

Súd: Okresný súd Bratislava IV
Spisová značka: 10C/14/2017
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1417203093
Dátum vydania rozhodnutia: 08. 12. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Miriam Oswaldová
ECLI: ECLI:SK:OSBA4:2020:1417203093.13

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava IV v konaní pred sudkyňou JUDr. Miriam Oswaldovou, v právnej veci žalobcu: O. D., D.. XX.XX.XXXX, H. N. N. XXXX/X, XXX XX N., v právnom zastúpení: Advokátska kancelária SOLICITOR SK, s. r. o., so sídlom Šoltésovej 18, 811 08 Bratislava, proti žalovanému: Národná diaľničná spoločnosť, a. s., so sídlom Dúbravská cesta 14, 841 04 Bratislava, IČO: 35 919 001, v právnom zastúpení: SOUKENÍK - ŠTRPKA, s. r. o., advokátska kancelária so sídlom Šoltésovej 18, 811 08 Bratislava, o zaplatenie 45.354,45 Eur s príslušenstvom, takto

rozhodol:

I. Žalovaný je p o v i n n ý zaplatiť žalobcovi istinu vo výške 45.354,45 Eur do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

II. Žalobcovi p r i z n á v a nárok na náhradu trov konania voči žalovanému v rozsahu 100%.

III. O výške náhrady trov konania súd rozhodne samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa žalobou zo dňa 13.03.2017, doručenou tunajšiemu súdu dňa 14.03.2017 domáhal, aby súd zaviazal žalovaného na zaplatenie sumy pôvodne vo výške 45.354,45 Eur a náhrady trov konania titulom doplatenia trhovej hodnoty vyvlastnených nehnuteľností. Žalobu odôvodnil tým, že Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky vydal dňa 23.02.2016 rozhodnutie č. P.-N.-P.-XXXX/XXXX/GRJ, právoplatné dňa 15.03.2016, v zmysle ktorého vyvlastnil nehnuteľnosti vo vlastníctve a spoluvlastníctve žalobcu v prospech žalovaného nachádzajúce sa v k. ú. Vajnory, okres Bratislava III, obec: BA - m. č. S., nasledovne:

- parcelu reg. C, č. XXXX/XXX - orná pôda o výmere 409 m², zapísanej na LV XXXX, pričom veľkosť vlastníckeho podielu žalobcu bola 1/3;
- parcelu reg. C, č. XXXX/XXXX - orná pôda o výmere 1351 m², zapísanej na LV XXXX, pričom veľkosť spoluvlastníckeho podielu žalobcu bola 1/3;
- parcelu reg. C, č. XXXX/XXX - orná pôda o výmere 1896 m², zapísanej na LV XXXX, pričom veľkosť vlastníckeho podielu žalobcu bola 1/3;
- parcelu reg. C, č. XXXX/XXX - orná pôda o výmere 443 m², zapísanej na LV XXXX, pričom veľkosť vlastníckeho podielu žalobcu bola 1/3;
- parcelu reg. C, č. XXXX/XXX - orná pôda o výmere 396 m², zapísanej na LV XXXX, pričom veľkosť vlastníckeho podielu žalobcu bola 1/3; (ďalej len „nehuteľnosti“)

o celkovej výmere 1498,33 m², ktorá zodpovedá spoluvlastníckemu a vlastníckemu podielu žalobcu, a to ako trvalý záber, za hodnotu určenú znaleckým posudkom č. 21/2016 vyhotoveným dňa 02.02.2016 Slovenskou technickou univerzitou v Bratislave, Stavebnou fakultou STU, Ústavom súdneho znalectva, Radlinského 11, Bratislava spolu vo výške 127.268,15 Eur čomu zodpovedá hodnota nehnuteľnosti

84,94 Eur/m². Okresný úrad Bratislava začal vyvlastňovacie konanie na návrh žalovaného, ktorý mu doručil podanie označené ako „Diaľnica D4 Bratislava, Jarovce - Ivanka Sever“, katastrálne územie Vajnory - návrh na vyvlastnenie nehnuteľnosti, pričom vyvlastňovacou osobou bol žalobca. Dňa 05.10.2015 sa na Okresnom úrade Bratislava uskutočnilo ústne pojednávanie, na ktorom žalobca namietal a) rozsah vyvlastnenia týkajúci sa trvalého záberu a b) výšku náhrady za vyvlastňované nehnuteľnosti a mal zato, že výška náhrady určená znaleckými posudkami č. 1/2015 a č. 39/2015 vyhotovenými dňa spoločnosťou ÚEOS - Komercia, a.s., vo výške 71,87 Eur/m² je neprimeraná. Predložený znalecký posudok je podľa žalobcu nesprávny vzhľadom na nesprávne zvolený postup stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov - výlučne polohovou diferenciáciou. Za ďalšiu vadu uvedených znaleckých posudkov považuje žalobca nemožnosť hodnotiť jednotlivé katastrálne územia ako celok vzhľadom na územnú členitosť, rozmanitosť lokality a umiestnenia nehnuteľností, a aj vzhľadom na ich polohu v intraviláne, alebo extraviláne obce v rámci príslušného katastrálneho územia. Rovnako tak neskúmanie atribútov rozmanitosti predaja a kúpy v čase a lokalite viedlo podľa názoru žalobcu k nesprávnemu stanoveniu všeobecnej hodnoty vyvlastňovaných nehnuteľností. Žalobca predložil v správnom konaní znalecký posudok č. 89/2015 zo dňa 20.05.2015, znalecký posudok č. 91/2015 a č. 92/2015 zo dňa 21.05.2015, vyhotovené znalcom Ing. Petrom S., R. v odbore stavebníctvo a odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, ktorý stanovil všeobecnú hodnotu pôvodných nehnuteľností vo výške 115,21 Eur/m². Okresný úrad Bratislava požiadal o vypracovanie ďalšieho - nového znaleckého posudku, ktorý mal stanoviť všeobecnú hodnotu vyvlastňovaných pozemkov, ako aj posúdiť odlišnosť žalobcom predložených znaleckých posudkov. V nadväznosti na to bol vypracovaný znalecký posudok STU, z ktorého Okresný úrad Bratislava bez zohľadnenia všetkých relevantných skutočností len prevzal cenu nehnuteľnosti a vo svojom rozhodnutí konštatoval, že určil cenu vyvlastňovaných pozemkov na 84,94 Eur/m². Žalobca poukázal na to, že Okresný úrad Bratislava nepostupoval v súlade s právnymi predpismi SR a ním prebratá cena zo znaleckého posudku STU nemôže zodpovedať primeranej náhrade, ako to vyžaduje Ústava SR a ďalšie právne predpisy, ako aj ustálená súdna prax. Poukázal tiež na to, že Slovenská technická univerzita v Bratislave, Stavebná fakulta STU, Ústav súdneho znalcstva pre Okresný úrad Bratislava vypracovávala v priebehu krátkeho obdobia viacero (min. niekoľko desiatok) znaleckých posudkov, pričom ich texty sa nápadne podobajú, a to bez ohľadu na lokalitu (katastrálne územie). Navyše ceny určené v znaleckom posudku STU sú vypočítavané rovnako pre jednotlivé katastrálne územia, bez ohľadu na individuálne zhodnotenie vyvlastňovaných nehnuteľností (prístup k pozemkom, ich rozloha, umiestnenie a pod.), ďalej z neho nevyplýva, ako bola cena za vyvlastňované pozemky určená a či zodpovedá trhovej cene nehnuteľností tak, ako je to predpokladané vo vyvlastňovacom zákone a v nálezoch Ústavného súdu ako aj v rozhodnutiach Najvyššieho súdu Slovenskej republiky. Mal za to, že opierajúc sa o hodnotu pozemkov stanovených znaleckými posudkami ním predloženými, mala byť náhrada za vyvlastnenie nehnuteľností nachádzajúcich sa v k.ú. Vajnory, okres Bratislava III, obec: BA - m.č. Vajnory, určená nasledovne:

- parcelu reg. C, č. XXXX/XXX - orná pôda o výmere 409 m², zapísanej na LV XXXX, pričom veľkosť vlastníckeho podielu žalobcu bola 1/3;
- parcelu reg. C, č. XXXX/XXXX - orná pôda o výmere 1351 m², zapísanej na LV XXXX, pričom veľkosť spoluvlastníckeho podielu žalobcu bola 1/3;
- parcelu reg. C, č. XXXX/XXX - orná pôda o výmere 1896 m², zapísanej na LV XXXX, pričom veľkosť vlastníckeho podielu žalobcu bola 1/3;
- parcelu reg. C, č. XXXX/XXX - orná pôda o výmere 443 m², zapísanej na LV XXXX, pričom veľkosť vlastníckeho podielu žalobcu bola 1/3;
- parcelu reg. C, č. XXXX/XXX - orná pôda o výmere 396 m², zapísanej na LV XXXX, pričom veľkosť vlastníckeho podielu žalobcu bola 1/3; (ďalej len „nehnuteľnosti“)

celkovej výmere 1498,330 m² a s poukazom na hodnotu pozemkov určených danými znaleckými posudkami (115,21 Eur/m²) mala byť náhrada vo výške 172.622,60 Eur. Rozdiel medzi sumou uhradenou žalovaným a takto vypočítanou sumou je vo výške 45.354,45 Eur (172.622,60 - 127.268,15 = 45.354,45). Na základe uvedeného doteraz poskytnutá náhrada za trvalý záber v hodnote 127.268,15 Eur nepredstavuje podľa žalobcu primeranú náhradu, za ktorú je nutné považovať sumu 172.622,60 Eur, ktorá zohľadňuje skutočnosti uvedené vyššie v tejto žalobe. Vzhľadom na uvedené žiadal, aby súd uložil žalovanému povinnosť k doplateniu rozdielu medzi sumou za vyvlastnenie uvedenou v rozhodnutí (127.268,15 Eur) a sumou predloženou žalobcom (172.622,60 Eur), tzn. k úhrade sumy vo výške 45.354,45 Eur.

2. Žalovaný v písomnom vyjadrení k žalobe doručenom tunajšiemu súdu dňa 18.05.2017 uviedol, že sa nestotožňuje s argumentáciou žalobcu uvedenou v žalobe. Mal za to, že Okresný úrad Bratislava

dostatočne popísal a uviedol, na základe akej úvahy dospel k určeniu výšky náhrady za vyvlastnenie a z akých skutočností vychádzal pri určení tejto výšky. Riadnym spôsobom sa vysporiadal s námietkami žalobcu vo veci výšky náhrady, nakoľko však nedošlo ku konsenzu, okresný úrad legitímne zvolil postup v zmysle § 8 ods. 3 zákona č. 129/1996 Z. z. Žalovaný poukázal na to, že znalecký posudok, na základe ktorého správny orgán určil výšku náhrady, je dostatočným, zákonným a relevantným podkladom pre určenie primeranosti náhrady. Ani žalobcovi ani správnym orgánom neprináleží spochybňovať obsah znaleckého posudku, nakoľko úvahy znalca v ňom obsiahnuté zodpovedajú zásadám logiky, a teda znalecký posudok je v plnom rozsahu preskúmateľný. Žalovaný poukazoval na prílohu č. 3 k vyhláške Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2001 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v zmysle ktorej výber vhodnej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty vykonáva znalec, pričom tento výber je v znaleckom posudku zdôvodnený. V danom prípade znalec v znaleckom posudku riadne odôvodnil výber použitej metódy na zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, a to metódou polohovej diferenciácie. Použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nebolo možné z dôvodu, že z pozemku sa nedosahuje v zmysle platných predpisov výnos formou prenájmu, resp. nie sú dostupné informácie o možných výnosoch podobných pozemkov. A porovnávací metóda stanovená VŠH bola tiež vylúčená, vzhľadom na nedostatok spoľahlivých cenových podkladov pre danú lokalitu, druh a spôsob využitia pozemku. Napokon aj znalec Ing. S. vo svojich znaleckých posudkoch vylúčil porovnávaciu a výnosovú metódu, pričom použil len metódu polohovej diferenciácie. STU sa v znaleckom posudku vyjadrila aj k odlišnostiam, ktoré vznikli porovnávaním znaleckých posudkov č. 89/2015 č. 91/2015 a č. 92/2015 (vypracované Ing. S.) so znaleckými posudkami č. 41/2015 a č. 39/2015 (vyhotoveným ÚEOS - Komercia, a.s.), pričom s poukazom na tieto skutočnosti žalovaný bol toho názoru, že znalecké posudky žalobcu sú nepoužiteľné pre určenie správnej výšky náhrady a sú neobjektívne. Náhradu priznanú rozhodnutím Okresného úradu Bratislava za pozemky, ktoré sú predmetom tohto konania, považoval žalovaný za primeranú, a preto navrhol žalobu v celom rozsahu zamietnuť.

3. Žalobca v rámci repliky k vyjadreniu žalovaného zo dňa 21.06.2017 uviedol, že žalovaný má za to, že Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky v rozhodnutí zo dňa 23.02.2016 č. P.-N.-P.-XXXX/XXXX/GRJ A. X. výšky náhrady za vyvlastnenia postupoval správne, mal spoľahlivo zistený stav veci, čím došlo k správne určeniu náhrady, ktorú považuje za „adekvátnu, primeranú, riadne vyčíslenú a správne odôvodnenú.“ Tiež sa odvolával a citoval časti znaleckého posudku STU č. 21/2016, v zmysle ktorého bola aj určená náhrada za vyvlastnenie. Žalovaný v tomto smere poukázal aj na odlišnosti vypracovaných znaleckých posudkov, ktoré boli v správnom konaní predkladané, t.j. medzi znaleckým posudkom č. 1/2015 vyhotoveným dňa 23.01.2015 spoločnosťou ÚEOS - Komercia, a. s., v zmysle ktorého bola cena nehnuteľností ohodnotená vo výške vo výške 71,87 Eur/m² a znaleckými posudkami vypracovanými Ing. P. S. č. 89/2015, č. 91/2015 a č. 92/2015, v zmysle ktorých bola hodnota pozemkov vo výške 115,21 Eur/m². Žalobca sa nestotožnil s tvrdeniami žalovaného a mal za to, že náhradu za vyvlastnenie nie je možné považovať za adekvátnu a už vôbec nie za spravodlivú a tiež mal za to, že správny orgán nepostupoval v súlade so zákonom. Tak, ako žalovaný, aj žalobca považoval za dôležité poukázať na znalecké posudky, ktoré boli v rámci konania vypracovávané. Žalovaný poukazoval najmä na „pochybenia“ znaleckých posudkov vypracovaných p. S., v dôsledku ktorých by mala byť ním určená hodnota nehnuteľností nadhodnotená. Je však na mieste dať do pozornosti aj znalecký posudok spoločnosti ÚEOS - Komercia, a.s., ktorého cena za nehnuteľnosti bola podhodnotená. Dané preukazuje, že určenie primeranej ceny sa nachádza v určitom rozpätí, pre stanovenie ktorej je bezpochyby nevyhnuté odborné stanovisko. Za také žalobca naďalej považuje ním predložené znalecké posudky vypracované p. Ing. S. znalcom z odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností a pozemných stavieb. Jeho znalecký posudok spĺňa zákonné náležitosti a je v plne spôsobilý pre sledovaný účel. Povyšujúce faktory (koeficienty) použité znalcom Ing. S. boli v jeho znaleckých posudkoch jasne a s určitosťou uvedené a odôvodnené. Žalobca ďalej doplnil, že je nevyhnutné vziať na zreteľ samotný inštitút vyvlastnenia, ktorý je nevratným a trvalým odňatím vlastníctva k veci, t.j. nie je možné naň hľadieť ako na stav, keď sa vlastník na základe vlastnej dobrovoľnej vôle rozhodne k predaju nehnuteľnosti, ktorá sa za určitých okolností opäť môže stať jeho vlastníctvom. Pri vyvlastnení ide o nezvratný stav. Táto skutočnosť sa dá znaleckým posudkom ohodnotiť, avšak je okolnosťou, ktorá nemá a nemôže byť opomínaná. Je zrejmé, že koeficient „násilného“ odňatia neexistuje, je však na mieste, aby sa z morálneho hľadiska, ako aj z hľadiska dobrých mravov naň prihliadalo. Vzhľadom na uvedené trval na dôvodnosti podanej žaloby.

4. Žalovaný v rámci dupliky k vyjadreniu žalobu zo dňa 10.07.2017 uviedol, že nesúhlasí s argumentáciou žalobcu a náhradu priznanú Okresným úradom Bratislava považuje za adekvátnu, primeranú, riadne

vyčíslenú a správne odôvodnenú. Žalovanému nebolo zrejmé, akou úvahou žalobca dospel k záveru, že práve znalecké posudky žalobcu možno považovať za „nevyhnutné odborné stanovisko“. Je zrejmé, že počas vyvlastňovacieho konania bola postupnosť taká, že najprv boli zo strany žalovaného k návrhu na vyvlastnenie doložené znalecké posudky č. 41/2015 a č. 39/2015 vypracované znaleckou organizáciou ÚEOS - Komercia, a.s., následne žalobca predložil znalecké posudky, pričom pre odstránenie akýchkoľvek rozporov a pre úplné obstaranie si podkladov potrebných pre rozhodnutie správny orgán nechal vypracovať ďalší, tzv. kontrolný posudok, ktorým bol znalecký posudok č. 21/2016, vyhotovený dňa 02.02.2016 Slovenskou technickou univerzitou v Bratislave. Zo všetkých doposiaľ vypracovaných znaleckých posudkov v tejto veci považoval žalovaný predmetný znalecký posudok STU za najobjektívnejší a najrelevantnejší pre určenie primeranej náhrady za vyvlastnenie. Znalecký posudok STU je vypracovaný etablovanou a nezávislou znaleckou organizáciou, čo možno považovať za spoľahlivý predpoklad na to, aby znalecký posudok bol považovaný za ten správny podklad pre rozhodnutie. Navyše, znalecký posudok sa okrem iného aj precízne vysporiadal s rozdielmi predošlých znaleckých posudkov, ktoré pomenoval a vysvetlil. Ani jeden zo znalcov, ktorí vypracovali znalecké posudky pre žalobcu, tieto rozdiely nevysvetlili, ani sa týmito odlišnosťami inak nevenovali. Taktiež sa žalovaný nestotožnil s hodnotou koeficientu zvyšujúcich faktorov, ktoré boli zvolené v znaleckých posudkoch žalobcu. Znalec Ing. S. zvolil nevhodnú hodnotu koeficientu zvyšujúcich faktorov. Predmetný koeficient nie je vhodné voliť v hornej hranici intervalu, nakoľko pri stanovení jednotkovej východiskovej hodnoty takéhoto pozemku znalec už berie do úvahy budúci vyšší účel jeho využitia, než na aký slúži v čase ohodnotenia. Žalovaný mal tiež za to, že žalobcom požadovaný nárok v podobe uplatnenia ďalšieho „koeficientu za násilné odňatie“ je nedôvodný a nemá oporu vo všeobecne záväzných právnych predpisoch. Je teda zrejmé, že náhrada za vyvlastňovanú nehnuteľnosť a jej primeranosť sa stanovuje len podľa trhovej ceny určenej znaleckým posudkom. V tomto posudzovanom vyvlastňovacom konaní bola trhová cena za nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobcu určená znaleckým posudkom STU vo výške 127.268,15 Eur, pričom rovnaká náhrada bola priznaná žalobcovi aj rozhodnutím Okresného úradu Bratislava.

5. Žalobca doručil súdu dňa 03.11.2017 vyjadrenie k vyjadreniu žalovaného, v ktorom poukázal na to, že správny orgán je síce viazaný hodnotou uvedenou v znaleckom posudku, ale toto nemôže viazať v rozhodovaní samotný súd. Vyvlastnenie je nútené odňatie vlastníckeho práva: je to nezvratný stav, kedy sa žalobca za žiadnych okolností už nemôže stať vlastníkom pôvodne vlastnenej nehnuteľnosti, čo na rozdiel pri dobrovoľnom predaji tretej osobe (mimo vyvlastňovacieho konania) mu umožnené naďalej je. Núteným odňatím vlastníckeho práva stratil žalobca možnosť dobrovoľného rozhodnutia o tom, že pozemok nepredá, ako aj možnosť dohody o výške kúpnej ceny, nakoľko ponúkaná cena sa javí ako nízka. Tiež mu bolo finálne zabránené kedykoľvek v budúcnosti na základe jeho vlastného rozhodnutia, jeho vlastnej vôle akýmkoľvek spôsobom s pozemkom nakladať. Takýto zásah nepredstavuje len právny zásah do vlastníckeho práva ako takého, ale aj práv s ním spojeným ako napr. zásahov do pokojného stavu, ktorý spočíval v tom, že žalobca mohol užívať vyvlastňované nehnuteľnosti podľa vlastného uváženia, brať z nich plody a úžitky. Vyvlastnením bolo žalobcovi finálne znemožnené realizovať na pozemkoch podnikateľské či iné zámery, nemôže pozemok zhodnocovať, nemôže ho žiadnym spôsobom využiť predat/založiť/prenajať, nemôže dosahovať zisk. Táto podstatná okolnosť, ktorú je možné označiť ako „koeficient núteného odňatia“ nebola v žiadnom znaleckom posudku ohodnotená - čo sa samozrejme nevyčíta ako vada, lebo na takýto koeficient štát vo svojej legislatíve pri vyvlastnení nikdy nemyslel a opomenul ho, avšak v právnom štáte musí existovať možnosť (orgán), ktorý takého nútené zásahy zohľadní. Žalobca má za to, že toto je jeden z faktorov kedy súd, ktorý nie je viazaný hodnotou uvedenou v znaleckých posudkoch, má nútené odňatie zohľadniť v náhrade za vyvlastnenie. Vyvlastnenie pozemkov sa uskutočňovalo v súvislosti so strategickou investíciou štátu, ktorou je výstavba diaľnic. Tak ako bolo aj v územnom rozhodnutí Okresného úradu Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky zo dňa 28.10.2014, č. P.-N.-P.-XXXX/XXXXX/ZAV uvedené, diaľnica bude významným medzinárodným prepojením Slovenska a Rakúska s dopravnými väzbami na Maďarsko a Českú republiku. Fakt vybudovanej infraštruktúry bude mať ďalekosiahly dopad na hospodárstvo SR, jeho ekonomiku, jeho rozvoj. Je potrebné zvlášť poukázať na to, že osov z výstavby tejto líniovej stavby bude mať jednak samotný investor (banky a iné subjekty podieľajúce sa na výstavbe) ako aj štát, ktorý bude dosahovať zisky napr. na diaľničnom myte, diaľničných značkách, ktorý bude mať osov na tom, že vďaka tejto líniovej stavbe sa zvýši celá atraktivita tejto oblasti (a to nielen Bratislava a jej okolie, ale celý západoslovenský kraj), kedy dôjde k rozvoju podnikateľských aktivít tretími osobami, ktorým doteraz infraštruktúra chýbala, kedy vďaka napojeniam a rýchlej dostupnosti sa zatraktívnia aj všetky okolité územia na ktorých bude dochádzať k výstavbe (logistické centrá,

sklady, obchod a pod.). V priamej spojitosti s tým bude opäť štát dosahovať zisk, a to jednak priamo z daní ako aj nepriamo napr. z prílivu obyvateľov, čo opäť znamená zisk, a to všetko iba vďaka „líniovej stavbe“, ktorej hodnotu určenú Okresným úradom Bratislava považuje žalovaný za „primeranú a spravodlivú“. S poukazom na tieto obrovské prínosy však je takto určená suma neadekvátna. Diaľnica je umiestnená na najexponovanejšom mieste v rámci územia SR, je umiestnená v hlavnom meste a v jej bezprostrednej blízkosti, ktorého územie patrí medzi ekonomicky najatraktívnejšiu časť. Preto žalobca zastáva názor, že v ním predložených posudkoch znalci správne vyhodnotili situáciu a okolnosti a koeficient zvyšujúcich faktorov bol použitý správne, pričom žalobca má za to, že mohol byť aj vo vyššej hladine. Odôvodnenosť použitia zvyšujúceho faktora vo vyššej miere, než boli použité v znaleckých posudkoch ÚEOS Komercia, a.s. a STU je aj fakt, že na dané pozemky už bolo v danom čase vydané právoplatné územné rozhodnutie (aktuálne už právoplatné stavebné povolenie). Žalobca poukazuje aj na to, že z jeho strany je obava o objektivnosť a dôveryhodnosť znaleckého posudku vypracovaného STU, a to z dôvodu personálneho prepojenia spoločnosti ÚEOS - Komercia, a.s. a STU, a to hneď dvomi osobami nachádzajúcimi sa tak v orgánoch spoločnosti ÚEOS - Komercia, a.s. ako aj na STU. Jednou osobou je W. L. O. N., PhD., ktorý je zároveň zamestnancom STU (pôsobí na katedre technických stavieb) a tiež Ing. S. U. - externý pracovník STU. Na viac posudok je podpísaný p. Doc. Ing. Zorou A., A., ktorá je v zozname vedenom Ministerstvom spravodlivosti SR vedená ako znalec v odbore - stavebníctvo - odhad hodnoty stavebných prác, preto má žalobca za to, že posudok nie je spôsobilým k ohodnoteniu vyvlastnených nehnuteľností.

6. Žalovaný vo vyjadrení zo dňa 13.11.2017 k vyjadreniu žalobcu uviedol, že nesúhlasí s názorom žalobcu v podobe uplatnenia nároku ďalšieho „koeficientu za násilné odňatie“. Ako ani s názorom, že súd nie je viazaný hodnotou uvedenou v znaleckých posudkoch a má nútené odňatie zohľadniť v náhrade za vyvlastnenie. Z ustanovení Stavebného zákona je zrejmé, že náhrada za vyvlastňovanú nehnuteľnosť a jej primeranosť sa stanovuje len a výlučne podľa trhovej ceny určenej znaleckým posudkom, pričom určenie tejto trhovej ceny sa vykonáva striktno podľa ustanovení vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Vyhláška pozná a definuje tzv. zvyšujúce faktory, pričom jeden z okruhov týchto faktorov je aj kategória „iné faktory“. V tejto kategórii Vyhláška vypočítava nasledovné zvyšujúce faktory: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod. Hoci ich uvádza len príkladom, je zrejmé, že sa jedná o relevantné skutočnosti spojené výlučne len s pozemkom a nie o hypotetické úvahy viažuce sa na korektív dobrých mravov a morálne hľadisko. V zmysle Prílohy č. 3 časť E.3.1.1 Vyhlášky platí v súvislosti s zvyšujúcimi faktormi nasledovné: „Zvyšujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.“ Žalovaný mal za to, že všetky prípadné zvyšujúce faktory boli zohľadnené vo východiskovej hodnote, čo konštatoval aj znalecký posudok č. 21/2016 vyhotovený Slovenskou technickou univerzitou v Bratislave, na základe ktorého bola priznaná náhrada za vyvlastnenie. Žalobca nepredložil v konaní dokumenty o vydaní územného rozhodnutia, prípadne právoplatného stavebného povolenia na pozemky, voči ktorým odôvodňuje oprávnenosť použitia zvyšujúceho faktora vo vyššej miere. Na viac ani žiaden zo znaleckých posudkov o vydanom územnom rozhodnutí alebo stavebnom povolení nepojednáva. Čo sa týka žalobcových tvrdení o prospechoch samotnej líniovej stavby, na výstavbu ktorej boli predmetné nehnuteľnosti vyvlastnené, tieto benefity žalovaný nespochybňuje, avšak zákon nepredpokladá, aby sa výška náhrady za vyvlastnenie posudzovala a vyčísľovala s poukazom na významnosť a rozsiahlosť investície. K namietaným personálnym prepojeniam žalovaný uviedol, že hoci Doc. Ing. O. N., PhD. a Ing. S. U. (ako členovia dozornej rady spoločnosti ÚEOS - Komercia, a.s.) sú zároveň aj externými spolupracovníkmi STU, uvedená skutočnosť nemôže sama o sebe zakladať žalobcove obavy a podozrenia o neobjektívnosti znaleckého posudku STU. Navyše tieto osoby neboli ani riešiteľmi znaleckého posudku. Uvedené námietky žalobcu považoval žalovaný za účelové, pričom mu nič nebránilo ich predniesť v rámci správneho konania. Pokiaľ žalobca namietal, že znalecký posudok podpisovala Doc. Ing. R. A., A., uvedená skutočnosť nemá vplyv na jeho správnosť. Z obsahu znaleckého posudku STU vyplýva, že posudok bol vypracovaný F. W. L. D. V., A., L. M. G., A. V. L. R. M., ktorí sú evidovaní v zozname znalcov v odbore: stavebníctvo, odvetvie: odhad hodnoty nehnuteľností, čo ich celkom zrejme kvalifikuje a oprávňuje vypracovať predmetný znalecký posudok.

7. Na pojednávaní konanom dňa 14.11.2017 žalobca predložil súdu písomné vyjadrenie k vyjadreniu žalovaného, v ktorom opätovne zdôraznil argumentáciu o tom, že súd v konaní o určení primeranej náhrady za vyvlastnenie nie je viazaný postupmi určenými pre vyvlastňovacie orgány, resp. na cenu určenú v znaleckom posudku, ale je tým subjektom, ktorý môže a má zohľadniť všetky skutočnosti

vstupujúce do núteného odňatia vlastníckeho práva. Vyjadrenie žalovaného o nepreukázaní existencie územného rozhodnutia na vyvlastňované pozemky nie je na mieste, pretože žalovaný mal ako jeden z prvých vedomosť o tom, že pozemky žalobcu sú dotknuté výstavbou D4, a teda že sa na ne vzťahuje územné rozhodnutie. Ak by sa na žalobcove pozemky nevzťahovalo územné rozhodnutie, žalovaný by nemal ani len titul na oslovenie žalobcu s návrhom na uzavretie kúpnej zmluvy a následne by sa nezačalo ani vyvlastňovacie konanie. Tieto skutočnosti samotný žalovaný musel preukazovať aj Okresnému úradu Bratislava. Práve fakt, že parcely žalobcu spadajú do územného rozhodnutia na výstavbu líniovej stavby, bol pre žalovaného právnym základom pre oslovenie žalobcu a pre začatie samotného konania. Vyplýva to aj z obsahu ponúk NDS k uzatvoreniu kúpnej zmluvy, kde bolo konštatované, že za účelom výstavby D4 dochádza v nadväznosti na vydané územné rozhodnutie k umiestneniu stavby aj na pozemkoch žalobcu a je to tiež konštatované v rozhodnutí Okresného úradu Bratislava, ktorým došlo k vyvlastneniu pozemkov, o ktorých primeranú náhradu sa v tejto žalobe pojednáva. Čo sa týka personálneho prepojenia spoločnosti ÚEOS - Komercia, a.s. a STU žalobca poukázal na to, že Doc. L.. O. N., A.hD. nie je externým, ale priamo interným zamestnancom a pôsobí na katedre technických stavieb. Žalobca nemal žiadnu možnosť namietat skutočnosti ohľadne znaleckého posudku STU, nakoľko vôbec nemal vedomosť o tom, aký subjekt požiadal Okresný úrad Bratislava o vypracovanie posudku, pričom skutočnosť, že žalobca nemal možnosť sa k nemu ani len vyjadriť, uvádza už v samotnej žalobe. Napokon v rámci namietaného personálneho prepojenia žalobca poukazoval ešte na samotnú Doc. L.. R. A., A., ktorá bola do 27.09.2012 členom predstavenstva spoločnosti ÚEOS - Komercia, a.s. a aktuálne je zamestnancom STU. Takéto personálne prepojenie vyvoláva dôvodnú obavu o dôveryhodnosti a objektívnosti znaleckého posudku STU. Navyše znalecký posudok STU bol objednaný listom zo dňa 20.01.2016, pričom dátum, ktorý je uvedený v posudku ako dátum jeho vypracovania, je deň obhliadky 16.12.2015. Žalobcovi nie je zrejmé, ako mohol STU vykonať obhliadku už dňa 16.12.2015, keď ešte ani len nemal vedomosť o tom, že bude požiadaný OU Bratislava o vykonanie znaleckého posudku týkajúci sa predmetných nehnuteľností. V doplnenom vyjadrení zo dňa 08.12.2017 žalobca poukazoval na to, že jedna z riešiteľov znaleckého posudku STU Ing. O. M. v čase vypracovania posudku nebola evidovaná ako znalec znaleckého ústavu STU ani ako znalec vo všeobecnosti. V súvislosti so samotnou cenou za vyvlastňované pozemky žalobca predložil súdu doklady preukazujúce výrazné podhodnotenie trhovej ceny v Hlavnom meste SR Bratislave oproti iným mestám v SR, a to napr. v Prešove za sumu 103,57 Eur/m², Nitre - Chrenovej za sumu 96,75 Eur/m² a Banskej Bystrici za sumu 105,54 Eur/m².

8. Žalovaný v rámci vyjadrenia zo dňa 14.12.2017 zotrval na argumentácii v súlade s predchádzajúcimi vyjadreniami ohľadne právomoci súdu rozhodovať o výške náhrady a metodike vyčíslenia náhrady ako aj k otázkam personálneho prepojenia ÚEOS - Komercia, a.s. a STU. Zároveň navrhol v konaní vypočítať znalkyňa Doc. L.. D. V., PhD. o skutočnostiach uvádzaných v znaleckom posudku STU, ktoré žalobca namieťa v písomných podaniach.

9. Na pojednávaní dňa 01.02.2018 žalobca predložil vyjadrenie k vyjadreniu žalovaného zo dňa 14.12.2017, v ktorom opätovne uviedol, že nesúhlasí s úvahami žalovaného a má za to, že súd nemôže byť pri určovaní náhrady za vyvlastnenie limitovaný cenou určenou znaleckým posudkom. Zároveň poukázal na skutočnosť, že kúpa pozemkov patrí medzi aktivity žalobcu, a to najmä so zameraním na kúpu poľnohospodárskej pôdy, pretože jej nákup považuje za výhodnú investíciu. Zároveň doplnil, že neexistuje žiadny aktívny spor súvisiaci s týmito výkupmi v Bratislave. K personálnemu prepojeniu uviedol, že iba poukázal na pravdivý skutkový stav, pričom faktor osobného prepojenia v konaní v ktorom sa vyhodnocuje práca kolegov je tak významným činiteľom, ktorý zo strany žalobcu úplne diskvalifikuje možnosť uvažovania o objektívnosti znaleckého posudku vypracovaného STU.

10. Podaním doručeným súdu 23.08.2018 žalovaný navrhol vykonať znalecké dokazovanie Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline s poukazom na početnosť znaleckých posudkov a ich závery, ktoré si značne odporujú.

11. Znalkyňa Doc. L.. D. V., A. doručila súdu vypracované odpovede, ktoré jej predložili žalobca a žalovaný. Uviedla, že pre zúčastnené strany (žalobcu a žalovaného) v minulosti ako znalec nespracovala žiaden znalecký úkon. Z položených otázok žalobcom nie je zrejmé, o aký znalecký úkon sa jedná. Domnievala sa však, že ide o výsluch vo veci spracovania znaleckého posudku pre vyvlastňovacie konanie v súvislosti s výstavbou diaľnice D4, resp. rýchlostnej cesty R7, ktorých sa zúčastnila ako spoluriešiteľ pre znalecký ústav: Slovenská technická univerzita v Bratislave, špecifické miesto výkonu činnosti pre odbor Stavebníctvo: Stavebná fakulta STU, Ústav súdneho znalcstva, Radlinského 11,

810 05 Bratislava 15. Znalecký ústav Slovenská technická univerzita v Bratislave vypracoval v tejto súvislosti niekoľko desiatok znaleckých posudkov, v ktorých bola vo viacerých prípadoch spoluriešiteľom a v súvislosti s vlastníkom pozemkov p. O. D. S. počte 4 ks. Zadávateľom všetkých týchto posudkov však bol Okresný úrad Bratislava, nie žalobca: O. D., ani žalovaný: Národná diaľničná spoločnosť, a.s. Jej úloha bola spoluriešiteľská. V čase vypracovania znaleckého úkonu bol Ing. M. G., A.. ako spoluriešiteľ zamestnancom znaleckého ústavu - dnes už nie je, L.. O. M. vykonáva prax v znaleckom ústave, má absolvované špecializované vzdelávanie pre znalcov vrátane záverečnej skúšky a odbornej skúšky znalca. V súčasnosti naďalej pracuje v znaleckom ústave, kompletizuje znalecké úkony, vykonáva administratívne práce spojené so znaleckými úkonmi. Ďalej uviedla, že trvanie výkonu je rôzne, nie je možné ho paušalizovať, je závislé od posudzovania a vyšetrovania súvislostí, širších vzťahov so samotným stanovením odhadu hodnoty, s pripravenosťou podkladov, s hľadaním konsenzu, napr. v rámci konzultantov. Pri každom znaleckom úkone sa postupy a závery posudku riešiteľov vzájomne konzultujú. K ostatným účastníkom sa nevedela vyjadriť, ona usmerňovaná nebola, plnila si povinnosti, ktoré jej ukladala legislatíva a vo výkone znaleckej činnosti je nestranná. V súvislosti s výstavbou diaľnice D4 resp. rýchlostnej cesty R7 nevypracovala žiaden znalecký úkon. Znalecké úkony pre štátne subjekty bežne ako fyzická osoba vypracováva (napr. Magistrát hl. m. SR Bratislava). Znalčka uviedla, že pracovala som na skupine znaleckých posudkov týkajúcich sa okolia Bratislavy. Avšak vo všeobecnosti, prvotné rozdiely v rámci Slovenska vznikajú z rozdielných východiskových hodnôt, určených vo vyhláške č. 492/2004 Z. z., ktoré sú závislé od klasifikácie mesta a obce VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku, sa určí podľa tabuľky. Pri výbere východiskovej hodnoty znalci majú možnosť využiť ustanovenia vyhlášky, kde: „Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemkov pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemky pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciácie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem. Minimálna jednotková východisková hodnota pozemku po zohľadnení zvýšeného záujmu o kúpu nehnuteľností je hodnota prislúchajúca klasifikácii obce, v ktorej sa pozemok nachádza“. Znalci sa vo svojich úvahách často krát uchýľujú k využívaniu zvýšenia východiskovej hodnoty o určité % z dôvodu zvýšeného záujmu o kúpu nehnuteľnosti, čo v prípade pozemkov pod komunikácie zostáva z hľadiska definície všeobecnej hodnoty diskutabilné. Tieto úvahy boli dlhodobo rozoberané a analyzované v rámci rady konzultantov ústavu. Druhotné rozdiely vznikajú pri stanovení objektivizačných faktorov. Objektivizačné faktory stanovuje znalec na základe vlastného odborného názoru a sú odrazom erudovanosti znalca. Pri výbere objektivizačných faktorov sa znalec riadi slovnou charakteristikou tried jednotlivých objektivizačných faktorov, ktorá nie vždy vystihuje situáciu s pozemkom a jeho využitím. Vplyv viacerých charakteristík uvedených vo vyhláške je na pozemky pod komunikáciu, pod akúkoľvek inžiniersku stavbu otázný (napr. možnosť využitia dopravy, pripravenosť IS, intenzita využitia a pod.) Snahou znaleckých ústavov STU v Bratislave a Ústavu súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline bola po dlhodobých analýzach úprava legislatívy, tak aby charakteristiky objektivizačných faktorov vo vyhláške vystihovalo čo najviac typov obchodovateľných pozemkov a eliminovala sa tak ich nesprávna interpretácia. K 01.07.2017 bola vyhláška 492/2004 Z. z. novelizovaná, kde bol rozšírený napríklad aj koeficient intenzity využitia o triedu 2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia v intervale 0,7 až 0,9. Úprava legislatívy práve z dôvodu vzniku neprimeraných anomálií bola dosiahnutá aj v ďalších objektivizačných faktoroch. Výsledky z analýz pôvodu rozdielov pri ohodnotení vyvlastňovaných pozemkov boli prezentované na odborných fórach pre znalcov, konferenciách, komore odhadcov a znalcov a v celoživotnom akreditovanom vzdelávaní, publikované v odbornom časopise Almanach znalca v roku 2017. Rozsah objektivizačných faktorov, ktoré uvádzali znalci v znaleckých úkonoch v rovnakom katastrálnom území, je uvedený v tabuľke. Pri posudzovaní a vydávaní stanovísk k znaleckým posudkom znalcov boli v znaleckom ústave zaznamenané rozdiely pri stanovení objektivizačných faktorov, ktorí stanovovali v rovnakom katastrálnom území rôzne hodnoty povyšujúceho faktora pre určenie odhadu hodnoty pozemku pod rýchlostné komunikácie, bez bližšieho zdôvodnenia v texte posudku, často na hornej hranici odporúčaného intervalu. V tabuľke uviedla výber údajov z analýzy posudkov. Rozdiely medzi katastrálnymi územiami vznikajú aj majoritným postavením jediného znalca

pri stanovení odhadu hodnoty pozemkov v danom území, a tým používaním rovnakých objektivizačných faktorov, či už na hornej alebo dolnej úrovni odporúčaného intervalu. Zároveň podotkla, že v období vyvlastňovacieho konania bola snaha jednotlivých ústavov a komory o edukáciu a usmernenie znalcov pri výbere objektivizačných faktorov pre pozemky pod komunikácie. Musela však konštatovať, že mnohí zúčastnení znalci vyvlastňovacieho procesu sa edukačného procesu a celoživotného vzdelávania nezúčastňujú. Znalčka ďalej uviedla, že hodnotenie vyplýva z teórií týkajúcich sa ceny pozemkov pod líniovými stavbami, pod komunikáciami v území pripravovanom a výstavbu a podobne, ktorá sa odvíja od ceny pozemkov určených na výstavbu v okolí líniovej stavby. Štatistiky toho typu sa na území SR nevyskytujú avšak odborné znalecké literatúry v zahraničí (Nemecko, Švajčiarsko) uvádzajú hodnotu takýchto pozemkov na úrovni 30 až 50% z hodnoty pozemku určeného na výstavbu v tomto území napríklad územným plánom, v závislosti od kategorizácie mesta, v ktorom sa pozemok nachádza. Prihliadnuť na tieto skutočnosti umožňuje znalcom napr. §4 ods. „ (4) Pri stanovení všeobecnej hodnoty zložiek majetku podniku alebo iného majetku, pre ktoré nie je ustanovená metodika v prílohách tejto vyhlášky alebo pre ktoré nebol vydaný osobitný predpis, znalec primerane použije postup zaužívaný v iných odboroch alebo iný postup, ktorý zodpovedá príslušnému stavu vedy v danom odbore, s prihliadnutím na osobitosti a technicko-ekonomické určenie uvedených zložiek majetku .” Posudzované výsledné hodnoty sa vymykajú z obvyklého intervalu. Z uvedeného dôvodu sú výsledné odhady hodnoty pozemkov označené ako nadhodnotenú alebo podhodnotenú. Posudky spĺňajú ako formálne a metodické náležitosti, objektivizačné faktory sú použité v rozpätí (obvykle v maximách), ktoré umožňuje v čase vypracovania vyhláška. Avšak výsledná hodnota pozemku nie je posudzovaná v kontexte s využitím pozemku, konfrontovaná s pohybom cien komerčných pozemkov na trhu v danom mieste a čase a metodikami rovnakých vedných odborov napr. v zahraničí. Z toho vyplýva, že aj správnym postupom je možné dopracovať sa k nesprávnemu výsledku. Znalčka ďalej uviedla, že nemá vedomosť, o ktorý konkrétny znalecký posudok sa jedná, nakoľko v celom komplexe otázok nie je uvedené číslo znaleckého úkonu. Avšak po konzultácii so spoluriešiteľmi vysvetlila rozdiely tak, že nejde o žiaden rozpor v dátumoch, nakoľko obhliadka bola vykonaná dňa 16.12.2015 po predchádzajúcej e-mailovej komunikácii s Okresným úradom Bratislava (zadávateľom posudku), v rámci ktorej sa špecifikovali znalecké úlohy. Znalecký ústav teda mal vedomosť o tom, že bude požiadany OU Bratislava o vypracovanie znaleckých posudkov vo veci stanovenia hodnoty pozemkov v danej lokalite a vo veci zaujatia stanoviska k posudkom, ktoré pre danú lokalitu vykonali iní znalci. Oficiálna písomná objednávka bola následne zo dňa 20.1.2016, nakoľko sa jednalo o obdobie na prelome rokov do ktorého vstúpili aj vianočné sviatky. Obhliadka územia s trasou líniovej stavby bola vykonaná po obdržaní jednej z prvých objednávok, pozemky v území nemajú zrejme hranice, ich poloha v území v čase obhliadky nebola vytýčená, boli súčasťou celého územia s ornou pôdou, nie je dôvodné vykonať obhliadku územia osobitne pre každý pozemok, ktorý bol predmetom vyvlastnenia. Vykonanie obhliadky osobitne je možné považovať za nehospodárne, čo je v rozpore so zásadami zákona o znalcoch. Znalčka namietla spochybňovanie a dôveryhodnosť znaleckého posudku STU žalovaným z dôvodu „predloženia relevantných skutočností“ žalobcu, ktoré nie je možné vypočítaním riešiteľa odstrániť. V prvom rade má za to, nie je potrebné odstrániť žiadne relevantné skutočnosti a na záveroch znaleckého posudku trvajú a žiadajú o presvedčivé objektívne zdôvodnenie použitia objektivizačných faktorov znalcov vystupujúcich v tomto konaní, ktorých výsledná hodnota pozemku pod komunikáciu (rýchlostnú cestu) sa približuje často k cene pozemku pod halu alebo rodinný dom v lukratívnej časti obce na ktorej je trasa inžinierskej stavby vedená často v poli. Zároveň uviedla, že spochybňovať jej nezaujatosť zo strany žalovaného považuje prinajmenšom za trúfalé. Rovnaký postoj k zaujatosti a chráneniu vlastných záujmov či záujmov objednávateľa posudku je možné z jej strany vyjadriť aj v prípade znalcov, ktorých posudky predkladá žalovaný. Znalčka upozornila na skutočnosť, že znalecké posudky boli vypracované pred účinnosťou zákona č. 160/2015 Z. z. (Civilný sporový poriadok) a pre vyvlastňovacie konanie (nie pre konania v civilnom sporovom poriadku) a nemajú potrebné náležitosti vyplývajúce z predmetného zákona pre iné osoby ako osoby vystupujúce v súdnom konaní.

12. Znalčka Doc. Ing. Naďa Antošová, PhD. k otázke žalovaného v súvislosti so závermi znaleckého posudku č. 21/2016 uviedla, že jej nerozumie. Nemá kompetencie vypovedať v otázkach personálnych súvislostí a organizácie znaleckého ústavu a môže sa vyjadriť len k otázkam týkajúcich sa konkrétneho znaleckého úkonu, na ktorom spolupracovala ako externý spoluriešiteľ, a len v prípade, ak bola zadávateľom v predmetnej veci zbavená mlčanlivosti. W.. N. pozná osobne, aj ako pedagogického kolegu, U.. U. nepozná, otázky osobného vzťahu považuje v súvislosti so závermi znaleckého

posudku č. 21/2016 za bezpredmetné. L.. O. M., vykonáva prax v znaleckom ústave, má absolvované špecializované vzdelávanie pre znalcov vrátane záverečnej skúšky a odbornej skúšky znalca. V súčasnosti naďalej pracuje v znaleckom ústave, kompletizuje znalecké úkony, vykonáva administratívne práce spojené so znaleckými úkonmi. Vyjadrovať sa k tzv. následkom jej postavenia nechcela, nakoľko mala za to, že jej to neprináleží, nemá to žiaden vplyv na závery posudku, ktorého je spoluriešiteľom. K zdôvodneniu výberu koeficientu uviedla, že toto je uvedené na str. 11 posudku č. 21/2016. Dôvod prečo vznikajú rozdiely pri stanovení objektivizačných faktorov u jednotlivých znalcov už uviedla. Zdôvodnenie výberu hodnoty koeficientu zvyšujúcich faktorov je uvedené na str. 13 posudku USZ č. 21/2016. Vysvetlenie, prečo je voľba G. U.. S. na úrovni 2,3 považovaná USZ za mylnú a subjektívne nadhodnotenú je uvedené na str. 17 a 18 posudku. Pragmaticky je možno povedať, že vyššie využitie je v objektivizačných faktoroch U.. S. zahrnuté duplicitne. Po prvýkrát pri uvažovaní východiskovej hodnoty na úrovni stavebného pozemku, čo je vyššie využitie ako je súčasné a po druhýkrát opäť v zvyšujúcich faktoroch ako pozemok určený na vyššie využitie takmer v hornej hranici intervalu. Nezrovnalosť nemá žiaden dopad na závery znaleckého posudku, využitie pozemkov od 16.12.2015 do dátumu vypracovania posudku je nezmenené, poloha a širšie vzťahy zostali nezmenené. Porovnávanie zmluvných cien z Prešova, Chrenovej, Banskej Bystrice s cenami v Bratislave nevyhovuje zásadám transakčného prístupu v zmysle legislatívy v oblasti hodnotenia majetku. Znalčka uviedla, že porovnávaciu metódou využíva znalec pre stanovenie všeobecnej hodnoty so zohľadnením vybraných spoločných kritérií súboru porovnateľných pozemkov s využitím transakčného prístupu, vzorového prístupu alebo burzového prístupu. V danom prípade považuje predložené doklady za nevhodné do súboru porovnania. K použitiu koeficientu zvyšujúcich faktorov poukázala na vyhlášku č. 492/2004 Z. z. ktorá uvádza: „Zvyšujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch“. V metodickom usmernení US1 Žilina, bol v rámci celoživotného vzdelávania znalcov uvedený princíp zohľadňovania zvyšujúcich faktorov pre líniové stavby (vysvetlenie je na str. 17 ZP 21/2016). V prípade hodnotenia pozemkov určených pre líniovú stavbu (obvykle ide v danom prípade o pozemky mimo zastavaného územia obce, využívané ako poľnohospodárska pôda, vinice alebo registrované v katastri nehnuteľnosti ako orná pôda, trvalé trávne porasty, vodné plochy a pod.), sa odhad hodnoty nestanovuje z hodnoty pozemkov poľnohospodárskej pôdy, čiže podľa bonity pôdy, ale na základe určenia územným plánom, územnoplánovacou informáciou, územným rozhodnutím, stavebným povolením z hodnoty pre stavebné pozemky, závislej od klasifikácie mesta a obce podľa tabuľky vo vyhláške. Týmto spôsobom je prvýkrát zohľadnené vyššie využitie pozemku. Po druhýkrát je teda použitie zvyšujúcich faktorov z dôvodu hodnotenia pozemku určeného na vyššie využitie takmer v hornej hranici intervalu nemá opodstatnenie. Použitie zvyšujúceho faktora dôvodu napr. „pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené vo zvýšenej východiskovej hodnote“ na hornej úrovni odporúčaného intervalu opäť nemá opodstatnenie, nakoľko všeobecne zvýšený záujem o kúpu pozemku nie je prejavovaný, záujem o kúpu na určené využitie vyplýva len zo strany jeden PO. Rovnakým princípom by sa posudzovali pozemky aj v roku 2007, kedy bol vydaný ÚP, avšak s primeranou opatnosťou využitia rozpätia intervalu určeného vo vyhláške, nakoľko v danom čase bola nižšia stavebná pripravenosť ako v čase vypracovania posudku č. 21/2016 (nebola vytyčená trasa líniovej stavby, známy bol len dopravný koridor, nebolo začaté územné konanie alebo stavebné konanie a pod.). Znalecký ústav skúmal všeobecnú hodnotu nehnuteľností (trhovou hodnotu) pozemkov v okolí pripravovanej líniovej stavby. Má zato, že znalec L.. S. sa nezaoberal ponukou trhu v danej lokalite v súvislosti so skutočnosťami vplyvajúcimi na hodnotu pozemkov pod komunikáciami. Inak by sa neuchýlil k odhadu ceny pozemku na úrovni ponuky pozemkov pod komerčné nehnuteľnosti ako sú haly alebo prevádzkové budovy. K posudku č. 39/2016 uviedla, že k nemu sa nevie vyjadriť, nakoľko tento nespracovávala, nepozná súvislosti v tomto kontexte, nie je zbavená mlčanlivosťou v súvislosti so znaleckým úkonom č. 39/2016. Nevie ani o aké katastrálne územie sa jedná v prípade posudku č. 39/2016. Uviedla, že je možné, že v danom prípade boli skutočnosti majúce vplyv na hodnotu pozemku zohľadnené vo východiskovej hodnote a v ostatných faktoroch, preto nebolo opodstatnené s zvyšovaním na úrovni zvyšujúceho faktora. Rozdielny prístup nechápe ako nezrovnalosť medzi posudkami, preto nevidí dôvody na spochybnenie záverov posudku č. 21/2016. V rámci analýz znaleckých posudkov iných znalcov, o ktorých sa opiera napríklad aj žalobca, a ktoré sa realizovali na Ústave súdneho znactva, upozornila na používanie rôznych hodnôt zvyšujúcich faktorov v rámci jedného katastrálneho územia, bez adekvátneho zdôvodnenia v texte posudkov. Uvedené stotínové rozdiely považuje za účelovo stanovené s cieľom vyhovieť požiadavke zadávateľa pre určenie odhadu všeobecnej hodnoty. Upozornila na skutočnosť, že znalecký posudok č. 21/2016 bol vypracovaný pred účinnosťou zákona č. 160/2015 Z. z. (Civilný sporový poriadok) a pre účely vyvlastňovacieho konania (nie pre konanie v civilnom sporovom poriadku), nemá potrebné náležitosti

vyplývajúce z predmetného zákona, a bol vypracovaný pre iné osoby ako osoby vystupujúce v súdnom konaní.

13. Žalobca vo svojom podaní zo dňa 25.09.2018 namietal vykonanie žalovaným navrhnutého znaleckého dokazovania jednak z dôvodu hospodárnosti konania, ako aj skutočnosti, že znalecké posudky predložené v konaní boli vypracované v súlade so zákonom a išlo by len o ďalšie stanovenie trhovej ceny, pričom stanovenie spravodlivej náhrady za vyvlastnené pozemky nie je len vecou znaleckého posudku, ktorý predstavuje len jeden z listinných dôkazov predložených v konaní. Žalobca zároveň poukázal na výpoveď znalca STU L. B., ktorá bola vypočutá v rámci konania vedeného na tunajšom súde pod sp.zn. 40C/24/2017 dňa 28.06.2018, nakoľko má zato, že mnohé otázky vo vzťahu k STU, k možnosti využitia fotodokumentácií, povyšujúcich faktorov sú analogicky využiteľné aj v konaní 10C/14/2017. Zároveň doložil do spisu aj vyjadrenie zo dňa 02.08.2018 na ktoré sa odvoláva aj v tomto konaní.

14. Na pojednávaní dňa 25.09.2018 sa zúčastnila aj znalkyňa Doc. Ing. D. V., PhD., Právni zástupcovia strán sporu zhodne uviedli, že netrvajú na výsluhu znalkyne v konaní, nakoľko znalkyňa podala odpoveď na všetky otázky v predchádzajúcom konaní sp. zn.10C/13/2017 a zároveň predložila súdu písomné vyhotovenie odpovedí na otázky strán sporu.

15. Žalobca vo svojom doplnenom podaní doručenom súdu dňa 26.11.2018 predložil súdu kúpne zmluvy, na základe ktorých žalovaný odkúpil od tretích osôb parcely v kat. úz. Podunajské Biskupice. Žalobca poukázal na tieto pozemky, pretože práve tieto boli znaleckými posudkami predloženým žalovaným do správneho konania vypracovanými spol. ÚEOS - Komercia, a.s. . ako aj následne zo strany STU ohodnotené najnižšou sumou; spol. ÚEOS - Komercia, a.s. ich ocenila na sumu 47,77 Eur/m² a Slovenská technická univerzita v Bratislave ich ocenila na sumu 65,37 Eur/m². Napriek tomu však kúpna cena, ktorú žalovaný za tieto pozemky uhradil tretím osobám bola vo výške 102,20 Eur/m². Kúpna cena ponúknutá žalobcovi vo výške 57,32 Eur/m² vychádzala z hodnoty pozemku určenej v znaleckom posudku ÚEOS - Komercia, a.s. vo výške 47,77 Eur/m² x koeficient 1,2 uplatnený v súlade s ustanovením § 6 zák. č. 669/2007 Z. z o jednorazových mimoriadnych opatreniach v príprave niektorých stavieb diaľnic a ciest pre motorové vozidlá a o doplnení zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností v znení neskorších predpisov (obdobným spôsobom bola určená aj suma 102,20 Eur/m², ktorá vychádzala z ceny znaleckého posudku vo výške 85,18 Eur/m² x 1,2). Žalobca zároveň predložil súdu katastrálnu mapu, kde sú graficky znázornené jemu vyvlastnené pozemky v konečnej sume stanovenej znaleckým posudkom STU vo výške 65,37 Eur/m² a pozemky patriace tretím osobám odkúpené žalovaným za cenu 102,20 Eur/m², pričom sú v rovnakej kvalite a charakterizácie. Žalobca poukázal na skutočnosť, že žalovaný nielen v priebehu vyvlastnenia, ale počas celého súdneho konania mal preukázateľne vedomosť o výkupných cenách týchto pozemkov za cenu takmer o 100 percent vyššiu ako cenu stanovenú znaleckým posudkom STU a napriek tomu zamlčal túto skutočnosť. Žalobca uviedol, že tieto zmluvy nevedel predložiť skôr, nakoľko sú zo strany žalovaného zverejňované takým spôsobom, že pre tretie osoby je takmer úplne znemožnené sa dopracovať k akejkoľvek identifikácii, ktoré kúpne zmluvy sa k akým nehnuteľnostiam vzťahujú (nemožnosť akéhokoľvek relevantného vyhľadávania, anonymizácia všetkých kľúčových informácií od mien znalcov, po identifikačné údaje k jednotlivým pozemkom, vybielenie katastrálneho územia, obce, okresu a pod). Zároveň dal do pozornosti, že tieto zmluvy sa nachádzajú medzi tisíckami ďalších zmlúv, a preto stotožnenie zmlúv trvá niekoľko mesiacov. Podľa názoru žalobcu žalovaný predpokladal, že tieto zmluvy sa nedohľadajú (nedajú dohľadať), a preto zamlčal skutočnosti ohľadne kúpnych cien uvedených parciel. Podľa žalobcu skutočnosť, že žalovaný vyplatil sumu vo výške 102,20 Eur/m² za bezprostredne susediace pozemky jasne a bez akejkoľvek spornosti potvrdzuje, že si je vedomý, že pozemky vyvlastnené žalobcovi boli a sú podhodnotené. Ak žalovaný za pozemky v Podunajských Biskupiciach uhradil vyššiu kúpnu cenu, než za pozemky, ktoré sú vo Vajnorochoch považované za „drahšie“, je nutné vyvodiť záver, že za pozemky vyvlastnené vo Vajnorochoch patrí žalobcovi vyššia náhrada, než mu bola žalovaným vyplatená.

16. Dňa 12.03.2019 sa uskutočnilo pojednávanie, na ktorom sa zúčastnili strany sporu. Žalovaný navrhol, aby súd nariadil znalecké dokazovanie Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline. Súď prijal uznesenie ktorým ustálil, že vykoná dokazovanie nariadením znaleckého dokazovania Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline.

17. Žalobca podaním doručeným súdu dňa 11.04.2019 namietal dokazovanie nariadením znaleckého dokazovania Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline z dôvodu nehospodárnosti. Ďalej namietal, že výsledok kontrolného posudku môže vyznieť jedine v prospech ZP STU, pretože inak by Ústav súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline konal v rozpore s navrhovanými zmenami v dotknutých predpisoch, konali by v rozpore so svojimi názormi a vyjadreniami, ktorých výsledkom by bola zmena Vyhlášky obsiahnutá v spolupráci so zástupcami STU.

18. Dňa 13.05.2020 doručil žalovaný súkromný znalecký posudok č. 15/2020 vypracovaný znalcom L.. V. O., znalkyňa v odbore Stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností zo dňa 12.03.2020. Vo svojom podaní zároveň poukázal aj na Odborné stanovisko č. 37/2019 vypracované Slovenskou technickou univerzitou, účelom ktorého bolo posúdiť metodický postup v znaleckých posudkoch č. 88/2015 a 90/2015 Ing. A. S. a v znaleckom posudku č. 206/2017 L.. O. A., ktorý posudzoval odborné skutočnosti posudkov žalobcu vypracovaných pre iné obdobné súdne konania vedené na tunajšom súde 10C/13/2017, v rámci ktorého boli rovnako posudzované pozemky umiestnené práve v katastrálnom území Vajnory.

19. Dňa 22.05.2020 bolo súdu doručené vyjadrenie žalobcu k znaleckému posudku č. 15/2020, ktorý vypracovala znalkyňa Ing. V. O., znalkyňa v odbore Stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností dňa 12.03.2020. Predmetný znalecký posudok vykazuje takú relevantnú vadu, pre ktorú je ho nutné v celosti odmietnuť, a to z dôvodu, že znalkyňa na str. 2 uvádza, že ohodnocuje pozemok ku dňu vyvlastnenia, t.j. ku dňu 23.02.2016, Pri oceňovaní daného pozemku znalkyňa vychádza z legislatívy platnej ku dňu vypracovania znaleckého posudku, t.j. ku dňu 12.03.2020. Počnúc dňom 01.09.2017 nadobudla účinnosť Vyhláška MS SR č. 213/2017 Z.z., ktorou došlo k zmene vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Touto novelou došlo o.i. k zmene úpravy koeficientov vstupujúcich do ocenenia pozemkov. Žalobca má zato, že zo strany znalkyne došlo pri oceňovaní pozemkov k využitiu retroaktivity, ktorá je v danom prípade neprípustná, a preto nie je možné za žiadnych okolností prihliadať na obsah tohto znaleckého posudku, ktorý žalovaný súdu predložil. Žalobca zároveň poukázal aj na skutočnosť, že pri oceňovaní pozemkov znalkyňa v rámci využívania koeficientov, prostredníctvom ktorých sa hodnotia pozemky, ako jediná zo znalcov, ktorí oceňovali vyvlastňované pozemky pre D4/R7, využila zníženie koeficienta redukujúceho faktora v hodnote 0,90 (viď str. 10, 11). Dôvodom pre zníženie bola podľa znalkyne existencia ochranného pásma zo zákona, či stavebná uzávera. Žalobca poukázal, že žiadni iní znalci, ktorí oceňovali vyvlastňované pozemky, a to nielen pre kat. úz. Vajnory, ale aj pre iné katastrálne územia ako sú Podunajské Biskupice, Nivy, Ivanka pri Dunaji, Farná, Sv. Jur, Most pri Bratislave a pod., a v ktorých napr. L.. Č.. L.. S., L.. A., Č. Z. otná STU, nevyužili zníženie hladiny tohto redukujúceho koeficientu, a teda stanovili koeficient vo výške „1“. Táto skutočnosť je mimoriadne relevantným faktom, pretože „vďaka“ zníženiu tohto redukujúceho koeficienta dochádza k výraznému zníženiu ceny pozemku. To, že ide o jednoznačný dôkaz absolútne nekorektného a nesprávneho postupu znalca v danom prípade potvrdzujú desiatky znaleckých posudkov vyhotovených znalcami, ktorí ani v jednom prípade nevyužili redukujúci faktor - naopak všetci uviedli, že sa nevyskytuje. Zároveň pre všetkých ostatných znalcov existencia územného rozhodnutia (v dôsledku ktorého vznikla aj uzávera) bolo na rozdiel od znalkyne okolnosťou, ktorá zhodnotila pozemok. Využitie tohto redukujúceho faktora z dôvodov uzávery, v dôsledku čoho má znalec dôvod pre zníženie ceny pozemkov určených pre účely verejného záujmu - výstavby líniovej stavby, je jednoznačne v príkrom rozpore s ústavnými právami vlastníkov dotknutých pozemkov. Všetci vlastníci, pri ktorých bol v rámci ocenenia pozemkov použitý z tohto dôvodu redukujúci faktor, by už iba na základe tejto informácie mali požadovať prehodnotenie vyplatenej kúpnej ceny. Žalobca poukázal zároveň aj na obsah Stanoviska STU č. 37/2019, ktorý zdôvodňoval pri ocenení pozemkov vo Vajnoroch nevyhnutnosť využitia koeficientu všeobecne situácie vo výške 1,30 (ktorý STU využila i v rámci ZP STU č. 20/2016). Znalkyňa L.. O. však tento koeficient využila vo výške 1,0. Ak by znalkyňa O.á využila výšku tohto koeficientu v súlade s názorom STU, cena pozemkov by bola vo výške 124,81 Eur/m² bez navýšenie zákonného koeficientu 1,2). V súvislosti s oceňovaním pozemkov Ing. O. žalobca poukázal aj na jej ocenenie pozemkov vo Vajnoroch v ZP č. 11/2017 nachádzajúce sa v blízkosti k pozemkom žalobcu, ktorých poloha je znázornená vo fotosnímkach, ktoré ohodnotila vo výške 92,72 €/m² (daná suma je bez navýšenia zákonného koeficientu 1,2) a to napriek tomu, že sa pozemky sa nachádzajú v ochrannom pásme železnice a líniovej stavby DI, pričom žalobcove pozemky tieto negatíva nemajú. Dané opäť len podľa žalobcu preukazuje nevyhnutnosť domáhať sa spravodlivej ceny a to práve aj s odkazom na iné výkupné ceny.

20. Na pojednávaní dňa 10.03.2020 sa zúčastnili strany sporu a súd s prihliadnutím na doposiaľ zistený skutkový stav ako i s prihliadnutím na účelovosť a hospodárnosť konania vyhlásil uznesenie, ktorým rozhodol, že nevykoná dokazovanie nariadením znaleckého dokazovania znaleckým ústavom Ústav súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline. Právna zástupkyňa žalobcu uviedla, že žalobca má zato, že súd vykonal podrobné šetrenie v danej veci, súdu vzhľadom na koncentráciu konania boli predložené všetky skutočnosti preukazujúce dôvodnosť žaloby a s odvolaním sa na ich vyjadrenia a dôkazy, má za to, že dôvodnosť žaloby bola preukázaná. Zároveň poukázala na skutočnosť, že v obdobných veciach vedených na tunajšom súde bolo žalobcovi v plnom rozsahu vyhovievané (konania vedené pod sp. zn. 16C/22/2017, 40C/24/2017, 25C/13/2017 a konanie 4C/12/2017 bolo potvrdené aj Krajským súdom v Bratislave), preto požiadala, aby súd zohľadnil aj tieto skutočnosti, a aby bolo žalobcovi vyhovievané. Právny zástupca žalovaného namietol, že súd nevykoná znalecké dokazovanie ÚSI Žilina, a to z dôvodu, že už bolo v obdobných veciach rozhodnuté. Predložil súdu znalecký posudok č. 10/2020 vypracovaný znalcom Ing. Alena O., znalkyňa v odbore Stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností zo dňa 18.02.2020.

21. Dňa 05.10.2020 žalovaný predložil súdu znalecký posudok vypracovaný Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline (ďalej len „Znalecký posudok ÚSI Žilina“), ktorý bol vyžiadaný súdom a bol vypracovaný v inom obdobnom súdnom konaní vedenom na Okresnom súde Bratislava IV, v rámci ktorého si iný žalobca uplatňuje od žalovaného taktiež porovnateľný nárok na doplatenie vyššej náhrady za vyvlastnenie pozemkov umiestnených v katastrálnom území Jarovce, ktoré mu boli vyvlastnené rovnako za účelom výstavby projektu D4/R7. Znalecký posudok ÚSI Žilina stanovil jednotkovú všeobecnú hodnotu oceňovaných pozemkov vo výške 62,14 EUR/m². Obsah Znaleckého posudku ÚSI Žilina podľa žalovaného preukazuje, že jednotkové všeobecné hodnoty pozemkov stanovené v znaleckých posudkoch predložených žalobcom sú extrémne nadhodnotené vzhľadom k typu nehnuteľností, ich polohe, súčasnému a budúcemu využitiu. Znalecký posudok ÚSI Žilina taktiež plne osvedčuje aktuálnosť návrhu žalovaného na vykonanie dokazovania nariadením znaleckého dokazovania znaleckým ústavom Ústav súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline, resp. iným znaleckým ústavom podľa úvahy súdu. K námietkam žalobcu týkajúcim sa aktuálnosti legislatívy, z ktorej Ing. O.Ó.á vychádzala pri vypracovaní Súkromného znaleckého posudku žalovaného, žalovaný uviedol, že znalkyňa Ing. O. postupovala v plnom rozsahu odborne, keďže právny predpis, z ktorého pri vypracovaní predmetného znaleckého posudku vychádzala, neobsahuje žiadne prechodné ustanovenia, resp. iné ustanovenia, ktoré by podporovali správnosť argumentácie žalobcu.

22. Na pojednávaní dňa 08.10.2020 súd ustálil, že nevykoná dokazovanie nariadením kontrolného znaleckého dokazovania znaleckým ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline. Strany sporu predniesli svoje záverečné reči.

23. Súd pri rozhodovaní vychádzal z nasledovného skutkového stavu:

24. Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky vydal dňa 23.02.2016 rozhodnutie č. P.-N.-P.-XXXX/XXXX/GRJ, právoplatné dňa 15.03.2016 (č.l. 5-8 spisu), v zmysle ktorého vyvlastnil nehnuteľnosti vo vlastníctve a spoluvlastníctve žalobcu v prospech žalovaného nachádzajúce sa v k. ú. Vajnory, okres Bratislava III, obec: BA - m. č. Vajnory, a to parcelu reg. C, č. XXXX/XXX - orná pôda o výmere 409 m², zapísanú na LV XXXX, A. veľkosť vlastníckeho podielu žalobcu bola 1/3; parcelu reg. C, č. XXXX/XXXX - orná pôda o výmere 1351 m², zapísanú na LV XXXX, pričom veľkosť spoluvlastníckeho podielu žalobcu bola 1/3; parcelu reg. C, č. XXXX/XXX - orná pôda o výmere 1896 m², zapísanú na LV XXXX, A. veľkosť vlastníckeho podielu žalobcu bola 1/3; parcelu reg. C, č. XXXX/XXX - orná pôda o výmere 443 m², zapísanú na LV XXXX, pričom veľkosť vlastníckeho podielu žalobcu bola 1/3; parcelu reg. C, č. XXXX/XXX - orná pôda o výmere 396 m², zapísanú na LV XXXX, pričom veľkosť vlastníckeho podielu žalobcu bola 1/3; o celkovej výmere 1498,33 m², ktorá zodpovedá spoluvlastníckemu a vlastníckemu podielu žalobcu, a to ako trvalý záber, za hodnotu určenú znaleckým posudkom č. 21/2016 vyhotoveným dňa 02.02.2016 Slovenskou technickou univerzitou v Bratislave, Stavebnou fakultou STU, Ústavom súdneho znalectva, Radlinského 11, Bratislava spolu vo výške 127.268,15 Eur čomu zodpovedá hodnota nehnuteľnosti 84,94 Eur/m². Okresný úrad Bratislava začal vyvlastňovacie konanie na návrh žalovaného, ktorý mu doručil podanie označené ako „Diaľnica D4 Bratislava, Jarovce - Ivanka Sever“, katastrálne územie Vajnory - návrh na vyvlastnenie nehnuteľnosti, pričom vyvlastňovacou osobou bol žalobca. Zo strany žalobcu boli vo vyvlastňovacom konaní predložené znalecké posudky č. 89/2015 zo dňa 20.05.2015, znalecký posudok č. 91/2015 a č. 92/2015 zo dňa 21.05.2015 (č.l.

9-25 spisu), vyhotovené znalcom Ing. A. S., znalcom v odbore stavebníctvo a odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, ktorý stanovil všeobecnú hodnotu pôvodných nehnuteľností vo výške 115,21 Eur/m². Na základe žalobcom predložených znaleckých posudkov mala byť náhrada za vyvlastnenie nehnuteľností nachádzajúcich sa v k.ú. Vajnory, okres Bratislava III, obec: BA - m. č. Vajnory v celkovej výške 172.622,60 Eur (vyvlastnené boli za 84,94 Eur/m², tzn. v celkovej výške 127.268,15 Eur), pričom rozdiel je vo výške 45.354,45 Eur. Na základe uvedeného boli žalobcove nehnuteľnosti vyvlastnené ako trvalý záber za celkovú náhradu 127.268,15 Eur.

25. Uvedený skutkový stav nebol medzi stranami sporu sporný. Spornou bola výška náhrady za vyvlastnenie, ktorá bola žalobcovi vyplatená zo strany žalovaného, a ktorú žalobca nepovažoval za primeranú náhradu.

26. Žalobca predložil v konaní súkromný znalecký posudok č. 205/2017 zo dňa 20.06.2017 (č.l. 248-284 spisu) vypracovaný L.. O. A., ktorý obsahoval znaleckú doložku v zmysle § 209 ods. 2 CSP, preto mal rovnakú povahu akoby išlo o znalecký posudok súdom ustanoveného znalca. V zmysle tohto znaleckého posudku jednotková všeobecná hodnota vyvlastnených pozemkov žalobcu parc. č. XXXX/XXX (409 m²), zapísaná na LV XXXX, A.. Č.. XXXX/XXXX (1351 m²), zapísaná na LV XXXX, A.. Č.. XXXX/XXX (XXX m²), zapísaná na LV XXXX, A.. Č.. XXXX/XXX (443 m²), zapísaná na LV XXXX, A.. Č.. XXXX/XXX (396 m²), zapísaná na LV XXXX v k. ú. Vajnory bola ku dňu vypracovania posudku 20.06.2017 vo výške 128,84 Eur/m².

27. Z kúpnych zmlúv č. XXXXX/KZ-XX/XXXX/XXXX/XXXX, Č.. XXXXX/KZ-X/XXXX/XXXX/XXXX, Č.. XXXXX/KZ-X/XXXX/XXXX/XXXX, Č.. XXXXX/KZ-XX/XXXX/XXXX/XXXX, Č.. XXXXX/KZ-XX/XXXX/XXXX/XXXX, Č.. XXXXX/KZ-XX/XXXX/XXXX/XXXX, Č.. XXXXX/KZ-X/XXXX/XXXX/XXXX, Č.. XXXXX/KZ-X/XXXX/XXXX/XXXX, Č.. XXXXX/KZ-X/XXXX/XXXX/XXXX, Č.. XXXXX/KZ-X/XXXX/XXXX/XXXX v spojení s kópiou katastrálnej mapy, odkazom na databázu kúpnych zmlúv a výpismi z listu vlastníctva č. XXXX, XXXX, XXXX pre k.ú. Podunajské Biskupice, obec: BA-m.č. Podunajské Biskupice, okres Bratislava II (č.l. 541-564 a 573-632 spisu) súd zistil, že žalovaný odkúpil od tretích osôb pozemky v k.ú. Podunajské Biskupice v bezprostrednej blízkosti s pozemkami žalobcu pre rovnaký účel (výstavba rovnej líniej stavby) za jednotkovú kúpnu cenu 102,20 Eur/m².

28. Z cenovej mapy v spojení s mapami pozemkov a priloženými kúpnyimi zmluvami (č.l. 345-365 a 728-774 spisu) súd zistil, že žalovaný odkúpil od tretích osôb pre účely výstavby líniej stavby pozemky v lokalite Košice - Šaca za jednotkovú kúpnu cenu 68,70 Eur/m² (pozemky pod vedením vysokého napätia a v ochrannom pásme železnice /jeden z pozemkov s charakteristikou - vodné plochy/), v lokalite Banská Bystrica za jednotkovú kúpnu cenu 105,54 Eur/m², v lokalite Prešov za jednotkovú kúpnu cenu 103,57 Eur/m², v lokalite Nitra za jednotkovú kúpnu cenu 96,75 Eur/m².

29. Z cenovej mapy, mapy umiestnenia pozemkov a odkazu na databázu kúpnych zmlúv (č.l. 799-803 spisu) súd zistil, že žalovaný odkúpil od tretích osôb pre účely výstavby rovnej líniej stavby ako v prípade žalobcu pozemky v lokalite Vajnory za jednotkovú kúpnu cenu 86,24 Eur/m², 85,18 Eur/m² a 92,72 Eur/m², v lokalite Svätý Jur za jednotkovú kúpnu cenu 80,91 Eur/m², v lokalite Ivanka pri Dunaji za jednotkovú kúpnu cenu 86,24 Eur/m², v lokalite Farná za jednotkovú kúpnu cenu 80,24 Eur/m².

30. Žalovaný predložil v konaní súkromný znalecký posudok č. 15/2020 zo dňa 18.02.2020 (č.l. 1142-1176 spisu) vypracovaný znalkyňou L.. V. O., ktorý obsahoval znaleckú doložku v zmysle § 209 ods. 2 CSP, v zmysle ktorého jednotková všeobecná hodnota vyvlastnených pozemkov žalobcu parc. č. XXXX/XXX (409 m²), zapísaná na LV XXXX, A.. Č.. XXXX/XXXX (1351 m²), zapísaná na LV XXXX, A.. Č.. XXXX/XXX (1896 m²), zapísaná na LV XXXX, A.. Č.. XXXX/XXX (XXX m²), zapísaná na LV XXXX, parc. č. XXXX/XXX (XXX m²), zapísaná na LV XXXX, k.ú.: Vajnory bola ku dňu vyvlastnenia 23.02.2016 vo výške 86,25 Eur/m².

31. Pokiaľ ide o návrh na vykonanie znaleckého dokazovania Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline, súd toto dokazovanie nevykonal, nakoľko predmetný návrh na vykonanie dokazovania bol predložený súdu po 15 mesiacoch od začatia sporu a žalovanému nič nebránilo uvedený dôkaz navrhnúť skôr. Na viac súd vykonanie tohto dokazovania nepovažoval za potrebné s ohľadom na doposiaľ zistený skutkový stav ako aj z dôvodu hospodárnosti konania. V tomto smere súd poukazuje na ustanovenie § 207 ods. 3 CSP, v zmysle ktorého návrh na nariadenie znaleckého dokazovania

znaleckým ústavom je prípustný len v obzvlášť závažných prípadoch vyžadujúcich si osobitné vedecké posúdenie, alebo ak závery znalcov sú v zrejmom rozpore. V danom prípade nebola splnená ani jedna z uvedených podmienok. Zákonodarca vymedzil kvalifikovanú úroveň náročnosti práce pre znalecký ústav na osobitné vedecké posúdenie obzvlášť závažného prípadu. Stanovenie hodnoty pozemku nie je možné považovať za obzvlášť závažný prípad vyžadujúci si osobitné vedecké posúdenie. Dôvodnosť nevykonania tohto dokazovania napokon potvrdzuje aj rozhodnutie Krajského súdu v Bratislave zo dňa 25.07.2019, č. k. 40Co/62/2019-983, ktorým odvolací súd potvrdil rozsudok tunajšieho súdu zo dňa 10.07.2018, č. k. 4C/12/2017-597, ktorým prvoinštančný súd v celom rozsahu vyhovel žalobe toho istého žalobcu proti rovnakému žalovanému v obdobnej veci ako bola prejednávaná vec, pričom prvoinštančný súd rozhodol bez potreby nariadenia znaleckého dokazovania a ani odvolací súd v odvolacom konaní nevyhovel návrhu žalovaného na nariadenie znaleckého dokazovania Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline.

32. Po právnej stránke súd vec posúdil nasledovne:

33. Podľa čl. 20 ods. 1 zákona č. 460/1992 Zb. Ústava Slovenskej republiky (ďalej len „Ústava SR“) každý má právo vlastniť majetok. Vlastnícke právo všetkých vlastníkov má rovnaký zákonný obsah a ochranu. Majetok nadobudnutý v rozpore s právnym poriadkom ochranu nepožíva. Dedenie sa zaručuje.

34. 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.

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

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

37. Podľa § 111 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) ak sa náhrada za vyvlastňovanú nehnuteľnosť poskytuje v peniazoch, určuje sa jej primeranosť podľa trhovej ceny určenej znaleckým posudkom. Na účely tohto zákona sa za trhovú cenu nehnuteľnosti považuje cena rovnakej alebo porovnateľnej nehnuteľnosti v tom istom čase, v tom istom mieste a v porovnateľnej kvalite.

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

39. Z citovaných ustanovení vyplýva, že náhrada za trvalé obmedzenie vlastníckeho práva vo forme vyvlastnenia musí byť primeraná. K primeranosti náhrady za vyvlastnenie sa opakovane vyjadril aj Európsky súd pre ľudské práva, ktorý uviedol, že akýkoľvek zásah do práva na ochranu majetku „...musí zachovávať spravodlivú rovnováhu medzi požiadavkami verejného záujmu a imperatívmi ochrany základných práv jednotlivca. Vyvlastnená osoba má obdržať náhradu, ktorá je v rozumnom pomere k trhovej hodnote majetku.“, „...v prípade vyvlastňovania pre potrebu výstavby ciest je v rozumnom pomere k hodnote majetku v zásade iba plná náhrada vo výške trhovej ceny“ (S. V. A. proti Lotyšsku č. 71243/01 zo dňa 25.10.2012). Vyvlastňovaná osoba má obdržať náhradu, ktorej výška je „...rozumná vzhľadom k hodnote majetku, ktorého bola zbavená aj keď legitímny verejný záujem (...) by hovoril o náhrade nižšej, než je plná trhovú hodnota (ibidem)“ (Saint monastres proti Grécku zo dňa 09.12.1994). K ďalším rozhodnutiam Európskeho súdu pre ľudské práva týkajúcich sa primeranej náhrady za vyvlastnenie prov. napr. rozhodnutie č. 31423/96 - Papachelas proti Grécku a rozhodnutie č. 75252/01 - Evaldsson a ostatní proti Švédsku. Najvyšší súd Slovenskej republiky k problematike primeranej náhrady za

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

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

41. Predmetom konania v prejednávanej veci bol nárok žalobcu na zaplatenie vyššej náhrady za vyvlastnenie jeho pozemkov ako bola určená a žalobcovi vyplatená vo vyvlastňovacom konaní. Medzi stranami bolo sporné, aká je trhová cena vyvlastnených pozemkov žalobcu. Žalovaný poukazoval na znalecký posudok č. 21/2016 vyhotovený dňa 02.02.2016 Slovenskou technickou univerzitou v Bratislave, Stavebnou fakultou STU, Ústavom súdneho znalectva, Radlinského 11, Bratislava, v zmysle ktorého jednotková všeobecná hodnota vyvlastnených pozemkov žalobcu bola vo výške 84,94 Eur/m². Žalobca poukazoval na znalecké posudky č. 89/2015 zo dňa 20.05.2015, znalecký posudok č. 91/2015 a č. 92/2015 zo dňa 21.05.2015, vypracované znalcom - L. A. S., v zmysle ktorých jednotková všeobecná hodnota vyvlastnených pozemkov žalobcu bola vo výške 115,21 Eur/m². Podľa týchto znaleckých posudkov žalobca aj vyčíslil žalovanú sumu, a to ako rozdiel medzi sumou vyplatenou žalobcovi ako primeraná náhrada za vyvlastnenie jeho pozemkov vo vyvlastňovacom konaní na základe znaleckého posudku STU č. 21/2016 a sumou stanovenou v znaleckých posudkoch č. 89/2015, č. 91/2015 a č. 92/2015 vypracovaných Ing. A. S. G. uvedeným znaleckým posudkom (STU č. 21/2016 a č. 89/2015, č. 91/2015 a č. 92/2015 Ing. A. S.) súd v súhrne uvádza, že tieto nemali povahu súkromných znaleckých posudkov, resp. znaleckých posudkov súdom ustanoveného znalca, ale išlo o listinné dôkazy predložené z vyvlastňovacieho konania vedeného pred Okresným úradom Bratislava, v ktorom došlo k vyvlastneniu pozemkov žalobcu (rozhodnutiami zo dňa 23.02.2016 č. P.-N.-P.-XXXX/XXXX/.. Keďže k uvedeným listinným dôkazom bolo v súdnom konaní z obidvoch strán vznesených množstvo námietok, žalobca predložil do konania súkromný znalecký posudok č. 205/2017 Ing. O. A., ktorý obsahoval doložku v zmysle § 209 ods. 2 C.s.p., preto mal rovnakú povahu akoby išlo o znalecký posudok súdom ustanoveného znalca. V zmysle tohto znaleckého posudku jednotková všeobecná hodnota vyvlastnených pozemkov bola vo výške 128,84 Eur/m². Tento znalecký posudok súd vzal za základ svojho rozhodnutia, keďže nebol kvalifikovane zo strany žalovaného spochybnený. Všetky námietky žalovaného sa týkali znaleckých posudkov č. 89/2015, č. 91/2015 a č. 92/2015 Ing. A. S. R. vyvlastňovacieho konania ako reakcia žalovaného na námietky žalobcu k znaleckému posudku STU č. 21/2016. Tieto námietky strán však v konečnom dôsledku (v dôsledku predloženia súkromného znaleckého posudku č. 205/2017) nemali žiadny podstatný význam pre rozhodnutie súdu, preto súd ani nepovažoval za potrebné sa nimi osobitne na tomto mieste zaoberať. Závery súkromného znaleckého posudku č. 206/2017 Ing. O. A. boli pritom v súlade aj s ostatnými dôkazmi

všeobecnej hodnoty vyvlastnených pozemkov žalobcu, keďže v ňom neidentifikoval žiadne okolnosti, ktoré by vyvolávali pochybnosti o správnosti záveru znaleckého posudku.

43. Žalovaný dňa 13.05.2020 doručil súdu súkromný znalecký posudok č. 15/2020 vypracovaný znalcom Ing. V. O., znalkyňa v odbore Stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností zo dňa 12.03.2020, ktorý obsahoval znaleckú doložku v zmysle § 209 ods. 2 CSP, v zmysle ktorého jednotková všeobecná hodnota vyvlastnených pozemkov žalobcu parc. č. XXXX/XXX, XXXX/XXX, XXXX/XXX, XXXX/XXX, XXXX/XXX bola ku dňu vyvlastnenia 23.02.2016, resp. 20.01.2017 vo výške 86,25 Eur/m². Súd posúdil námietku žalobcu, že predmetný znalecký posudok č. 15/2020 Ing. V. O. S. takú vadu, pre ktorú je ho nutné v celosti odmietnuť, ako dôvodnú, nakoľko znalkyňa na str. 2 uviedla, že ohodnocuje pozemok ku dňu vyvlastnenia, t.j. ku dňu 23.02.2016. Pri oceňovaní daného pozemku znalkyňa vychádzala z legislatívy platnej ku dňu vypracovania znaleckého posudku, t.j. ku dňu 12.03.2020. Počnúc dňom 01.09.2017 nadobudla účinnosť Vyhláška MSSR č. 213/2017 Z.z., ktorou došlo k zmene vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Touto novelou došlo aj k zmene úpravy koeficientov vstupujúcich do ocenenia pozemkov. Súd ustálil, že zo strany znalkyne došlo pri oceňovaní pozemkov k využitiu retroaktivity, ktorá je v danom prípade neprípustná, a preto neprihliadol na obsah tohto znaleckého posudku, ktorý žalovaný súdu predložil. Súd mal zároveň preukázané, že pri oceňovaní pozemkov znalkyňa v rámci využívania koeficientov prostredníctvom ktorých sa hodnotia pozemky ako jediná zo znalcov, ktorí oceňovali vyvlastňované pozemky pre D4/R7 využila zníženie koeficienta redukujúceho faktora v hodnote 0,90 (viď str. 10 znaleckého posudku - čl. 1146, druhá strana spisu). Dôvodom pre zníženie bola podľa znalkyne existencia ochranného pásma zo zákona, či stavebná uzávera. Žiadni iní znalci, ktorí oceňovali vyvlastňované pozemky, a to nielen pre kat. úz. Vajnory, ale aj pre iné katastrálne územia ako sú Podunajské Biskupice, Nivy, Ivanka pri Dunaji, Farná, Svätý Jur, Most pri Bratislave a pod., a ktorými boli napr. L. Č., L. S., L. A., či samotná STU, nevyužili zníženie hladiny tohto redukujúceho koeficientu, a teda stanovili koeficient vo výške „1“. Na základe tejto skutočnosti, teda použitím zníženého redukujúceho koeficientu, došlo k výraznému zníženiu ceny pozemku. Súd prihliadol aj na obsah Stanoviska STU č. 37/2019, ktorý zdôvodňoval pri ocenení pozemkov vo Vajnoroch nevyhnutnosť využitia koeficientu všeobecne situácie vo výške 1,30 (ktorý STU využila i v rámci znaleckého posudku STU č. 20/2016). Znalkyňa L. O. však tento koeficient využila vo výške 1,0. V prípade, ak by znalkyňa Ing. O. využila výšku tohto koeficientu v súlade s názorom STU, cena pozemkov by bola vo výške 124,81 Eur/m² bez navýšenie zákonného koeficientu 1,2). Na základe uvedených skutočností, súd neprihliadol na dôkaz preložený žalovaným (až dňa 13.05.2020) a na znalecký posudok č. 15/2020 L. V. O., neprihliadol.

44. Žalovaný predložil súdu dňa 13.05.2019 odborné stanovisko STU č. 37/2019, účelom ktorého bolo posúdenie metodického postupu v znaleckých posudkoch č. 88/2015 a č. 90/2015 Ing. A. S. a č. 206/2017 L. A., ktorý posudzoval odborné skutočnosti posudkov žalobcu vypracovaných pre iné obdobie súdne konania vedené na tunajšom súde 10C/13/2017, v rámci ktorého boli rovnako posudzované pozemky umiestnené práve v katastrálnom území Vajnory. Uvedené odborné stanovisko podľa názoru súdu žiadnym relevantným spôsobom nespochybnilo znalecký posudok č. 206/2017 Ing. O. A. predložený do konania v súlade s ustanovením § 209 CSP. Skutočnosť, že znalec vypracoval znalecký posudok niekoľko mesiacov po vyvlastnení predmetných pozemkov neznamená, že naň nie je možné v konaní prihliadnuť, o to viac, keď k oceňovaným nehnuteľnostiam v relevantnom období nedošlo k žiadnej podstatnej zmene. V súvislosti s údajným nadhodnotením koeficientu povyšujúcich faktorov s hodnotou 2,20 súd poukazuje na výsluch L. B. v konaní 40C 24/2017, z ktorého zápisnica bola predložená do konania, kde znalkyňa uviedla, že nie je v rozpore s vyhláškou ak znalci využívajú povyšujúci koeficient v inej hladine než STU. Vyhláška č. 492/2004 Z. z. striktno predpisuje 7 objektivizačných faktorov a intervaly ich hodnôt. V zmysle vyhlášky môžu znalci využívať hladinu povyšujúcich koeficientov v rozsahu 1,01 - 3,0, a to na základe poznania trhu s nehnuteľnosťami v danom mieste a čase. Znalec volí zatriedenie a hodnoty jednotlivých koeficientov z tohto intervalu hodnôt na základe vlastnej erudovanosti a poznania trhu s nehnuteľnosťami v danom mieste a čase ohodnotenia. Výber konkrétnej hodnoty zvoleného koeficientu je teda na odbornom zvážení znalca a pokiaľ neprekročí určený interval stanovený pre konkrétny koeficient právnymi predpismi, nie je možné považovať za pochybenie znalca, ktoré by malo mať negatívny vplyv na správnosť záveru znaleckého posudku a diskvalifikovať ho z hľadiska jeho dôkaznej sily, ak použije hodnotu koeficientu v inej výške ako je predstava žalovaného. Napokon pokiaľ STU v odbornom stanovisku v súvislosti s posudkom č. 206/2017 Ing. O. A. poukazovala na to, že znalec mal možnosť si z Centrálného registra zmlúv

vytiahnuť kúpne zmluvy týkajúce sa obdobných pozemkov pre účely použitia porovnávacej metódy pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemkov, súd považuje za potrebné uviesť, že samotná STU pri oboch vyvlastňovacích konaniach na základe rozhodnutí zo dňa 23.02.2016 č. P.-N.-P.-XXXX/XXXX/GRJ a zo dňa 20.01.2017 č. P.-N.-P.-XXXX/XXXX/GRJ určovala všeobecnú cenu vyvlastňovaných nehnuteľností metódou polohovej diferenciacie, ktorú rovnako pri vypracovaní znaleckého posudku použil aj Ing. A.. S poukazom na uvedené žalovaným predložené stanovisko v obdobnom konaní vedenom na tunajšom súde nebolo takým relevantným dôkazom, ktorý by spochybnil žalobcom predložený znalecký posudok č. 206/2017 L.. A., preto súd na toto stanovisko vo veci sp. zn. 10C/14/2017 neprihliadol.

45. Súd nevyhovel návrhu žalovaného na nariadenie znaleckého dokazovania Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline, nakoľko s prihliadnutím na skutkový stav pre uvedený postup neboli splnené ani zákonné podmienky. Podľa § 207 ods. 3 CSP, návrh na nariadenie znaleckého dokazovania znaleckým ústavom je prípustný len v obzvlášť závažných prípadoch vyžadujúcich si osobitné vedecké posúdenie, alebo ak závery znalcov sú v zrejmom rozpore. V danom prípade nebola splnená ani jedna z uvedených podmienok. Zákonodarcu vymedzil kvalifikovanú úroveň náročnosti práce pre znalecký ústav na osobitné vedecké posúdenie obzvlášť závažného prípadu. Stanovenie hodnoty pozemku (dokonca bez stavby) nie je možné považovať za obzvlášť závažný prípad vyžadujúci si osobitné vedecké posúdenie. V zozname znalcov vedeného Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky je v rámci odvetvia odhad hodnoty nehnuteľností zapísaných množstvo znalcov (prekračujúci počet tisícšesťsto). Princiipiálne teda nejde o oblasť, ktorá by si vyžadovala osobitné vedecké posúdenie. Súd síce pripúšťa, že v určitých výnimočných prípadoch sa môže vyskytnúť potreba ustanoviť znalecký ústav aj k otázke odhadu hodnoty nehnuteľností, avšak bez výnimky pôjde vždy o stavbu (napríklad významnú kultúrnu či historickú pamiatku), a nie o samostatné pozemky (ako tomu bolo v posudzovanom prípade). Zároveň nebola splnená ani ďalšia podmienka, a to, že by závery znalcov boli v zrejmom rozpore. Ako už súd uviedol vyššie, v konaní bol predložený iba jeden znalecký posudok na ktorý súd prihliadol, a to súkromný znalecký posudok č. 205/2017 Ing. O. A.. Ž.ný síce predložil súdu znalecký posudok č. 15/2020 Ing. V. O., súd však na uvedený posudok z dôvodov vyššie uvedených neprihliadol.

46. Žalovaný predložil súdu dňa 05.10.2020 žalovaný predložil súdu znalecký posudok vypracovaný Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline, ktorý bol vyžiadaný súdom a bol vypracovaný v inom obdobnom súdnom konaní vedenom na Okresnom súde Bratislava IV, v rámci ktorého si iný žalobca uplatňuje od žalovaného taktiež porovnateľný nárok na doplatenie vyššej náhrady za vyvlastnenie pozemkov umiestnených v katastrálnom území Jarovce, ktoré mu boli vyvlastnené rovnako za účelom výstavby projektu D4/R7. Znalecký posudok ÚSI Žilina stanovil jednotkovú všeobecnú hodnotu oceňovaných pozemkov vo výške 62,14 EUR/m². Obsah Znaleckého posudku ÚSI Žilina podľa žalovaného preukázal, že jednotkové všeobecné hodnoty pozemkov stanovené v znaleckých posudkoch predložených žalobcom sú extrémne nadhodnotené vzhľadom k typu nehnuteľností, ich polohe, súčasnému a budúcemu využitiu. K žalovaným predloženému znaleckému posudku súd uvádza, že tento bol predložený súdu po uplynutí viacerých koncentrácií konania. Predmetný znalecký posudok predstavuje iba ďalší súkromný znalecký posudok, napriek skutočnosti, že bol vypracovaný znaleckým ústavom. Predmetom predloženého znaleckého posudku bolo stanovenie všeobecnej ceny pozemkov v katastrálnom území Jarovce. Nakoľko nešlo o znalecký posudok v zmysle ustanovenia § 207 ods. 3 CSP, súd na žalovaným predložený znalecký posudok neprihliadol.

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

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

49. V súvislosti s ďalšími námietkami žalobcu prednesenými v tomto konaní (napr. personálnymi prepojeniami znalcov, možnosťou znalcov zasahovať do ZP STU, a pod.), súd uvádza, že týmito sa nezaoberal, nakoľko tieto nepredstavujú také námietky, ktoré by mali súvis s prejednávanou vecou o to viac, keď žalobe žalobcu v celom rozsahu vyhovel. Na viac súd poukazuje na ustálenú rozhodovaciu činnosť Ústavného súdu Slovenskej republiky, z ktorej vyplýva, že všeobecný súd nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené stranami sporu, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia bez toho, aby zachádzali do všetkých detailov sporu uvádzaných stranami konania (napr. IV. ÚS 115/03, II. ÚS 44/03, III. ÚS 209/04, I. ÚS 117/05).

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

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Bratislava IV, v dvoch vyhotoveniach.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 127 ods. 1 CSP) uviesť, 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) § 363 CSP.

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 (§ 365 ods. 1 CSP).

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 365 ods. 3 CSP).

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