

Súd: Mestský súd Bratislava IV
Spisová značka: B2-16C/20/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1219201645
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 11. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Michaela Janečková
ECLI: ECLI:SK:MSBA4:2023:1219201645.10

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Mestský súd Bratislava IV pred sudkyňou Mgr. Michaelou Janečkovou v spore žalobcu: A. Š., X.. XX.XX.XXXX, L. W. X. XX, XXX XX X., zastúpeného: Advokátska kancelária STOKLASA & STOKLASOVÁ s.r.o., so sídlom Farská 25, 949 01 Nitra, IČO: 36 856 282 proti žalovanému: MH Invest, s.r.o., so sídlom Mlynské Nivy 44/A, 821 09 Bratislava, IČO: 36 724 530, zastúpenému: JUDr. Allan Böhm, advokát, so sídlom Jesenského 2, 811 02 Bratislava, IČO: 30 845 238, o zaplatenie 7.837,16 EUR s príslušenstvom, takto

rozhodol:

- I. Žalovaný je p o v i n n ý zaplatiť žalobcovi sumu 747,30 EUR do troch dní od právoplatnosti rozsudku.
- II. Vo zvyšku súd žalobu z a m i e t a.
- III. Žiadna zo strán n e m á nárok na náhradu trov konania.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou doručенou súdu dňa 28.03.2020 domáhal vydania rozhodnutia, ktorým by súd uložil žalovanému povinnosť zaplatiť mu sumu 7.837,16 EUR s príslušenstvom.

2. Žalobu odôvodnil tým, že rozhodnutím Okresného úradu X. zo dňa 13.03.2018 boli vyvlastnené pozemky pôvodne zapísané na LV č. XXXX ako parc. č. XXXX/XX o výmere 122 m², parc. č. XXXX/XX o výmere 23 m², náhrada za spoluvlastnícky podiel žalobcu vo veľkosti XXXX/XXXX bola určená vo výške 442,59 EUR. Výška náhrady bola určená na základe znaleckého posudku č. XXX/XXXX zo dňa 23.10.2017 vypracovaného spoločnosťou Ú. - F., C..R.. vo výške 19,92 EUR/m². Rozhodnutím Okresného úradu X. zo dňa 31.08.2018 boli vyvlastnené pozemky pôvodne zapísané na LV č. XXXX ako parc. č. XXXX/XX o výmere 536 m² a parc. č. XXXX/X o výmere 48 m², náhrada za spoluvlastnícky podiel žalobcu vo veľkosti XXXX/XXXX bola určená vo výške 1.782,56 EUR. Výška náhrady bola určená na základe znaleckého posudku č. XX/XXXX zo dňa 07.02.2018 vypracovaného spoločnosťou Ú. - F., C..R.. vo výške 19,92 EUR/m². Žalobca sa domáhal vyššej náhrady za vyvlastnenie, keďže znaleckým posudkom č. XXX/XXXX zo dňa 10.10.2018 vypracovaným A.. D. P. bola stanovená všeobecná hodnota nehnuteľností s parc. č. XXXX/XX a XXXX/XX spolu vo výške 64.300,- EUR, t.j. vo výške 90,08 EUR/m². Tento znalecký posudok bol síce vypracovaný na iné nehnuteľnosti, avšak išlo o parcely susediace s parcelami, ktorých sa týkali vyššie uvedené rozhodnutia Okresného úradu X.a. Všeobecná hodnota vyvlastnených pozemkov zohľadňujúc spoluvlastnícky podiel žalobcu predstavuje 10.062,31 EUR. Rozdiel medzi náhradou za vyvlastnenie, ktorá bola žalobcovi zaplatená a náhradou, ktorá mala byť žalobcovi zaplatená s poukazom na určenie všeobecnej hodnoty vyvlastnených pozemkov, predstavuje 7.837,16 EUR.

3. Žalovaný vo vyjadrení k žalobe uviedol, že predmetom znaleckého posudku č. XXX/XXXX nie je ohodnotenie pozemkov žalobcu, ale ohodnotenie úplne odlišných parciel č. XXXX/XX a XXXX/XX. Nie je prípustné všeobecnú hodnotu vyvlastňovaných pozemkov odvodzovať z takého znaleckého posudku, v ktorom sa neurčuje všeobecná hodnota vyvlastňovaných pozemkov, ale hodnota úplne iných pozemkov. Znalecký posudok č. XXX/XXXX bol vypracovaný dňa 03.10.2018, pričom znalec pozemky ohodnocoval ku dňu 10.10.2018, t.j. nie ku dňu vydania rozhodnutí o vyvlastnení, ale po dvoch, resp. siedmich mesiacoch po ich vydaní. Žalovaný namietal aj výber použitých inzerátov realitných portálov ako podkladu k stanoveniu všeobecnej hodnoty ohodnocovaných pozemkov prostredníctvom porovnávacej metódy, ktorý nie je objektívny. Na rozdiel od (obsoletnej) úpravy Stavebného zákona (§111 ods. 2), ktorá by pre účely stanovenia primeranej náhrady za vyvlastnené pozemky umožňovala žalobcovi predložiť znalecký posudok č. XXX/XXXX s určením trhovej ceny porovnateľných nehnuteľností, t.j. iných ako vyvlastňovaných pozemkov, Zákon o významných investíciách (§ 4a ods. 4) v spojení so Zákom o vyvlastňovaní (§ 4 ods. 3), podľa ktorých vyvlastňovacie konania o vyvlastnených pozemkoch prebehli, požadujú, aby náhrada za vyvlastnené pozemky bola určená výlučne ako všeobecná hodnota predmetných vyvlastnených pozemkov. Pojem všeobecná hodnota je v platnom právnom poriadku riadne definovaný v § 2 písm. g) vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, a nie v Stavebnom zákone. Podľa citovaného ustanovenia vyhlášky sa všeobecnou hodnotou majetku rozumie „výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou“.

4. Žalobca prostredníctvom podania doručeného súdu dňa 10.01.2020 uviedol, že v konaní Okresného súdu Bratislava II, sp. zn.:19C/63/2013 bol predložený znalecký posudok A.. J. H., č. XXX/XXXX, ktorým bola všeobecná hodnota nehnuteľností, ktoré boli predmetom konania, nachádzajúcich sa v kat. úz. B. (obec X., okres X.) stanovená vo výške 88,74 EUR/m². Nehnuteľnosti, ktoré boli predmetom sporu v konaní sp.zn.19C/63/2013 o zaplatenie náhrady za ich užívanie, sa nachádzajú v tej istej lokalite, vo vzájomnej blízkosti nehnuteľností, ktoré boli žalobcovi vyvlastnené, a za ktoré náhrady sa v tomto konaní domáha.

5. Súd vykonal dokazovanie listinnými dôkazmi, a to: rozhodnutie o vyvlastnení zo dňa 13.03.2018, oprava zrejmej chyby v rozhodnutí zo dňa 19.04.2018, rozhodnutie o vyvlastnení zo dňa 08.08.2018, oprava zrejmej chyby zo dňa 22.10.2018, znalecký posudok č. XXX/XXXX (A.. D. P.), znalecký posudok č. XX/XXXX s doplnením č. X (Ú. - F., C..R..), znalecký posudok č. XXX/XXXX s doplnením č. X (Ú. - F., C..R..), znalecký posudok č. X/XXXX (O. R..K..S..), rozsudok Okresného súdu Bratislava II, č.k. 18C/40/2019-556, znalecký posudok č. X/XXXX (Slovenská V. N. L.) a zistil nasledovný skutkový stav:

6. Rozhodnutím Okresného úradu X. zo dňa 13.03.2018, právoplatným dňa 04.04.2018 došlo k vyvlastneniu pozemkov s parc. č. XXXX/XX a XXXX/XX o veľkosti spoluvlastníckeho podielu žalobcu XXXX/XXXX. Za vyvlastnenie pozemkov mu bola priznaná náhrada 442,59 EUR.

7. Rozhodnutím Okresného úradu X. zo dňa 08.08.2018, právoplatným dňa 31.08.2018 došlo k vyvlastneniu pozemkov s parc. č. XXXX/XX a XXXX/X o veľkosti spoluvlastníckeho podielu žalobcu XXXX/XXXX. Za vyvlastnenie pozemkov mu bola priznaná náhrada 1.782,56 EUR.

8. Znaleckými posudkami č. XX/XXXX a č. XXX/XXXX spoločnosti Ú. - F., C..R.. bola stanovená hodnota vyvlastňovaných pozemkov vo výške 19,92 EUR/m².

9. Znaleckým posudkom č. XXX/XXXX znalca A.. D. P. vypracovaného ku dňu 03.10.2018 bola určená cena pozemkov s parc. č. XXXX/XX a XXXX/XX v k.ú. B. vo výške 90,08 EUR/m².

10. Znaleckým posudkom č. X/XXXX znaleckej organizácie O. R..K..S.., ktorá bola na vypracovanie znaleckého posudku ustanovená súdom, bola stanovená hodnota vyvlastňovaných pozemkov vo výške 44,44 EUR/m². Žalobca namietal určenie všeobecnej hodnoty pozemkov, keďže znalec nedostatočne zdôvodnil výpočet jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemku. Žalovaný mal výhrady k stanoveniu hodnoty koeficientov, ako boli uvedené v tabuľke na str. 7 a 8 znaleckého posudku.

11. Žalobca v priebehu konania predložil súdu znalecký posudok č. X/XXXX znaleckého ústavu - Slovenská V. N. Y. L., vypracovaný na účely konania Okresného súdu Bratislava II, sp. zn. 18C/40/2019, ktorým bola určená hodnota obdobných pozemkov v k.ú. B. vo výške 26,61 EUR/m². Okresný súd Bratislava II pri vydaní rozsudku, č.k. 18C/40/2019-556 vychádzal z predmetného znaleckého posudku. Žalovaný súhlasil s použitím znaleckého posudku č. X/XXXX, kedy doplatok náhrady za vyvlastnenie by predstavoval 747,30 EUR.

12. Právna zástupkyňa žalobcu na pojednávaní dňa 30.11.2023 uviedla, že sa stotožňuje s tým, aby boli použité závery znaleckého posudku R. Y. L. číslo X/XXXX a navrhla, aby súd zaviazal žalovaného na zaplatenie sumy 747,20 EUR do troch dní od právoplatnosti rozsudku. Žalobca si zároveň neuplatňoval nárok na náhradu trov konania.

13. Právny zástupca žalovaného na pojednávaní dňa 30.11.2023 uviedol, že sa rovnako stotožňuje s použitím záverov znaleckého posudku R. Y. L., avšak vzhľadom na to, že predmetom konania sú verejné financie a vzhľadom na ďalší zložitý postup z toho vyplývajúci žiadal, aby súd rozhodol meritórne rozsudkom. Žalovaný si neuplatňoval nárok na náhradu trov konania.

14. Podľa § 4a ods. 1 zákona č. 175/1999 Z.z. o niektorých opatreniach týkajúcich sa prípravy významných investícií a o doplnení niektorých zákonov v znení účinnom do 31.10.2021, na účel realizácie významnej investície možno za náhradu pozemkov alebo stavbu vyvlastniť alebo vlastnícke právo k pozemku alebo stavbe obmedziť, ak je to vo verejnom záujme a nie je možné nadobudnúť právo k pozemku alebo stavbe dohodou. Ak tento zákon neustanovuje inak, vzťahuje sa na vyvlastnenie všeobecný predpis o vyvlastňovaní. Ak ku dňu začatia vyvlastňovacieho konania nie je schválený územný plán obce alebo ak v schválenom územnom pláne obce alebo v územnom rozhodnutí nie je územie určené na umiestnenie a realizáciu významnej investície, podkladom na vydanie rozhodnutia o vyvlastnení je osvedčenie podľa § 3.

15. Podľa § 4a ods. 4 zákona č. 175/1999 Z.z., ak vo vyvlastňovacom konaní nedôjde medzi účastníkmi k dohode o sume náhrady za vyvlastnenie, správny orgán v rozhodnutí o vyvlastnení určí náhradu za vyvlastnenie v sume zodpovedajúcej všeobecnej hodnote určenej na základe znaleckého posudku. S požiadavkou na vyššiu náhradu za vyvlastnenie odkáže vyvlastneného bez prerušenia konania na súd. Požiadavku na vyššiu náhradu voči podniku možno uplatniť na súde v lehote jedného roka odo dňa právoplatnosti rozhodnutia o vyvlastnení, inak toto právo zanikne.

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

17. Podľa § 4 ods. 3 zákona č. 282/2015 Z.z., 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.

18. Podľa § 2 písm. g) vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, na účely tejto vyhlášky sa rozumie všeobecnou hodnotou majetku výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

19. Medzi stranami nebolo sporné, že žalobca bol vlastníkom pozemkov s parc. č. XXXX/XX o výmere 122 m², parc. č. XXXX/XX o výmere 23 m², parc. č. XXXX/XX o výmere 536 m² a parc. č. XXXX/X o výmere 48 m², zapísaných na LV č. XXXX, k.ú. B. v spoluvlastníckom podiele vo veľkosti XXXX/XXXX. Uvedené pozemky boli rozhodnutiami Okresného úradu X., právoplatnými dňa 04.04.2018 a 31.08.2018 vyvlastnené na účely realizácie stavby „Vybudovanie strategického parku v X.“ v k.ú. B., obec X.. Žalobcovi bola priznaná náhrada za vyvlastnenie v celkovej výške 2.225,15 EUR (442,59 EUR + 1.782,56 EUR), ktorá bola určená na základe znaleckých posudkov znaleckej organizácie Ú. - F., C..R.. Žalobca podal na súde žalobu, ktorou sa domáhal vyššej náhrady za vyvlastnenie, dňa 28.03.2019, t.j.

bola dodržaná jednoročná prekluzívna lehota v zmysle vtedy účinného ustanovenia § 4a ods. 4 zákona č. 175/1999 Z.z.

20. V priebehu konania boli zo strany žalobcu predložené znalecké posudky A.. D. P., prostredníctvom ktorého bola určená hodnota pozemkov susediacich s vyvlastnenými pozemkami žalobcu a A.. J. H., ktorý bol použitý v konaní Okresného súdu Bratislava II, sp. zn. 19C/63/2013 a ktorý sa rovnako týkal iných nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území B., v okrese X.. Súd taktiež za účelom stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností nariadil znalecké dokazovanie, na účely ktorého ustanovil znaleckú organizáciu O., R..K..S.. V závere konania žalobca súdu predložil znalecký posudok č. X/XXXX, ktorý bol vypracovaný znaleckým ústavom - Slovenská technická univerzita v Bratislave na účely konania Okresného súdu Bratislava II, sp. zn. 18C/40/2019. Obidve sporové strany súhlasili, aby vzhľadom na hospodárnosť konania boli použité závery tohto znaleckého posudku.

21. Kľúčovým dňom, ku ktorému by mala byť stanovená všeobecná hodnota pozemkov, je dátum právoplatnosti rozhodnutia o vyvlastnení (v tomto prípade 04.04.2018 a 31.08.2018). Znalecký posudok A.. P. predložený žalobcom sa týkal iných pozemkov a bol vypracovaný ku dňu 10.10.2018. Navyše hodnota vyvlastňovaných pozemkov určená vo výške 90,08 EUR/m² je oproti hodnotám stanoveným ostatnými znaleckými posudkami neprimerane vysoká, čo už samo o sebe vzbudzuje pochybnosti o správnosti záverov posudku. Znalecký posudok A.. J. H., ktorý bol vypracovaný na účely konania Okresného súdu Bratislava II, sp. zn. 19C/63/2013, sa týkal iných vyvlastňovaných pozemkov, ktoré sa nachádzali v katastrálnom území B.. Ohodnotenie pozemkov však bolo stanovené ku dňu 14.11.2011, t.j. závery predmetného znaleckého posudku nie sú podľa názoru súdu použiteľné pre toto konanie. Znalecké posudky znaleckej organizácie Ú. - F., C..R.. boli vypracované ku dňu 08.09.2017 (týkajúci sa pozemkov vyvlastnených na základe rozhodnutia právoplatného dňa 04.04.2018) a ku dňu 07.02.2018 (týkajúci sa pozemkov vyvlastnených na základe rozhodnutia právoplatného dňa 04.04.2018). Tieto posudky neobsahujú ani odôvodnenie použitých koeficientov v rámci použitej metódy polohovej diferenciacie. Znalecký posudok znaleckej organizácie O., R..K..S.. rovnako neobsahoval odôvodnenie použitých koeficientov, pričom stanovenie hodnoty koeficientov namietali aj strany sporu.

22. Strany sporu v závere konania zhodne žiadali, aby súd vychádzal zo záverov znaleckého posudku R. V. N. Y. L. č. X/XXXX, ktorý bol vypracovaný na účely konania Okresného súdu Bratislava II, sp. zn. 18C/40/2019. Predmetom znaleckého dokazovania bolo určenie hodnoty obdobných pozemkov nachádzajúcich sa v k.ú. B., v okrese X.. Použitie záverov tohto znaleckého posudku súd považuje s ohľadom na hospodárnosť a efektívnosť konania za dôvodné. Navyše STU v Bratislave je znaleckým ústavom, pričom znalecké dokazovanie znaleckým ústavom je prípustné len v obzvlášť závažných prípadoch vyžadujúcich si osobitné vedecké posúdenie, alebo ak závery znalcov sú v zrejmom rozpore. Závery ostatných znaleckých posudkov predložených, resp. vypracovaných v tomto súdnom konaní, boli rozporné, stanovené hodnoty pozemkov sa pohybovali v rozmedzí od 19,92 EUR/m² do 90,08 EUR/m². Aj vzhľadom na tieto skutočnosti sa súd stotožňuje s použitím záverov znaleckého posudku vypracovaného znaleckým ústavom. V prípade STU v Bratislave ide o rešpektovanú inštitúciu s dlhoročnou tradíciou, zároveň predložený znalecký posudok súd považoval za presvedčivý, vnútorne konzistentný a riadne odôvodnený. Hodnota posudzovaných pozemkov bola určená vo výške 26,61 EUR/m². Výmera vyvlastnených pozemkov žalobcu predstavovala spolu 729 m², kedy celková hodnota pozemkov by bola vo výške 19.398,69 EUR. Hodnota spoluvlastníckeho podielu žalobcu vo veľkosti XXXX/XXXX by tak predstavovala 2.972,45 EUR. Keďže žalobcovi bola v rámci vyvlastňovacieho konania priznaná náhrada za vyvlastnené pozemky v celkovej sume 2.225,15 EUR, žalobcovi prislúcha doplatenie vyššej náhrady v sume 747,30 EUR (2.972,45 EUR - 2.225,15 EUR).

23. Vzhľadom na vykonané dokazovanie a citované zákonné ustanovenia tak súd vyhodnotil nárok ako čiastočne dôvodný v rozsahu 747,30 EUR, a preto v tejto časti žalobe vyhovel. Vo zvyšnej časti súd uplatnený nárok ako nedôvodný zamietol.

24. Vzhľadom na to, že strany sporu si nárok na náhradu trov konania neuplatňovali, súd v súlade so zhodným návrhom strán žiadnej z nich nárok na náhradu trov konania nepriznal.

Poučenie:

Proti rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní od doručenia rozsudku na súde, proti ktorého rozsudku smeruje. Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané. Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

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).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

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.

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

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

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.