. Na otázku právnej zástupkyne žalobcu, či je použitie iného zvyšujúceho faktora než využilo STU chybou, uviedla, že nie, je to na tom znalcovi, či sa pod taký znalecký posudok podpíše, ale použitie vyššie faktora resp. blízko hornej hranice intervalu môže spôsobiť nadhodnotenie pozemku na m². Na otázku právnej zástupkyne žalobcu, prečo sa v ZP STU na jednom mieste píše, že realitné ponuky nie sú spoľahlivým porovnateľným podkladom pre určenie ceny nehnuteľnosti, avšak na str. 16 už sa uvádza, že sa cena určovala aj s ohľadom na pohyb na realitnom trhu, uviedla, že znalci si pri vypracovaní posudku robia predbežnú analýzu ponukových cien pozemkov v danej lokalite aj pre iný účel využitia, pretože ceny pozemkov pod cestami tvoria isté percento z ceny pozemkov pre tento účel využitia. Preto pri ohodnotení pozemku prihliadali aj na všeobecný pohyb na trhu s nehnuteľnosťami v danom území. K podpisovaniu Doc. Petrákovej pod ZP STU uviedla, že znalecký úkon znaleckého ústavu musí v zmysle zákona podpisovať osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti v danom odbore, v tomto prípade sa jednalo o odbor stavebníctvo, pričom Doc. Petráková je znalcom v odbore stavebníctvo.

13. Žalobca poukázal na to, že znalkyňa nevysvetlila, prečo použitie koeficienta zvyšujúcich faktorov v blízkosti hornej hranice intervalu pre tento typ nehnuteľnosti nie je vhodný. Pritom legislatíva takéto využitie znalcom výslovne umožňuje a jeho využitie je vždy na odbornom zvážení znalca. K použitej fotodokumentácii žalobca uviedol, že hoci nemusí byť prílohou znaleckého posudku, ak už je jeho súčasťou, nesmie byť zavádzajúca, tak ako tomu je v tomto prípade. Použité fotografie sa netýkajú oceňovaných parciel, je preto otázne, ako a či bola spravená obhliadka miesta, či sa relevantne skúmal skutkový stav, možnosti napojenia na infraštruktúru, možnosti objektívneho stanovenia zvyšujúcich a redukujúcich faktorov a pod. Tiež uviedol, že riešiteľom posudku môžu byť iba znalci. Poukázal na to, že východisková cena je pevne stanovená vyhláškou MS SR č. 492/2004, t.j. táto východisková cena je cenou základnou a nezohľadňujúcou žiadne faktory. Každý jeden znalec (aj STU) vychádzal z tejto základnej ceny 66,39 eura/ m², v ktorej nie je a nebola zohľadnená žiadna skutočnosť, teda ani zmena účelu využitia. Preto nie je možné brať zreteľ na opakované vyjadrenia riešiteľov STU v ich znaleckých posudkoch o tom, že zvyšujúci koeficient nemal byť použitý v hornej hranici, nakoľko zmena účelu využitia je zohľadnená vo východiskovej cene. Napokon poukázal na to, že v znaleckom posudku STU č. 39/2016 sa oceňovala okrem iného aj parc. č. XXXX/XX, pričom pre danú parcelu nebola použitá žiadna hladina zvyšujúceho koeficienta, t.j. bolo uvedené 1,0 z dôvodu, že „zvyšujúci faktor sa nevyskytuje“. Znaleckým posudkom STU č. 35/2016 sa okrem iného oceňovali parc. č. XXXX/XXX a XXXX/XXX, medzi ktorými je umiestnená parc. č. XXXX/XX, a pri týchto parcelách bol už využitý zvyšujúci faktor 1,3, a to z dôvodu „existencie územného rozhodnutia ako aj z dôvodu existencie projektovej prípravy“. Všetky tieto tri parcely sú v celosti zasiahnuté výstavbou líniovej stavby. Použitie zvyšujúceho koeficienta zo strany STU je tak absolútne nelogické, nejasné, nezrozumiteľné. K podpisovaniu Doc. Ing. Petrákovej na znaleckom posudku STU uviedol, že z verejne dostupných informácií nie je preukázané, že by

bola v rozhodnom období podpisovania znaleckých posudkov STU spoločníkom, členom, štátnym zamestnancom, štatutárnym orgánom alebo členom jeho štatutárneho orgánu právnickej osoby, čo s poukazom na zákon č. 382/2004 Z.z., § 6 ods. 1 písm. c/, mala byť. Napokon uviedol, že disponuje ďalším znaleckým posudkom č. 75/2018 vypracovanom Ing. Grexovou, ktorým došlo k ohodnoteniu pozemkov vo výške 91,14 eura/m², pričom ide o pozemky, ktoré sa nachádzajú bezprostredne v blízkosti jeho vyvlastnených pozemkov, keďže tieto pozemky pôvodne tvorili jednu celistvú parcelu.

14. Žalovaný v nadväznosti na to navrhol, aby súd nariadil znalecké dokazovanie Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline, nakoľko mal za to, že s poukazom na početnosť znaleckých posudkov predložených v rámci konania a odbornú zložitosť hodnotenia záverov týchto znaleckých posudkov, ako aj s poukazom na závery týchto znaleckých posudkov, ktoré si značne odporujú a aj s poukazom na hodnotu sporu sa jedná o obzvlášť závažný prípad vyžadujúci si osobitné vedecké a odborné posúdenie v zmysle § 207 ods. 2 C.s.p.. Rovnako je evidentné, že v zrejmom rozpore sú aj závery znalcov.

15. Súd pri rozhodovaní vychádzal z nasledovného skutkového stavu:

15.1. Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky, so sídlom Tomášikova 46, Bratislava vydal dňa 22.03.2016 rozhodnutie č. OU-BA-P právoplatné dňa 21.04.2016 (č.l. 5-9 spisu), ktorým okrem iného vyvlastnil pozemky vo vlastníctve a spoluvlastníctve žalobcu v prospech žalovaného nachádzajúce sa v k.ú. A. N., okres Bratislava II, obec: BA - m.č. A. N., nasledovne:

- parcelu reg. „E“, č. XXXX/X, orná pôda o výmere 42 994 m², zapísanú na LV XXXX, pričom spoluvlastnícky podiel žalobcu bol vo veľkosti 1/2 z celku (novovytvorená parc. reg. „C“, parc. č. XXXX/XX o výmere 16 177 m², z pôvodnej parc. „E“ č. XXXX/X),

- parcelu reg. „E“, č. XXXX, ostatné plochy o výmere 2 334 m², zapísanú na LV XXXX, pričom spoluvlastnícky podiel žalobcu bol vo veľkosti 5/80 z celku (novovytvorená parc. reg. „C“, parc. č. XXXX/XX o výmere 115 m² a parc. č. XXXX/XX o výmere 36 m², z pôvodnej parc. „E“ č. XXXX),

- parcelu reg. „C“, č. XXXX/XX, orná pôda o výmere 5 033 m², zapísanú na LV XXXX, pričom spoluvlastnícky podiel žalobcu bol vo veľkosti 1/2 z celku (novovytvorená parc. reg. „C“, parc. č. XXXX/XX o výmere 5 033 m²),

spolu parcely o celkovej výmere 10 614,44 m², čo zodpovedá vlastníckym a spoluvlastníckym podielom žalobcu, a to ako trvalý záber za hodnotu určenú znaleckým posudkom č. 41/2016 vyhotoveným dňa 09.03.2016 Slovenskou technickou univerzitou v Bratislave, Stavebnou fakultou STU, Ústavom súdneho znalectva, Radlinského 11, Bratislava, spolu vo výške 693 865,94 eura, čomu zodpovedá hodnota pozemkov 65,37 eura/ m². Okresný úrad Bratislava začal vyvlastňovacie konanie na základe podania žalovaného označené ako „Rýchlostná cesta R7 Bratislava - Dunajská Lužná k.ú. A. N. - návrh na vyvlastnenie nehnuteľností, pričom jednou z vyvlastňovaných osôb bol žalobca. Vo vyvlastňovacom konaní žalovaný predložil znalecký posudok č. 8/2015 vyhotovený spoločnosťou ÚEOS - Komercia, a.s., Ružová dolina 27, Bratislava (č.l. 87-96 spisu), v zmysle ktorého jednotková všeobecná hodnota vyvlastňovaných pozemkov bola ku dňu 13.01.2015 vo výške 47,77 eura/ m². Zo strany žalobcu boli vo vyvlastňovacom konaní predložené znalecké posudky č. 7/2015, č. 20/2015 a č. 21/2015 vypracované Ing. Ivanom Čárskym, súdnym znalcom, so sídlom Pri križi 10, 841 02 Bratislava (č.l. 10-42 spisu). V zmysle znaleckého posudku č. 7/2015 jednotková všeobecná hodnota pozemku parc. č. XXXX/XX bola ku dňu 02.04.2015 vo výške 92,28 eura/m²), v zmysle znaleckého posudku č. 20/2015 jednotková všeobecná hodnota pozemku parc. č. XXXX/XX bola ku dňu 07.05.2015 vo výške 98,65 eura/ m², v zmysle znaleckého posudku č. 21/2015 jednotková všeobecná hodnota pozemku č. XXXX/XX a č. XXXX/XX bola ku dňu 07.05.2015 vo výške 98,65 eura/m². Z dôvodu rozdielne stanovených všeobecných hodnôt pozemkov si Okresný úrad Bratislava nechal vypracovať znalecký posudok č. 41/2016 zo dňa 09.03.2016 vyhotovený Slovenskou technickou univerzitou v Bratislave, Stavebnou fakultou STU, Ústavom súdneho znalectva, Radlinského 11, Bratislava (č.l. 250-291 spisu), v zmysle ktorého jednotková všeobecná hodnota vyvlastňovaných pozemkov žalobcu bola ku dňu 16.12.2015 vo výške 65,37 eura/m². V znaleckom posudku STU č. 41/2016 bolo zároveň konštatované, že jednotková všeobecná hodnota pozemku 47,77 eura/m² stanovená znaleckou organizáciou ÚEOS-Komercia, a. s. Bratislava v znaleckom posudku č. 8/2015 sa javí vzhľadom k typu nehnuteľnosti, jej polohe, súčasnému a budúcemu využitiu a vzhľadom k okolitej zástavbe a prírodným prekážkam obmedzujúcich využitie pozemkov, ako podhodnotená; jednotková všeobecná hodnota pozemku 92,28 eura/m² stanovená znalcom Ing. Ivanom Čárskym v znaleckom posudku č. 7/2015 a jednotková všeobecná hodnota pozemku 98,65 eura/m² stanovená znalcom Ing. Ivanom Čárskym v znaleckých

posudkoch č. 20/2015 a 21/2015 sa javí vzhľadom k typu nehnuteľnosti, jej polohe, súčasnému a budúcemu využitiu a vzhľadom k okolitej zástavbe a prírodným prekážkam obmedzujúcich využitie pozemkov, ako nadhodnotená. V znaleckom posudku STU č. 41/2016 sa znalci vyjadrili aj k odlišnostiam v znaleckých posudkoch č. 3/2015 znaleckej organizácie Slovenský certifikačný a znalecký ústav, a.s. Žilina, č. 160/2015 znalkyne Ing. Arch. Anny Zajkovej a č. 49/2015 znalca Ing. Milana Priehradného, ktoré oceňovali iné pozemky v k.ú. Podunajské Biskupice pre účely výstavby rovnakej líniovej stavby ako v prípade žalobcu. V znaleckom posudku č. 160/2015 znalkyne Ing. Arch. Anny Zajkovej bola stanovená jednotková všeobecná hodnota pozemkov vo výške 92,93 eura/ m² a v znaleckom posudku č. 49/2015 znalca Ing. Milana Priehradného vo výške 92,28 eura/ m². K týmto znaleckým posudkom bolo zhodne uvedené, že jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa javí vzhľadom k typu nehnuteľnosti, jej polohe, súčasnému a budúcemu využitiu a vzhľadom k okolitej zástavbe a prírodným prekážkam obmedzujúcich využitie pozemkov, ako nadhodnotená. K znaleckému posudku č. 3/2015 znaleckej organizácie Slovenský certifikačný a znalecký ústav, a.s. Žilina sa znalci nevyjadrovali z dôvodu, že znalecká organizácia vypracovala znalecký posudok nad rámec svojich kompetencií, keď v zozname znalcov je zapísaná v inom znaleckom odvetví. Všeobecnú hodnotu pozemkov stanovenú znaleckým posudkom STU č. 41/2016 zobrať Okresný úrad Bratislava za základ pre stanovenie náhrady za vyvlastnenie vyplatené žalobcovi vo výške spolu 693 865,94 eura. Uvedený skutkový stav nebol medzi stranami sporný. Spornou bola výška náhrady za vyvlastnenie, ktorá bola žalobcovi vyplatená zo strany žalovaného, a ktorú žalobca nepovažoval za primeranú náhradu.

15.2. Žalobca predložil v konaní súkromný znalecký posudok č. 140/2017 zo dňa 19.10.2017 v spojení s dodatkom zo dňa 10.12.2017 (č.l. 124-183 a 293 spisu) vypracovaný Ing. Petrom Villantom, ktorý obsahoval doložku v zmysle § 209 ods. 2 C.s.p., preto mal rovnakú povahu akoby išlo o znalecký posudok súdom ustanoveného znalca. V zmysle tohto znaleckého posudku jednotková všeobecná hodnota vyvlastnených pozemkov žalobcu parc. č. XXXX/XX, č. XXXX/XX, č. XXXX/XX a č. XXXX/XX bola ku dňu vyvlastnenia 22.03.2016 vo výške 100,18 eura/ m².

15.3. Z kúpnych zmlúv č. XXXXX/KZ-XX/XXXX/XXXX/XXXX, XXXXX/KZ-XX/XXXX/XXXX/XXXX, XXXXX/KZ-X/XXXX/XXXX/XXXX, XXXXX/KZ-X/XXXX/XXXX/XXXX, XXXXX/KZ-X/XXXX/XXXX/XXXX, XXXXX/KZ-X/XXXX/XXXX/XXXX, XXXXX/KZ-X/XXXX/XXXX/XXXX, XXXXX/KZ-X/XXXX/XXXX/XXXX, XXXXX/KZ-X/XXXX/XXXX/XXXX, XXXXX/KZ-X/XXXX/XXXX/XXXX v spojení s kópiou katastrálnej mapy, odkazom na databázu kúpnych zmlúv a výpismi z listu vlastníctva č. XXXX, XXXX, XXXX pre k.ú. A. N., obec: BA-m.č. A. Biskupice, okres N. II (č.l. 489-528 spisu) súd zistil, že žalovaný odkúpil od tretích osôb pozemky v k.ú. Podunajské N. v bezprostrednej blízkosti s pozemkami žalobcu pre rovnaký účel (výstavba rovnakej líniovej stavby) za jednotkovú kúpnu cenu 102,20 eura/ m².

15.4. Z cenovej mapy v spojení s odkazom na databázu kúpnych zmlúv č. XXXXX/KZ-XXXX/XXXX, XXXXX/KZ-SO XXX-XX/XXXX, XXXXX/KZ-XXXX/XXXX, XXXXX/KZ-XXXX/XXXX a zo samotných kúpnych zmlúv č. XXXXX/KZ-XXXX/XXXX, XXXXX/KZ-SO XXX-XX/XXXX, SO XXX-XX/XXXX, XXXXX/KZ-XXXX/XXXX, XXXXX/KZ-XXXX/XXXX (č.l. 548-549, 643-663 spisu) súd zistil, že žalovaný odkúpil od tretích osôb pozemky v k.ú. Nivy pre účely výstavby rovnakej líniovej stavby ako v prípade žalobcu za jednotkovú kúpnu cenu 99,78 eura/ m² (parc. č. XXXXX/XX), 186,42 eura/ m² (parc. č. XXXX/XX, XXXXX/XXX), 131,92 eura/ m² (parc. č. XXXXX/XX, XXXXX/XXX, XXXXX/X, XXXXX/XXX), 98,95 eura/ m² (parc. č. XXXXX/XXX), 89,05 eura/ m² (parc. č. 23014/4), pričom uvedené pozemky sa nachádzali v ochrannom pásme energetických zariadení a ochrannej a izolačnej zelene.

15.5. Z cenovej mapy, mapy umiestnenia pozemkov a odkazu na databázu kúpnych zmlúv (č.l. 550-552 spisu) súd zistil, že žalovaný odkúpil od tretích osôb pre účely výstavby rovnakej líniovej stavby ako v prípade žalobcu pozemky v lokalite Vajnory za jednotkovú kúpnu cenu 86,24 eura/ m², 85,18 eura/ m² a 92,72 eura/ m², v lokalite Svätý Jur za jednotkovú kúpnu cenu 80,91 eura/ m², v lokalite Ivanka pri Dunaji za jednotkovú kúpnu cenu 86,24 eura/ m², v lokalite Farná za jednotkovú kúpnu cenu 80,24 eura/ m².

15.6. Z cenovej mapy v spojení s mapami pozemkov a priloženými kúpnyimi zmluvami (č.l. 553-587 spisu) súd zistil, že žalovaný odkúpil od tretích osôb pre účely výstavby líniovej stavby pozemky v lokalite Košice - Šaca za jednotkovú kúpnu cenu 68,70 eura/ m² (pozemky pod vedením vysokého napätia a v ochrannom pásme železnice /jeden z pozemkov s charakteristikou - vodné plochy/), v lokalite Banská Bystrica za jednotkovú kúpnu cenu 105,54 eura/ m², v lokalite Prešov za jednotkovú kúpnu cenu 103,57 eura/ m², v lokalite Nitra za jednotkovú kúpnu cenu 96,75 eura/ m².

15.7. Zo znaleckého posudku č. 75/2018 Ing. Martiny Grexovej (č.l. 762-889 spisu), ktorý si súd pripojil z konania vedeného na tunajšom súde pod sp. zn. 8C/36/2017 medzi rovnakými stranami s rovnakým predmetom konania líšiacim sa iba rozdielnymi parcelnými číslami pozemkov, súd zistil, že jednotková všeobecná hodnota pozemkov v k.ú. Podunajské Biskupice určených na vyvlastnenie za účelom výstavby rovnakej líniovej stavby v bezprostrednej blízkosti pozemkov, ktorých zvýšenia primeranej náhrady za vyvlastnenie sa žalobca domáha v tomto konaní, bola ku dňu 28.11.2016 vo výške 91,14 eura/ m².

16. Po právnej stránke súd vec posúdil nasledovne:

16.1. Podľa čl. 20 ods. 1 zákona č. 460/1992 Zb. Ústava Slovenskej republiky (ďalej len „Ústava SR“) 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.

16.2. Podľa čl. 20 ods. 4 Ústavy SR 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.

16.3. Podľa § 128 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník vo verejnom záujme možno vec vyvlastniť alebo vlastnícke právo obmedziť, ak účel nemožno dosiahnuť inak, a to len na základe zákona, len na tento účel a za náhradu.

16.4. Podľa § 111 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) vyvlastnenie sa uskutočňuje za náhradu.

16.5. Podľa § 111 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) 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.

16.6. Podľa § 8 ods. 3 zákona č. 129/1996 Z.z. o niektorých opatreniach na urýchlenie prípravy výstavby diaľnic a ciest pre motorové vozidlá (ďalej len „zákon č. 129/1996 Zb.“) ak v konaní nedôjde medzi účastníkmi k dohode o náhrade za vyvlastnenie, správny orgán v rozhodnutí o vyvlastnení určí náhradu za vyvlastnenie v sume zodpovedajúcej trhovej ceny určenej znaleckým posudkom. S požiadavkou na vyššiu náhradu za vyvlastnenie odkáže vyvlastneného bez prerušenia konania na súd. Požiadavku na vyššiu náhradu voči stavebníkovi možno uplatniť na súde v lehote do jedného roka odo dňa právoplatnosti rozhodnutia o vyvlastnení, inak toto právo zanikne. Stavebník diaľnice je povinný určiť náhradu za vyvlastnenie vyplatiť vyvlastnenému do 21 pracovných dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o vyvlastnení stavebníkovi.

17. Z citovaných ustanovení vyplýva, že náhrada za trvalé obmedzenie vlastníckeho práva vo forme vyvlastnenia musí byť primeraná. K primeranosti náhrady za vyvlastnenie sa opakovane vyjadril aj Európsky súd pre ľudské práva, ktorý uviedol, že akýkoľvek zásah do práva na ochranu majetku „...musí zachovávať spravodlivú rovnováhu medzi požiadavkami verejného záujmu a imperatívmi ochrany základných práv jednotlivca. Vyvlastnená osoba má obdržať náhradu, ktorá je v rozumnom pomere k trhovej hodnote majetku.“, „...v prípade vyvlastňovania pre potrebu výstavby ciest je v rozumnom pomere k hodnote majetku v zásade iba plná náhrada vo výške trhovej ceny“ (Vistins a Perepjolkins proti Lotyšsku č. 71243/01 zo dňa 25.10.2012). Vyvlastňovaná osoba má obdržať náhradu, ktorej výška je „...rozumná vzhľadom k hodnote majetku, ktorého bola zbavená aj keď legitímny verejný záujem (...) by hovoril o náhrade nižšej, než je plná trhovú hodnota (ibidem)“ (Saint monastres proti Grécku zo dňa 09.12.1994). K ďalším rozhodnutiam Európskeho súdu pre ľudské práva týkajúcich sa primeranej náhrady za vyvlastnenie prov. napr. rozhodnutie č. 31423/96 - Papachelas proti Grécku a rozhodnutie č. 75252/01 - Evaldsson a ostatní proti Švédsku. Najvyšší súd Slovenskej republiky k problematike primeranej náhrady za vyvlastnenie uviedol: „skutočnosť, že trhovú cenu je určená znaleckým posudkom vyvlastňovateľa, nezabavuje správny orgán povinnosti postupovať v súlade so zásadou zákonnosti a zistiť skutočný stav týkajúci sa primeranej náhrady za vyvlastnenie nehnuteľnosti. Primeraná náhrada sa zisťuje vždy analyzovaním miestneho trhu všetkými rovnocennými metódami,

ktorými sú porovnávanie kúpnych cien, kapitalizácia čistých výnosov a náklady podľa cien stavebných prác“ (rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 8Sžo/16/2008). Otázka primeranosti náhrady bola riešená aj Ústavným súdom Slovenskej republiky (uznesenie Ústavného súdu SR č. PL.ÚS 18/02-22 zo dňa 13.05.2004, nález Ústavného súdu SR č. PL.ÚS 37/1995). Pre úplnosť súd uvádza, že judikatúra Európskeho súdu pre ľudské práva vo výnimočných prípadoch pripúšťa poskytnutie aj nižšej náhrady, ako je náhrada v plnej výške trhovej ceny vyvlastneného majetku, avšak táto „má povahu výnimky z pravidla; case-law Súdu ho akceptuje iba vo „výnimočných prípadoch“, „only in exceptional circumstances“ (The Holy Monasteries v. Greece, § 71). Existencia verejného záujmu na zásahu do práv vlastníka sama o sebe neopodstatňuje upustenie od kompenzácie v plnej výške („in full market value“) a jej nahradenie zníženou kompenzáciou. Ak by každý politický, ekonomický, sociálny, etc. záujem ospravedlňoval zníženie odškodného pod plnú trhovú hodnotu, narušila by sa zásada spravodlivej rovnováhy na škodu vyvlastneného vlastníka. Preto štát v konaní pred Súdom zaťažuje dôkazné bremeno o tom, že zníženie kompenzácie pod plnú výšku trhovej hodnoty je opodstatnené.“ (Urbárska obec Trenčianske Biskupice v. Slovensko č. 74258/01 zo dňa 27.11.2007). K danému súd uvádza, že v prejednávanom prípade takéto výnimočné okolnosti nielenže nezistil, ale tieto ani neboli zo strany žalovaného tvrdené.

18. Z uvedeného je zjavné, že primeranou náhradou za vyvlastnenie je náhrada, ktorá sa poskytuje v celom rozsahu trhovej ceny veci, a teda v zásade vyváža ujmu, ktorá odňatím veci vznikla, tzn. že majetkové pomery vyvlastňovaného majú byť po vyvlastnení v zásade rovnaké ako pred ním. Primeranou náhradou sa teda v zmysle ustálenej rozhodovacej praxe súdov považuje zásadne cena, za ktorú možno pozemok kúpiť alebo predať na danom mieste a v čase uskutočnenia právneho úkonu alebo rozhodnutia o vyvlastnení. Cena za vyvlastnené nehnuteľnosti by tak mala odrážať trhovú cenu rovnakej alebo porovnateľnej nehnuteľnosti v tom istom čase, mieste a porovnateľnej kvalite, čo má svoj odraz aj v zákonnej úprave (§ 111 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb., § 8 ods. 3 zákona č. 129/1996 Z.z.).

19. Predmetom konania v prejednávanej veci bol nárok žalobcu na zaplatenie vyššej náhrady za vyvlastnenie jeho pozemkov ako bola určená a žalobcovi vyplatená vo vyvlastňovacom konaní. Medzi stranami bolo sporné, aká je trhovú cenu vyvlastnených pozemkov žalobcu. Žalovaný poukazoval na znalecký posudok STU č. 41/2016 v zmysle ktorého jednotková všeobecná hodnota vyvlastnených pozemkov žalobcu bola vo výške 65,37 eura/ m². Žalobca poukazoval na znalecké posudky č. 7/2015, č. 20/2015 a č. 21/2015 vypracované Ing. Ivanom Čárskym, v zmysle ktorých jednotková všeobecná hodnota pozemku parc. č. XXXX/XX bola vo výške 92,28 eura/ m² (znalecký posudok č. 7/2015), jednotková všeobecná hodnota pozemku parc. č. XXXX/XX bola vo výške 98,65 eura/ m² (znalecký posudok č. 20/2015), jednotková všeobecná hodnota pozemku parac. č. XXXX/XX a č. XXXX/XX bola vo výške 98,65 eura/ m² (znalecký posudok č. 21/2015). Podľa týchto znaleckých posudkov žalobca aj vyčíslil žalovanú sumu, a to ako rozdiel medzi sumou vyplatenou žalobcovi ako primeraná náhrada za vyvlastnenie jeho pozemkov vo vyvlastňovacom konaní na základe znaleckého posudku STU č. 41/2016 a sumou stanovenou v znaleckých posudkoch č. 7/2015, č. 20/2015 a č. 21/2015 vypracovaných Ing. Ivanom Čárskym. K uvedeným znaleckým posudkom (STU č. 41/2016, č. 7/2015, č. 20/2015 a č. 21/2015 Ing. Ivana Čárskeho) súd v súhrne uvádza, že tieto nemali povahu súkromných znaleckých posudkov resp. znaleckých posudkov súdom ustanoveného znalca, ale išlo o listinné dôkazy predložené z vyvlastňovacieho konania vedeného pred Okresným úradom Bratislava, v ktorom došlo k vyvlastneniu pozemkov žalobcu (rozhodnutím zo dňa 22.03.2016 č. OU-BA-P Keďže k uvedeným listinným dôkazom bolo v súdnom konaní z obidvoch strán vznesených množstvo námietok, žalobca predložil do konania súkromný znalecký posudok č. 140/2017 Ing. Petra Villanta, ktorý obsahoval doložku v zmysle § 209 ods. 2 C.s.p., preto mal rovnakú povahu akoby išlo o znalecký posudok súdom ustanoveného znalca. V zmysle tohto znaleckého posudku jednotková všeobecná hodnota vyvlastnených pozemkov bola vo výške 100,18 eura/ m². Tento znalecký posudok súd vzal za základ svojho rozhodnutia, keďže nebol kvalifikovane zo strany žalovaného spochybnený. Všetky námietky žalovaného sa týkali „znaleckých posudkov“ č. 7/2015, č. 20/2015 a č. 21/2015 Ing. Ivana Čárskeho z vyvlastňovacieho konania ako reakcia žalovaného na námietky žalobcu k „znaleckému posudku“ STU č. 41/2016. Tieto námietky strán však v konečnom dôsledku (v dôsledku predloženia súkromného znaleckého posudku č. 140/2017 Ing. Petra Villanta) nemali žiadny podstatný význam pre rozhodnutie súdu, preto súd ani nepovažoval za potrebné sa nimi osobitne na tomto mieste zaoberať. Závery súkromného znaleckého posudku č. 140/2017 Ing. Petra Villanta boli pritom v súlade aj s ostatnými dôkazmi predloženými žalobcom na podporu jeho argumentácie, že náhrada za vyvlastnenie stanovená vo vyvlastňovacom konaní na základe znaleckého

posudku STU č. 41/2016 nebola primeraná, nakoľko nezodpovedala trhovej cene pozemkov. Išlo o kúpne zmluvy č. XXXXX/KZ-XX/XXXX/XXXX/XXXX, XXXXX/KZ-XX/XXXX/XXXX/XXXX, XXXXX/KZ-X/XXXX/XXXX/XXXX, XXXXX/KZ-X/XXXX/XXXX/XXXX, XXXXX/KZ-X/XXXX/XXXX/XXXX, XXXXX/KZ-X/XXXX/XXXX/XXXX, XXXXX/KZ-X/XXXX/XXXX/XXXX, XXXXX/KZ-X/XXXX/XXXX/XXXX, XXXXX/KZ-X/XXXX/XXXX/XXXX, XXXXX/KZ-X/XXXX/XXXX/XXXX, XXXXX/KZ-X/XXXX/XXXX/XXXX, XXXXX/KZ-X/XXXX/XXXX/XXXX v spojení s kópiou katastrálnej mapy, odkazom na databázu kúpnych zmlúv a výpismi z listu vlastníctva č. XXXX, XXXX, XXXX pre k.ú. A. N., obec: BA-m.č. A. N., okres Bratislava II, podľa ktorých žalovaný odkúpil od tretích osôb pozemky v k.ú. A. N. v bezprostrednej blízkosti s pozemkami žalobcu pre rovnaký účel (výstavba rovnakej líniovej stavby) za jednotkovú kúpnu cenu 102,20 eura/ m². Žalovaný pritom uvedený rozdiel v cene (oproti cene ponúkanej žalobcovi na odkúpenie a cene, za ktorú boli pozemky žalobcu v konečnom dôsledku vyvlastnené) nevedel dostatočne presvedčivo vysvetliť, keď argument žalovaného, že tieto kúpne zmluvy uzatváralo predchádzajúce vedenie žalovaného a terajšie vedenie sa nevie k tomu vyjadriť, považoval súd bez právnej relevancie. Ďalej išlo kúpne zmluvy č. Q.XX/KZ-XXXX/XXXX, XXXXX/KZ-SO XXX-XX/XXXX, SO XXX-03/XXXX, XXXXX/KZ-XXXX/XXXX, XXXXX/KZ-XXXX/XXXX, podľa ktorých žalovaný odkúpil od tretích osôb pozemky v k.ú. Nivy, okres BA-m.č. Ružinov, okres Bratislava II pre účely výstavby rovnakej líniovej stavby ako v prípade žalobcu za jednotkovú kúpnu cenu 99,78 eura/ m² (parc. č. XXXXX/XX), 186,42 eura/ m² (parc. č. XXXX/XX, XXXXX/XXX, 131,92 eura/ m² (parc. č. XXXXX/XX, XXXXX/XXX, XXXXX/X, XXXXX/XXX), 98,95 eura/ m² (parc. č. XXXXX/XXX), 89,05 eura/ m² (parc. č. XXXXX/X), pričom uvedené pozemky sa navyše (na rozdiel od pozemkov žalobcu) nachádzali v ochrannom pásme energetických zariadení a ochrannej a izolačnej zelene. Žalovaný poukazoval na to, že uvedené ceny sa týkajú pozemkov v inom katastrálnom území (Nivy) s inou charakteristikou, pričom jednotková cena pozemku 186,42 eur/ m² sa týkala pozemku, kde predmetom prevodu a ohodnocovania bol špecifický pozemok v spojení s prevádzkovou budovou, drevenou budovou (zostava UNIMO), drobnými stavbami a vonkajšími úpravami. Úlohou znalca tak bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností určených na demolácie stavebných objektov SO XXX-XX (prevádzková budova) a SO 060-03 (zostava UNIMO), vrátane príslušenstva. K tomu súd uvádza, že samotná skutočnosť, že uvedené pozemky sa nachádzali v inom katastrálnom území ako vyvlastnené pozemky žalobcu nijako nediskvalifikuje možnosť použiť ich ako dôkaz o neprimerane nízkej hodnote vyvlastnených pozemkov žalobcu. Katastrálne územie Nivy a katastrálne územie Podunajské Biskupice sa nachádzajú v tesnej blízkosti, mestská časť hlavného mesta Bratislavy Ružinov (do ktorej patrí katastrálne územie Nivy) a mestská časť hlavného mesta Bratislavy Podunajské Biskupice spolu bezprostredne susedia, obe katastrálne územia spadajú do okresu Bratislava II a tvoria územný obvod hlavného mesta Bratislavy. Ak žalovaný poukazoval na inú charakteristiku uvedených pozemkov, nijako túto charakteristiku nešpecifikoval a neuviedol nič, čo by odôvodňovalo také výrazné rozdiely v cenách týchto pozemkov oproti vyvlastneným pozemkom žalobcu. Predmetné pozemky boli vykupované za účelom výstavby rovnakej líniovej stavby, pričom navyše sa nachádzali v ochrannom pásme energetických zariadení a ochrannej a izolačnej zelene (čo má nepochybne negatívny vplyv na ich hodnotu). Pokiaľ žalovaný poukazoval na špecifickosť pozemku s jednotkovou cenou 186,42 eur/ m², ktorý bol spojený s prevádzkovou budovou, drevenou budovou (zostava UNIMO), drobnými stavbami a vonkajšími úpravami, a teda úlohou znalca bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností určených na demolácie stavebných objektov SO XXX-XX (prevádzková budova) a SO XXX-XX (zostava UNIMO), vrátane príslušenstva, tak k tomu súd uvádza, že táto okolnosť mohla mať na hodnotu pozemku skôr negatívny vplyv (keďže s pozemkom boli spojené zvýšené náklady na demoláciu stavebných objektov nachádzajúcich sa na ňom), pričom pozemok a stavebné objekty boli oceňované samostatne (ako to vyplýva z kúpnej zmluvy č. XXXX/KZ-SO XXX-XX/XXXX, SO XXX-XX/XXXX, 3201/KZ-5973/2015 /č.l. 661-663 spisu/). Aj z cenovej mapy predloženej žalobcom vyplýva, že žalovaný odkúpil od tretích osôb pre účely výstavby rovnakej líniovej stavby ako v prípade žalobcu pozemky v lokalite Vajnory, Svätý Jur, Ivanka pri Dunaji a Farná za vyššie ceny ako v prípade žalobcu. Takto postupoval aj v prípade pozemkov v lokalite Košice - Šaca, Banská Bystrica, Prešov a Nitra. Je pritom všeobecne známou skutočnosťou, že pozemky v blízkosti hlavného mesta Bratislavy (resp. priamo v jeho územnom obvode) majú vyššiu hodnotu ako pozemky v iných častiach Slovenskej republiky. Ani uvedený rozdiel žalovaný hodnoverne nevysvetlil, pričom iba jeho všeobecné poukazovanie na možnú inú charakteristiku a osobitosť pozemkov bez ich bližšej špecifikácie a konkretizácie považoval súd (ako už uviedol vyššie) za nepostačujúce. Súd pritom poukazuje na to, že jednotková všeobecná hodnota vyvlastnených pozemkov žalobcu stanovená vo vyvlastňovacom konaní na základe znaleckého posudku STU č. 41/2016 bola dokonca nižšia ako jednotková východisková hodnota pozemku stanovená pre Bratislavu vyhláškou č. 492/2004 Z.z., príloha č. 3, časť E.3.1., z ktorej hodnoty sa vychádza a prostredníctvom objektivizačných faktorov (jednotlivých objektivizačných koeficientov) sa stanoví konečná všeobecná hodnota pozemku

(trhová cena). Napokon súd poukazuje na znalecký posudok č. 75/2018 Ing. Martiny Grexovej (ktorý bol predložený v konaní vedenom na tunajšom súde pod sp. zn. 8C/36/2017 medzi rovnakými stranami s rovnakým predmetom konania líšiacim sa len rozdielnymi parcelnými číslami pozemkov žalobcu nachádzajúcich sa v rovnakom katastrálnom území), ktorý rovnako obsahoval doložku v zmysle § 209 ods. 2 C.s.p., a podľa ktorého jednotková všeobecná hodnota pozemkov v k.ú. Podunajské Biskupice určených na vyvlastnenie za účelom výstavby rovnakej líniovej stavby v bezprostrednej blízkosti pozemkov žalobcu bola ku dňu 28.11.2016 vo výške 91,14 eura/ m². Všetky uvedené dôkazy súd vyhodnotil jednotlivo ako aj v ich vzájomnej súvislosti, pričom dospel k záveru, že nárok žalobcu bol dostatočne preukázaný a podľa práva daný. Všetky uvedené dôkazy vo svojej vzájomnej súvislosti viedli k jednoznačnému záveru, že všeobecná hodnota pozemkov, t.j. trhová cena vyvlastnených pozemkov žalobcu vo vyvlastňovacom konaní nebola určená správne. Súd pri rozhodovaní vychádzal zo všeobecnej hodnoty vyvlastnených pozemkov stanovenej v súkromnom znaleckom posudku č. 140/2017 Ing. Petra Villanta, podľa ktorého jednotková všeobecná hodnota vyvlastnených pozemkov bola vo výške 100,18 eura/ m². Keďže žalobca pri výpočte žalovanej sumy vychádzal z jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemkov vo výške 92,28 eura/ m² (pozemok parc. č. XXXX/XX), vo výške 98,65 eura/ m² (pozemok parc. č. XXXX/XX) a vo výške 98,65 eura/ m² (pozemok parc. č. XXXX/XX a č. XXXX/XX) podľa znaleckých posudkov č. 7/2015, č. 20/2015 a č. 21/2015 vypracovaných Ing. Ivanom Čárskym a predložených žalobcom vo vyvlastňovacom konaní, a žalovanú sumu určil ako rozdiel medzi sumou vyplatenou žalobcovi vo vyvlastňovacom konaní (na základe znaleckého posudku STU č. 41/2016) a sumou štanovenou v znaleckých posudkoch č. 7/2015, č. 20/2015 a č. 21/2015 vypracovaných Ing. Ivanom Čárskym, súd viazaný žalobným návrhom vyhovel žalobe v celom rozsahu.

20. Žalovaný poukazoval na odborné stanovisko STU č. 35/2019 zo dňa 09.05.2019 (č.l. 618-663 spisu) vypracované pre účely iného súdneho konania, predmetom ktorého bolo posúdenie správnosti metodického postupu v znaleckých posudkoch č. 7/2015 Ing. Ivana Čárskeho, č. 3/2015 znaleckej organizácie Slovenský certifikačný a znalecký ústav, a.s. Žilina a č. 147/2017 Ing. Petra Villanta. Keďže súd pri rozhodovaní nevychádzal ani z jedného z uvedených znaleckých posudkov, súd považoval predmetné odborné stanovisko pre účely tohto súdneho konania za irelevantné. To isté možno pritom povedať aj o odbornom stanovisku STU č. 38/2019 zo dňa 10.05.2019 (č.l. 739-757 spisu). Napriek tomu súd pre úplnosť uvádza, že predmetné odborné stanoviská vypracoval ten istý subjekt (dokonca tí istí znalci), ktorý podal znalecký posudok č. 41/2016. Nejde teda o objektívny názor na veci nezaujatého subjektu. Pre podporu správnosti záverov súkromného znaleckého posudku č. 140/2017 Ing. Petra Villanta súd v nadväznosti na námietky obsiahnuté v predmetných stanoviskách (k iným znaleckým posudkom netýkajúcim sa prejednávanej veci) a pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností uvádza, že znalec Ing. Peter Villant postupoval pri stanovení všeobecnej hodnoty vyvlastnených pozemkov podľa právnych predpisov platných a účinných v čase, ku ktorému sa ohodnocovali vyvlastnené pozemky žalobcu, t.j. ku dňu vyvlastnenia (ako to vyplýva z doplnenia znaleckého posudku č. 140/2017 /č.l. 293 spisu/). Znalec Ing. Peter Villant použil v znaleckom posudku pri stanovení všeobecnej hodnoty vyvlastnených pozemkov koeficient povyšujúcich faktorov (na ktorý bolo zo strany žalovaného najviac poukazované ako na nadhodnotený) v hodnote 1,80 z intervalu 1,01 - 3,0. Znalec teda nevybočil z medzí stanovených právnymi predpismi (vyhláškou č. 492/2004 Z.z.), pričom zvolenú hodnotu nie je možné považovať ani za neprimerane vysokú, keďže sa nachádza v spodnej polovici určeného intervalu. To isté možno pritom povedať aj o ostatných koeficientoch použitých znalcom pri stanovení všeobecnej hodnoty vyvlastnených pozemkov. Výber konkrétnej hodnoty zvoleného koeficientu je na odbornom zvážení znalca a pokiaľ neprekročí určený interval stanovený pre konkrétny koeficient právnymi predpismi, nie je možné považovať za pochybenie znalca, ktoré by malo mať negatívny vplyv na správnosť záveru znaleckého posudku a diskvalifikovať ho z hľadiska jeho dôkaznej sily, ak použije hodnotu koeficientu v inej výške ako je predstava žalovaného. Znalec Ing. Peter Villant pristupoval v znaleckom posudku ku každému ohodnocovanému pozemku individuálne so zohľadnením všetkých faktorov vstupujúcich do hodnoty pozemku. Znalecký posudok č. 140/2017 Ing. Petra Villanta obsahoval všetky formálne náležitosti vyžadované právnymi predpismi, jeho závery boli náležite odôvodnené a podložené obsahom znaleckého posudku, v znaleckom posudku prihliadol ku všetkým skutočnostiam, s ktorými sa mal vysporiadať, znalecký posudok je jasný, úplný a zrozumiteľný, jeho závery sú podložené výsledkom konania a sú v súlade aj s ostatnými dôkazmi (na ktoré súd poukazoval vyššie v rámci odôvodnenia tohto rozsudku). Znalecký posudok tak spĺňal všetky formálne ako aj obsahové náležitosti. Preto súd z neho vychádzal pri stanovení všeobecnej hodnoty vyvlastnených pozemkov žalobcu, keďže v ňom neidentifikoval žiadne okolnosti, ktoré by vyvolávali pochybnosti o správnosti záveru znaleckého posudku.

21. Z uvedeného dôvodu súd zároveň nevyhovel návrhu žalovaného na nariadenie znaleckého dokazovania Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline. Navyše pre uvedený postup neboli splnené ani zákonné podmienky. Podľa § 207 ods. 3 C.s.p. návrh na nariadenie znaleckého dokazovania znaleckým ústavom je prípustný len v obzvlášť závažných prípadoch vyžadujúcich si osobitné vedecké posúdenie, alebo ak závery znalcov sú v zrejmom rozpore. V danom prípade nebola splnená ani jedna z uvedených podmienok. Zákonodarcu vymedzil kvalifikovanú úroveň náročnosti práce pre znalecký ústav na osobitné vedecké posúdenie obzvlášť závažného prípadu. Stanovenie hodnoty pozemku (dokonca bez stavby) nie je možné považovať za obzvlášť závažný prípad vyžadujúci si osobitné vedecké posúdenie. V zozname znalcov vedeného Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky je v rámci odvetvia odhad hodnoty nehnuteľností zapísaných množstvo znalcov (prekračujúci počet tisícšesťsto). Princiálne teda nejde o oblasť, ktorá by si vyžadovala osobitné vedecké posúdenie. Súd síce pripúšťa, že v určitých výnimočných prípadoch sa môže vyskytnúť potreba ustanoviť znalecký ústav aj k otázke odhadu hodnoty nehnuteľnosti, avšak bez výnimky pôjde vždy o stavbu (napríklad významnú kultúrnu či historickú pamiatku), a nie o samostatné pozemky (ako tomu bolo v posudzovanom prípade). Zároveň nebola splnená ani ďalšia podmienka, a to, že by závery znalcov boli v zrejmom rozpore. Ako už súd uviedol vyššie, v konaní bol predložený iba jeden znalecký posudok (súkromný znalecký posudok č. 140/2017 Ing. Petra Villanta). Žalovaný žiadny znalecký posudok (majúci povahu znaleckého posudku) v konaní nepredložil (hoci mu v tom nič nebránilo, rovnako ako žalobcovi, ktorý na rozdiel od neho túto možnosť využil), preto nebolo možné konštatovať, že by závery znalcov boli v zrejmom rozpore. Ak mal žalovaný pochybnosti o správnosti znaleckého posudku č. 140/2017 Ing. Petra Villanta, mohol navrhnuť jeho výsluch za účelom podania vysvetlenia, avšak ani túto možnosť nevyužil.

22. Celkom na záver súd poukazuje na to, že Krajský súd v Bratislave rozsudkom č.k. 40Co/62/2019-983 zo dňa 25.07.2019 potvrdil rozsudok tunajšieho súdu č.k. 4C/12/2017-597 zo dňa 10.07.2018, ktorým prvoinštančný súd v celom rozsahu vyhovel žalobe toho istého žalobcu proti rovnakému žalovanému v takmer identickej veci ako bola prejednávaná vec (líšiacej sa iba rozdielnymi parcelnými číslami pozemkov nachádzajúcich sa v rovnakom katastrálnom území). Prvoinštančný súd pritom rozhodol rovnako bez potreby nariadenia znaleckého dokazovania a ani odvolací súd v odvolacom konaní nevyhovel návrhu žalovaného na nariadenie znaleckého dokazovania Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline.

23. Na základe všetkých uvedených dôvodov možno uzavrieť, že nárok žalobcu na doplatenie náhrady za vyvlastnenie jeho pozemkov vyplatenej mu vo vyvlastňovacom konaní bol preukázaný a podľa práva daný, preto súd jeho žalobe v celom rozsahu vyhovel.

24. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol v zmysle § 255 ods. 1 C.s.p. v spojení § 262 ods. 1 C.s.p. tak, že žalobcovi ako v plnom rozsahu úspešnej strane sporu priznal voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu. O výške náhrady trov konania rozhodne súd v súlade s § 262 ods. 2 C.s.p. po právoplatnosti rozsudku samostatným uznesením.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Bratislava IV.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, podpis) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

V prípade, že nebude dobrovoľne splnená povinnosť uložená týmto rozsudkom, možno podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.