

Súd: Okresný súd Poprad  
Spisová značka: 20C/57/2021  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8721203479  
Dátum vydania rozhodnutia: 08. 12. 2023  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Peter Koman  
ECLI: ECLI:SK:OSPP:2023:8721203479.8

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Poprad, pred sudcom JUDr. Petrom Komanom, v právnej veci žalobkyne A. B., C. D., nar. XX.X.XXXX, bytom E., C. XXXX/X, zastúpenej JUDr. Pavlom Zavackým, advokátom so sídlom Kežmarok, Hradné námestie 29, IČO: 42 029 171, proti žalovanej Slovenská republika – Slovenská správa ciest, so sídlom Bratislava, Miletičova 19, 00 003 328, v spore o zaplatenie 241.215,26 eur s prísl., takto:

### rozhodol:

- I. Žalovaná je p o v i n n á zaplatiť žalobkyni sumu 219.400,57 eur do 30 dní od právoplatnosti rozsudku.
- II. V prevyšujúcej časti súd žalobu z a m i e t a.
- III. Žalovaný je p o v i n n ý nahradiť trovy štátu v rozsahu 100 %, pričom o výške trov rozhodne súd po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.
- IV. Žalobkyňa má voči žalovanému právo na náhradu trov konania v rozsahu 81,9 %, pričom o výške náhrady trov konania súd rozhodne po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

### odôvodnenie:

1. Žalobkyňa sa podanou žalobou domáhala úhrady náhrady za vyvlastnenie v sume 241.215,26 eur s príslušenstvom a náhrady trov konania.

Podanú žalobu odôvodnila tým, že bola výlučným vlastníkom nehnuteľností pozemkov parc. č. F. XXXX/XX, zastavané plochy a nádvoria o výmere 749 m<sup>2</sup> a parc. č. F. XXXX/XX, zastavané plochy a nádvoria o výmere 3123 m<sup>2</sup>. Rozhodnutím Okresného úradu Prešov, odbor výstavby a bytovej politiky, oddelenie štátnej stavebnej správy č. OU-PO-OVBP2-2021/000875/0096622 zo dňa 7.9.2021, doručeným dňa 9.9.2021 vo vyvlastňovacom konaní vykonanom na základe návrhu č. SSC/7546/2019/6353/30927 zo dňa 22.8.2019 na odňatie vlastníckeho práva k pozemkom v k.ú. E., vo vlastníctve žalobkyne, rozhodol tento úrad tak, že nehnuteľnosti špecifikované v čl. I. rozhodnutia, patriace do vlastníctva vyvlastneného, vyvlastňuje za náhradu špecifikovaných v čl. II. rozhodnutia spolu vo výške 226.337,76 eur v prospech SR - Slovenská správa ciest.

Vyvlastňovací orgán, Okresný úrad Prešov žalobkyňu s požiadavkou na vyššiu náhradu za vyvlastnenie odkázal na príslušný súd. Po podanom odvolaní žalobkyne Ministerstvo dopravy a výstavby SR, sekcia stavebnej správy a verejných prác ako správny orgán príslušný podľa § 7 ods. 2 písm. a) zákona č. 282/2015 Z. z. preskúmalo rozhodnutie Okresného úradu Prešov, odboru výstavby a bytovej politiky č. OU-PO-OVBP2-2021/000875/0096622 zo dňa 7.9.2021 v odvolacom konaní zamietlo odvolanie žalobkyne.

Podľa žalobkyne bol priebeh vyvlastňovacieho konania voči nej diskriminačný a rozhodnutie o určení výšky náhrady za vyvlastnenie je nespravodlivé. Poukázala na množstvo znaleckých posudkov a uzavretých kúpnych zmlúv, z ktorých je zrejmé, že hodnota určená vo vyvlastňovacom konaní

bola neprimerane nízka. Pri reálnej úhrade náhrady za vyvlastnenie pozemku pri zohľadnení reálnej všeobecnej hodnoty pozemkov, ktoré sú predmetom vyvlastnenia žalobkyni vznikol nedoplatok vo výške 241.215,26 eur, ktorý žiada doplatiť. Navrhuje, aby súd v zmysle § 13 ods. 3 zákona o vyvlastnení rozhodol že priznaná náhrada je neprimerane nízka a žiada priznať náhradu za vyvlastnenie s povinnosťou uhradiť túto náhradu.

Žalobkyňa má za to, že vo svojich písomných podaniach jednoznačne poukázala na nesprávnosť realizácie a výpočtu náhrady za vyvlastnenie s tým, že pokiaľ vyvlastňovací orgán má dospieť k názoru, že sú naplnené podmienky vyvlastňovacieho konania, žiadala rozhodnúť o vyvlastnení nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom vyvlastňovacieho konania avšak pri komplexnom splnení podmienky vyvlastnenia podľa § 2 ods. 1 písm. c) zákona, za primeranú náhradu, pričom za primeranú náhradu považuje náhradu určenú znaleckým posudkom Ing. Milana Vinklera č. 293/2020, ktorým bola stanovená všeobecná hodnota pozemku parc. č. F. XXXX/XX na sumu 86.640,31,- eur a znaleckým posudkom Ing. Milana Vinklera č. 295/2020, ktorým bola stanovená všeobecná hodnota pozemku parc. č. F. XXXX/XX metódou porovnávania na sumu 380.912,31,- eur. Hodnota vyvlastňovaných parciel bola teda týmito znaleckými posudkami určená na sumu 467.552,62,- eur pri komplexnom splnení podmienky vyvlastnenia podľa § 2 ods. 1 písm. c) zákona za primeranú náhradu.

Vzhľadom na obsah predložených posudkov má žalobkyňa za to, že v dôsledku rozhodnutia Okresného úradu Prešov, ktorý priznal náhradu za vyvlastnenie pozemkov vo výške 226.337,36,- eur s poukázaním na rozdiel všeobecnej hodnoty pozemkov stanovenej vo vyvlastňovacom konaní vznikol žalobkyni rozdiel v náhrade za vyvlastnené pozemky vo výške 241.215,26,- eur na škodu žalobkyne z dôvodu, že rozhodujúce orgány pri výpočte náhrady vychádzali z výpočtu a ohodnotenia pozemku v diametrálnom rozpore s reálnou hodnotou týchto pozemkov.

Popísala priebeh vyvlastňovacieho konania, poukázala na nedostatky vo vyvlastňovacom konaní a žiadala aby súd v zmysle § 13 ods. 3 zákona o vyvlastnení uznal náhradu poskytnutú žalobkyni za neprimerane nízku a zaviazal žalovaného povinnosťou uhradiť žalobkyni náhradu vo výške nedoplatku v hodnote 241.215,26,- eur.

2. Žalovaný sa k podanej žalobe písomne vyjadril a uviedol, že podal na Okresný úrad Prešov, odbor výstavby a bytovej politiky ako na vecne a miestne príslušný vyvlastňovací orgán návrh na vyvlastnenie č. SSC/7546/2019/6353/30927 z 22.8.2019. Predmetom vyvlastnenia boli pozemky v k. ú. E., ktoré žalobkyňa vlastnila vo výlučnom vlastníctve, a ktoré sú zastavané cestným telesom štátnej cesty I. triedy č. I/18 v úseku I/18 Poprad preložka cesty: 1567/42 a 2889/61.

Náhrada za vyvlastnenie bola navrhnutá v peniazoch na základe znaleckého posudku č. 220/2018, ktorý vyhotovil dňa 16.10.2018 Ústav súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline vo výške spolu 200.521,69 eur tak, že parcela parc. č. XXXX/XX o výmere 3.123 m<sup>2</sup> á 51,27 eur za m<sup>2</sup> (celková cena parcely 160.116,21 eur) a parc. č. XXXX/XX o výmere 851 m<sup>2</sup> á 47,48 eur za m<sup>2</sup> (celková cena parcely 40.405,48 eur).

Účelom vyvlastnenia bolo majetkovoprávne vysporiadanie pozemkov, ktoré sa nachádzajú pod cestou v užívaní, a to konkrétne pod štátnou cestou I. triedy č. I/18. Verejný záujem žalovaný (v konaní o vyvlastnenie vyvlastniteľ) odôvodnil tak, že je vo verejnom záujme, aby vlastníctvo pozemkov zastavaných štátnymi cestami I. triedy v užívaní bolo majetkovoprávne vysporiadané, t. j., aby užívateľský a vlastnícky vzťah k pozemku zastavanému cestným telesom štátnej cesty I. triedy v užívaní bol totožný. Rovnako je vo verejnom záujme, aby sa nežiaduci stav, kedy vlastníci takýchto pozemkov zastavaných cestným telesom, neboli dlhodobo obmedzovaní vo svojich vlastníckych právach. Štátna cesta I. triedy č. I/18 v úseku prebiehajúcom cez k. ú. E. bola v minulosti postavená vo verejnom záujme a v súlade s cieľmi a zámermi územného plánovania v danom čase.

Podľa žalovaného žalobkyňa v postavení vyvlastňovaného v konaní o vyvlastnenie namietala na ústnom pojednávaní 15.10.2019 skutočnosti, ktoré boli obsahom znaleckého posudku priloženého k návrhu na vyvlastnenie, ktorý podal žalovaný, na základe čoho vyvlastňovací orgán žiadal o odborné vyjadrenie alebo vysvetlenie znalca (Ústav súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline) na účel posúdenia skutočností, ktoré sú dôležité na rozhodnutie o sume náhrady za vyvlastnenie. Ústav však na výzvu vyvlastňovacieho orgánu podať odborné vyjadrenie alebo vysvetlenie nijako nereagoval.

Vzhľadom na uvedenú skutočnosť predložený znalecký posudok stratil podľa § 4 ods. 3 zákona o vyvlastňovaní spôsobilosť byť podkladom pre rozhodnutie o náhrade za vyvlastnenie. Z tohto dôvodu bolo konanie o vyvlastnenie vyvlastňovacím orgánom rozhodnutím č. OU-PO-OVBP2-2020-5802/117862/ŠSS-VB z 2.12.2020 prerušené a žalovaný (vyvlastniteľ) bol vyvlastňovacím orgánom vyzvaný na doplnenie návrhu o dôkazy o tom, že pokus o nadobudnutie práva k pozemku bol bezvýsledný. Žalovaný (vyvlastniteľ) obstaral nový znalecký posudok, a to znalecký posudok č. 195/2020 zo

17.11.2020, ktorý vyhotovil G. D. H.. Na základe tohto znaleckého posudku žalovaný oslovil žalobkyňu s návrhom novej kúpnej zmluvy, v ktorej bola kúpna cena navrhnutá na základe znaleckého posudku č. 195/2020. Keďže žalovaný so žalobkyňou nedospel k dohode, žalovaný doplnil svoj návrh na vyvlastnenie o doklad o nemožnosti uzavretia dohody a navrhol náhradu za vyvlastnenie na základe nového znaleckého posudku (č. 195/2020) v celkovej výške spolu 226.337,76 eur (parc. č. XXXX/XX o výmere 3.123 m<sup>2</sup> á 57,49 eur, t.j. 179,541,27 eur a parc. č. XXXX/XX o výmere 851 m<sup>2</sup> á 54,99 eur, t.j. 46.796,49 eur).

Žalobkyňa opätovne namietla skutočnosti, ktoré boli obsahom nového znaleckého posudku priloženého k návrhu na vyvlastnenie, na základe čoho vyvlastňovací orgán v súlade s §4 ods. 4 zákona o vyvlastňovaní zabezpečil odborné vyjadrenie alebo vysvetlenie znalca (Ing. Dušan Nemeš) na účel posúdenia skutočností, ktoré sú dôležité na rozhodnutie o sume náhrady za vyvlastnenie. G. D. H. na výzvu vyvlastňovacieho orgánu reagoval a vyvlastňovací orgán vydal rozhodnutie č. OU-PO-OVBP2-2021/000875/0096622 zo 7.9.2021, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 25.11.2021, ktorým bolo rozhodnuté o vyvlastnení pozemkov tvoriacich predmet vyvlastnenia, ktorých bola žalobkyňa výlučným vlastníkom, a na základe ktorého predmet vyvlastnenia prešiel do vlastníctva Slovenskej republiky v správe Slovenskej správy ciest.

Pokiaľ žalobkyňa namietla primeranosť náhrady za vyvlastnenie, táto bola určená vo výroku rozhodnutia vyvlastňovacieho orgánu.

Žalovaný má za to, že hodnota pozemkov, ktoré boli predmetom vyvlastnenia, bola zistená znaleckým posudkom, a určil náhradu primeranú, preto navrhol žalobu ako nedôvodnú zamietnuť.

3. K vyjadreniu žalovaného žalobkyňa uviedla, že žalovaný nereagoval na žiadnu zo skutočností, ktoré uviedla žalobkyňa v žalobe, pričom nesprávnosť správneho konania vidí najmä v nesprávnom a neodbornom stanovení výšky náhrady za vyvlastnenie.

Žalobkyňa má za to, že v žalobe na preukázanie svojich tvrdení špecifikovala nesprávnosť výpočtu náhrady za vyvlastnenie a zároveň ako dôkaz o nesprávnom ustálení výšky náhrady za vyvlastnenie žalobkyňa predložila 12 ks znaleckých posudkov, ktorými znalci určujú všeobecnú hodnotu nehnuteľností v tesnej blízkosti a susedstve k pozemkom, ktoré sú predmetom vyvlastnenia, prehľad 26 zrealizovaných kúpnych zmlúv, uzatváraných SR - Slovenská správa ciest s inými subjektmi, 12 ks ponúk pozemkov rovnakej hodnoty na predaj realitnými kancelárkami, 11 ks nájomných a kúpnych zmlúv uzavretých predávajúcim a prenajímateľom Mestom Poprad, 8 ks dohôd o urovaní, vyplatení nájmu uzavretých medzi vyvlastniteľom a inými subjektmi, 16 listov námietok na činnosť Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline a 3 ks sťažností vyvlastňovanej na činnosť znalcov vo vyvlastňovacom konaní. Žalobkyňa poukázala na rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 10Sžk/15/2016, v ktorom Najvyšší súd SR predkladá záväzný právny názor pre potreby stanovenia primeranej a zákonnej náhrady za vyvlastnenie.

4. Vo svojom druhom vyjadrení žalovaný uviedol, že všeobecná hodnota pozemkov, ktoré boli predmetom vyvlastnenia v jeho prospech, zistená znaleckým posudkom, a ktorá bola vyvlastňovacím orgánom v rozhodnutí o vyvlastnení určená ako náhrada za vyvlastnenie, je primeraná.

Nestotožnil sa so závermi žalobkyne o nesprávnom postupe z dôvodu nesprávneho a neodborného stanovenia výšky náhrady za vyvlastnenie zo strany správneho orgánu. Žalovaný je toho názoru, že správny orgán postupoval podľa zák. č. 282/2015 Z. z. v platnom znení správne a vzhľadom na špeciálne ustanovenia cit. zák. o procese určovania náhrady za vyvlastnenie, najmä § 13 ods. 3 písm. a) zák. č. 282/2015 Z. z. v platnom znení, neaplikoval príslušné ustanovenia zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v platnom znení o dokazovaní (§ 36 správneho poriadku), a to vzhľadom na ustanovenie § 18 ods. 1 zák. č. 282/2015 Z. z. v platnom znení.

Má za to, že argumentácia podložená rozsudkom Najvyššieho súdu SR sp. zn. 10Sžk/15/2016 nie je relevantná, nakoľko cit. rozsudok sa týka vyvlastňovacieho konania, ktoré bolo vedené podľa ustanovení zák. č. 50/1976 Zb. a zákon č. 282/2015 Z. z. nadobudol účinnosť až 1.7.2016. Má za to, že Okresný súd Poprad nie je vecne a miestne príslušný na prieskum zákonnosti vyššie cit. rozhodnutia správneho orgánu.

Žalovaný je toho názoru, že dôkazom relevantným pre rozhodnutie súdu v prípadnom spore o primeranosť náhrady za vyvlastnenie by malo byť znalecké dokazovanie.

5. Súd vo veci vykonal dokazovanie výsluchom znalca G. I. J., G. D. H. a G. I. D., ako aj znaleckými posudkami a listinnými dôkazmi založenými v spise, z čoho zistil tento skutkový stav:

6. Z rozhodnutia Okresného úradu Prešov, odboru výstavby a bytovej politiky zo dňa 7.9.2021, č. OU-PO-OVBP2-2021/000875/0096622, súd zistil, že oznámením Okresného úradu Prešov zo dňa 22.8.2019 o začatí vyvlastňovacieho konania začalo vyvlastňovacie konanie podľa zákona č. 282/2015 Z.z. Prílohou oznámenia bol aj návrh na vydanie rozhodnutia o vyvlastnení pozemku spracovaný navrhovateľom: SR - Slovenská správa ciest Bratislava, v zastúpení pobočky Košice zo dňa 22.8.2019. K predloženému návrhu podala žalobkyňa námietky, ktorými reagovala na tvrdenia navrhovateľa a napádala neprimeranosť ponúknutej vyvlastňovacej ceny. Úrad konštatoval, že žalobkyňa spochybnila tvrdenie o nemožnosti dospieť k dohode o vyporiadaní veci formou kúpnej zmluvy, spochybnila výšku náhrady za vyvlastnenie určenú na základe znaleckého posudku č. 220/2018 vypracovaného Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline a namietla nepreukázanie existencie verejného záujmu na vyvlastnení. Z ústneho pojednávania bola dňa 15.10.2019 spísaná zápisnica, pričom ústneho pojednávania sa zúčastnila žalobkyňa, jej právny zástupca a vyvlastniiteľ. Zástupca žalobkyne na ústnom pojednávaní namietal najmä výšku finančnej náhrady za vyvlastňované nehnuteľnosti a nepreukázanie verejného záujmu na vyvlastnení v danej veci. Vyvlastniiteľ naďalej trval na svojom návrhu na vyvlastnenie tak, ako bol podaný. Listom zo dňa 18.10.2019 okresný úrad vyzval spracovateľa znaleckého posudku č. 220/2018 (Ústav súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline) o odborné vyjadrenie k námietkam žalobkyne smerujúcim proti uvedenému znaleckému posudku a výzvou zo dňa 20.10.2020 vyzval vyvlastniiteľa o predloženie nového znaleckého posudku, nakoľko počas neukončeného vyvlastňovacieho konania uplynula dvojročná platnosť znaleckého posudku č. 220/2018. Ústav súdneho inžinierstva na výzvu nereagoval. Dňa 26.11.2020 na základe výzvy okresného úradu predložil vyvlastniiteľ nový znalecký posudok č. 195/2020 vypracovaný G. D. H. a Okresný úrad vyzval vyvlastniiteľa o doplnenie podaného návrhu na vyvlastnenie o dôkaz o tom, že pokus o nadobudnutie práva k predmetným pozemkom za náhradu podľa znaleckého posudku č. 195/2020 bol bezvýsledný. Vyvlastniiteľ vyvlastňovanej žalobkyne zaslal návrh kúpnej zmluvy s cenovou ponukou, na tento reagovala žalobkyňa vzájomným návrhom. Žalobkyňa predložila ďalšie znalecké posudky znalca G. I. J. č. 293/2020 a č. 295/2020, ktorými sú určené všeobecné primerané náhrady za vyvlastnenie pozemkov. S návrhom žalobkyne žalovaný vyvlastniiteľ nesúhlasil. Dňa 12.2.2021 žalobkyňa okresnému úradu doložila písomné námietky voči znaleckému posudku č. 195/2020 týkajúce sa týmto posudkom stanovenej výšky náhrady za predmetné vyvlastnenie, v ktorých namietla nesprávnosť, neobjektívnosť a neférovosť posudku. Listom zo dňa 16.3.2021 okresný úrad vyzval spracovateľa znaleckého posudku č. 195/2020 G. D. H. o odborné vyjadrenie k námietkam žalobkyne, pričom znalec na záveroch v celom rozsahu trval. Dňa 7.9.2021 Okresný úrad Prešov rozhodol tak, že podľa § 13 ods. 2 písm. b) zákona č. 282/2015 Z.z. vyvlastnil parcely parc. č. F. XXXX/XX a parc. č. F. XXXX/XX, zapísané na LV č. XXXX pre obec a k.ú. E. a určil náhradu za vyvlastnenie vo výške 226.337,76 eur, pričom parcela parc. č. XXXX/XX bola ohodnotená sumou 57,49 eur/m<sup>2</sup> a parcela parc. č. XXXX/XX sumou 54,99 eur/m<sup>2</sup>. Žalobkyňu s nárokom na doplatenie náhrady odkázal na súd.

7. Z rozhodnutia Ministerstva dopravy a výstavby Slovenskej republiky, sekcie stavebnej správy a verejných prác zo dňa 24.11.2021, č. 48380/2021/SSSVP/131014, súd zistil, že ministerstvo ako odvolací orgán zamietlo odvolanie žalobkyne proti rozhodnutiu Okresného úradu Prešov, odboru výstavby a bytovej politiky zo dňa 7.9.2021, č. OU-PO-OVBP2-2021/000875/0096622, a napadnuté rozhodnutie potvrdilo. Čo sa týka namietanej výšky náhrady za vyvlastnenie, odvolací orgán konštatoval, že vzhľadom na skutočnosť, že vyvlastňovací orgán po doručení námietok vyzval zhotoviteľa posudku na podanie odborného vyjadrenia, nebol oprávnený posudzovať znalecké „kontraposudky“ predložené žalobkyňou a porovnávať ich so znaleckým posudkom predloženým vyvlastniiteľom. Súčasne konštatoval, že nakoľko nedošlo k dohode o náhrade medzi vyvlastňovanou žalobkyňou a vyvlastniiteľom, okresný úrad určil náhradu na základe znaleckého posudku predloženého vyvlastniiteľom a odkázal žalobkyňu s požiadavkou na vyššiu náhradu na súd bez prerušenia konania.

8. Z výsluchu znalca G. D. H. súd zistil, že sa pravidelne zúčastňuje školení znalcov. Naposledy pred vyhlásením pandémie. V znaleckom posudku č. 193/2020 použil polohovú diferenciáciu ako aj porovnávaciu metódu, kde použil ponuky realitných kancelárií. Mal aj nejaké stiahnuté kúpne zmluvy z internetu, lenže tie neodzrkadľovali reálne ceny nehnuteľností, ktoré by sa dali použiť na pozemky, ktoré ohodnocoval. Poradie použitých metód zvolil softvér, ktorý používa, a ktorý je štandardizovaný pre ohodnocovanie. Znalec potom zväži, ktoré výsledky využije. Koeficienty použil tak, ako uznal za vhodné pre určenie reálnej ceny. Najprv porovnávacou metódou použil ponuky realitných kancelárií, ktoré upravil koeficientami. Hodnoty určil s tým, že na parcelách nie je možnosť zástavby a jediná možnosť je komunikácia, čo vyplýva aj z územného plánu mesta Poprad.

Vedel, že posudok vypracováva pre účely vyvlastňovacieho konania, nemal však k dispozícii žiadne materiály, predchádzajúci posudok ani vyvlastňovací spis. V minulosti vypracovával posudky pre Národnú diaľničnú spoločnosť, a.s., pre žalovaného nie.

9. Z výsluchu znalca G. I. J. súd zistil, že žalobkyňa ho oslovila telefonicky, pri následnom osobnom stretnutí mu dala podklady na vypracovanie posudku. Rovnako sa pravidelne zúčastňuje školení znalcov, naposledy pred vyhlásením pandémie. Posudok č. 293/2020 vypracoval na pokyn žalobkyne, ktorá chcela mať podklad pre majetko-právne vysporiadanie, nakoľko žalovaný žalobkyňu vyzval na uzavretie dohody. Čo sa týka dátumu uvedeného v posudku, je to dátum, kedy bol skompletizovaný a vytlačený. Čo sa týka použitej metódy, je na znalcovi, ktorú metódu si vyberie. Nakoľko mal od zadávateľky hodnoverné podklady, zvolil metódu porovnávaciú, lebo tam sú najlepšie podklady a navyše zo skúseností vie, že pri takomto stanovení všeobecnej hodnoty takýchto veciach je najlepšie porovnávať už uzavreté kúpne zmluvy. Podľa znalca pri majetko-právnom vysporiadaní sa pozemok posudzuje ako nezaťažený, prípadná stavba na cudzom pozemku sa teda nezohľadňuje.

10. Z výsluchu znalkyne G. I. D. súd zistil, že porovnávaciú metódu považovala za nevhodnú z dôvodu výrazných rozdielov v cenách, hodnoty uvedené v posudku určila na základe podkladov a skúseností. Pri vyhotovovaní posudku mala k dispozícii spis a všetky posudky v spise založené. Čo sa týka použitia koeficientu intenzity využitia územia, hodnotu 0,80 použila nakoľko na pozemkoch je inžinierska stavba. Koeficient funkčného využitia územia využila z dôvodu záväzného územného plánu Mesta Poprad, kde je stanovené, že pozemok je určený na stavbu. Zohľadnila, že pozemky sú v zmiešanom území, v širšom okolí s občianskom vybavenosťou, resp. nebytovými a obchodnými priestormi a technickým vybavením. Trvala na obsahu posudku s tým, že ide o znalecký posudok vo veci vyvlastnenia, a táto skutočnosť by nemala byť zanedbaná.

11. Zo znaleckého posudku G. K. K. č. 171/2019 súd zistil, že metódou polohovej diferenciácie určil jednotkovú hodnotu pozemku v k.ú. E. v rozmedzí 99,39 – 116,65 eur/m<sup>2</sup>.

12. Zo znaleckého posudku G. I. J. č. 293/2020 súd zistil, že porovnávaciú metódou určil jednotkovú hodnotu pozemku v k.ú. J. na sumu 96,51 eur/m<sup>2</sup>.

13. Zo znaleckého posudku G. I. J. č. 295/2020 súd zistil, že porovnávaciú metódou určil jednotkovú hodnotu pozemku v k.ú. E. na sumu 117,71 eur/m<sup>2</sup>.

14. Zo znaleckého posudku G. E. L. č. 04/2018 súd zistil, že metódou polohovej diferenciácie určil jednotkovú hodnotu pozemku v k.ú. J. na sumu 98,66 eur/m<sup>2</sup>.

15. Zo znaleckého posudku G. L. M. č. 183/2021 súd zistil, že metódou polohovej diferenciácie určil jednotkovú cenu pozemku v k.ú. J. v rozmedzí 100,27 - 104,83 eur/m<sup>2</sup>.

16. Zo znaleckého posudku G. I. J. č. 294/2020 súd zistil, že porovnávaciú metódou určil jednotkovú hodnotu pozemku v k.ú. J. na sumu 95,32 eur/m<sup>2</sup>.

17. Zo znaleckého posudku G. I. J. č. 267/2020 súd zistil, že porovnávaciú metódou určil jednotkovú hodnotu pozemku v k.ú. J. na sumu 96,51 eur/m<sup>2</sup>.

18. Zo znaleckého posudku G. N. O. č. 120/2011 súd zistil, že porovnávaciú metódou určil jednotkovú hodnotu pozemku v k.ú. J. na sumu 74,23 eur/m<sup>2</sup>.

19. Zo znaleckého posudku G. N. K. č. 15/2018 súd zistil, že metódou polohovej diferenciácie určil jednotkovú hodnotu pozemku v k.ú. E. v rozmedzí od 100,06 – 109,38 eur/m<sup>2</sup>.

20. Zo znaleckého posudku G. L. M. č. XXX/XXXX súd zistil, že metódou polohovej diferenciácie určil jednotkovú cenu pozemku v k.ú. E. v rozmedzí 104,83 -109,38 eur/m<sup>2</sup>.

21. Zo znaleckého posudku G. K. K. č. 051/2019 súd zistil, že metódou polohovej diferenciácie určil jednotkovú hodnotu pozemku v k.ú. E. v rozmedzí 99,39 – 116,65 eur/m<sup>2</sup>.

22. Zo znaleckého posudku G. L. M. č. 152/2021 súd zistil, že metódou polohovej diferenciacie určil jednotkovú cenu pozemku v k.ú. E. v rozmedzí 97,89 - 99,39 eur/m<sup>2</sup>.

23. Zo znaleckého posudku G. J. P. č. 1/2019 súd zistil, že metódou polohovej diferenciacie určila jednotkovú cenu pozemku v k.ú. E. v rozmedzí 91,65 - 105,48 eur/m<sup>2</sup>.

24. Zo znaleckého posudku G. J. P. č. 4/2017 súd zistil, že metódou polohovej diferenciacie určila jednotkovú cenu pozemku v k.ú. E. v rozmedzí 84,38 - 95,18 eur/m<sup>2</sup>.

25. Zo znaleckého posudku G. D. H. č. 195/2020 súd zistil, že metódou polohovej diferenciacie určil jednotkovú cenu pozemkov žalobkyne pre účely vyvlastňovacieho konania, pričom parcela parc. č. XXXX/XXX bola ohodnotená sumou 54,99 eur/m<sup>2</sup>, parcela parc. č. XXXX/XX sumou 54,99 eur/m<sup>2</sup>, parcela parc. č. XXXX/XX sumou 54,99 eur/m<sup>2</sup>, parcela parc. č. XXXX/XXX sumou 54,99 eur/m<sup>2</sup> a parcela parc. č. XXXX/XX sumou 57,49 eur/m<sup>2</sup>. Porovnávacou metódou znalec určil hodnotu parcely parc. č. XXXX/XXX sumou 54,89 eur/m<sup>2</sup>, parc. č. XXXX/XX sumou 54,89 eur/m<sup>2</sup>, parc. č. XXXX/XX sumou 54,89 eur/m<sup>2</sup>, parc. č. XXXX/XXX sumou 54,89 eur/m<sup>2</sup>, parc. č. XXXX/XXX sumou 54,89 eur/m<sup>2</sup> a parcely parc. č. XXXX/XX sumou 56,86 eur/m<sup>2</sup>. V zmysle uvedeného posudku bola vo vyvlastňovacom konaní určená náhrada za vyvlastnené pozemky.

26. Zo znaleckého posudku Ústavu súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline č. 220/2018 súd zistil, že metódou polohovej diferenciacie znalecký ústav hodnoty posudzovaných parciel určil v rozmedzí od 34,69 eur/m<sup>2</sup> do 51,27 eur/m<sup>2</sup>. Posudok nebol použiteľný vo vyvlastňovacom konaní z dôvodu uplynutia lehoty 2 rokov.

27. Zo znaleckého posudku G. L. K. č. 139/2002 súd zistil, že metódou polohovej diferenciacie určil jednotkovú hodnotu pozemku v k.ú. E. L. J. sumou 74,99 eur/m<sup>2</sup>.

28. Zo znaleckého posudku G. N. Q. č. 6/2023 súd zistil, že metódou polohovej diferenciacie určila jednotkovú cenu pozemku v k.ú. E. L. J. sumou 98,60 eur/m<sup>2</sup>.

29. Z kontrolného znaleckého posudku G. I. D. č. 60/2023 súd zistil, že metódou polohovej diferenciacie znalkyňa určila hodnotu predmetu vyvlastnenia, t.j. parcely parc. č. XXXX/XX sumou 116,53 eur/m<sup>2</sup> a parcely parc. č. XXXX/XX sumou 96,14 eur/m<sup>2</sup>. Celková hodnota parciel tak predstavuje sumu 445.738,33 eur, resp. 446.000,- eur zaokrúhlené.

Na otázku vhodnosti použitia porovnávacej metódy znalcom G. I. J. v posudku č. 293/2020 a G. D. H. v posudku č. 195/2020 znalkyňa uviedla, že všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví: 1. porovnávacou metódou, pričom pri porovnaní sa uplatňuje kvalifikovaný odborný názor znalca na všetky podstatné faktory porovnávania: ekonomické, polohové, fyzické. Na úpravu koeficientov východiskovej hodnoty pozemku sa používa percentuálna prirážka, zhoda alebo zarážka, o ktorú má podľa individuálneho posúdenia znalca lepšie alebo horšie charakteristiky oproti porovnávanému pozemku. K vhodnosti použitia metódy v posudku č. 293/2020 vzhľadom na to, že z výberu realizovaných cien je zrejmé, že dohodnuté kúpne ceny v jednotkovom vyjadrení v danom čase nie sú stabilizované v území s rovnakými vlastnosťami, nakoľko rozdiel v dohodnutých kúpnych cenách je mimoriadne výrazný, uviedla, že pri stanovení všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bol použitý postup podľa metódy polohovej diferenciacie práve z dôvodu výrazného rozdielu cien dohodnutých v kúpnych zmluvách. Výsledná všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku stanovená porovnávacou metódou však veľmi presne odzrkadľuje hodnotu, ktorá je stanovená metódou polohovej diferenciacie. Všeobecná hodnota stanovená metódou polohovej diferenciacie je uvedená v znaleckom posudku. Výnosová metóda sa používa v prípade ak je pozemok schopný dosahovať výnos formou prenájmu. Pri metóde polohovej diferenciacie znalec vychádza z jednotkovej východiskovej hodnoty pozemku, ktorá je vynásobená koeficientom polohovej diferenciacie kPD. Koeficient sa vypočíta podľa vzťahu:  $kPD = ks.kv.kd.kp.ki.kz.kr$ , pričom uvedené koeficienty sú objektivizujúce. Výber vhodnej metódy je v plnej kompetencii znalca, ktorý vykonáva ohodnotenie, avšak stanovená hodnota je najpravdepodobnejšia na základe odborných znalostí a skúseností znalca.

30. Z kúpnej zmluvy č. 1115/6353/2011 zo dňa 25.10.2011 súd zistil, že žalovaný vykupoval od fyzickej osoby pozemky v k.ú. E. za sumu 84,14 eur/m<sup>2</sup>.

31. Z kúpnej zmluvy č. 1121/6353/2011 zo dňa 27.10.2011 súd zistil, že žalovaný vykupoval od fyzickej osoby pozemky v k.ú. J. za sumu 84,14 eur/m<sup>2</sup>.
32. Z kúpnej zmluvy č. 1117/6353/2011 zo dňa 4.11.2011 súd zistil, že žalovaný vykupoval od fyzickej osoby pozemky v k.ú. E. za sumu 84,14 eur/m<sup>2</sup>.
33. Z kúpnej zmluvy č. 1131/6353/2011 zo dňa 2.11.2011 súd zistil, že žalovaný vykupoval od fyzickej osoby pozemky v k.ú. E. za sumu 84,14 eur/m<sup>2</sup>.
34. Z kúpnej zmluvy č. 1823/6353/2012 súd zistil, že žalovaný vykupoval od fyzickej osoby pozemky v k.ú. E. za sumu 95,20 eur/m<sup>2</sup>.
35. Z kúpnej zmluvy č. 1120/6353/2011 zo dňa 2.11.2011 súd zistil, že žalovaný vykupoval od fyzickej osoby pozemky v k.ú. J. za sumu 84,14 eur/m<sup>2</sup>.
36. Z kúpnej zmluvy č. 1113/6353/2011 zo dňa 4.11.2011 súd zistil, že žalovaný vykupoval od fyzickej osoby pozemky v k.ú. E. za sumu 84,14 eur/m<sup>2</sup>.
37. Z kúpnej zmluvy bez čísla a dátumu súd zistil, že žalovaný vykupoval od spoločnosti CORRIB DEVELOPMENT POPRAD, s.r.o. pozemok v k.ú. E. za sumu 82,41 eur/m<sup>2</sup>.
38. Z kúpnej zmluvy č. 141/6353/2008 zo dňa 14.2.2008 súd zistil, že žalovaný vykupoval od fyzickej osoby pozemky v k.ú. E. za sumu 89,62 eur/m<sup>2</sup>.
39. Z kúpnej zmluvy č. X 3130/016/2009/Veľká/152/Geodetika, zo dňa 22.7.2009 súd zistil, že Národná diaľničná spoločnosť, a.s. vykupovala od fyzickej osoby pozemky v k.ú. J. za sumu 81,8811 eur/m<sup>2</sup>.
40. Z kúpnej zmluvy č. X 3130/62/2009/Veľká/152/Geodetika, zo dňa 26.2.2009 súd zistil, že Národná diaľničná spoločnosť, a.s. vykupovala od fyzickej osoby pozemky v k.ú. J. za sumu 81,8811 eur/m<sup>2</sup>.
41. Z kúpnej zmluvy č. X 3130/015/2009/Veľká/152/Geodetika, zo dňa 23.4.2009 súd zistil, že Národná diaľničná spoločnosť, a.s. vykupovala od fyzickej osoby pozemky v k.ú. J. za sumu 81,8811 eur/m<sup>2</sup>.
42. Z kúpnej zmluvy č. X 3130/014/2009/Veľká/152/Geodetika, zo dňa 15.4.2009 súd zistil, že Národná diaľničná spoločnosť, a.s. vykupovala od fyzickej osoby pozemky v k.ú. J. za sumu 33,2006 a sumu 81,8811 eur/m<sup>2</sup>.
43. Z kúpnej zmluvy č. X 3130/021/2009/Veľká/152/Geodetika, zo dňa 20.4.2009 súd zistil, že Národná diaľničná spoločnosť, a.s. vykupovala od fyzickej osoby pozemky v k.ú. J. za sumu 33,2006 a sumu 81,8811 eur/m<sup>2</sup>.
44. Z kúpnej zmluvy č. X 3130/051/2009/Veľká/152/Geodetika, zo dňa 4.5.2009 súd zistil, že Národná diaľničná spoločnosť, a.s. vykupovala od fyzickej osoby pozemky v k.ú. J. za sumu 33,2006 a sumu 81,8811 eur/m<sup>2</sup>.
45. Z kúpnej zmluvy č. X 3130/055/2009/Veľká/152/Geodetika, zo dňa 4.5.2009 súd zistil, že Národná diaľničná spoločnosť, a.s. vykupovala od fyzickej osoby pozemky v k.ú. J. za sumu 76,1203 eur/m<sup>2</sup>.
46. Z kúpnej zmluvy č. X 3130/054/2009/Veľká/152/Geodetika, zo dňa 4.5.2009 súd zistil, že Národná diaľničná spoločnosť, a.s. vykupovala od fyzickej osoby pozemky v k.ú. J. za sumu 76,1203 eur/m<sup>2</sup>.
47. Z kúpnej zmluvy zo dňa 20.2.2008 súd zistil, že neoznačená obchodná spoločnosť vykupovala od inej spoločnosti pozemky v k.ú. J. za sumu 108,65 eur/m<sup>2</sup>.
48. Z kúpnej zmluvy zo dňa 16.11.2005 súd zistil, že neoznačená obchodná spoločnosť vykupovala od inej spoločnosti pozemky v k.ú. J. za sumu 67,11 eur/m<sup>2</sup>.

49. Z kúpnej zmluvy zo dňa 10.12.2001 súd zistil, že neoznačená obchodná spoločnosť vykupovala od inej spoločnosti pozemky v k.ú. J. za sumu 82,85 eur/m<sup>2</sup>.
50. Z kúpnej zmluvy zo dňa 27.10.1999 súd zistil, že neoznačená obchodná spoločnosť vykupovala od fyzických osôb pozemky v k.ú. E. za sumu 99,58 eur/m<sup>2</sup>.
51. Z kúpnej zmluvy zo dňa 23.11.2007 súd zistil, že neoznačená obchodná spoločnosť vykupovala od inej spoločnosti pozemky v k.ú. E. za sumu 142,20 eur/m<sup>2</sup>.
52. Z kúpnej zmluvy č. 777/6353/2009 zo dňa 14.7.2009 súd zistil, že žalovaný vykupoval od fyzickej osoby pozemky v k.ú. E. za sumu 64,40 eur/m<sup>2</sup>.
53. Z kúpnej zmluvy č. 1164/6353/2008 zo dňa 22.10.2008 súd zistil, že žalovaný vykupoval od fyzickej osoby pozemky v k.ú. J. za sumu 64,70 eur/m<sup>2</sup>.
54. Z kúpnej zmluvy č. 1176/6353/2008 zo dňa 22.10.2008 súd zistil, že žalovaný vykupoval od fyzickej osoby pozemky v k.ú. E. za sumu 64,70 eur/m<sup>2</sup>.
55. Z kúpnej zmluvy č. 1177/6353/2008 zo dňa 29.10.2008 súd zistil, že žalovaný vykupoval od fyzickej osoby pozemky v k.ú. J. L. E. za sumu 64,70 eur/m<sup>2</sup>.
56. Z ponuky realitnej kancelárie AstonReal s.r.o. súd zistil, že predávala pozemok v k.ú. E. za sumu 112,- eur/m<sup>2</sup>.
57. Z ponuky realitnej kancelárie REAL VISION, s.r.o. súd zistil, že predávala pozemok v k.ú. E. za sumu 149,- eur/m<sup>2</sup>.
58. Z ponuky realitnej kancelárie REAL VISION, s.r.o. súd zistil, že predávala pozemok v k.ú. P. P. za sumu 179,- eur/m<sup>2</sup>.
59. Z ponuky realitnej kancelárie mlm reality s.r.o. súd zistil, že predávala pozemok v k.ú. P. za sumu 94,- eur/m<sup>2</sup>.
60. Z ponuky realitného makléra I. L. súd zistil, že predával pozemok v k.ú. I. za sumu 160,- eur/m<sup>2</sup>.
61. Z ponuky realitného makléra I. L. súd zistil, že predával pozemok v k.ú. P. P. za sumu 170,- eur/m<sup>2</sup>.
62. Z ponuky realitnej kancelárie REAL VISION, s.r.o. súd zistil, že predávala pozemok v k.ú. E. za sumu 91,- eur/m<sup>2</sup>.
63. Z ponuky realitnej kancelárie AMS-G s.r.o. súd zistil, že predávala pozemok v k.ú. E. za sumu 120,- eur/m<sup>2</sup>.
64. Z ponuky realitnej kancelárie REAL VISION, s.r.o. súd zistil, že predávala pozemok v k.ú. J. za sumu 105,- eur/m<sup>2</sup>.
65. Z ponuky realitnej kancelárie REAL VISION, s.r.o. súd zistil, že predávala pozemok v k.ú. J. za sumu 110,- eur/m<sup>2</sup>.
66. Z ponuky realitnej kancelárie Profinex holding, s.r.o. súd zistil, že predávala pozemok v k.ú. E. za sumu 125,- eur/m<sup>2</sup>.
67. Z ponuky realitnej kancelárie TOP CITY s.r.o. súd zistil, že predávala pozemok v k.ú. E. za sumu 116,- eur/m<sup>2</sup>.
68. Z prehľadu zmlúv Mesta Poprad súd zistil, že Mesto Poprad ako predávajúci uzavrelo zmluvy o predaji pozemkov s kúpnyimi cenami v rozpätí od 101,46 eur do 255,- eur/m<sup>2</sup>. Ako kupujúci Mesto

Poprad nadobúdalo pozemky s cenou 79,43 eur/m<sup>2</sup> a nájomné zmluvy na pozemky Mesto Poprad uzatvára v cenách od 8 do 12,- eur/m<sup>2</sup>/rok.

69. Z návrhu kúpnej zmluvy č. 1602/6353/2020 súd zistil, že žalovaný navrhol žalobkyni kúpnu cenu 57,49 eur/m<sup>2</sup> pri parcele parc. č. XXXX/XX a 54,99 eur/m<sup>2</sup> pri parcele parc. č. XXXX/XX.

70. Z odpovede žalobkyne k návrhu kúpnej zmluvy zo dňa 21.12.2020 súd zistil, že žalobkyňa odmietla návrh žalovaného a navrhla kúpnu cenu 121,97 eur/m<sup>2</sup> pri parcele parc. č. XXXX/XX a 101,81 eur/m<sup>2</sup> pri parcele parc. č. XXXX/XX.

71. Z vyjadrenia žalovaného zo dňa 7.1.2021, č. SSC/7634/2021/6353/306, súd zistil, že žalovaný odmietol návrh kúpnej ceny navrhovanej žalobkyňou a oznámil, že vykoná kroky vedúce k pokračovaniu vyvlastňovacieho konania.

72. Z článkov a podnetu na vykonanie dohľadu nad znaleckou činnosťou Ústavu súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline súd zistil, že v dôsledku nespokojnosti so znaleckou činnosťou Ústavu súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline boli podávané opakované podnety na vykonanie dohľadu.

73. Zistený skutkový stav súd nasledovne právne posúdil:

74. Podľa čl. 6 ods. 1 C.s.p. strany sporu majú v konaní rovné postavenie spočívajúce v rovnakej miere možností uplatňovať prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany okrem prípadu, ak povaha prejednávanej veci vyžaduje zvýšenú ochranu strany sporu s cieľom vyvažovať prirodzene nerovnovážne postavenie strán sporu.

75. Podľa čl. 8 C.s.p. strany sporu sú povinné označiť skutkové tvrdenia dôležité pre rozhodnutie vo veci a podporiť svoje tvrdenia dôkazmi, a to v súlade s princípom hospodárnosti a podľa pokynov súdu.

76. Podľa § 185 ods. 1 C.s.p. súd rozhodne, ktoré z navrhnutých dôkazov vykoná.

77. Podľa § 215 ods. 1 C.s.p. súd rozhodne na základe zisteného skutkového stavu.

78. Podľa čl. 20 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky 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.

79. Podľa čl. 20 ods. 4 Ústavy Slovenskej republiky 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.

80. Podľa § 2 ods. 1 písm. c) zákona č. 282/2015 Z. z., o vyvlastňovaní pozemkov a stavieb a o nútenom obmedzení vlastníckeho práva k nim a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení účinnom do 31.12.2021, vyvlastnenie možno uskutočniť len za primeranú náhradu.

81. Podľa § 4 ods. 1 cit. zákona vyvlastnenému patrí za vyvlastnenie primeraná náhrada, ktorá sa poskytuje v peniazoch.

82. Podľa § 4 ods. 3 cit. zákona podkladom na určenie náhrady za vyvlastnenie je všeobecná hodnota pozemku alebo všeobecná hodnota stavby, alebo všeobecná hodnota práva zodpovedajúceho vecnému bremenu; tá sa určí na základe znaleckého posudku nie staršieho ako dva roky. Náhrada za vyvlastnenie nesmie byť nižšia ako všeobecná hodnota určená znaleckým posudkom.

83. Podľa § 6 ods. 1 cit. zákona náhradu za odňatie vlastníckeho práva poskytne vyvlastiteľ vyvlastnenému jednorazovo, spôsobom určeným v rozhodnutí o vyvlastnení a v lehote 30 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o vyvlastnení, ak osobitný zákon neustanovuje inak.

84. Podľa § 13 ods. 1 cit. zákona ak sú splnené podmienky vyvlastnenia ustanovené týmto zákonom, vyvlastňovací orgán rozhodne samostatnými výrokmi o vyvlastnení práv k pozemku alebo ku stavbe a o náhrade za vyvlastnenie a o spôsobe jej úhrady.

85. Podľa § 13 ods. 2 cit. zákona výrokmi o vyvlastnení práv k pozemku alebo ku stavbe vyvlastňovací orgán

a) určí účel vyvlastnenia vo verejnom záujme,

b) rozhodne o 1. prechode vlastníckeho práva k pozemku alebo ku stavbe, 2. obmedzení vlastníckeho práva k pozemku alebo ku stavbe alebo 3. vzniku, obmedzení, alebo zániku práva zodpovedajúceho vecnému bremenu k pozemku alebo ku stavbe potrebného na uskutočnenie stavby, alebo opatrenia vo verejnom záujme; opatrením vo verejnom záujme je opatrenie vydané na účel ochrany života, zdravia, bezpečnosti štátu, životného prostredia, nerastného bohatstva, jaskýň, podzemných vôd, prírodných liečivých zdrojov, vodných tokov, kultúrneho dedičstva, ako aj dokončených alebo nedokončených stavieb vo verejnom záujme.

c) rozhodne o obmedzení alebo zániku práv tretích osôb, len ak by ďalší výkon týchto práv bránil alebo podstatne obmedzoval dosiahnutie účelu, na ktorý sa má vyvlastniť,

d) rozhodne o rozšírení predmetu vyvlastnenia, ak je to odôvodnené podľa § 2 ods. 4 až 7 ,

e) určí, v akej lehote a akým spôsobom je vyvlastniteľ povinný začať s užívaním pozemku alebo stavby na účel, na ktorý sa vyvlastnila,

f) rozhodne o námietkach účastníkov vyvlastňovacieho konania týkajúcich sa vyvlastnenia, ak boli uplatnené,

g) rozhodne o povinnosti nahradiť trovy konania.

86. Podľa § 13 ods. 3 cit. zákona výrokmi o náhrade za vyvlastnenie vyvlastňovací orgán

a) určí primeranú náhradu za vyvlastnenie, ktorá prislúcha jednotlivým vyvlastneným a určí lehotu podľa § 6 ods. 1, 2 alebo ods. 3 a spôsob jej zaplatenia, ak nedôjde medzi vyvlastniteľom a vyvlastňovaným k dohode o náhrade za vyvlastnenie, vyvlastňovací úrad určí náhradu za vyvlastnenie v sume zodpovedajúcej všeobecnej hodnote pozemku alebo stavby, alebo všeobecnej hodnote práva zodpovedajúceho vecnému bremenu na základe znaleckého posudku [§ 9 ods. 2 písm. f)]; s požiadavkou na vyššiu náhradu za vyvlastnenie odkáže vyvlastneného bez prerušenia konania na súd, b) rozhodne o prihlásených nárokoch tretích osôb, ktoré majú k vyvlastnenému pozemku alebo k vyvlastnenej stavbe vecné práva zapísané v katastri nehnuteľností s určením sumy, v akej majú byť uspokojené z náhrady za vyvlastnenie pozemku alebo stavby.

87. Podľa § 13 ods. 4 cit. zákona rozhodnutie o vyvlastnení musí obsahovať aj

a) údaje vyvlastniteľa a vyvlastneného v rozsahu údajov podľa § 9 ods. 2 písm. a) a b),

b) označenie vyvlastňovaného pozemku alebo vyvlastňovanej stavby, alebo ich častí v rozsahu údajov podľa § 9 ods. 2 písm. d),

c) označenie geometrického plánu, ktorý je podkladom na vyvlastnenie, ak sa navrhuje vyvlastniť časť pozemku alebo časť stavby, alebo ak sa vo vyvlastňovacom konaní navrhuje zlúčenie viacerých pozemkov alebo ich častí, ktoré sú predmetom vyvlastnenia,

d) poučenie o možnostiach a podmienkach zrušenia vyvlastnenia,

e) ďalšie náležitosti rozhodnutia, ktoré sú potrebné na jednoznačné určenie obsahu a rozsahu vyvlastnenia a jeho náhrady.

88. Podľa § 18 ods. 1 cit. zákona na vyvlastňovacie konanie sa vzťahuje všeobecný predpis o správnom konaní, ak tento zákon neustanovuje inak

89. Podľa § 18 ods. 2 cit. zákona vyvlastnenie a vyvlastňovacie konanie upravené osobitnými zákonmi nie sú týmto zákonom dotknuté.

90. Podľa § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní rozhodnutie musí byť v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi, musí ho vydať orgán na to príslušný, musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci a musí obsahovať predpísané náležitosti.

91. Podľa § 47 ods. 3 cit. zákona v odôvodnení rozhodnutia správny orgán uvedie, ktoré skutočnosti boli podkladom na rozhodnutie, akými úvahami bol vedený pri hodnotení dôkazov, ako použil správnu

úvahu pri použití právnych predpisov, na základe ktorých rozhodoval, a ako sa vyrovnal s návrhmi a námietkami účastníkov konania a s ich vyjadreniami k podkladom rozhodnutia.

92. Súd v sporovom konaní nemá povinnosť ani právo upozorňovať účastníkov na nedostatočné dôkazy, prípadne chýbajúce dôkazy a navrhovať im predloženie takých dôkazov, ktoré dostatočne podporia ich tvrdenia. Takýto postup súdu by bol v rozpore nielen s ustanovením citovaného čl. 8 C.s.p., ale aj so zásadou rovnosti účastníkov konania.

Podľa § 215 ods. 1, 2 C.s.p., súd rozhodne na základe zisteného skutkového stavu, ktorý zisťuje procesným postupom podľa cit. zákona. V zmysle týchto ustanovení skutkovým základom súdneho rozhodnutia je súhrn skutkových zistení, ku ktorým súd dospel v priebehu konania. K skutkovým zisteniam súd dospieva vyhodnotením skutkových poznatkov, ktoré získava viacerými spôsobmi, predovšetkým v sporovom konaní dokazovaním.

Civilný sporový proces sa, okrem iného, zásadne riadi princípom dispozičným a prejednacím, princípom kontradiktórnosti, princípom koncentrácie a s ním spojeným princípom formálnej pravdy. V sporovom konaní, ako v danom prípade, žalobca uplatňuje na základe existujúceho právneho vzťahu na súde svoje práva, resp. právom chránené záujmy, vyplývajúce z hmotného práva, vo vzťahu k žalovanému, ktorým sú tieto porušené, resp. ohrozené. Žalovaný v sporovom konaní následne v rámci procesných ustanovení vo vzťahu k žalobcom uplatnenému nároku poskytne rozhodujúce skutočnosti na svoju obranu, na preukázanie ktorých zároveň pripojí listinné dôkazy, na ktoré sa odvoláva, resp. navrhne dôkazy.

V ustanovení § 185 C.s.p. je zavedený princíp formálnej pravdy, čo znamená, že súd pri rozhodovaní vychádza výlučne z dôkazov, ktoré mu navrhli strany sporu. Súd sa tak nemusí dostať k úplnému zisteniu pravdy, vzhľadom na to, že si o spore môže urobiť svoj obraz iba v rozsahu, v akom mu ho vykreslia strany sporu svojimi tvrdeniami a súvisiacimi dôkazmi. Dôraz sa kladie na procesnú diligenciu strán sporu, čoho dôsledkom je obmedzenie dôkaznej iniciatívy súdu a jej presun takmer bezvýhradne na strany sporu.

Pre úspech v sporovom konaní je nevyhnutné, aby strana sporu uniesla svoje dôkazné bremeno, t.j. dokázala pred súdom pravdivosť svojich tvrdení v relevantných hmotnoprávných skutočnostiach, a to prioritne žalobca v podanej žalobe a žalovaný v podanom vyjadrení k žalobe. Za výsledok sporového konania je tak plne zodpovedná sama sporová strana.

93. Povinnosťou súdu je v prejednávaných prípadoch postupovať v súlade so zásadou spravodlivosti. Pri rozhodovaní je nevyhnutnosťou rešpektovanie základných princípov C.s.p. o spravodlivosti ochrany porušených práv a právom chránených záujmov tak, aby bol naplnený princíp právnej istoty. Do práva na spravodlivý súdny proces nepatrí súčasne aj právo účastníka konania, aby sa všeobecný súd stotožnil s jeho právnymi názormi, navrhovaním a hodnotením dôkazov (sp. zn. IV.ÚS 252/04) a rovnako neznamená ani to, aby účastník konania bol pred všeobecným súdom úspešný, teda aby bolo rozhodnuté v súlade s jeho požiadavkou a právnymi názormi (sp. zn. I. ÚS 50/04).

94. V ustanovení § 151 ods. 1 Civilného sporového poriadku je zakotvená právna domnienka, podľa ktorej platí, že skutkové tvrdenia strany sa považujú za nesporné, ak ich protistrana výslovne nepoprela, t. j. ak sa k tvrdenej skutočnosti nevyjadřila, resp. ak ju síce poprela, avšak neúčinne. Z uvedeného je zrejmé, že skôr ako súd pristúpi k vykonaniu dôkazov musí identifikovať, ktoré skutkové tvrdenia strán sú nesporné a ktoré sporné. Ak sú skutkové tvrdenia strán sporné, súd na základe vykonaných (stranami označených) dôkazov vyhodnotí ich pravdivosť, ak ale ide o skutkové tvrdenia strán nesporné, súd si ich osvojí ako zistený skutkový stav a považuje danú skutočnosť za preukázanú tak, ako bola tvrdená. Ide tu o prejav samej podstaty sporového konania, že sporným je to, čo protistrana (a nie súd) takým urobí, lebo súd v sporovom konaní nevystupuje ako „vyšetrovateľ“, ktorého úlohou by bolo aktívne vyhľadávať objektívnu realitu, ale ako „rozhodca“ majúci za úlohu zistiť skutkový stav zo stranami dodaných podkladov (rozsudok Krajského súdu Banská Bystrica sp. zn. 12Co/22/2019).

95. Dôkazné bremeno ohľadom určitej skutočnosti leží na tej strane sporu, ktorá z existencie tejto skutočnosti vyvodzuje pre seba priaznivé právne dôsledky, teda ide o tú stranu v spore, ktorá existenciu týchto skutočností tvrdí. Súd poukazuje na uznesenie Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 5Obo/52/2010, podľa ktorého dôkazným bremenom sa rozumie procesná zodpovednosť účastníka konania za to, že za konania neboli preukázané jeho tvrdenia, že z tohto dôvodu muselo byť rozhodnuté o veci samej v jeho neprospech. Zmyslom dôkazného bremena je umožniť súdu rozhodnúť o veci samej i v takých prípadoch, keď určitá skutočnosť významná podľa hmotného práva pre rozhodnutie o veci nebola alebo

nemohla byť preukázaná, a keď teda výsledky hodnotenia dôkazov neumožňujú súdu prijať záver ani o pravdivosti tvrdenia tejto skutočnosti, ani o tom, že by táto skutočnosť bola nepravdivá.

96. Z hľadiska budovania dôvery v právo je nutné vyhybať sa konaniu, ktoré je ústavnoprávne hraničné z hľadiska vzťahu k základnému právu na ochranu vlastníctva, resp. právu na pokojné užívanie majetku (PL. ÚS 19/09). Nepochybne, život v modernej spoločnosti vyžaduje možnosť zásahov do vlastníckeho práva, ale tieto, zvlášť ak sú nezvratné, musia rešpektovať význam a podstatu vlastníckeho práva a musia byť vykonané v riadnej procedúre, kde je vlastník subjektom a nie objektom tohto procesu. Výnimky sú možné len v extrémnych prípadoch, predovšetkým, ak dochádza k ohrozeniu bezpečnosti štátu alebo k zásadnému ohrozeniu základných práv a slobôd. Rešpekt k cudziemu majetku, nie nepodobný zásade neminem leadere - nikomu neškodí, a v modernej dobe zvlášť rešpekt k majetku zo strany verejnej moci, je jadrom právnej kultúry v západnej civilizácii (PL. ÚS 19/09).

97. Zákon č. 282/2015 Z.z. predstavuje všeobecnú právnu úpravu podmienok vyvlastnenia, a to ako z hmotnoprávneho, tak z procesnoprávneho hľadiska. Vychádza z ústavnoprávneho rámca čl. 20 Ústavy SR a z čl. 11 ods. 4 Listiny základných práv a slobôd, ktorý nadväzuje na Dodatkový protokol č. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd. Obdobnú požiadavku tiež čl. 17 Charty základných práv Európskej únie, ktorá aprobuje odňatie vlastníckeho práva pri zabezpečení spravodlivej náhrady v primeranej lehote.

Požiadavka primeranej a spravodlivej náhrady za vyvlastnenie odlišuje vyvlastnenie od iných zásahov do vlastníckeho práva. Náhrada za vyvlastnenie má vyvlastnenému „zásadne vyvážiť“ ujmu, ktorá odňatím veci vznikla“. Adekvátnosť kompenzácie poskytnutej za odňatie vlastníckeho práva posudzuje Európsky súd pre ľudské práva z toho hľadiska, či bola dosiahnutá spravodlivá rovnováha medzi záujmami na ochranu majetku jednotlivca a širšími spoločenskými záujmami. Rovnováha medzi verejným záujmom na vyvlastnení a zárukami ochrany vlastníctva je podľa judikatúry EŠLP zachovaná, ak náhrada za vyvlastnenie je v rozumnom pomere k trhovej hodnote v čase, keď k vyvlastneniu majetku došlo. Pravidlo, podľa ktorého náhrada za vyvlastnenie má byť „primeraná“, resp. „spravodlivá“ a zodpovedať obvyklej cene nehnuteľnosti, za súčasného zachovania požadovanej spravodlivej rovnováhy medzi zaťažením vyvlastňovaného a opatrením vo verejnom záujme pri vylúčení „neprimeraného“ bremena vyvlastňovaného, bolo vytvorené najmä v rozhodnutí vo veci P. L. R. proti Švédsku a vo veci N. a ostatní proti Spojenému kráľovstvu. Ústavný súd Slovenskej republiky osobitne k podmienke primeranosti náhrady uvádza: „Kompenzácia rovnováhy medzi záujmom verejným a zásahom do vlastníckeho práva jednotlivca je zaručená aj poskytnutím peňažnej náhrady v primeranej výške. (...) Výška náhrady by mala byť určená v porovnaní s trhovou cenou veci tak, aby zohľadňovala mieru zásahu do vlastníckeho práva, ktorú možno od vlastníka veci spravodlivo požadovať.“ V náleze sp. zn. PL. ÚS 42/2015 ďalej konštatuje: „Účelom úpravy čl. 20 ods. 4 Ústavy je dať vlastníčkovi právnu istotu o výške primeranej náhrady za vyvlastnenie. (...) Neposkytnutie náhrady alebo poskytnutie náhrady, ktorá nie je primeraná povahe a rozsahu zásahov do vlastníctva, je v rozpore s princípmi materiálneho právneho štátu. (...) K právnej istote, akú má zaručiť ustanovenie čl. 20 ods. 4 Ústavy, patrí aj istota o čase, kedy vlastník dostane primeranú náhradu.“

98. Krajský súd v Bratislave v rozsudku sp. zn. 2S/233/2019 dospel k záveru, že zákonnosť výroku o náhrade za vyvlastnenie možno preskúmať v konaní pred správny súdom, avšak: "Posúdenie výšky náhrady za vyvlastnenie určenej podľa zákona o vyvlastnení nie je v právomoci správneho súdu. V zmysle argumentácie krajského súdu pritom "nie je vylúčené, aby za určitých okolností správny orgán, ktorý vo všeobecnosti je povinný spoľahlivo zistiť skutkový stav, dal vypracovať aj v administratívnom konaní znalecký posudok pre kontrolu záverov znalca. Bude tomu tak najmä v prípade, kedy účastník (vyvlastňovaný) relevantným spôsobom spochybni závery znaleckého posudku. Aby však mohlo byť takéto spochybnenie právne významné a dôvodom pre vypracovanie kontrolného znaleckého posudku, musia byť argumenty účastníka podložené dostatočnými dôkazmi, napr. iným znaleckým posudkom.“

99. Najvyšší správny súd SR v konaní vedenom pod sp. zn. 8Sžk/28/2019 konštatuje, že zákon č. 282/2015 Z.z., ktorý upravuje proces vyvlastňovania, je potrebné považovať za ústavne konformnú reguláciu obmedzenia základného ústavou garantovaného práva vlastníť majetok, ktorá je prípustná a predpokladaná v čl. 20 ods. 3 Ústavy SR. Zákon č. 282/2015 Z.z. predstavuje v otázke rozhodovania o vyvlastnení a náhrade zaň pomerne komplexnú právnu úpravu, na základe ktorej príslušný orgán verejnej správy, po zistení nemožnosti dohody na sume náhrady za vyvlastnené pozemky, stanovenej postupom súdneho znalca v zmysle vyhlášky MS SR č. 492/2002 Z.z. odkáže pôvodného vlastníka

vyvlastnenej nehnuteľnosti v súlade s § 13 ods. 3 písm. a/ zákona č. 282/2015 Z.z. s požiadavkou na vyššiu náhradu za vyvlastnenie na súd. V civilnom sporovom konaní sa môže domáhať navýšenia ceny určenej znalcom, napríklad aj na základe spochybnenia správnosti záverov znaleckého posudku. Takýmto postupom sa dosiahne vyváženie verejného záujmu na vysporiadaní vlastníckych vzťahov a záujmu a práva pôvodného vlastníka vyvlastňovaného pozemku na primeranú náhradu za odňatie vlastníckeho práva v zmysle čl. 20 Ústavy Slovenskej republiky.

Pokiaľ teda žalobca ako vyvlastnený predložil vo vyvlastňovacom konaní znalecký posudok, nestotožňujúc sa so závermi pôvodného znaleckého posudku, z ktorého vyhádzal žalovaný pri určení výšky náhrady za vyvlastnenie, jediným zákonným a do úvahy prichádzajúcim postupom bolo uplatnenie § 4 ods. 4 zákona č. 282/2015 Z.z., resp. v súlade s § 13 ods. 3 písm. a/ zákona č. 282/2015 Z.z. s požiadavkou na vyššiu náhradu za vyvlastnenie odkázať žalobcu ako vyvlastneného na civilný súd.

100. Najvyšší správny súd Slovenskej republiky vo svojom rozsudku sp. zn. 4 Svk 20/2021 o.i. uviedol, že „...“ je potrebné dať do pozornosti i vzájomný vzťah medzi Správnym poriadkom a zákonom č. 282/2015 Z.z., ktorý je špeciálnou právnou úpravou a ktorý zakotvuje osobitný procesný mechanizmus uplatňujúci sa v prípade namietania skutočností, ktoré sú obsahom znaleckého posudku. Konkrétne ide o ust. § 4 ods. 4 zákona č. 282/2015 Z.z., ktorý v prípade nesúhlasu so stanovením výšky náhrady za vyvlastnenie znaleckým posudkom neupravuje prehodnocovanie týchto odborných záverov ďalším dokazovaním (napr. tak, ako je tomu v ust. § 36 Správneho poriadku), ale zakotvuje povinnosť orgánu verejnej správy zabezpečiť odborné vyjadrenie alebo vysvetlenie znalca, ktorú povinnosť žalovaný rešpektoval. Ak by orgán verejnej správy postupoval pri vysporiadaní sa s námietkou smerujúcou voči náhrade za vyvlastnenie štandardným spôsobom ako pri každom inom dôkaze, či námietke, došlo by k popretiu zmyslu a účelu § 4 ods. 4 zákona č. 282/2015 Z.z., keď by nebolo zrejmé čo by malo byť predmetom civilného sporového konania, nakoľko celé dokazovanie vo vzťahu k otázke správnosti určenia výšky náhrady za vyvlastnenie, by bolo realizované v administratívnom - vyvlastňovacom konaní. Pri uplatnení takéhoto procesného postupu by sa právna úprava § 4 ods. 4 zákona č. 282/2015 Z.z. stala obsolentnou. Pokiaľ teda žalobca ako vyvlastnený predložil vo vyvlastňovacom konaní znalecký posudok, nestotožňujúc sa so závermi pôvodného znaleckého posudku, z ktorého vyhádzal žalovaný pri určení výšky náhrady za vyvlastnenie, jediným zákonným a do úvahy prichádzajúcim postupom bolo uplatnenie § 4 ods. 4 zákona č. 282/2015 Z.z., resp. v súlade s § 13 ods. 3 písm. a/ zákona č. 282/2015 Z.z. s požiadavkou na vyššiu náhradu za vyvlastnenie odkázať žalobcu ako vyvlastneného na civilný súd“.

101. Rozhodnutie Ministerstva dopravy a výstavby SR zo dňa 25.11.2021 č. 48380/2021/SSSVP/131014, nadobudlo právoplatnosť dňa 25.11.2021, žaloba vo veci bola podaná dňa 8.12.2021. S prihliadnutím na záver judikatúry, z ktorej vyplýva, že: Na preskúmanie výrokov o náhrade za vyvlastnenie (a teda aj námietok týkajúcich sa priznanej náhrady) je príslušný civilný súd, a to na základe žaloby podanej v lehote 30 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o vyvlastnení. (napr. rozsudok Krajského súdu v Žiline sp. zn. 30S/3/2019), súd konštatuje právomoc o žalobe konať, napriek námietke žalovaného.

102. V konaní nebolo sporné, že žalobkyňa bola vlastníčkou pozemkov zapísaných na LV č. XXXX v k.ú. E. ako pozemok parc. č. XXXX/XX zastavaná plocha a nádvorie o výmere 3.123 m<sup>2</sup> a parc. č. XXXX/XX zastavaná plocha a nádvorie o výmere 851 m<sup>2</sup>. Rovnako nebolo sporné, že rozhodnutím Okresného úradu Prešov, odbor výstavby a bytovej politiky, oddelenie štátnej stavebnej správy č. OU-PO-OVBP2-2021/000875/0096622 zo dňa 7.9.2021, vo vyvlastňovacom konaní vykonanom na základe návrhu č. SSC/7546/2019/6353/30927 na odňatie vlastníckeho práva k pozemkom vo vlastníctve žalobkyne, rozhodol tento úrad tak, že uvedené nehnuteľnosti vyvlastňuje za náhradu špecifikovanú vo výške 226.337,76 eur v prospech SR - Slovenská správa ciest, a že toto rozhodnutie bolo potvrdené rozhodnutím Ministerstva dopravy a výstavby Slovenskej republiky, sekcie stavebnej správy a verejných prác zo dňa 24.11.2021, č. 48380/2021/SSSVP/131014. Spornou zostala primeranosť výšky náhrady určenej vo vyvlastňovacom konaní.

103. Znalecké dokazovanie je jedným z hlavných dôkazných prostriedkov, a pre jeho význam a časté využitie má právna úprava znaleckého dokazovania osobitné miesto v právnom poriadku. Osobu znalca využíva súd v konaní v prípadoch, keď sa v rámci dokazovania dostane do situácie, keď posúdenie skutkového stavu závisí od odborných znalostí a skúseností a práve znalec by mal poskytnúť objektívny a nezaujatý pohľad na stav či situáciu. Znalecký posudok, ktorý by sa javil ako neobjektívny,

vzájomne rozporný, zmätočný, či vychádzajúci z nesprávnych skutkových premís a podkladov, na ktoré znalec pri úkone znaleckej činnosti prihliadal, prípadne, v prejednávanej veci, ak by všeobecná cena vyvlastňovanej nehnuteľnosti bola znalcom zisťovaná netransparentne alebo v zjavnom rozpore so zákonom č. 382/2004 Z.z., resp. vyhláškou č. 492/2004 Z.z., znalecký posudok by nemohol byť legitímnym podkladom pre rozhodnutie o výške náhrady za vyvlastnenie. Rovnako v prípade, ak by znalec konal v rozpore so zásadou nestrannosti a nezáujatosti pri spracovaní znaleckého posudku, znalecký posudok by nemohol byť legitímnym podkladom pre rozhodnutie správneho orgánu o výške vyvlastňovacej náhrady.

104. Jednou zo základných námietok žalobkyne, ktoré vyslovila už v námietkach proti vyvlastňovaciemu konaniu bola aj námietka špecifikovaná ako neposkytnutie primeranej náhrady - námietka znaleckého posudku č. 220/2018. Upozornila správny orgán na zrejmu neprímeranosť vyčíslenia tzv. náhrady za vyvlastnenie, ktorá spôsobila zrejme nesprávnosť určenia výšky náhrady za vyvlastnenie.

Vyvlastniiteľ si dal vypracovať znalecký posudok č. 195/2020 na základe, ktorého žalobkyni opätovne zaslal v poradí druhý návrh kúpnej zmluvy a návrh kúpnej ceny, ktorá bola oproti ostatným kúpnyim cenám značne nižšia. Žalovaná teda predmetnú kúpnu zmluvu nepodpísala čo odôvodnila neobjektívnosťou a účelovosťou posudkov pre potreby vyvlastniiteľa.

105. 1. Ústavný princíp rovnosti pri zachovaní zákonnej ochrany vlastníckeho práva u všetkých vlastníkov k druhovo rovnakej veci je spätý so zákonnými obmedzeniami tohto práva, ktoré musia rovnako platiť pre všetky prípady, ktoré spĺňajú ustanovené podmienky (čl. 20 ods. 1 druhá veta v spojení s čl. 13 ods. 3 Ústavy Slovenskej republiky). Tento princíp platí aj pri najvýraznejšom zásahu do vlastníckeho práva, ktorým je vyvlastnenie. Tento zásah totiž znamenal trvalú zmenu vlastníckeho práva k veci v prospech iného vlastníka. Ústavné predpoklady vyvlastnenia preto nespočívajú len v povinnosti zákonom upraviť nevyhnutnú mieru a verejný záujem tohto zásahu do vlastníckeho práva, ale aj v povinnosti poskytnúť zaň primeranú náhradu (čl. 20 ods. 4 Ústavy Slovenskej republiky).

2. Primeranou náhradou je náhrada, ktorá sa síce neposkytuje v celom rozsahu trhovej ceny veci, avšak zásadne vyváža ujmu, ktorá odňatím veci vznikla. Ochrana vlastníckeho práva pri vyvlastnení totiž nezahrňuje v sebe aj právo na získanie majetku.

3. Nie je porušením ústavnej zásady ochrany vlastníctva, ktorá je rovnaká bez ohľadu na subjekt a predmet vlastníctva, ak sa pri úvahách o primeranosti náhrady, ktorú vyjadruje výška peňažnej náhrady, zohľadní základný predpoklad vyvlastnenia, ktorým je verejný záujem (v zákone vyjadrený účelom vyvlastnenia), prevládajúci nad súkromným záujmom vlastníka veci. (Nález Ústavného súdu Slovenskej republiky sp.zn. PL. ÚS 37/95 z 12. septembra 1996, zverejnený v Zbierke zákonov Slovenskej republiky, čiastka 96, pod číslom 286/1996)

106. V zmysle zákona č. 282/2015 Z.z., ale predovšetkým aj podľa článku 20 ods. 4 Ústavy Slovenskej republiky, za vyvlastnené nehnuteľnosti prislúcha primeraná náhrada. Za primeranú náhradu je potrebné považovať všeobecnú, teda trhovú hodnotu, ktorá zodpovedá cene rovnakej alebo porovnateľnej nehnuteľnosti v tom istom čase, mieste a v porovnateľnej kvalite. Táto primeraná náhrada prislúcha vyvlastnenému podľa stavu v čase, keď sa mu vyvlastnením odobralo vlastníctvo a to je dátum právoplatnosti vyvlastňovacieho rozhodnutia.

Všetky právne normy je potrebné vykladať v súlade s Ústavou Slovenskej republiky. V tejto súvislosti súd poukazuje na už spomínaný článok 20 ods. 4 Ústavy Slovenskej republiky, podľa ktorého vyvlastnenie je možné iba v nevyhnutnej miere a vo verejnom záujme a to na základe zákona a za primeranú náhradu. Tú je potrebné vnímať ako kompenzáciu rovnováhy medzi záujmom verejným a zásahom do vlastníckeho práva jednotlivca. Ide o náhradu za to, že vlastníik je povinný strpieť tento legitímny spôsob prechodu vlastníckeho práva na iného vo verejnom záujme.

107. Zo zákona č. 282/2015 Z.z. vyplýva, že vyvlastňovací orgán pri určení primeranej náhrady za vyvlastnenie vychádza zo znaleckého posudku predloženého vyvlastniiteľom, ak sú k nemu výhrady, zabezpečí k nim odborné vyjadrenie, alebo vysvetlenie znalca, čo bolo aj zrealizované, a ak vyvlastnený s touto náhradou nesúhlasí, má možnosť podať žalobu na všeobecnom súde na vyššiu náhradu, ako to vyplýva z § 13 ods. 3 citovaného zákona.

Zákon o vyvlastňovaní neukladá správnyim orgánu povinnosť vyžadovať od vyvlastniiteľa aktualizáciu navrhovanej náhrady za vyvlastnenie, ak je návrh na vyvlastnenie doplnený znaleckým posudkom, ktorý podľa § 4 ods. 3 cit. zák. nie je starší ako dva roky za predpokladu, že rozhodnutie o vyvlastnení bude vydané počas dvojročnej platnosti znaleckého posudku, teda počas jeho spôsobilosti byť podkladom

pre určenie náhrady za vyvlastnenie. V zákone č. 282/2015 Z.z. ani zákone č. 71/1967 Zb. neexistuje mechanizmus, na základe ktorého by mohla náhrada za vyvlastnenie určená v rozhodnutí o vyvlastnení byť aktualizovaná ku dňu právoplatnosti rozhodnutia o vyvlastnení, a to ani v tom prípade, ak by odvolací orgán rozhodol v odvolacom konaní v čase, kedy by už bol znalecký posudok, na základe ktorého bola v rozhodnutí o vyvlastnení určená náhrada za vyvlastnenie, starší ako dva roky.

108. Vyvlastňovací orgán vo vyvlastňovacom konaní určil náhradu za vyvlastnenie rozhodnutím Okresného úradu Prešov, odboru výstavby a bytovej politiky zo dňa 7.9.2021, č. OU-PO-OVBP2-2021/000875/0096622, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 25.11.2021, keďže medzi vyvlastniteľom a vyvlastňovanou žalobkyňou nedošlo k dohode o náhrade za vyvlastnenie.

Znalecký posudok č. 195/2020 bol do konania predložený vyvlastniteľom/žalovaným ako súčasť návrhu na vyvlastnenie podľa § 9 ods. 2 písm. f) zákona č. 282/2015 Z.z. Zákonodarca v § 9 ods. 2 písm. f) zákona č. 282/2015 Z.z. zakotvil, že návrh na vyvlastnenie musí obsahovať údaj o sume predpokladanej náhrady za vyvlastnenie, ktorá pozostáva zo všeobecnej hodnoty pozemku alebo stavby, alebo všeobecnej hodnoty práva zodpovedajúceho vecnému bremenu určenej znaleckým posudkom. Zakomponovaním slovička „predpokladaná“ v § 9 ods. 2 písm. f) zákona č. 282/2015 Z.z. teda odkazuje, že ide len o určitý odhad náhrady za vyvlastnené nehnuteľnosti určené v znaleckom posudku. Znalecký posudok č. 195/2020 určuje len predpokladanú všeobecnú hodnotu vyvlastňovaných pozemkov. Samotná prax pritom ukazuje, že rozhodovanie vo veciach náhrady je nad rámec možností vyvlastňovacieho orgánu. V rozhodnutí vyvlastňovací orgán odkázal vyvlastňovanú s požiadavkou na vyššiu náhradu za vyvlastnenie bez prerušenia konania na súd. Zámerom zákonodarcu bolo, že vyvlastňovací orgán má práve podľa ustanovenia § 13 ods. 3 písm. a) zákona č. 282/2015 Z.z., ak nedôjde medzi vyvlastniteľom a vyvlastňovaným k dohode, nakoľko vo vyvlastňovacom konaní boli predložené dva znalecké posudky určujúce diametrálne odlišnú všeobecnú hodnotu vyvlastňovaných pozemkov, odkázať vyvlastňovanú s požiadavkou vyššej náhrady na súd, a tým jej umožniť domáhať sa primeranej a spravodlivej náhrady na príslušnom civilnom súde.

Uvedené potvrdzuje aj časť dôvodovej správy k § 13 zákona č. 282/2015 Z.z., doterajšia rozhodovacia prax ukázala, že je potrebné rozdeliť výrokovú časť rozhodnutia o vyvlastnení na samostatné výroky. Preto sa ustanovuje, že vyvlastňovací orgán v prípade, ak sú splnené podmienky vyvlastnenia vydá rozhodnutie o vyvlastnení, v ktorom samostatnými výrokmi rozhodne (i) o vyvlastnení práv k pozemku alebo ku stavbe a (ii) o náhrade za vyvlastnenie.

Z uvedeného vyplýva, že náhrada určená vyvlastňovacím orgánom v rozhodnutí o vyvlastnení na základe Znaleckého posudku č. 195/2020 vo výške 226.337,76 eur je len predpokladaná náhrada za vyvlastnené nehnuteľnosti, o ktorej je rozhodnuté samostatným výrokom. Ak priznaná náhrada je podľa vyvlastňovanej žalobkyne neprimerane nízka, nakoľko disponuje vlastnými znaleckými posudkami č. 293/2020 a 295/2020 vypracovanými znalcom G. J. s odlišnou vyššou náhradou vo výške 467.552,62 eur, je jednoznačne daná právomoc civilného súdu rozhodovať o primeranej náhrade za vyvlastnenie.

109. Článok 1 Dodatkového protokolu k Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd nezaručuje právo na plnú náhradu vyvlastneného majetku za všetkých okolností; musí však vždy existovať postup zaisťujúci celkové posúdenie dôsledkov vyvlastnenia, vrátane priznania výšky náhrady v primeranom pomere k hodnote vyvlastňovaného majetku pre naplnenie požiadavky nastolenia spravodlivej rovnováhy v súlade s právom jednotlivca na pokojné užívanie majetku v zmysle vety prvej dotknutého ustanovenia Dohovoru. Rigidný systém určovania náhrad, ktorý neberie do úvahy iné faktory než úradne stanovené ceny, vytvára riziko narušenia požadovanej spravodlivej rovnováhy.

110. Prelomovým rozsudkom Európskeho súdu pre ľudské práva (ďalej len „ESLP“) k otázke verejného záujmu, bolo rozhodnutie vo veci Sporrang a Loennroth vs. Švédске kráľovstvo z roku 1982. V ňom súd dospel k aplikácii zásady proporcionality pri zásahu do vlastníckeho práva, ktorej zmyslom bolo to, aby sa pri aplikácii čl. 1 Protokolu č. 1 posudzovalo, či sa dosiahlo spravodlivé vyváženie medzi ochranou vlastníckeho práva a spoločenským záujmom, a teda, či pôvodný vlastník nehnuteľnosti nemusí na základe rozhodnutia o vyvlastnení niesť individuálne a nadmerné bremeno. Súd uviedol, že tento článok v sebe obsahuje tri rôzne pravidlá: prvé pravidlo stanovené v prvej vete má všeobecnú povahu a zahŕňa princíp pokojného užívania majetku; druhé pravidlo, obsiahnuté v druhej vete, zahŕňa prípady pozbavenia majetku; tretie pravidlo stanovené v treťom paragrafe uznáva, že členské štáty sú oprávnené, medzi iným, kontrolovať užívanie majetku v súlade so všeobecným záujmom. Tieto tri pravidlá sú však navzájom prepojené. Pri posudzovaní druhého a tretieho pravidla je potrebné prihliadať na prvé, ktoré v sebe zahŕňa všeobecný princíp pokojného užívania majetku. Citované rozhodnutie

stanovilo rámeč pre interpretáciu čl. 1 Dohovoru a znamenalo výraznú kvalitatívnu zmenu poňatia preskúmvavej činnosti súdu, ktorá sa dovtedy zameriavala iba na legalitu a legitimitu zásahov štátu do práva na majetok a jeho pokojné užívanie. Prijatím tohto rozhodnutia začal ESLP preskúmvavať i splnenie podmienky proporcionality oprávnenosti zásahov do vlastníckeho práva, ktorá bola vyjadrená hľadáním spravodlivej rovnováhy medzi záujmami spoločnosti a záujmami jednotlivca.

111. Pokiaľ teda zákonodarca umožnil vyvlastnenému domáhať sa v rámci správneho súdnictva preverenia, či vyvlastňovacie orgán postupoval v súlade so zákonom o vyvlastnení vrátane vypracovaných znaleckých posudkov, ale umožnil takejto osobe domáhať sa pred všeobecným súdom určenia primeranej náhrady, túto treba vnímať širšie, a teda nielen striktne podľa špeciálneho právneho predpisu, akým je zákon č. 282/2015 Z.z., inak by tieto súbežné súdne konania nemali opodstatnenie. V rámci správneho konania teda sa predovšetkým posudzuje, či správny orgán postupoval podľa zákona 282/2015 Z.z., vyhodnocuje sa správnosť znaleckého posudku, a to či je dodržaná zákonná podmienka, že znalecký posudok nesmie byť starší ako dva roky pred vydaním rozhodnutia o vyvlastnení. V konaní pred všeobecným súdom sa však zisťuje výška primeranej náhrady za vyvlastnenú nehnuteľnosť v zmysle všeobecných zásad a právnych noriem, v rámci ktorých pri odňatí veci patrí dotknutej osobe peňažná náhrada za odňatú vec v jej hodnote v čase, keď došlo k jej odňatiu (napr. ustanovenia o náhrade škody § 420 a násl. Občianskeho zákonníka).

112. Pokiaľ teda znalecký posudok č. 195/2020 určuje len predpokladanú všeobecnú hodnotu vyvlastňovaných pozemkov, bolo povinnosťou žalobkyne odôvodniť ňou požadovanú výšku náhrady. Žalovaný použil na určenie primeranej náhrady znalecký posudok G. D. H., žalobkyňa predložila posudky G. I. J.. Je zrejmé, že rozdiel medzi týmito znaleckými posudkami vznikol kvôli východiskovej hodnote pozemku.

113. Pre účely posúdenia oprávnenosti námietok žalobkyne vo vzťahu k hodnote predmetu vyvlastnenia súd v konaní ustanovil znalkyňu G. D., pričom závery ňou vypracovaného znaleckého posudku sú v diametrálnom rozpore so závermi znalca G. H., ktorý vyhotovil posudok použitý žalovaným vo vyvlastňovacom konaní.

Z toho dôvodu súd považoval za správne uložiť ustanovenej znalkyňi G. D. za úlohu určiť všeobecnú hodnotu vyvlastnených pozemkov k dátumu právoplatnosti vyvlastňovacieho rozhodnutia, keďže znalecké posudky, hoci v súlade so zákonom č. 282/2015 Z.z. boli ešte z roku 2018 a 2020 a je všeobecne známe, že hodnota pozemkov za uvedené obdobie vzrástla.

Súd sa stotožnil s argumentáciou žalobkyne, že vyvlastniteľ i správny orgán si nespĺnili základnú povinnosť uloženú § 46, 47, zákona o správnom konaní, teda, že rozhodnutie musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci a musí obsahovať predpísané náležitosti. Absentujú tiež úvahy, akými bol správny orgán vedený pri hodnotení dôkazov, ako použil správnu úvahu pri použití právnych predpisov, na základe, ktorých rozhodoval a ako sa vyrovnal s návrhmi a námietkami účastníkov konania a s ich vyjadreniami k podkladom rozhodnutia. V odôvodnení absentuje spôsob vyhodnocovania dôkazov, odpoveď na otázku prečo za cenu - náhradu za vyvlastnenie vzal ako podklad znalecký posudok znalca G. D. H. a nevysvetlil ani prečo znalecké posudky a ďalšie podklady, kúpne zmluvy či ponuky realitných kancelárií a nájomné zmluvy, nevzal do úvahy.

114. Zo znaleckého posudku G. I. D. č. 60/2023 súd zistil, že metódou polohovej diferenciacie znalkyňa určila hodnotu predmetu vyvlastnenia, t.j. parcely parc. č. XXXX/XX sumou 116,53 eur/m<sup>2</sup> a parcely parc. č. XXXX/XX sumou 96,14 eur/m<sup>2</sup>. Uvedené hodnoty súd diametrálne odlišné od hodnôt uvedených v znaleckom posudku č. 195/2020 použitom v konaní o vyvlastnení. Na otázku vhodnosti použitia porovnávacej metódy znalcom G. D. H. v posudku č. 195/2020 znalkyňa uviedla, že vzhľadom na to, že z výberu realizovaných cien je zrejmé, že dohodnuté kúpne ceny v jednotkovom vyjadrení v danom čase nie sú stabilizované na území s rovnakými vlastnosťami, nakoľko rozdiel v dohodnutých kúpnych cenách je mimoriadne výrazný, preto pri stanovení všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bol použitý postup podľa metódy polohovej diferenciacie. Stanovená hodnota je najpravdepodobnejšia na základe odborných znalostí a skúseností znalca.

115. Rozdiely v spomínaných znaleckých posudkoch G. H. a G. J. boli odstránené znaleckým posudkom G. D., ktorý všeobecnú hodnotu vyvlastňovaných pozemkov ustálil metódou polohovej diferenciacie na 445.738,33 eur. Podľa tohto záveru teda išlo o zanedbateľný rozdiel v porovnaní s náhradou za vyvlastnenie stanovenou vo vyvlastňovacom rozhodnutí (226.337,76 eur). V tomto prípade je potrebné

vnímať konanie ako kompenzáciu rovnováhy medzi záujmom verejným, a zásahom do vlastníckeho práva jednotlivca, ide o náhradu za to, že vlastník je povinný strpieť tento legitímny spôsob prechodu vlastníckeho práva iného vo verejnom záujme. Výška náhrady za vyvlastnenú nehnuteľnosť má byť primeraná, t.j. nemá predstavovať obohatenie vyvlastneného, ale ani bezdôvodnú výhodu vyvlastniteľa. Za týchto okolností za spravodlivé možno určiť ako primeranú náhradu za vyvlastnené pozemky sumu 445.738,33 eur, ktorá bola určená podľa znaleckého posudku G. I. D., ako ich všeobecnú hodnotu ku dňu právoplatnosti rozhodnutia o vyvlastnení.

V tomto smere rovnako súd poukazuje na skutočnosť, že v rámci správneho konania sa predovšetkým posudzuje, či správny orgán postupoval podľa zákona č. 282/2015 Z.z., vyhodnocuje sa formálna správnosť znaleckého posudku a to, či je dodržaná zákonná podmienka, že znalecký posudok nesmie byť starší ako dva roky pred vydaním rozhodnutia o vyvlastnení. Napriek podaným námietkam zo strany vyvlastňovaného správny orgán výšku náhrady overuje jedine vlastným vyjadrením znalca, že na záveroch svojho posudku trvá, a to napriek tomu, že má povinnosť vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci (§ 46 Správneho poriadku).

116. Podľa čl. 2 ods. 1 preambuly Civilného sporového poriadku ochrana ohrozených alebo porušených práv a právom chránených záujmov musí byť spravodlivá a účinná a vzhľadom na uvedené skutočnosti súd považoval za spravodlivé určiť ako primeranú náhradu za vyvlastnené pozemky sumu 445.738,33 eur podľa znaleckého posudku G. I. D. ako ich všeobecnú hodnotu ku dňu právoplatnosti rozhodnutia o vyvlastnení. Túto hodnotu pritom obe strany sporu účinne nespochybnili, aj keď žalovaný ju považoval za irelevantnú.

117. Žalovaný žalobkyni vyplatil náhradu v celkovej výške 226.337,76 eur, pričom za parcelu parc. č. XXXX/XX vyplatil sumu 179.541,27 eur (3123 m<sup>2</sup> á 57,49 eur) a za parcelu parc. č. XXXX/XX sumu 46.796,49 eur (851 m<sup>2</sup> á 54,49 eur). Znalkyňa G. D. určila hodnotu parcely parc. č. XXXX/XX sumou 363.923,19 eur (3123 m<sup>2</sup> á 116,53 eur) a za parcely parc. č. XXXX/XX sumou 81.815,14 eur (851 m<sup>2</sup> á 96,14 eur).

Rozdiel hodnoty parcely parc. č. XXXX/XX určený posudkom G. D. a G. H. tak predstavuje sumu 184.381,92 eur a rozdiel hodnoty parcely parc. č. XXXX/XX predstavuje sumu 35.018,65 eur. Rozdiel predstavuje sumu 219.400,57 eur. Žalobkyňa sa domáhala úhrady sumy 241.215,26 eur s príslušenstvom a náhrady trov konania. Nakoľko má súd za to, že nárok žalobkyne je daný a odôvodnený, zaviazal žalovaného povinnosťou zaplatiť žalobkyni sumu 219.400,57 eur a v prevyšujúcej časti žalobu zamietol. Priznaná suma predstavuje rozdiel medzi hodnotou pozemkov zistenou vo vyvlastňovacom konaní a hodnotou zistenou súdom ustanovenou znalkyňou G. D..

118. O náhrade trov štátu súd rozhodol podľa § 256 ods. 2 C.s.p. v spojení s ust. § 253 C.s.p. a § 470 ods. 2 C.s.p. s tým, že o výške trov rozhodne súd v zmysle § 262 C.s.p. Trovy konania štátu pozostávajú z odmeny vyplatené znalcom a súd zaviazal na ich náhradu v konaní neúspešného žalovaného.

119. O trovách konania súd rozhodol podľa § 255 C.s.p. a v konaní úspešnému žalobcovi priznal náhradu trov konania v rozsahu 100%, o ktorých súd rozhodne podľa § 262 C.s.p. samostatným uznesením.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné odvolanie do 15 dní odo dňa doručenia rozhodnutia na tunajšom súde.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania 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).

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

a) neboli splnené procesné podmienky,

b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,

c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,

d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,

e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,

f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,

g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo

h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Odvolať proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné rozhodnutie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu vyššie uvedenú, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Odvolať dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona; ak ide o rozhodnutie, ktorým bola upravená starostlivosť o maloletého, styk s maloletým alebo iná ako peňažná povinnosť vo vzťahu k maloletému, oprávnený môže podať návrh na súdny výkon rozhodnutia.