

Súd: Okresný súd Bratislava II
Spisová značka: 18C/40/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1219202911
Dátum vydania rozhodnutia: 20. 09. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Jakub Obert
ECLI: ECLI:SK:OSBA2:2022:1219202911.7

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava II sudcom Mgr. Jakubom Obertom v právnej veci žalobcu: Stavabbas, s.r.o., so sídlom Koceľova 8, Nitra, IČO: 36 701 181, zastúpeného: ADVOKÁCIA, s.r.o., so sídlom Hollého 10, Nitra, 36 854 107, proti žalovanému: MH Invest, s.r.o., so sídlom Mlynské Nivy 44/A, Bratislava, IČO: 36 724 530, zastúpenému: JUDr. Allan Böhm, advokát, so sídlom Jesenského 2, Bratislava, IČO: 30 845 238, o zaplatenie náhrady za vyvlastnenie vo výške 245.363,97 eur, takto

rozhodol:

I. Žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi sumu 10.063,97 eur v lehote troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

II. Vo zvyšku sa žaloba zamieťa.

III. Žalovaný má voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 91,80 %.

odôvodnenie:

1. Žalobou doručenu tunajšiemu súdu dňa 06.06.2019 sa žalobca voči žalovanému domáhal zaplatenia náhrady za vyvlastnenie vo výške 245.363,97 eur, ako aj náhrady trov konania. Žalobou uplatnený nárok žalobca odôvodnil tým, že rozhodnutím o vyvlastnení č. V.-R.-V.-XXXX/XXXXXX-XXX zo dňa 21.01.2019, vydaným Okresným úradom Nitra, odborom výstavby a bytovej politiky, a rozhodnutím Ministerstva dopravy a výstavby SR, sekcie výstavby č. XXXXX/XXXX/SV/XXXXX zo dňa 01.04.2019, právoplatným dňa 08.04.2019, boli vyvlastnené nehnuteľnosti pôvodne vo výlučnom vlastníctve žalobcu, ktoré sa nachádzajú v katastrálnom území U. (pôvodne vedené na meno žalobcu na liste vlastníctva č. XXXX, neskôr na liste vlastníctva č. XXXX), a to (i) parcela č. XXXX/X, druh pozemku: trvalé trávne porasty, celková výmera: 3.596 m², a (ii) parcela č. XXXX/XXX, druh pozemku: ostatná plocha, celková výmera: 112 m². Uvedené pozemky boli na základe rozhodnutia o vyvlastnení v rámci záznamového konania vedeného na Okresnom úrade Nitra, katastrálnom odbore pod č. U.-XXXX/XXXX odpísané do listu vlastníctva č. XXXX (pre katastrálne územie U.) a zapísané do výlučného vlastníctva žalovaného. Cena vyvlastnených nehnuteľností uvedená v rozhodnutí o vyvlastnení bola určená na základe znaleckého posudku č. XX/XXXX, ktorý vypracovala dňa 15.08.2018 znalecká organizácia ÚEOS-Komercia, a. s. (ďalej ako "znalecký posudok č. XX/XXXX") na objednávku žalovaného (vyvlastniteľa), vo výške 19,92 eur bez DPH za m² nasledovne: (i) za pozemok nachádzajúci sa na parcele č. XXXX/X o výmere 3.596 m² vo výške 71.632,32 eur, (ii) za pozemok nachádzajúci sa na parcele č. XXXX/XXX o výmere 112 m² vo výške 2.231,04 eur. Cena vyvlastnených nehnuteľností tak bola určená znaleckým posudok č. XX/XXXX spolu vo výške 73.863,36 eur bez DPH. Žalovaný po právoplatnosti rozhodnutia o vyvlastnení vyzval žalobcu na poskytnutie bankových údajov a zaslanie daňového dokladu k cene vyvlastnených nehnuteľností za účelom vyplatenia dane z pridanej hodnoty. Žalobca vystavil faktúru č. XXXXXXXX (daňový doklad), ktorou voči žalovanému v súlade s rozhodnutím o vyvlastnení fakturoval

náhradu za vyvlastnené pozemky spolu vo výške 88.636,03 eur s DPH. Táto suma bola žalobcovi zaplatená dňa 03.05.2019.

Žalobca v rámci svojej argumentácie namietal proti výške náhrady za vyvlastnené pozemky poskytnutej na podklade znaleckého posudku č. XX/XXXX, keď bol toho názoru, že mu bola vyplatená náhrada v značne nižšej výške, než na akú mal nárok. Znalec pri vypracovaní znaleckého posudku č. XX/XXXX oceňoval vyvlastnené nehnuteľnosti (pozemky) metódou polohovej diferenciacie. Podľa žalobcu táto oceňovacia metóda je síce jednou z možných oceňovacích metód s tým, že znalec vyberá metódu oceňovania, ktorú použije vo svojom znaleckom posudku podľa svojej úvahy, avšak vzhľadom k účelu oceňovania pozemkov, ktorým bolo v tomto prípade vyvlastňovanie, táto metóda nebola stanovená správne a nevystihovala ani definíciu všeobecnej hodnoty tak, ako to vyžaduje vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku (ďalej ako "vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z."), ktorá uvádza, že podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybranou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty. V zmysle vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. je 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 neprimeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Žalobca ďalej uviedol, že ustálená judikatúra (napr. rozsudok Najvyššieho súdu SR zo dňa 08.11.2017 sp. zn. 10Sžk/15/2016) stanovila, ktoré metódy sú najvhodnejšie metódy na oceňovanie pozemkov v prípade vyvlastňovania (pričom hovorí o primeranej náhrade, a tento predpoklad vyvlastnenia a pojem sa nezmenil ani zmenou právnych predpisov), a to tak, že primeraná náhrada za vyvlastnenie sa zisťuje vždy analyzovaním miestneho trhu, všetkými tromi rovnocennými metódami, ktorými sú porovnávanie kúpnych cien, kapitalizácia čistých výnosov a náklady podľa cien stavebných prác. Analýza porovnateľných kúpnych cien v znaleckom posudku nesmie chýbať. Znamená to, že znalec oprie hodnotenie o porovnanie ceny za jeden meter štvorcový z viacerých, nedávno predávaných nehnuteľností. Všeobecná hodnota nehnuteľností je najpravdepodobnejšia cena ku dňu hodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou, opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Bez ohľadu na to, či sa zmenili právne predpisy upravujúce postup vyvlastňovania, pojem všeobecná hodnota zostal podľa žalobcu zachovaný. Rovnako podľa žalobcu s ohľadom na vyššie uvedené nie je postačujúce, aby znalec zvolil iba jednu metódu ohodnotenia pozemkov, a to práve iba metódu polohovej diferenciacie.

Vo vzťahu k argumentácii žalovaného, že pri vyvlastnení patrí vlastníčkovi náhrada za vyvlastnenie zodpovedajúca všeobecnej hodnote podľa zákona o významných investíciách a zákona o vyvlastňovaní, a nie trhová cena podľa stavebného zákona, žalobca uviedol, že z dôvodovej správy k zákonu č. 154/2015 Z. z. (novela zákona č. 175/1999 Z. z. o niektorých opatreniach týkajúcich sa prípravy významných investícií a o doplnení niektorých zákonov, ďalej ako "zákon č. 175/1999 Z. z.") vyplýva, že ide o lex specialis vo vzťahu k všeobecnému predpisu o vyvlastňovaní, preto sa budú aplikovať ustanovenia stavebného zákona len vtedy, ak tento zákon neustanovuje osobitný postup. Ak sa vo vyvlastňovacom konaní účastníci nedohodnú na výške náhrady za vyvlastnenie, správny orgán v rozhodnutí o vyvlastnení určí náhradu za vyvlastnenie v sume zodpovedajúcej všeobecnej hodnote určenej na základe znaleckého posudku. Žalobca bol toho názoru, že v zákone č. 175/1999 Z. z. nie je konkrétne upravená otázka primeranosti náhrady, a preto je úplne v poriadku, že na tento účel sa použije ustanovenie § 111 ods. 2. zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej ako "stavebný zákon"). Žalobca sa tiež domnieval, že nie je zásadný rozdiel medzi trhovou cenou podľa stavebného zákona a všeobecnou hodnotou podľa zákona č. 175/1999 Z. z., ktorá sa má určovať pri vyvlastňovaní pozemkov, pričom obe definície smerujú k jednému cieľu, a to ohodnotiť pozemok v danom mieste a čase tak, aby cena odrážala hodnotu pri poctivom predaji, pričom znalec má možnosť vybrať metódu, avšak takú, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty, t. j. hodnotu nehnuteľnosti ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by nehnuteľnosť mala 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. Takouto metódou ocenenia podľa žalobcu určite nie je iba metóda polohovej diferenciacie. Ak sa má dodržať obsah pojmu všeobecnej hodnoty, potom je podľa žalobcu potrebné ohodnotiť vyvlastňované pozemky aj porovnávacou metódou, keďže práve tá udáva trhový prvok do ohodnotenia, tak ako to predpokladá pojem všeobecnej hodnoty.

Ďalej žalobca vo svojich vyjadreniach uviedol, že prijatie nového 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 (ďalej ako "zákon č. 282/2015 Z. z.") nemalo za účel poškodiť občanov, ktorým je majetok vyvlastňovaný tým, že sa im nebude garantovať primeraná náhrada tak, ako to bolo doteraz. Účelom bolo iba zrýchliť a zjednodušiť konanie o vyvlastnení. Všeobecná hodnota musí byť aj naďalej stanovená v zmysle ústavnej požiadavky na primeranú náhradu. Z uvedeného podľa žalobcu vyplýva, že pri oceňovaní vyvlastňovaných pozemkov za účelom určenia primeranej náhrady je potrebné použiť i naďalej všetky metódy oceňovania, t. j. porovnávaciu, výnosovú metódu a metódu polohovej diferenciacie, aby tak boli dodržané ústavné práva každého občana, ktorému je majetok vyvlastňovaný. Ak štát nútene zbavuje občana jeho práv, potom si musí byť istý, že tak robí v zmysle zákona a Ústavy SR, a cena musí byť stanovená nad všetky pochybnosti o jej primeranosti, a to je možné docieľiť práve ohodnotením vyvlastňovaných pozemkov všetkými metódami oceňovania uvedenými vo vyhláske.

V rámci svojej argumentácie vo vzťahu k znaleckému posudku č. XX/XXXX žalobca namietal nielen zvolenú metódu ocenenia vyvlastnených nehnuteľností (t. j. metódu polohovej diferenciacie), ale aj kvalitu znaleckého posudku (správnosť spracovania) ako takú. Ohodnotené pozemky (spolu 12 pozemkov), ktoré sa nachádzajú v k. ú. U., dostali v zmysle predmetného znaleckého posudku rovnaké ohodnotenie, ako aj hodnotu koeficientu, a to bez ohľadu na to, kde konkrétne sa tieto pozemky nachádzajú, či majú možnosť napojiť sa na inžinierske siete alebo aká je vzdialenosť možnosti napojenia, či sú napojené alebo napojiteľné na cestné teleso, či majú zabezpečený prístup k pozemkom, bez ohľadu na výmeru jednotlivých pozemkov, bez toho, aby znalec skúmal reálne možnosti využitia, atď. Tento znalecký posudok tak podľa žalobcu nestanovil cenu konkrétneho pozemku, ale "zliat" vlastnosti všetkých oceňovaných pozemkov v jedno hodnotenie. Znalec sa príliš nezaoberal ocenením konkrétnych pozemkov, ich skúmaním, čo ani v jeho prípade nebolo možné, keďže ohodnocoval pre žalovaného tisíce pozemkov. Takto stanovená náhrada však podľa žalobcu nemôže obstáť v prípade, keď ide o individuálne určené pozemky, pričom pozemky, ktoré sú predmetom tohto konania, sa nachádzajú hneď vedľa zastavanej časti mesta Nitra, sú lukratívne z dôvodu, že sú napojené na príjazdové cesty z dvoch strán, a sú blízko možnosti napojenia na inžinierske siete. Keby do tohto územia nezasiahol štát svojim verejným záujmom, tieto pozemky by boli najbonitnejšie z pohľadu plánovanej výstavby, ktorá vyplýva z funkčného využitia pozemkov - určené pre bývanie, vybavenosť a doplnkovo bývanie v území určenom na zastavanie s uličnou kompaktnou zástavbou od 1 do 6 nadzemného podlažia.

Zohľadňujúc vyššie uvedené právne východiská, na ktoré žalobca v rámci svojej argumentácie odkazoval, bol žalobca toho názoru, že cena vyvlastňovaných pozemkov bola stanovená v znaleckom posudku č. XX/XXXX nesprávne, a to len za použitia metódy polohovej diferenciacie. Predmetom znaleckého posudku č. XX/XXXX nebolo zisťovanie trhovej ceny pozemkov v tom istom čase, v tom istom mieste a v porovnateľnej kvalite (t. j. použitím porovnávacej metódy). Tento znalecký posudok taktiež zúžil využitie pozemkov len na postavenie verejnej komunikácie.

Žalobca v konaní ďalej poukazoval na svoj súkromný znalecký posudok - znalecký posudok č. XXX/XXXX zo dňa 27.08.2018 vypracovaný znalcom X. Z. H. (ďalej ako "znalecký posudok č. XXX/XXXX"), na základe ktorého bola hodnota vyvlastňovaných pozemkov stanovená v sume 90,07 eur/m² (t. j. spolu vo výške 334.000,- eur za 3.708 m² predstavujúcich celkovú výmeru vyvlastnených nehnuteľností). Keďže tento znalecký posudok neuvádza, či znalecká cena za vyvlastnené nehnuteľnosti je vrátane DPH alebo nie, žalobca s poukazom na § 2 písm. g) vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. vychádzal z toho, že ide o cenu nehnuteľností s DPH. Aj napriek tomu však z predmetného znaleckého posudku podľa žalobcu jasne vyplýva, že cena navrhovaná žalovaným (vyvlastniteľom) bola výrazne podhodnotená. Poukázal na to, že pozemky, ktoré mu boli vyvlastnené, sa nachádzajú v lukratívnej lokalite mesta Nitra, ktorá bola funkčne určená na zastavanie pre bývanie a vybavenosť. Táto ich charakteristika sa jednoznačne musela preniesť aj do ocenenia týchto pozemkov. Zmena územnej situácie v súvislosti s potrebou štátu riešiť - vyvlastniť - dané územie pre strategický park nemohla byť na ťarchu vyvlastňovaného. Aj z tohto pohľadu žalobca považoval výber metódy, ako i koeficienty uvedené znalcom v znaleckom posudku č. XXX/XXXX za správne. Argumentoval, že tieto pozemky nemôžu byť ohodnotené ako orná pôda alebo trvalé trávne porasty, keďže boli funkčne určené na zastavanie pre bývanie a vybavenosť, ale ani ako inžinierske stavby len z toho dôvodu, že tam štát plánuje výstavbu cesty vo verejnom záujme, čím bolo zasiahnuté do práva vlastníkov, ktorí v danej lokalite mali vo vlastníctve pozemky určené na zastavanie - na bytovú výstavbu a vybavenosť.

Vo vzťahu k argumentácii žalovaného, že znalecký posudok č. XXX/XXXX je v dôsledku prijatia vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 228/2018 Z. z. nepreskúmateľný, žalobca uviedol, že znalecký posudok č. XXX/XXXX je vyhotovený v súlade s právnymi predpismi platnými v čase jeho vyhotovenia, a to aj

v súlade s vyhláškou Ministerstva spravodlivosti SR č. 228/2018 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Uvedené preto podľa žalobcu nemôže mať za následok jeho nepreskúmateľnosť, prípadne neplatnosť. Žalobca vzhľadom na vyššie uvedené nesúhlasil s poskytnutou náhradou za vyvlastnené pozemky. Táto náhrada podľa jeho názoru nezodpovedala skutočnej hodnote pozemkov. Žalobca sa preto podanou žalobou domáhal vyššej náhrady, a to vo výške 245.363,97 eur. K tejto sume dospel tak, že od ceny za vyvlastnené nehnuteľnosti určenej znaleckým posudkom č. XXX/XXXX vo výške 334.000,- eur odpočítal cenu zaplatenú zo strany žalovaného vo výške 88.636,03 eur určenú znaleckým posudkom č. XX/XXXX (334.000 eur - 88.636,03 eur = 245.363,97 eur).

2. Žalobca v konaní predložil nasledovné listinné dôkazy: výpis z listu vlastníctva č. XXXX pre k. ú. U. zo dňa 10.05.2019, výpis z listu vlastníctva č. XXXX pre k. ú. U. zo dňa 04.06.2019, rozhodnutie o vyvlastnení zo dňa 21.01.2019, rozhodnutie Ministerstva dopravy a výstavby SR zo dňa 01.04.2019, znalecký posudok ÚEOS-Komercia, a. s. č. XX/XXXX, žiadosť žalovaného o poskytnutie bankových údajov zo dňa 23.04.2019, oznámenie č. účtu zo dňa 25.04.2019, faktúra č. XXXXXXXX zo dňa 23.04.2019, detail pohybu na účte zo dňa 03.05.2019, znalecký posudok X. Z. H. č. XXX/XXXX, vyjadrenie k funkčnému využitiu pozemkov zo dňa 14.01.2016 a zo dňa 11.04.2018, kúpne zmluvy č. D.-XX-XX/XXXX-XX, XXXX/XXXX/OM, XXXX/XXXX/OM, XXX/XXXX/OM, XXXX/XXXX/OM, XXXX/XXXX/OM, XXXX/XXXX/OM, V.-R.-K.-XXXX/XXXXXX-X, X/XXXX, XX/XX/XXXX-PO, V.-R.-K.-XXXX/XXXXXX-X, V.-R.-K.-XXXX/XXXXXX-X O. XXX/XXXX/OM.

3. Žalovaný v rámci procesnej obrany v súvislosti s určením náhrady za vyvlastnenie podľa § 4a ods. 4 zákona č. 175/1999 Z. z. argumentoval, že pri vyvlastnení patrí žalobcovi náhrada za vyvlastnenie v sume zodpovedajúcej všeobecnej hodnote podľa tohto zákona a podľa zákona č. 282/2015 Z. z., a nie v sume zodpovedajúcej trhovej cene podľa stavebného zákona. Zákon č. 175/1999 Z. z. nestanovuje, že náhrada za vyvlastnenie má byť určená ako trhovú cenu, ktorej definícia je uvedená v stavebnom zákone, ale ako suma zodpovedajúca všeobecnej hodnote určenej na základe znaleckého posudku. V prípade vyvlastnenia podľa osobitného zákona sa úprava osobitného zákona musí v zmysle právnej zásady *lex specialis derogat legi generali* uplatniť prioritne oproti úprave všeobecného predpisu. V danom prípade tak má podľa žalovaného úprava zákona č. 175/1999 Z. z. prednosť pred úpravou stavebného zákona. Uvedené podľa žalovaného platí o to viac, že stavebný zákon s účinnosťou od 01.07.2016 nie je všeobecným predpisom o vyvlastnení, ale je ním zákon č. 282/2015 Z. z., ktorý obsahuje komplexnú úpravu vyvlastnenia.

Žalovaný ďalej nesúhlasil s námietkou žalobcu, že metóda polohovej diferenciacie použitá v znaleckom posudku č. XX/XXXX je nesprávna, a že v danom prípade mala byť použitá metóda porovnávacia. V zmysle vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. je možné stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov na základe troch metód, ktoré sú si navzájom rovnocenné, a to porovnávacou metódou, výnosovou metódou a metódou polohovej diferenciacie. Z predmetnej vyhlášky ďalej vyplýva, že výber vhodnej metódy je v kompetencii znalca, pričom výber ním zvolenej metódy musí byť v znaleckom posudku zdôvodnený. Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti bol žalovaný toho názoru, že zistenie všeobecnej hodnoty vyvlastnených pozemkov metódou polohovej diferenciacie v znaleckom posudku č. XX/XXXX je správne a v súlade s touto vyhláškou. Žalovaný považoval námietky žalobcu k znaleckému posudku č. XX/XXXX za nedôvodné, pričom namietané skutočnosti podľa jeho názoru nemohli mať za následok pochybnosť o hodnovernosti tohto znaleckého posudku. Znalecký posudok č. XX/XXXX bol podľa žalovaného riadnym a zákonným podkladom pre rozhodnutie o vyvlastnení.

Žalovaný takisto namietal proti aplikácii doterajšej judikatúry, na ktorú vo svojich vyjadreniach odkazoval žalobca (rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 5Sžk/3/2017 zo dňa 30.05.2017 a rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 10Sžk/15/2016 zo dňa 08.11.2017). Z odôvodnenia tejto judikatúry je podľa žalovaného zrejmé, že vychádza zo všeobecnej právnej úpravy stavebného zákona, pričom osobitnú úpravu v zákone č. 175/1999 Z. z. nesprávne aplikuje, pretože stotožňuje všeobecnú hodnotu s trhovou cenou. K takémuto záveru by však Najvyšší súd SR v uvedených rozsudkoch podľa názoru žalovaného nemohol dospieť, ak by vo veci vychádzal primárne z osobitnej právnej úpravy. Ustanovenie § 4a ods. 4 zákona č. 175/1999 Z. z. totiž správnym orgánom neukladá, aby bližšie a detailne objasňovali prípadné nezrovnalosti ohľadom výšky náhrady za vyvlastnenie medzi účastníkmi, ale naopak predpokladá, že túto otázku vyrieši všeobecný súd v rámci osobitnej civilnej žaloby. Opačný výklad by viedol k absurdnému záveru, v zmysle ktorého by celá právna úprava § 4a ods. 4 zákona č. 175/1999 Z. z., resp. nová právna úprava zákona č. 282/2015 Z. z. bola v podstate zbytočná, pretože správny orgán

by aj napriek osobitnej právnej úprave musel postupovať rovnako ako v prípadoch vyvlastnenia podľa prekonanej právnej úpravy stavebného zákona.

Žalovaný v rámci svojej procesnej obrany považoval znalecký posudok č. XXX/XXXX za právne irelevantný, keď poukazoval na viaceré v ňom nachádzajúce sa nezrovnalosti, ktoré mali značný vplyv na výpočet všeobecnej hodnoty vyvlastnených pozemkov. Jednou z nezrovnalostí je podľa žalovaného skutočnosť, že predmetný znalecký posudok bol vypracovaný ku dňu 16.08.2018, pričom znalec pozemky ohodnocoval ku dňu 27.08.2018. Žalovanému preto nebolo zrejmé, ako mohol znalec vydať znalecký posudok č. XXX/XXXX berúc do úvahy budúci (ku dňu vydania znaleckého posudku neznámy) stav pozemkov. Žalovaný ďalej nesúhlasil s navýšením koeficientu všeobecnej situácie na hodnotu 1.3, keďže táto sa použije pre "centrá miest od 10000 do 50000", pričom vyvlastnené nehnuteľnosti sú pozemky, ktoré budú zastavané infraštruktúrou, a nie bytovými alebo nebytovými budovami. Žalovaný namietal aj proti koeficientu funkčného využitia územia - znalec posudzované pozemky hodnotil ako plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná plocha), pričom predmetné pozemky sú určené na výstavbu cestnej komunikácie, a teda mali byť zaradené v triede 4. - plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie. Žalovaný vyslovil výhrady aj vo vzťahu ku koeficientu povyšujúcich faktorov a koeficientu intenzity využitia. Podľa žalovaného tak cena pozemkov stanovená v znaleckom posudku č. XXX/XXXX je nepresná a najmä určená v rozpore so zákonom. Žalovaný vzhľadom na uvedené namietal použitie znaleckého posudku č. XXX/XXXX v tomto súdnom konaní a odmietal z neho odvodené nároky žalobcu.

4. Žalovaný v konaní predložil len jeden listinný dôkaz, a to znalecký posudok Slovenskej technickej univerzity v Bratislave č. XX/XXXX zo dňa 12.10.2021.

5. Súd vo veci uznesením zo dňa 29.07.2021 č. k. 18C/40/2019-313 nariadil znalecké dokazovanie za účelom stanovenia všeobecnej hodnoty vyvlastnených pozemkov ku dňu vyvlastnenia (08.04.2019), pričom za znalca ustanovil znalecký ústav z odboru Stavebníctvo - Slovenskú technickú univerzitu v Bratislave. Znalecký ústav dňa 17.01.2022 doručil tunajšiemu súdu vypracovaný znalecký posudok č. X/XXXX zo dňa 12.01.2022 (ďalej ako "znalecký posudok č. X/XXXX").

6. Súd vo veci vykonal dokazovanie oboznámením sa s obsahom listinných dôkazov založených v súdnom spise, vykonaním znaleckého dokazovania a výsluchom znalca, pričom na základe vykonaného dokazovania a z nesporných (zhodných) skutkových tvrdení sporových strán zistil nasledovný skutkový stav:

7. Medzi stranami nebolo sporné, že rozhodnutím o vyvlastnení č. V.-R.-V.-XXXX/XXXXXX-XXX vydaným Okresným úradom Nitra, odborom výstavby a bytovej politiky zo dňa 21.01.2019 v spojení s rozhodnutím Ministerstva dopravy a výstavby SR, sekciou výstavby č. XXXXX/XXXX/SV/XXXXX zo dňa 01.04.2019 boli vyvlastnené nehnuteľnosti pôvodne vo výlučnom vlastníctve žalobcu, ktoré sa nachádzajú v katastrálnom území U. (pôvodne vedené na meno žalobcu na liste vlastníctva č. XXXX, v súčasnosti zapísané na liste vlastníctva č. XXXX), a to (i) parcela č. XXXX/X, druh pozemku: trvalé trávne porasty, celková výmera: 3.596 m², a (ii) parcela č. XXXX/XXX, druh pozemku: ostatná plocha, celková výmera: 112 m².

Dôvodom vyvlastnenia bolo vybudovanie strategického parku v k. ú K., U., A., Q., U., Č. O. S.. Vyššie uvedené nehnuteľnosti boli vyvlastnené v prospech žalovaného, pričom cena vyvlastnených nehnuteľností uvedená v rozhodnutí o vyvlastnení bola určená na základe znaleckého posudku č. XX/XXXX, ktorý vypracovala dňa 15.08.2018 znalecká organizácia ÚEOS-Komercia, a. s. na objednávku žalovaného (vyvlastniteľa) vo výške 19,92 eur bez DPH za m² nasledovne: (i) za pozemok nachádzajúci sa na parcele č. XXXX/X o výmere 3.596 m² vo výške 71.632,32 eur, (ii) za pozemok nachádzajúci sa na parcele č. XXXX/XXX o výmere 112 m² vo výške 2.231,04 eur.

Cena vyvlastnených nehnuteľností tak bola určená znaleckým posudok č. XX/XXXX spolu vo výške 73.863,36 eur bez DPH za pozemky s celkovou výmerou 3.708 m². Žalovaný po právoplatnosti rozhodnutia o vyvlastnení vyzval žalobcu žiadosťou zo dňa 23.04.2019 na poskytnutie bankových údajov a zaslanie daňového dokladu k cene vyvlastnených nehnuteľností za účelom vyplatenia dane z pridanej hodnoty. Žalobca vystavil faktúru č. XXXXXXX (daňový doklad), ktorou žalovanému v súlade s rozhodnutím o vyvlastnení fakturoval náhradu za vyvlastnené pozemky spolu vo výške 88.636,03 eur s DPH. Táto suma bola žalobcovi zaplatená dňa 03.05.2019.

8. Zo znaleckého posudku č. XX/XXXX vypracovaného znaleckou organizáciou ÚEOS-Komercia, a. s. vyplýva, že znalec pri jeho vypracovaní zvolil metódu polohovej diferenciacie, pričom zväžil aj možnosť určenia porovnávacej metódy na určenie všeobecnej hodnoty pozemkov. Východiskovou hodnotou bola suma vo výške 26,56 eur/m². Výsledná všeobecná hodnota vyvlastnených pozemkov žalobcu bola určená na sumu 19,92 eur/m² pri použití koeficientu polohovej diferenciacie (ktorý v sebe zahŕňa celkovo 7 individuálne posudzovaných koeficientov) s hodnotou 0.7500. Pri výpočte koeficientu polohovej diferenciacie vychádzal znalec z výpočtu $1.00 \cdot 0.75 \cdot 1.00 \cdot 1.00 \cdot 1.00 \cdot 1.00 \cdot 1.00 = 0,7500$. Jednotlivé individuálne koeficienty znalec posúdil nasledovne: koeficient všeobecnej situácie (4. centrá miest od 10.000 do 50.000 obyvateľov...) s hodnotou 1.00; koeficient intenzity využitia (2. inžinierske stavby, chránené ložiskové územia) s hodnotou 0.75; koeficient dopravných vzťahov (4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy) s hodnotou 1.00; koeficient funkčného využitia územia (3. plochy obytných a rekreačných území) s hodnotou 1.00; koeficient technickej infraštruktúry pozemku (2. stredná vybavenosť) s hodnotou 1.00; koeficient zvyšujúcich faktorov (0. nevyskytuje sa) s hodnotou 1.00 a koeficient redukujúcich faktorov (0. nevyskytuje sa) s hodnotou 1.00. Cena vyvlastnených nehnuteľností tak bola určená znaleckým posudok č. XX/XXXX spolu vo výške 73.863,36 eur bez DPH za pozemky s celkovou výmerou 3.708 m².

9. Zo znaleckého posudku č. XXX/XXXX zo dňa 27.08.2018, ktorý bol vypracovaný znalcom X.. Z. H. vyplýva, že znalec použil pri jeho vypracovaní tak metódu polohovej diferenciacie, ako aj metódu porovnávacie, pričom ako výslednú (vhodnú) metódu určil metódu porovnávacie. Pri použití metódy polohovej diferenciacie bola východiskovou hodnotou suma vo výške 26,56 eur/m². Výsledná všeobecná hodnota vyvlastnených pozemkov žalobcu bola určená na sumu 88,88 eur/m² pri použití koeficientu polohovej diferenciacie (ktorý v sebe zahŕňa celkovo 7 individuálne posudzovaných koeficientov) s hodnotou 3,3462. Pri výpočte koeficientu polohovej diferenciacie vychádzal znalec z výpočtu $1.30 \cdot 1.10 \cdot 1.00 \cdot 1.30 \cdot 1.00 \cdot 1.80 \cdot 1.00 = 3.3462$. Jednotlivé individuálne koeficienty znalec posúdil nasledovne: koeficient všeobecnej situácie (4. centrá miest od 10.000 do 50.000 obyvateľov...) s hodnotou 1.30; koeficient intenzity využitia (6. rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby) s hodnotou 1.10; koeficient dopravných vzťahov (4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy) s hodnotou 1.00; koeficient funkčného využitia územia (3. plochy obytných a rekreačných území) s hodnotou 1.30; koeficient technickej infraštruktúry pozemku (1. bez technickej infraštruktúry) s hodnotou 1.00; koeficient zvyšujúcich faktorov (3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu) s hodnotou 1.80 a koeficient redukujúcich faktorov (0. nevyskytuje sa) s hodnotou 1.00. Cena vyvlastnených nehnuteľností tak bola určená znaleckým posudok č. XXX/XXXX použitím metódy polohovej diferenciacie spolu vo výške 329.567,04 eur za pozemky s celkovou výmerou 3.708 m². Použitím porovnávacej metódy dospel znalec k priemernej porovnateľnej hodnote vo výške 90,07 eur/m² a k výslednej všeobecnej hodnote vyvlastnených pozemkov spolu vo výške 333.979,56 eur.

10. Zo znaleckého posudku č. X/XXXX zo dňa 12.01.2022 vypracovaného znaleckým ústavom - Slovenskou technickou univerzitou v Bratislave vyplýva, že všeobecná hodnota vyvlastnených pozemkov bola stanovená metódou polohovej diferenciacie (96.852,96 eur) a porovnávacou metódou (98.669,88 eur). Rozdiel vo výsledkoch dosiahnutých oboma metódami vyjadruje rozdielnosť vstupných údajov použitých pri hodnotení. Ako výsledná a vhodná metóda bola použitá metóda porovnávacia, ktorá objektívne vystihuje hodnotu ohodnocovaných pozemkov v danom mieste a čase. Znalecký ústav tak určil všeobecnú hodnotu vyvlastnených nehnuteľností na sumu 98.669,88 eur, zaokrúhlene 98.700,- eur, čím zodpovedal prvú súdom položenú otázku, a to určenie všeobecnej hodnoty vyvlastnených nehnuteľností ku dňu vyvlastnenia (08.04.2019).

Na druhú súdom položenú otázku - posúdenie z odborného hľadiska vzájomných rozporov medzi závermi znalca v znaleckom posudku č. XXX/XXXX zo dňa 27.08.2018 vypracovaného znalcom X.. Z. H. a závermi znalca v znaleckom posudku č. XX/XXXX zo dňa 15.08.2018 vypracovaného znaleckou organizáciou ÚEOS - KOMERCIA, a. s. - znalecký ústav odpovedal, že vzájomné rozpory medzi závermi znaleckých posudkov spočívajú v:

- rozdielnom zatriedení koeficienta intenzity využitia kv, pretože X.. H. stanovil hodnotu koeficienta z kategórie 6. rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením..., a to napriek tomu, že intenzita využitia pozemkov sa posudzuje podľa ich skutočného využitia k rozhodnému dátumu, a na pozemkoch sa v rozhodnom dátume nenachádzali žiadne stavby a pozemky neboli využívané,

- v rozdielnom zatriedení koeficienta funkčného využitia územia kf, pretože X.. H. stanovil koeficient z kategórie 3. plochy obytných a rekreačných území, a to napriek skutočnosti, že pozemky sú určené

pre verejné dopravné vybavenie, čomu prislúcha kategória 4. plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie,

- v rozdielnom zatriedení koeficienta zvyšujúcich faktorov kz, pretože X.. H. stanovil koeficient s hodnotou 1.80 so zdôvodnením, že ide o pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, a to napriek tomu, že v danom prípade použitie zvyšujúcich faktorov nie je dôvodné.

Okrem vyššie uvedeného znalecký ústav uviedol, že X.. H. pri použití porovnávacej metódy použil podklady týkajúce sa predaja pozemkov s neporovnateľným účelom využitia, pričom postup znalca znalecký ústav považoval za odborne neprijateľný. Znalec X.. H. súčasne nepoužil v rámci ekonomických faktorov zrážky z inzerovaných cien napriek skutočnosti, že mal k dispozícii ponukové, nie zrealizované kúpne ceny pozemkov. Záver znaleckého posudku č. XXX/XXXX X.. Z. H. považoval znalecký ústav za odborne neprijateľný, nezodpovedajúci definícii všeobecnej hodnoty v zmysle § 2 písm. g) vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z.

Na tretiu súdom položenú otázku - či je všeobecná hodnota nehnuteľností v predmetných znaleckých posudkoch uvedená s alebo bez DPH - znalecký ústav odpovedal, že všeobecná hodnota nehnuteľností v predmetných znaleckých posudkoch je stanovená s DPH.

11. Vo vyjadrení predloženom na pojednávaní dňa 26.05.2022 sa znalecký ústav Slovenská technická univerzita v Bratislave vyjadril k vyjadreniam sporových strán týkajúcim sa znaleckého posudku č. X/XXXX. Vo vzťahu k námietke, že znalecký ústav pri porovnávacej metóde použil kúpne zmluvy, v ktorých na strane kupujúceho je vždy žalovaný, znalecký ústav uviedol, že hodnotil kúpne ceny, resp. analyzoval kúpne zmluvy uzatvorené aj medzi inými subjektmi, napr. kúpne zmluvy na pozemky zverejnené na webovom sídle Mesta Nitra. Zároveň analyzovali aj podklady, ktoré v porovnávacej metóde použil X.. H. v znaleckom posudku č. XXX/XXXX. Tento znalec však pri použití porovnávacej metódy použil inzerované ponuky (resp. uznesenia Mestského zastupiteľstva v Nitre), týkajúce sa predaja pozemkov s neporovnateľným účelom využitia (podľa inzerovaných ponúk na predaj pozemkov ide o stavebné pozemky pre rodinné domy). S pozemkami určenými pre verejné dopravné vybavenie sa na realitnom trhu spravidla neobchoduje. Uznesenia mestského (alebo obecného) zastupiteľstva nemožno podľa názoru znaleckého ústavu považovať za porovnateľné podklady pri použití porovnávacej metódy. Za porovnateľné podklady možno považovať len uzatvorené kúpne zmluvy alebo inzerované ponuky realitných kancelárií (resp. súkromných inzerentov).

Znalecký ústav ďalej uviedol, že použitie kúpnych zmlúv, ktoré boli uzatvorené na základe posudkov znaleckej organizácie ÚEOS - Komercia, a. s. a v ktorých na strane kupujúceho bol žalovaný, nie je dôvodom na ich vylúčenie. Väčšina vlastníkov porovnateľných pozemkov v rovnakej lokalite podpisom kúpnej zmluvy vyjadrila svoj súhlas s navrhnutou cenou. Preto možno zrealizované kúpne ceny porovnateľných pozemkov považovať za trhové ceny v danom mieste a čase uzatvorenia zmluvy.

Znalecký ústav vo svojom vyjadrení tiež konštatoval, že znalec X.. H. v znaleckom posudku č. XXX/XXXX uviedol, že posudzované pozemky posudzuje ako jeden celok určený na zástavbu občianskou vybavenosťou a bytovou výstavbou, a to napriek skutočnosti, že v časti analýza využitia nehnuteľnosti tvrdí, že realizáciou investície vo verejnom záujme budú predmetné posudzované novovytvorené pozemkové parcely č. XXXX/X, a č. XXXX/XXX zrejme zastavané časťami verejnej komunikácie, ktorá má byť súčasťou stavby "P. X/XX R. - A. - J. Š." s tým, že iné využitie posudzovaných pozemkov ako je vyššie uvedené nebude v rámci investície verejného záujmu možné. Postup znalca a záver znaleckého posudku považuje znalecký ústav za odborne neprijateľný, nezodpovedajúci definícii všeobecnej hodnoty v zmysle § 2 písm. g) vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z.

K námietkam týkajúcim sa metódy polohovej diferenciacie (a jej jednotlivým koeficientom) znalecký ústav uviedol, že koeficient intenzity využitia zvolil z najporovnateľnejšej kategórie - 3. nebytové budovy alebo nebytové budovy s nízkym využitím, poľnohospodárske budovy a sklady bez využitia - na úrovni 0,90. Odôvodnil to tým, že podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. sa intenzita využitia pozemkov posudzuje podľa skutočného využitia pozemkov k rozhodnému dátumu. Nehnuteľnosti neboli k rozhodnému dátumu účelovo využívané ani zastavané.

K uplatnenej hodnote koeficientu funkčného využitia znalecký ústav uviedol, že tento sa posudzuje podľa územnoplánovacej dokumentácie platnej k rozhodnému dátumu. Podľa platného územného plánu mesta sa pozemky p. č. XXXX/X, O. XXXX/XX nachádzajú v lokalite Urbanistického mestského centra Š. funkčne určeného pre vybavenosť a vybavenosť doplnkového bývania. Súčasťou daného vyjadrenia je však aj upozornenie, že v súvislosti s pripravovanou výstavbou I. N. N. I. - R. bude nutné preriešiť dopravné napojenie územia, ktorého súčasťou sú predmetné parcely. Ohodnocované parcely budú zastavané inžinierskou stavbou - verejnou cestnou komunikáciou, ktorá bude tvoriť dopravnú vybavenosť navrhovaného sídliska Š.. Hodnota koeficienta je vzhľadom k vyššie uvádzaným

skutočnostiam stanovená z kategórie - 4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie - z intervalu hodnôt 0.90 - 1.10, a to na úrovni 0.95. Hodnota bola zvolená z dôvodu nižšej budúcej intenzity využitia pozemkov v porovnaní s pozemkami z rovnakej kategórie, ktoré sú určené pre priemyselnú výrobu a sklady (napr. priemyselné budovy, haly, a pod.)

Ku koeficientu povyšujúcich faktorov znalecký ústav uviedol, že pozemky sú územným plánom určené na vyššie využitie, než na aké slúžia v rozhodnom dátume. Táto skutočnosť je už zohľadnená v koeficiente funkčného využitia územia (kp). V danom prípade nie je dôvodné použiť koeficient povyšujúcich faktorov z titulu zvýšeného záujmu o kúpu pozemkov, pretože dané parcely sú určené na dopravnú vybavenosť územia, nie sú určené na zástavbu napr. rodinnými domami. Záujem o kúpu daných pozemkov je len zo strany súčasného vlastníka. Z uvedeného dôvodu znalecký ústav stanovil hodnotu daného koeficienta na úrovni 1.00.

12. Znalkyňa X.. I. Z. N., ktorá je zamestnaná v znaleckom ústave STU v Bratislave, v rámci svojho výsluchu na pojednávaní na otázku žalobcu, prečo bol v znaleckom posudku č. X/XXXX použitý koeficient všeobecnej situácie 1.15, keď v danom prípade ide o krajské mesto, ktorého počet obyvateľov vysoko prevyšuje počet 50.000 obyvateľov, uviedla, že v danom prípade ide o poľnohospodársku oblasť miest nad 50.000 obyvateľov. Stanovenie koeficientu na úrovni 1.15 je podľa jej názoru primerané. Koeficient na hornej hranici 1.3 by bol použitý pri väčších mestách, ako napr. hlavné mesto alebo mestá Košice a Prešov. Ak sa v danej oblasti nachádzalo sídlisko alebo individuálna bytová výstavba, tak by v takom prípade stanovili koeficient na jeho hornej hranici. V tomto prípade však išlo o nevyužívaný poľnohospodársky pozemok, ktorý bol zarastený burinou.

Na otázku žalobcu, prečo nezohľadnili v koeficiente všeobecnej situácie skutočnosť vyplývajúcu z vyjadrení mesta k funkčnému využitiu pozemkov zo dňa 11.04.2018, t. j. že predmetná lokalita je funkčne určená pre vybavenosť a doplnkovo bývanie, znalkyňa uviedla, že v tomto koeficiente nie je priestor na zohľadnenie územného plánu. Ten sa zohľadňuje v koeficiente funkčného využitia územia. Preto budúce využitie pozemkov bolo v znaleckom posudku zohľadnené práve v tomto koeficiente funkčného využitia územia.

Na otázku žalobcu, či nebolo vo vzťahu ku koeficientu intenzity využitia spravodlivejšie zaradenie týchto pozemkov do kategórie 6 - rodinné domy tak, ako to urobil znalec X.. H., znalkyňa uviedla, že pri tomto koeficiente sa hodnotí skutočné využitie v čase ohodnotenia. Znalec X.. H. zaradil tieto pozemky do kategórie 6 vychádzajúc z toho, že tam stoja nadštandardné domy na bývanie. V tom čase tam však nestáli žiadne domy na bývanie ani sklady. Išlo o nezastavaný pozemok. Riadila sa preto usmernením Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline, v zmysle ktorého majú byť nezastavané pozemky zaradené do kategórie 3.

Na otázku žalobcu, na základe akej dokumentácie bola v rámci koeficientu funkčného využitia územia stanovená vo vzťahu k predmetným pozemkom kategória 4, znalkyňa uviedla, že prevzali územnoplánovaciú informáciu mesta Nitra zo dňa 11.04.2018, ktorú priložil znalec X.. H. k svojmu znaleckému posudku. Podľa územného plánu mesta Nitra sa pozemky nachádzajú v lokalite urbanistického mestského centra Š. funkčne určeného pre vybavenosť a vybavenosť doplnkovo bývanie. V tejto územnoplánovacej informácii je však uvedené, že v súvislosti s pripravovanou výstavbou strategického parku N. I. - R. bude nutné preriesiť v návrhu územného plánu zóny dopravné napojenie územia, ktorého súčasťou sú predmetné parcely. Znalkyňa uviedla, že vychádzali z tejto územnoplánovacej informácie, ktorá zase vychádza z platného územného plánu mesta Nitra. Osvedčenie o významnej investícii je podľa jej názoru platnou územnoplánovacou dokumentáciou. Keby bol schválený územný plán zóny Š., vychádzali by z neho. Ten však doposiaľ schválený nebol. Územný plán stanovuje využitie pre celé územie v danej lokalite. Časť pozemkov však vždy musí slúžiť na infraštruktúru, na verejnú a občiansku vybavenosť, napr. cesty. V územnom pláne je stanovená len funkčná plocha ako celok vrátane jej využitia, nie je v ňom presne stanovené, na čo sa ktoré konkrétne pozemky budú môcť využiť. Toto je uvedené až v územnom pláne zóny.

Na otázku žalobcu, prečo vo vzťahu ku koeficientu funkčného využitia územia bol stanovený koeficient na úrovni na 0.95 a nie na najvyššej úrovni 1.10 s ohľadom na územnoplánovaciú informáciu mesta Nitra, znalkyňa uviedla, že územnoplánovacia informácia sa vyjadrovala ku pozemkom ako celku. Znalecký ústav však ohodnocoval pozemky vytvorené na základe geometrického plánu, ktoré boli funkčne určené na ich zastavanie verejnou komunikáciou.

Na otázku žalobcu, ako bolo zohľadnené vyššie využitie pozemkov, keď znalecký ústav stanovil koeficient povyšujúcich faktorov vo výške 1 (t. j. že neexistujú žiadne povyšujúce faktory) a koeficient funkčného využitia územia vo výške 0.95, znalkyňa uviedla, že znalec X.. H. stanovil koeficient

povyšujúcich faktorov vo výške 1,8. Znalecký ústav a znalecká organizácia ÚEOS-Komercia, a. s. ho stanovili vo výške 1. Podľa názoru znalkyne znalec X.. H. stanovil tento koeficient vo výške 1,8 z toho dôvodu, aby sa čo najviac priblížil ku svojej hodnote stanovenej porovnávacou metódou. Znalec X.. H. však vôbec nezdôvodnil, prečo stanovil koeficient v takejto výške, resp. uviedol len toľko, že ide o pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu. Podľa názoru znalkyne však neexistuje zvýšený záujem o kúpu týchto pozemkov, keďže bol záujem len zo strany súčasného vlastníka. Ide o pozemky pod verejnou komunikáciou, o ktoré v žiadnom prípade nie je zvýšený záujem o kúpu. Zvýšený záujem o kúpu je daný u pozemkov pod rodinnými alebo bytovými domami, pod priemyselnými halami alebo pod budovami na komerčné využitie.

Na otázku žalobcu, že v rámci porovnávacjej metódy znalecký ústav použil kúpne zmluvy, v ktorých ako kupujúci vystupuje žalovaný, ceny boli stanovené znaleckými posudkami znaleckou organizáciou ÚEOS-Komercia, a. s., ktoré žalobca v tomto konaní namieta, a išlo o kúpne zmluvy uzavreté v rámci vyvlastňovacieho konania, a či sú tieto vzhľadom na vyššie uvedené objektívnym podkladom pre porovnávaciu metódu, znalkyňa uviedla, že sú objektívnym podkladom. Znalecký ústav použil tieto kúpne zmluvy a kúpne ceny, pretože žiadne iné relevantné zmluvy nenašiel. Znalca pri porovnávacjej metóde nezaujíma, ako iný znalec ohodnotil dané pozemky. Rozhodujúca je výsledná kúpna cena, pričom predávajúci túto cenu akceptovali.

Na otázku žalobcu, či pri porovnávacjej metóde za vplyv mimoriadnych okolností na trhu nie je možné považovať aj vyvlastňovanie pozemkov zo strany žalovaného, znalkyňa uviedla, že pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemkov znalecký ústav vychádzal z jej definície uvedenej v § 2 písm. g) znaleckej vyhlášky. Znalecký ústav v danom prípade nevidel žiadne neprimerané pohnútky. Bol to verejný záujem. Okrem toho predávajúci uzatvorili zmluvy dobrovoľne.

Na otázku žalobcu, prečo nie je možné vychádzať z ceny v schválenom uznesení zastupiteľstva, keď s cenami zverejnenými v inzerátoch nie je problém, znalkyňa uviedla, že znalecký ústav nemal problém s tým, že X.. H. vychádzal zo schválených uznesení, avšak znalec si mal vyhľadať už uzavreté kúpne zmluvy. Záujemcovia nie vždy akceptujú cenu schválenú uznesením.

Na otázku žalobcu, prečo znalecký ústav nevychádzal z pozemkov, ktoré znalec X.. H. použil v rámci svojej porovnávacjej metódy, znalkyňa uviedla, že znalec X.. H. porovnával neporovnateľné pozemky, resp. pozemky s neporovnateľným účelom využitia. Aj keď to nie je v žiadnom právnom predpise, tak v rámci odbornej praxe je štandardom, že znalec má porovnávať pozemky s odlišnosťou do 30 %. Pozemky zvolené znalcom X.. H. podľa názoru znaleckého ústavu neboli použiteľné pre účely porovnávacjej metódy. V posudzovanom prípade išlo o pozemky pod verejnou komunikáciou, pričom znalec X.. H. použil pozemky, ktoré boli buď zastavané stavbami, alebo išlo o pozemky priľahlé k stavbám, alebo išlo o pozemky, na ktorých bolo možné stavať. Znalec X.. H. toto vôbec nezohľadnil a neurobil ani len žiadne zrážky.

13. Z vyjadrení k funkčnému využitiu pozemkov Mestského úradu v Nitre, útvaru hlavného architekta zo dňa 14.01.2016 (č. I. 138) a zo dňa 11.04.2018 (č. I. 137) vyplýva, že pozemky p. č. XXXX/X O. XXXX/XX sa nachádzajú v lokalite Urbanistického mestského centra Š. funkčne určeného pre vybavenosť a vybavenosť doplnkovo bývanie. Vyjadrenia obsahujú aj upozornenie, že v súvislosti s pripravovanou výstavbou strategického parku bude nutné preriešiť v návrhu UPNZ (územného plánu zóny) dopravné napojenie územia.

14. Z kúpnej zmluvy č. D.-XX-XX/XXXX-XX, ktorej zmluvnými stranami sú Slovenská republika - Bytová agentúra rezortu ministerstva obrany (predávajúci) a spoločnosť Izmajlov Group, spol. s r. o. (kupujúci), vyplýva predaj nehnuteľností v katastrálnom území U., obec Nitra, o výmere spolu 3038 m² spolu za kúpnu cenu 98.000,- eur. Zmluva neobsahuje podpisy zmluvných strán.

15. Z kúpnej zmluvy č. XXXX/XXXX/OM, ktorej zmluvnými stranami sú Mesto Nitra (predávajúci) a spoločnosť SATER s. r. o. (kupujúci), vyplýva predaj nehnuteľností v katastrálnom území U., obec Nitra, o výmere spolu 824 m² spolu za kúpnu cenu 79.104,- eur, t. j. 80 eur/m². Zmluva bola uzatvorená dňa 22.12.2015.

16. Z kúpnej zmluvy č. XXXX/XXXX/OM, ktorej zmluvnými stranami sú Mesto Nitra (predávajúci) a X.. X. D. s manželkou (kupujúci), vyplýva predaj nehnuteľností v katastrálnom území U., obec Nitra, o výmere spolu 2 m² spolu za kúpnu cenu 192,- eur, t. j. 80 eur/m². Zmluva bola uzatvorená dňa 06.12.2017.

17. Z kúpnej zmluvy č. XXX/XXXX/OM, ktorej zmluvnými stranami sú Mesto Nitra (predávajúci) a W. C. s manželkou (kupujúci), vyplýva predaj nehnuteľností v katastrálnom území U., obec Nitra, o výmere spolu 31 m² spolu za kúpnu cenu 496,- eur, t. j. 80 eur/m². Zmluva bola uzatvorená dňa 24.01.2018.

18. Z kúpnej zmluvy č. XXXX/XXXX/OM, ktorej zmluvnými stranami sú Mesto Nitra (predávajúci) a N. J. (kupujúci), vyplýva predaj nehnuteľností v katastrálnom území U., obec Nitra, o výmere spolu 121 m² spolu za kúpnu cenu 11.616,- eur, t. j. 80 eur/m². Zmluva bola uzatvorená dňa 04.07.2018.

19. Z kúpnej zmluvy č. XXXX/XXXX/OM, ktorej zmluvnými stranami sú Mesto Nitra (predávajúci) a X.. X. Z. s manželkou (kupujúci), vyplýva predaj nehnuteľností v katastrálnom území U., obec Nitra, o výmere spolu 85 m² spolu za kúpnu cenu 8.160,- eur, t. j. 80 eur/m². Zmluva bola uzatvorená dňa 28.09.2018.

20. Z kúpnej zmluvy č. XXXX/XXXX/OM, ktorej zmluvnými stranami sú Mesto Nitra (predávajúci) a X.. S. Q. s manželkou (kupujúci), vyplýva predaj nehnuteľností v katastrálnom území U., obec Nitra, o výmere spolu 11 m² spolu za kúpnu cenu 1.056,- eur, t. j. 80 eur/m². Zmluva bola uzatvorená dňa 27.09.2018.

21. Žalobca sa v celom rozsahu nestotožnil so závermi znaleckému posudku STU v Bratislave č. X/XXXX, ako aj so spôsobom, akým znalecký ústav pri vypracovaní znaleckého posudku aplikoval metódu porovnávaciú a metódu polohovej diferenciácie. Znalecký ústav porovnával päť kúpnych zmlúv, avšak išlo o kúpne zmluvy, kde na strane kupujúceho vystupoval vždy výhradne žalovaný. Znalecký ústav nehodnotil kúpne ceny stanovené v kúpnych zmluvách uzavretých medzi inými subjektmi, t. j. ktorých účastníkom nie je žalovaný. Všetky tieto kúpne zmluvy obsahujú cenu, za akú boli vyvlastnené aj pozemky vo vlastníctve žalobcu, preto uvedené porovnávané kúpne zmluvy nie je možné považovať za objektívne. Okrem toho nemožnosť použitia týchto kúpnych zmlúv a v nich uvedených kúpnych cien žalobca odôvodňoval aj tým, že posudzované a porovnávané jednotkové ceny žalovaným nadobúdaných nehnuteľností boli určené na základe znaleckých posudkov vypracovaných znaleckou organizáciou ÚEOS - Komercia, a. s., t. j. tou istou spoločnosťou, ktorá vypracovala aj znalecký posudok č. XX/XXXX. Znalecký ústav tak podľa žalobcu pri vypracovaní znaleckého posudku č. X/XXXX nepostupoval v súlade s vyhláškou MS SR č. 492/2004, keď použil ako skutkový a právny základ pre porovnanie cien pozemkov porovnateľnej kvality v danej lokalite kúpne zmluvy, ktoré boli uzatvorené žalovaným na základe znaleckých posudkov, ktoré jednak vypracovala tá istá znalecká spoločnosť, ktorá určila aj hodnotu dotknutých pozemkov pôvodne vo vlastníctve žalobcu (ktoré boli vyvlastnené v prospech žalovaného), ale navyše znalecký ústav vychádzal pri vypracovaní znaleckého posudku z cien určených rovnakým znaleckým posudkom, aký predložil žalovaný vo vyvlastňovacom konaní vedenom proti žalobcovi. Znalecký ústav podľa názoru žalobcu absolútne neskúmal a ignoroval akékoľvek iné zdroje (zmluvy alebo ponuky realitných kancelárií), na základe ktorých by mohol nezávislým, objektívnym spôsobom dospieť k porovnaniu týchto ponúk (zmlúv) a cien z nich vyplývajúcich. Pri porovnávacej metóde žalobca namietal aj proti tomu tvrdeniu znaleckého ústavu, že uznesenia mestského zastupiteľstva ako orgánu verejnej správy nie sú relevantnými údajmi k použitiu porovnávacej metódy (na základe uznesení mestského zastupiteľstva boli uzatvorené kúpne zmluvy k pozemkom za cenu 96,- eur na m²). Porovnávaciú cenu stanovenú v znaleckom posudku č. XXX/XXXX žalobca považoval za pravdepodobnejšiu, pretože znalec pri jeho vypracovaní porovnával pozemky s porovnateľným účelom využitia, t. j. pozemky pre bývanie a vybavenosť (tak, ako je to uvedené v územnom pláne pre vyvlastňované pozemky, resp. pre vyvlastňovanú oblasť). Podľa žalobcu účel vyvlastnenia nemôže vplývať na porovnávaciú cenu.

Žalobca sa v celom rozsahu nestotožnil ani so spôsobom, akým znalecký ústav pri vypracovaní znaleckého posudku č. X/XXXX aplikoval metódu polohovej diferenciácie a jej jednotlivé koeficienty (koeficient všeobecnej situácie, koeficient intenzity využitia, koeficient funkčného využitia územia a koeficient zvyšujúcich faktorov). Žalobca bol toho názoru, že v prípade koeficientu funkčného využitia mala byť použitá hodnota vo výške 1.10 (v hornej hranici intervalu daného koeficientu) a v prípade koeficientu zvyšujúcich faktorov hodnota vo výške aspoň 1,25 tak, ako ho stanovil Ústav súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity vo svojom inom znaleckom posudku, ktorý tento zvýšený koeficient odôvodnil tým, že ide o nezastavané stavebné pozemky, voľné, pripravené na výstavbu. Výpočtom koeficientu, ktorým sa násobí východisková hodnota pozemkov, by cena za m² pozemku predstavovala sumu 37,80 eur, čo by pri výmere pozemkov 3.708 m², ktoré sú predmetom tohto konania, predstavovalo sumu 140.162,40 eur. Žalobca preto argumentoval, že aj desatina koeficientu rozhoduje o desaťtisícoch v neprospech žalobcu. Žalobca taktiež namietal nesprávne priradenie číselnej hodnoty koeficientu všeobecnej situácie vo výške 1,15 namiesto 1,30, ako aj nesprávnu výšku koeficientu intenzity využitia.

22. Žalovaný vo vzťahu k znaleckému posudku STU v Bratislave č. X/XXXX uviedol, že k jeho obsahu, ako ani k jeho záverom nemá zásadné pripomienky. Prvou výhradou žalovaného bola výška koeficientu všeobecnej situácie, ktorá bola zo strany znaleckého ústavu stanovená na hodnotu 1.15. V tejto súvislosti žalovaný poukázal na znalecký posudok vypracovaný tým istým znaleckým ústavom č. XX/XXXX zo dňa 12.10.2021, ktorý bol na základe rozhodnutia Okresného súdu Bratislava II v konaní vedenom pod sp. zn. 52C/77/2019 vypracovaný za účelom určenia všeobecnej hodnoty (de facto) rovnakých, v tej istej lokalite a v tesnom susedstve umiestnených a takisto v tej dobe vyvlastňovaných pozemkov. Tento znalecký posudok č. XX/XXXX je podľa žalovaného v zásade zhodný so znaleckým posudkom č. X/XXXX s jedinou výnimkou, ktorá sa týka určenia výšky koeficientu všeobecnej situácie. V znaleckom posudku č. XX/XXXX je výška koeficientu všeobecnej situácie stanovená na hodnotu 1.10, naproti tomu v znaleckom posudku č. X/XXXX je výška toho istého koeficientu všeobecnej situácie stanovená na hodnotu 1.15. Ďalšia výhrada žalovaného smerovala ku stanoveniu všeobecnej ceny vyvlastňovaných pozemkov porovnávacou metódou, keď v znaleckom posudku č. XX/XXXX bola cena pozemkov podľa porovnávej metódy určená vo výške 23,20 eur/m², pričom v znaleckom posudku č. X/XXXX bola cena pozemkov podľa porovnávej metódy určená vo výške 26,61 eur/m².

23. V rámci právneho posúdenia veci vychádzal súd z nasledovných ustanovení právnych predpisov:

24. Podľa čl. 20 ods. 3 Ústavy SR vlastníctvo zaväzuje. Nemožno ho zneužiť na ujmu práv iných alebo v rozpore so všeobecnými záujmami chránenými zákonom. Výkon vlastníckeho práva nesmie poškodzovať ľudské zdravie, prírodu, kultúrne pamiatky a životné prostredie nad mieru ustanovenú zákonom.

25. Podľa čl. 20 ods. 4 Ústavy SR vyvlastnenie alebo nútené obmedzenie vlastníckeho práva je možné iba v nevyhnutnej miere a vo verejnom záujme, a to na základe zákona a za primeranú náhradu.

26. Podľa § 4a ods. 1 zákona č. 175/1999 Z. z. v znení účinnom od 07.07.2015 do 31.10.2021 na účel realizácie významnej investície možno za náhradu pozemok 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.

27. Podľa § 4a ods. 4 zákona č. 175/1999 Z. z. v znení účinnom od 07.07.2015 do 31.10.2021, 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.

28. Podľa § 111 ods. 1 a 2 stavebného zákona vyvlastnenie sa uskutočňuje za náhradu. Ak sa náhrada za vyvlastňovanú nehnuteľnosť poskytuje v peniazoch, určuje sa jej primeranosť podľa trhovej ceny určenej znaleckým posudkom. Na účely tohto zákona sa za trhovú cenu nehnuteľnosti považuje cena rovnakej alebo porovnateľnej nehnuteľnosti v tom istom čase, v tom istom mieste a v porovnateľnej kvalite.

29. Podľa § 4 ods. 1 a 3 zákona č. 282/2015 Z. z. vyvlastnenému patrí za vyvlastnenie primeraná náhrada, ktorá sa poskytuje v peniazoch. 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.

30. Podľa § 2 písm. g) vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. 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 neprimeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

31. Aplikáciou citovaných ustanovení právnych predpisov na zistený skutkový stav dospel súd k záveru, že žalobou uplatnený nárok žalobcu voči žalovanému na zaplatenie náhrady za vyvlastnenie je dôvodný len v časti o zaplatenie náhrady vo výške 10.063,97 eur. Pri stanovení výšky náhrady za vyvlastnenie, ktorá by mala zodpovedať všeobecnej hodnote vyvlastňovaných nehnuteľností v čase vyvlastnenia, súd vychádzal zo znaleckého posudku Slovenskej technickej univerzity č. X/XXXX zo dňa 12.01.2022, ktorý považoval za správny a presvedčivý.

32. Medzi stranami bolo nesporné, že predmetné pozemky boli vyvlastnené na základe zákona č. 175/1999 Z. z. o niektorých opatreniach týkajúcich sa prípravy významných investícií, pričom samotný proces vyvlastnenia nebol zo strany žalobcu spochybnený (s výnimkou stanovenia výšky náhrady za vyvlastnenie). Pozemky boli vyvlastnené v prospech žalovaného ako podniku v zmysle § 1 ods. 3 písm. b) zákona č. 175/1999 Z. z., t. j. podniku so 100 % majetkovou účasťou štátu, a to pre účely uskutočnenia významnej investície - výstavby strategického parku "Vybudovanie strategického parku, k. ú. K., U., A., Q., U., Č., S.". Žalovaný disponoval osvedčením o významnej investícii, a teda bol oprávnený uskutočňovať činnosti nevyhnutné na zabezpečenie prípravy územia na realizáciu strategického parku. Medzi tieto činnosti v zmysle § 1 ods. 12 zákona č. 175/1999 Z. z. patrilo okrem iného aj usporiadanie vlastníckych vzťahov k pozemkom a výstavba alebo pokračovanie výstavby pozemných komunikácií. Žalovaný zaslal žalobcovi ponuku na uzatvorenie kúpnej zmluvy na predmetné pozemky, ktorú žalobca z dôvodu nesúhlasu s ponúkanou cenou neakceptoval. Pretože neprišlo k dohode v súlade s § 4 ods. 4 zákona č. 175/1999 Z. z. v spojení s § 3 ods. 1 zákona č. 285/2015 Z. z., žalovaný podal na Okresný úrad Nitra, odbor výstavby a bytovej politiky ako príslušný vyvlastňovací orgán dňa 10.10.2018 návrh na vyvlastnenie vlastníckeho práva k predmetným pozemkom. Rozhodnutím o vyvlastnení č. V.-R.-V.-XXXX/XXXXXX-XXX zo dňa 21.01.2019 Okresný úrad Nitra, odbor výstavby a bytovej politiky rozhodol o vyvlastnení predmetných pozemkov v prospech žalovaného, pričom primeranú náhradu za vyvlastnenie určil vo výške 73.863,36 eur bez DPH (88.636,03 eur s DPH) v zmysle znaleckého posudku č. XX/XXXX vypracovaného znaleckou organizáciou ÚEOS-Komercia, a. s. Proti rozhodnutiu o vyvlastnení podal žalobca odvolanie, o ktorom rozhodlo Ministerstvo dopravy a výstavby SR, sekcia výstavby rozhodnutím č. XXXXX/XXXX/SV/XXXXX zo dňa 01.04.2019 tak, že odvolanie žalobcu zamietlo a napadnuté rozhodnutie potvrdilo. Obe rozhodnutia nadobudli právoplatnosť dňa 08.04.2019. Podľa § 13 ods. 3 písm. a) zákona č. 285/2015 Z. z. v spojení s § 4a ods. 4 zákona č. 175/1999 Z. z. vyvlastňovací orgán odkázal žalobcu s požiadavkou na vyššiu náhradu za vyvlastnenie bez prerušenia správneho konania na podanie žaloby na súd. Požiadavku na vyššiu náhradu voči žalovanému bolo možné uplatniť na súde v lehote jedného roka odo dňa právoplatnosti rozhodnutia o vyvlastnení, inak by toto právo zaniklo. Keďže žalobca podal žalobu už dňa 05.06.2019, žaloba bola podaná v zákonom stanovenej lehote.

33. Podľa ust. § 4a ods. 4 zákona č. 175/1999 Z. z., ako aj podľa ust. § 13 ods. 3 písm. a) zákona č. 285/2015 Z. z. vyvlastnenému patrí primeraná náhrada za vyvlastnenie zodpovedajúca všeobecnej hodnote nehnuteľnosti určenej na základe znaleckého posudku. Aplikácia príslušných ustanovení stavebného zákona o vyvlastnení (najmä ust. § 111 stavebného zákona o náhrade za vyvlastnenie) neprichádzala do úvahy, pretože s účinnosťou zákona č. 285/2015 Z. z. je práve tento zákon všeobecným zákonom o vyvlastnení. Keďže popri sebe existujú dve všeobecné právne úpravy vyvlastnenia (§ 108 a nasl. stavebného zákona a zákon č. 285/2015 Z. z.), v zmysle zásady lex posterior derogat legi priori bolo potrebné aplikovať zákon č. 285/2015 Z. z. ako novšiu všeobecnú právnu úpravu (ibaže by novší zákon určitú otázku neupravoval). Ustanovenia stavebného zákona o vyvlastnení je preto potrebné považovať za obsolentné. Navyše, pred všeobecnou právnou úpravou mala v prejednávacom prípade prednosť osobitná právna úprava obsiahnutá v zákone č. 175/1999 Z. z. Aj z rozhodnutia o vyvlastnení vyplýva, že vyvlastňovací orgán postupoval podľa všeobecného zákona č. 285/2015 Z. z. a podľa osobitného zákona č. 175/1999 Z. z. Bez ohľadu na doteraz uvedené je však potrebné skonštatovať, že pojem "všeobecná hodnota" použitý v zákonoch č. 285/2015 Z. z. a č. 175/1999 Z. z. a pojem "trhová cena" použitý v ust. § 111 stavebného zákona je potrebné vykladať zhodne a v súlade s ústavným príkazom poskytnúť za vyvlastnenie vlastníckeho práva primeranú náhradu (porovnaj čl. 20 ods. 4 Ústavy SR). Za primeranú náhradu za vyvlastnenie je potom možné považovať všeobecnú hodnotu vyvlastnených nehnuteľností ku dňu vyvlastnenia, t. j. "výslednú objektivizovanú

hodnotu 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; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty" (porovnaj § 2 písm. g) vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z.

34. Všeobecnú hodnotu vyvlastnených nehnuteľností bolo podľa názoru súdu potrebné stanoviť ku dňu vyvlastnenia, t. j. ku dňu právoplatnosti rozhodnutia o vyvlastnení, v prejednávacom prípade ku dňu 08.04.2019. Aj keď ust. § 4 ods. 3 zákona č. 285/2015 Z. z. umožňuje vo vyvlastňovacom konaní použiť znalecký posudok nie starší ako dva roky, uvedené nemení nič na tom, že vyvlastnenému patrí primeraná náhrada za obmedzenie (zbavenie) jeho vlastníckeho práva k okamihu, kedy k tomuto obmedzeniu (zbaveniu) vlastníckeho práva skutočne došlo. Ust. § 4 ods. 3 č. 285/2015 Z. z. je preto podľa názoru súdu použiteľné len v rámci vyvlastňovacieho konania podľa tohto zákona, t. j. keď vlastník vyvlastňovanej nehnuteľnosti akceptuje poskytnutú náhradu za vyvlastnenie (či už uzatvorením dohody alebo nepodaním žaloby na súd v zákonom stanovenej lehote). Pokiaľ sa vlastník vyvlastňovanej nehnuteľnosti v rámci vyvlastňovacieho konania neuspokojí s ponúknutou cenou, môže sa v civilnom sporovom konaní domáhať vyššej náhrady za vyvlastnenie. Keďže zákon výslovne nerieši, k akému dňu má byť v takom prípade stanovená všeobecná hodnota vyvlastňovaných nehnuteľností, je potrebné zvoliť také riešenie, ktoré čo najviac šetrí vlastnícke právo dotknutého vlastníka, ktoré je ako základné právo chránené Ústavou SR a medzinárodnými dohovormi (najmä dodatkovým protokolom k Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd). Tým momentom je práve právoplatnosť rozhodnutia o vyvlastnení, kedy vlastník vyvlastňovanej nehnuteľnosti definitívne stráca svoje vlastnícke právo. Následne sa zmena vlastníka do katastra nehnuteľností zapíše záznamom, ktorý má len deklaratórny charakter.

35. Znaleckým posudkom Slovenskej technickej univerzity č. X/XXXX zo dňa 12.01.2022 bola stanovená všeobecná hodnota predmetných nehnuteľností ku dňu 08.04.2019 vo výške 98.700,- eur. Keďže v konaní bolo nesporné, že žalovaný už žalobcovi zaplatil sumu 88.636,03 eur (na základe znaleckého posudku č. XX/XXXX vypracovaného znaleckou organizáciou ÚEOS-Komercia, a. s.), rozhodol súd tak, že uložil žalovanému povinnosť zaplatiť žalobcovi sumu 10.063,97 eur (98.700,- eur - 88.636,03 eur = 10.063,97 eur) a vo zvyšku žalobu ako nedôvodnú zamietol.

36. Ako uviedol súd už vyššie, pri stanovení výšky primeranej náhrady za vyvlastnenie vychádzal zo znaleckého posudku Slovenskej technickej univerzity č. X/XXXX zo dňa 12.01.2022, ktorý považoval za správny, presvedčivý, úplný a zrozumiteľný. Tento znalecký posudok spĺňa všetky formálne náležitosti vyžadované právnymi predpismi, bol vypracovaný nezávisle od strán sporu, a to súdom ustanoveným znaleckým ústavom - Slovenskou technickou univerzitou - ako rešpektovanou inštitúciou s dlhoročnou históriou a dobrou povestou (naproti tomu znalecké posudky predložené stranami boli vypracované znalcom, resp. znaleckou organizáciou). Súd v tejto súvislosti zdôrazňuje, že v zmysle § 207 ods. 3 Civilného sporového poriadku súd ustanoví znalecký ústav len v obzvlášť závažných prípadoch vyžadujúcich si osobitné vedecké posúdenie alebo ak závery znalcov sú v zrejmom rozpore (ako tomu bolo v prejednávacom prípade). Znalecký posudok znaleckého ústavu bol presvedčivý, vnútorne konzistentný a riadne odôvodnený, znalecký ústav v ňom zodpovedal všetky súdom položené otázky a použil pritom obe do úvahy prichádzajúce metódy ohodnocovania stanovené právnymi predpismi (porovnávací metóda a metóda polohovej diferenciácie). Znalecký posudok obsahoval logickú analýzu zistených skutočností, ktorá vyústila do jasných a riadne odôvodnených záverov znaleckého posudku. Navyše, závery znaleckého posudku obhájila v rámci svojho výsluchu na pojednávaní aj poverená zamestnankyňa znaleckého ústavu X.. I. Z..

37. Súd nevychádzal zo znaleckého posudku znalca X.. Z. H. Č.. XXX/XXXX zo dňa 27.08.2018, ktorého zadávateľom bol žalobca, pretože závery tohto znaleckého posudku boli odborne neprijateľné, nezodpovedajúce definícii všeobecnej hodnoty v zmysle § 2 písm. g) vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. Súd v tejto súvislosti odkazuje na závery znaleckého posudku Slovenskej technickej univerzity č. X/XXXX zo dňa 12.01.2022 (najmä odpoveď na otázku č. 2), s ktorými sa v celom rozsahu stotožňuje (pozri odseky 10. a 11. odôvodnenia tohto rozsudku). Znalec X.. Z.C. H. pri použití porovnávacíj metódy pochybil najmä v tom, že použil podklady týkajúce sa predaja pozemkov s neporovnateľným účelom využitia. Súd v tejto súvislosti akceptoval stanovisko znaleckého ústavu, že v odbornej praxi je štandardom, že znalec má porovnávať pozemky s odlišnosťou najviac do 30 %, čo sa aj súdu javí

ako logické a správne. Pri použití metódy polohovej diferenciácie znalec X.. Z. H. stanovil nesprávne koeficient intenzity využitia, koeficient funkčného využitia územia a koeficient zvyšujúcich faktorov. Súd nevychádzal ani zo znaleckého posudku znaleckej organizácie ÚEOS-Komercia, a. s. č. XX/XXXX zo dňa 15.08.2018, ktorého zadávateľom bol žalovaný, pretože tento znalecký posudok bol vypracovaný ku dňu 10.08.2018, a nie ku dňu vyvlastnenia (08.04.2019). Tento znalecký posudok navyše ani neobsahuje odôvodnenie použitých koeficientov v rámci použitia metódy polohovej diferenciácie (pozri str. 8 znaleckého posudku).

38. Čo sa týka stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov, znalecká vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. rozoznáva tri ohodnocovacie metódy: porovnávaciu metódu, výnosovú metódu a metódu polohovej diferenciácie. Tieto metódy sú navzájom rovnocenné, pričom výber najvhodnejšej metódy je na znalcovi. Výber musí byť v znaleckom posudku zdôvodnený. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybranou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty. Konajúci súd sa preto nestotožňuje s argumentáciou žalobcu, že dotknutí znalci boli pri stanovení všeobecnej hodnoty predmetných nehnuteľností povinní použiť porovnávaciu metódu. Takýto záver nemá oporu v právnej úprave, práve naopak, z príslušnej právnej úpravy jednoznačne vyplýva, že výber vhodnej metódy je výlučne na znalcovi.

39. Znalecký ústav Slovenská technická univerzita vo svojom znaleckom posudku č. X/XXXX zo dňa 12.01.2022 pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemkov použil porovnávaciu metódu a metódu polohovej diferenciácie, pričom vo svojom závere ako vhodnú metódu uviedol porovnávaciu metódu. Výber porovnávacíj metódy aj riadne zdôvodnil, a to tým, že mal k dispozícii zrealizované kúpne ceny porovnateľných pozemkov uzatvorené v porovnateľnom časovom období s tým, že porovnávacíj metóda objektívnejšie vystihuje hodnotu ohodnocovaných pozemkov v danom mieste a čase. Žalobca v tejto súvislosti namietal, že znalecký ústav síce porovnával päť kúpnych zmlúv, avšak išlo o kúpne zmluvy, kde na strane kupujúceho vystupoval žalovaný a cena tak bola stanovená na základe znaleckého posudku znaleckej organizácie ÚEOS-Komercia, a. s. č. XX/XXXX zo dňa 15.08.2018. Súd sa však stotožňuje so stanoviskom znaleckého ústavu, že samotná táto skutočnosť nie je dôvodom na vylúčenie predmetných kúpnych zmlúv z porovnania. Vlastníci pozemkov ako predávajúci v danom mieste a čase akceptovali žalovaným navrhnutú cenu a dobrovoľne uzatvorili predmetné kúpne zmluvy. Preto možno zrealizované kúpne ceny porovnateľných pozemkov považovať za trhové ceny v danom mieste a čase. Výsledná všeobecná hodnota pozemkov tak aj podľa názoru súdu zodpovedá definícií všeobecnej hodnoty v § 2 písm. g) vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z., t. j. ide o najpravdepodobnejšiu cenu hodnotených pozemkov ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tieto mali 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. Všeobecná hodnota majetku je výslednou objektivizovanou hodnotou majetku, pričom objektivizáciou sa v zmysle § 2 písm. h) vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. rozumie znalecké stanovenie všeobecnej hodnoty majetku zohľadňujúce technický stav, vplyv trhu, ekonomické vplyvy a iné špecifické faktory.

Žalobca považoval porovnávacíj cenu stanovenú v znaleckom posudku X.. Z. H. č. XXX/XXXX zo dňa 27.08.2018 za pravdepodobnejšiu, pretože znalec pri jeho vypracovaní porovnával pozemky s porovnateľným účelom využitia, t. j. pozemky pre bývanie a vybavenosť (tak, ako je to uvedené v územnom pláne pre vyvlastňované pozemky, resp. pre vyvlastňovanú oblasť). Podľa žalobcu účel vyvlastnenia nemôže vplývať na porovnávacíj cenu. Žalobca v tejto súvislosti naznačoval, že vyvlastnenie pozemkov je potrebné považovať za vplyv neprímeranej pohnútky, resp. za vplyv mimoriadnych okolností trhu (za ktoré sa v zmysle vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. považujú napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.). Konajúci súd sa však s touto argumentáciou žalobcu nestotožňuje. Poverená zamestnankyňa znaleckého ústavu v rámci svojej výpovede uviedla, že žiadnu neprímeranú pohnútku v danom prípade nevideli, išlo o verejný záujem a dotknutí predávajúci kúpne zmluvy uzatvorili dobrovoľne. Aj z príslušnej právnej úpravy vyvlastnenia vyplýva, že dotknutí vlastníci nemuseli ponúknuť cenu akceptovať, pričom zákon s tým nespája žiaden negatívny následok či sankciu. V prejednávacom prípade bolo nepochybné a akceptovali to aj všetci znalci vrátane X.. Z. H., že predmetné pozemky (novovytvorené parcely) budú zastavané časťami verejnej komunikácie v rámci stavby "P. X. R. - A. - J. Š." s tým, že iné využitie posudzovaných pozemkov nebude možné. Už z vyjadrenia k funkčnému využitiu pozemkov Mestského úradu v Nitre, útvaru hlavného architekta zo dňa 14.01.2016 (t. j. ešte pred kúpou predmetných

pozemkov žalobcom) vyplýva, že konkrétne stavebné pozemky sú určené rozpracovaným návrhom územného plánu zóny Ú. Š. X.. R., dostavba územia je podmienená schválením pripravovaného Ú. Š. X.. R., pričom v súvislosti s pripravovanou výstavbou Strategického parku N. I. - R. bude nutné preriešiť v návrhu ÚPNZ dopravné napojenie územia, ktorého súčasťou sú predmetné parcely (č. I. 138). Ešte pred samotným vyvlastňovacím konaním bol vypracovaný geometrický plán č. XXXXXXXX-XX/XX zo dňa 18.07.2018 (č. I. 80 a č. I. 359), z ktorého jednoznačne vyplýva, že predmetné parcely boli novovytvorené (odčlenením od pôvodných parciel vo vlastníctve žalobcu) práve za účelom výstavby verejnej komunikácie. Výstavba verejnej komunikácie v rámci sídliska Š. bola plánovaná vo verejnom záujme (aj v záujme žalobcu, ktorý má v tejto lokalite stavebné pozemky), bola predpokladaná platným územným plánom mesta Nitra a pravdepodobne aj rozpracovaným územným plánom zóny Š. X.. R. (v zmysle územnoplánovacej informácie Mestského úradu v Nitre - vyjadrenia k funkčnému využitiu pozemkov). Iné funkčné využitie predmetných pozemkov preto ani len teoreticky neprichádzalo do úvahy, pričom až do schválenia územného plánu zóny (ktorého schválenie bol podmienené práve aj zosúladením s výstavbou strategického parku) by na pozemkoch vo vlastníctve žalobcu ani nemohla začať výstavba. Je preto iluzórne a špekulatívne tvrdenie žalobcu, že hodnota predmetných parciel bola porovnateľná s parcelami, ktoré v rámci porovnávacej metódy použil vo svojom znaleckom posudku znalec X.. Z. H.. Naopak, konajúci súd sa stotožňuje so záverom znaleckého ústavu, že znalec X.. Z. H. porovnával neporovnateľné pozemky (pozemky s neporovnateľným účelom využitia), keď použil pozemky zastavané stavbami alebo pozemky prirahlé k stavbám (rodinným domom), resp. pozemky vhodné na výstavbu. Znalec X.. Z. H. však uvedené žiadnym spôsobom nezohľadnil a neurobil ani len žiadne zrážky z hodnoty. Práve znalec X.. Z. H. tak postupoval v rozpore so znaleckou vyhláškou, keď nezohľadnil vplyv trhu, ekonomické vplyvy a iné špecifické faktory v zmysle § 2 písm. h) vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z.

40. Nad rámec vyššie uvedeného konajúci súd uvádza, že sa nestotožňuje ani s námietkami žalobcu voči znaleckým ústavom použitej metóde polohovej diferenciácie. Znalecký ústav stanovil koeficient všeobecnej situácie v kategórii 4. (centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov) na úrovni 1,15, čo odôvodnil veľkosťou a významom mesta Nitra. Poverená zamestnankyňa znaleckého ústavu logicky zdôvodnila, že koeficient všeobecnej situácie na hornej hranici by bol použitý pri väčších mestách (Bratislava, Košice a Prešov).

Vo vzťahu ku koeficientu intenzity využitia znalecký ústav uviedol, že intenzita využitia pozemkov sa posudzuje podľa skutočného využitia pozemkov k rozhodnému dátumu. Nehnuteľnosti neboli k rozhodnému dátumu zastavané ani účelovo využívané, znalecký ústav preto zvolil hodnotu tohto koeficientu v kategórii 3. na úrovni 0,90. Keďže v znaleckej vyhláške v prílohe č. 3 v časti E.3.1.1 sa nenachádza kategória pre nezastavané pozemky a pozemky bez účelového využitia, znalecký ústav zvolil kategóriu 3. (nebytové budovy alebo nebytové budovy s nízkym využitím, poľnohospodárske budovy a sklady bez využitia) ako najporovnateľnejšiu kategóriu. Vychádzal pritom z usmernenia, ktoré bolo konsenzuálne prijaté znalcami na odborných seminároch organizovaných Ústavom súdneho inžinierstva v Žiline pod záštitou MS SR (ústav je metodické centrum MS SR). Súd považoval toto zdôvodnenie za logické a presvedčivé.

Koeficient funkčného využitia územia znalecký ústav stanovil v kategórii 4. (výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady, plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie) na úrovni 0,95. Táto hodnota bola zvolená z dôvodu nižšej budúcej intenzity využitia pozemkov (verejné dopravné a technické vybavenie) v porovnaní s pozemkami v rovnakej kategórii (priemyselné budovy, sklady, haly a pod.). Vychádzal pritom z dostupnej územnoplánovacej dokumentácie (územnoplánovacia informácia - vyjadrenie k funkčnému využitiu pozemkov, osvedčenie o významnej investícii), z ktorej vyplývalo, že ohodnocované parcely budú zastavané inžinierskou stavbou - verejnou cestnou komunikáciou, ktorá bude tvoriť dopravnú vybavenosť navrhovaného sídliska Š.. Aj tento znalecký záver považoval súd za logický a zdôvodnený.

Žalobca v tejto súvislosti namietal, že podľa znaleckej vyhlášky sa uplatnenie hodnoty koeficientu funkčného využitia posudzuje podľa územnoplánovacej dokumentácie platnej k rozhodnému dátumu a hodnota koeficientu v jednotlivých intervaloch sa určuje v nadväznosti na atraktivitu posudzovanej lokality a zastavovacie podmienky, pričom v zmysle § 8 stavebného zákona je územnoplánovacia dokumentáciou len koncepcia územného rozvoja Slovenska, územný plán regiónu, územný plán obce a územný plán zóny, a nie územnoplánovacia informácia či osvedčenie o významnej investícii. Konajúci súd sa však s takýmto zužujúcim výkladom nestotožňuje. Znalec je pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemkov povinný zohľadniť všetky skutočnosti, ktoré majú k rozhodnému dátumu vplyv na atraktivitu

posudzovanej lokality a zastavovacie podmienky. Len takým spôsobom dospeje k všeobecnej hodnote, ktorá spĺňa definičné znaky stanovené v § 2 písm. g) vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. Znalecký ústav preto správne vychádzal z územnoplánovacej informácie mesta Nitra, ktorá zase vychádzala z platného územného plánu mesta Nitra. Územný plán obce totiž stanovuje funkčné využitie pre celé územie v danej lokalite bez bližšieho určenia funkčného využitia jednotlivých pozemkov. Časť pozemkov však musí vždy slúžiť na infraštruktúru, na verejnú a občiansku vybavenosť, napr. aj na verejné komunikácie. Takisto bolo podľa názoru súdu potrebné zohľadniť osvedčenie o významnej investícii, keďže aj návrh územného plánu zóny Š. X.. R. sa musel prispôbiť výstavbe strategického parku. Z ustanovenia § 4a ods. 1 zákona č. 175/1999 Z. z. pritom vyplýva, že 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 (t. j. osvedčenie o významnej investícii). Z uvedeného je zrejmé, že zákon č. 175/1999 Z. z. kladie osvedčenie o významnej investícii na tú istú úroveň ako územný plán obce. Aj osvedčenie o významnej investícii je preto podľa názoru súdu potrebné považovať za územnoplánovaciu dokumentáciu. Konajúci súd v tejto súvislosti zdôrazňuje, že vlastníctvo zaväzuje a nemožno ho zneužiť na ujmu práv iných alebo v rozpore so všeobecnými záujmami chránenými zákonom (čl. 20 ods. 3 Ústavy SR). Dôležitým kritériom pre určovanie primeranosti obmedzenia každého základného práva a slobody (vrátane vlastníckeho práva) je rovnováha verejného a súkromného záujmu. Územnoplánovacia dokumentácia predstavuje verejný záujem, ktorý síce môže ovplyvňovať cenu pozemku, nie je však núteným obmedzením vlastníckeho práva tak, ako to má na mysli čl. 20 ods. 4 Ústavy SR, a teda zaň nepatrí primeraná náhrada. Územnoplánovacia dokumentácia len zabezpečuje proporcionálny rozvoj súkromných a verejných záujmov v danej lokalite. Vo vzťahu ku koeficientu povyšujúcich faktorov znalecký ústav uviedol, že pozemky sú územným plánom určené na vyššie využitie, než na aké slúžia v rozhodnom dátume. Táto skutočnosť je však už zohľadnená v koeficiente funkčného využitia územia. V danom prípade nie je podľa záverov znaleckého ústavu dôvodné použiť tento koeficient z titulu zvýšeného záujmu o kúpu pozemkov (ako to urobil znalec X.. Z. H.), pretože dané pozemky sú určené na dopravnú vybavenosť územia a záujem o kúpu je daný len zo strany žalovaného. Z uvedeného dôvodu zvolil hodnotu tohto koeficienta na úrovni 1,00. Súd sa s týmto záverom stotožňuje, považuje ho za logický a zdôvodnený.

41. Žalovaný navrhoval vykonanie kontrolného znaleckého dokazovania a žiadal, aby súd ustanovil za znalca Ústav súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline. Súd tento návrh žalobcu na vykonanie dokazovania zamietol, pretože ďalšie (v poradí štvrté) znalecké dokazovanie nepovažoval za potrebné. Súd vychádzal zo znaleckého posudku Slovenskej technickej univerzity č. X/XXXX zo dňa 12.01.2022, ktorý považoval za správny, presvedčivý, úplný a zrozumiteľný. Súd mal na základe už vykonaného dokazovania dostatočne zistený skutkový stav potrebný na to, aby vo veci rozhodol. Vykonanie ďalšieho dokazovania by preto bolo nehospodárne. Samotná nespokojnosť žalobcu so stanovenou všeobecnou hodnotou predmetných pozemkov nebola dôvodom na nariadenie kontrolného znaleckého dokazovania.

42. O nároku žalovaného na náhradu trov konania rozhodol súd v zmysle § 255 ods. 2 Civilného sporového poriadku v spojení s § 262 ods. 1 Civilného sporového poriadku. Žalobca bol v konaní úspešný v časti o zaplatenie sumy 10.063,97 eur, žalovaný bol v konaní úspešný v zamietnutej časti o zaplatenie sumy 235.300,- eur. Žalovaný mal v konaní úspech v rozsahu 95,90 % (podiel sumy 235.300,- eur a sumy 245.363,97 eur) a vo zvyšku bol neúspešný. Žalobca mal v konaní úspech v rozsahu 4,10 % (podiel sumy 10.063,97 eur a sumy 245.363,97 eur) a vo zvyšku bol neúspešný. Rozdiel medzi úspechom žalovaného a úspechom žalobcu tak predstavuje čistý úspech žalovaného v rozsahu 91,80 % (95,90 % - 4,10 % = 91,80 %). Súd preto rozhodol tak, že žalovanému priznal voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 91,80 %. O výške náhrady trov konania rozhodne súd v súlade s § 262 ods. 2 Civilného sporového poriadku po právoplatnosti tohto rozsudku samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

43. Konajúcemu súdu je zrejmé, že v prejednávanom prípade výška priznaného plnenia závisela od znaleckého posudku. Tento spor je však špecifický v tom, že medzi stranami nebol sporný základ nároku (nárok žalobcu na poskytnutie náhrady za vyvlastnenie), ale práve len výška tohto nároku. Žalobca pritom pred podaním žaloby mal k dispozícii znalecký posudok č. XX/XXXX vypracovaný znaleckou organizáciou ÚEOS-Komercia, a. s. aj znalecký posudok č. XXX/XXXX vypracovaný znalcom X.. Z. H.. Pokiaľ sa žalobca napriek tomu rozhodol uplatňovať svoje nároky v zmysle znaleckého posudku č. XXX/XXXX (ignorujúc znalecký posudok č. XX/XXXX), musí znášať následky svojho procesného

neúspechu. Nemožno síce zaťažiť žalujúce subjekty procesnou zodpovednosťou za presné predvídanie výsledku sporu; rovnako však nemožno prehliadať uplatňovanie si absolútne nereálnych a stavu veci nezodpovedajúcich nárokov (porovnaj rozsudok Krajského súdu v Žiline zo dňa 23.07.2020 sp. zn. 10Co/21/2020). V prejednávanom prípade preto bolo podľa názoru súdu spravodlivé, aby bola náhrada trov konania priznaná žalovanému, ktorý mal v konaní prevažujúci procesný úspech a ktorý počas celého súdneho konania musel čeliť riziku, že bude rozsudkom zaviazaný na zaplatenie celej žalobcom uplatnenej sumy (a tomu musel prispôbiť aj svoju procesnú obranu, a to vrátane trov právneho zastúpenia).

Poučenie:

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

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.

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

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