

Súd: Okresný súd Bratislava IV
Spisová značka: 16C/22/2017
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1417204606
Dátum vydania rozhodnutia: 20. 11. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jana Matayová
ECLI: ECLI:SK:OSBA4:2019:1417204606.11

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava IV v konaní pred sudkyňou JUDr. Janou Matayovou v právnej veci žalobcu: H. X., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom B. 3, XXX XX L., zastúpený: Advokátska kancelária SOLICITOR SK, s.r.o., so sídlom Šoltésovej 18, 811 08 Bratislava, IČO 36 867 683, proti žalovanému: Národná diaľničná spoločnosť, a.s., so sídlom Dúbravská cesta 14, 841 04 Bratislava, IČO 35 919 001, zastúpený: SOUKENÍK - ŠTRPKA, s.r.o. so sídlom Šoltésovej 14, 811 08 Bratislava, IČO: 36 862 711, o zaplatenie 177.107,95 Eur, takto

rozhodol:

Žalovaný je p o v i n n ý zaplatiť žalobcovi istinu vo výške 177.107,95 Eur do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

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

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 06.04.2017, doručenou tunajšiemu súdu dňa 07.04.2017 domáhal, aby súd zaviazal žalovaného na zaplatenie sumy 177.107,95 Eur a náhrady trov konania titulom doplatenia trhovej hodnoty vyvlastnených nehnuteľností. Žalobu odôvodnil tým, že Okresný úrad L., odbor výstavby a bytovej politiky vydal dňa 22.03.2016 rozhodnutie č. OU-BA-S právoplatné dňa 13.04.2016, v zmysle ktorého vyvlastnil nehnuteľnosti vo vlastníctve a spoluvlastníctve žalobcu v prospech žalovaného nachádzajúce sa v k. ú. J. L., okres L. II, obec: BA - m. č. J. L., nasledovne:

- parcelu reg. „E“ č. XXXX/XX - orná pôda o výmere 10.790 m², zapísanú na LV č. XXXXX, pričom spoluvlastnícky podiel žalobcu bol vo veľkosti 11/180 z celku (novovytvorená parc. reg. „C“ parc. č. XXXX/XX o výmere 293 m², parc. č. XXXX/XX o výmere 2.905 m², parc. č. XXXX/XX o výmere 4.035 m² z pôvodnej parc. reg. „E“ č. XXXX/X),
- parcelu reg. „C“ č. XXXX/XX - orná pôda o výmere 1.763 m², zapísanú na LV č. XXXX, pričom vlastnícky podiel žalobcu bol vo veľkosti 1 z celku,
- parcelu reg. „C“ č. XXXX/XX - orná pôda o výmere 157 m², zapísanú na LV č. XXXX, pričom vlastnícky podiel žalobcu bol vo veľkosti 1 z celku,
- parcelu reg. „C“ č. XXXX/XX - orná pôda o výmere 166 m², zapísanú na LV č. XXXX, pričom vlastnícky podiel žalobcu bol vo veľkosti 1 z celku,
- parcelu reg. „C“ č. XXXX/XX - orná pôda o výmere 9.196 m², zapísanú na LV č. XXXX, pričom vlastnícky podiel žalobcu bol vo veľkosti 1 z celku,
- parcelu reg. „C“ č. XXXX/XX - orná pôda o výmere 946 m², zapísanú na LV č. XXXX, pričom vlastnícky podiel žalobcu bol vo veľkosti 1 z celku,
- parcelu reg. „C“ č. XXXX/XX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 46 m², zapísanú na LV č. XXXX, pričom vlastnícky podiel žalobcu bol vo veľkosti 1 z celku,

o celkovej výmere 6.579,0167 m², ktorá zodpovedá vlastníckym a spoluvlastníckym podielom žalobcu ako trvalý záber za hodnotu určenú znaleckým posudkom č. 34/2016 vyhotoveným dňa 04.03.2016 Slovenskou technickou univerzitou v L., R. fakultou, I. súdneho znelectva, K. XX, L. (ďalej len „STU“) spolu vo výške 430.070,32 Eur, čomu zodpovedá hodnota nehnuteľnosti 65,37 Eur/m². Okresný úrad L. začal vyvlastňovacie konanie na návrh žalovaného pre výstavbu verejnoprospešnej stavby „Rýchlostná cesta R7 Bratislava - Ketelec - Bratislava Prievoz“ k. ú. J. L.. Dňa 22.10.2015 sa na Okresnom úrade L. uskutočnilo ústne pojednávanie, na ktorom žalobca namieta rozsah vyvlastnenia týkajúci sa trvalého záberu a výšku náhrady za vyvlastňované nehnuteľnosti, kde nesúhlasil s výškou náhrady určenou znaleckým posudkom I. - F., a.s. č. 171/2015 vo výške 55,20 Eur/m², 61,50 Eur/m². V zmysle zásady kontradiktórnosti bol v správnom konaní zo strany žalobcu predložený znalecký posudok A. A. O. č. 7/2015 a č. 26/2015, ktorý stanovil všeobecnú hodnotu pôvodných nehnuteľností vo výške 92,28 Eur/m², resp. pri parc. č. XXXX/XX, XX a XX vo výške 92,43 Eur/m² a tiež znalecký posudok R. certifikačného a znaleckého ústavu, a.s. B. č. X/XXXX, ktorý stanovil všeobecnú hodnotu pôvodných nehnuteľností parc. č. XXXX/XX, XX a XX vo výške 106,48 Eur/m². Okresný úrad L. požiadal o vypracovanie ďalšieho znaleckého posudku, ktorý mal stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností ako aj posúdiť žalobcom predložené znalecké posudky. Nový znalecký posudok podľa názoru žalobcu posúdil jednotkovú všeobecnú hodnotu pozemkov neobjektívne a zároveň nesprávne vyhodnotil porovnanie so žalobcom predloženými znaleckými posudkami, keď uviedol, že všeobecná hodnota nehnuteľností v žalobcom predložených posudkoch je nadhodnotená. Okresný úrad L. bez zohľadnenia všetkých relevantných skutočností len prevzal cenu nehnuteľností z nového znaleckého posudku bez toho a vo svojom rozhodnutí konštatoval, že určil cenu vyvlastňovaných pozemkov na 65,37 Eur/m², bez toho aby uviedol, na základe akej úvahy dospel k jej určeniu a z akých skutočností pri jej určení vychádzal. Okresný úrad sa nevysporiadal s námietkami žalobcu a vo veci výšky náhrady len odkázal na ustanovenie § 8 ods. 3 zákona č. 129/1996 Z. z. o niektorých opatreniach na urýchlenie prípravy výstavby diaľnic a ciest pre motorové vozidlá. Podľa názoru žalobcu Okresný úrad L. nepostupoval správne v súlade s právnymi predpismi Slovenskej republiky a ním prebratá cena z nového znaleckého posudku nemôže zodpovedať primeranej náhrade tak, ako to vyžaduje Ústava SR a ďalšie právne predpisy, ako aj súdna prax. STU vypracovávala v priebehu krátkeho obdobia viacero znaleckých posudkov, pričom ich texty sa nápadne podobajú bez ohľadu na lokalitu, na viac ceny určené v znaleckom posudku STU sú vypočítavané rovnako pre jednotlivé katastrálne územia bez ohľadu na individuálne zhodnotenie vyvlastňovaných nehnuteľností. Zo znaleckého posudku STU nevyplýva, ako bola cena za vyvlastňované pozemky určená a či zodpovedá trhovej cene nehnuteľností. Pri vyvlastňovaní zákon predpokladá, že pri určovaní primeranej náhrady bude správny orgán postupovať podľa trhovej ceny inej nehnuteľnosti, a to rovnakej alebo porovnateľnej, teda nie len z polohy umiestnenia pozemku, o vyvlastnení ktorého sa koná. V znaleckom posudku STU chýba analýza miestneho trhu všetkými rovnocennými metódami, ktorými sú porovnávanie kúpnych cien, kapitalizácia čistých výnosov a náklady podľa cien stavebných prác. Otázka primeranej náhrady je otázkou ekonomickou, v rámci ktorej je potrebné určiť, aká forma je spravodlivá, proporcionálna a zodpovedajúca zásahu do vlastníckych práv zo strany verejnej moci. Náhrada má byť stanovená tak, aby vyvážila ujmu, ktorá vyvlastnením vzniká, t. z. že majetkové pomery vyvlastňovaného majú byť v zásade rovnaké ako pred ním. Z rozhodovacej praxe je zrejmé, že za primeranú náhradu sa považuje cena, že ktorú možno pozemok kúpiť alebo predať v čase uskutočňovaného úkonu alebo rozhodnutia o vyvlastnení. Povinnosťou správnych orgánov je vo vyvlastňovacom konaní zistiť skutočný stav primeranej náhrady za vyvlastnenie. Opierajúc sa o hodnotu pozemkov stanovených znaleckými posudkami predloženými žalobcom mala byť náhrada za vyvlastňované nehnuteľnosti určená nasledovne:

- za novovytvorené parc. reg. „C“ parc. č. XXXX/XX o výmere 293 m², parc. č. XXXX/XX o výmere 2.905 m², parc. č. XXXX/XX o výmere 4.035 m² (z pôvodnej parc. reg. „E“ č. XXXX/X) v spoluvlastníckom podiele žalobcu 11/180 z celku, ktorému zodpovedá výmera 442,02 m² na základe znaleckého posudku č. 26/2015 A.. O. v hodnote 92,43 Eur/m² je jeho hodnota 40.855,91 Eur (vyvlastnené boli za 65,37 Eur/m², t. z. v celkovej výške 28.894,85 Eur) - rozdiel je vo výške 11.961,06 Eur,
- za parcelu reg. „C“ č. XXXX/XX - orná pôda o výmere 1.763 m², v spoluvlastníckom podiele žalobcu vo veľkosti 1 z celku, ktorému zodpovedá výmera 881,50 m² na základe znaleckého posudku č. 7/2015 A.. O. v hodnote 92,28 Eur/m² je jeho hodnota 81.344,82 Eur (vyvlastnené boli za 65,37 Eur/m², t. z. v celkovej výške 57.623,66 Eur) - rozdiel je vo výške 23.721,16 Eur,
- za parcelu reg. „C“ č. XXXX/XX - orná pôda o výmere 157 m², v spoluvlastníckom podiele žalobcu vo veľkosti 1 z celku, ktorému zodpovedá výmera 78,50 m² na základe znaleckého posudku č. 7/2015 A.. O. v hodnote 92,28 Eur/m² je jeho hodnota 7.243,98 Eur (vyvlastnené boli za 65,37 Eur/m², t. z. v celkovej výške 5.131,55 Eur) - rozdiel je vo výške 2.112,43 Eur,

- za parcelu reg. „C“ č. XXXX/XX - orná pôda o výmere 166 m², v spoluvlastníckom podiele žalobcu vo veľkosti 1 z celku, ktorému zodpovedá výmera 83 m² na základe znaleckého posudku č. 7/2015 A.. O. v hodnote 92,28 Eur/m² je jeho hodnota 7.659,24 Eur (vyvlastnené boli za 65,37 Eur/m², t. z. v celkovej výške 5.425,71 Eur) - rozdiel je vo výške 2.233,53 Eur,
- za parcelu reg. „C“ č. XXXX/XX - orná pôda o výmere 9.196 m², v spoluvlastníckom podiele žalobcu vo veľkosti 1 z celku, ktorému zodpovedá výmera 4.598 m² na základe znaleckého posudku č. 7/2015 A.. O. v hodnote 92,28 Eur/m² je jeho hodnota 424.303,44 Eur (vyvlastnené boli za 65,37 Eur/m², t. z. v celkovej výške 300.571,26 Eur) - rozdiel je vo výške 123.732,18 Eur,
- za parcelu reg. „C“ č. XXXX/XX - orná pôda o výmere 946 m², v spoluvlastníckom podiele žalobcu vo veľkosti 1 z celku, ktorému zodpovedá výmera 473 m² na základe znaleckého posudku č. 7/2015 A.. O. v hodnote 92,28 Eur/m² je jeho hodnota 43.648,44 Eur (vyvlastnené boli za 65,37 Eur/m², t. z. v celkovej výške 30.920,01 Eur) - rozdiel je vo výške 12.758,43 Eur,
- za parcelu reg. „C“ č. XXXX/XX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 46 m², v spoluvlastníckom podiele žalobcu vo veľkosti 1 z celku, ktorému zodpovedá výmera 23 m² na základe znaleckého posudku č. 7/2015 A.. O. v hodnote 92,28 Eur/m² je jeho hodnota 2.122,44 Eur (vyvlastnené boli za 65,37 Eur/m², t. z. v celkovej výške 1.503,51 Eur) - rozdiel je vo výške 618,93 Eur.

Na základe uvedeného boli žalobcove nehnuteľnosti vyvlastnené ako trvalý záber za celkovú náhradu 430.070,32 Eur, čo však nemôže s poukazom na vyššie uvedené predstavovať primeranú náhradu. Primeranú náhradu predstavuje suma 607.178,27 Eur. Vzhľadom na uvedené žalobca žiadal doplatenie náhrady za vyvlastnené nehnuteľnosti v sume 177.107,95 Eur.

2. Žalovaný v písomnom vyjadrení k žalobe uviedol, že sa nestotožňuje s argumentáciou žalobcu uvedenou v žalobe. Mal za to, že Okresný úrad L. 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. V čase rozhodnutia mal okresný úrad k dispozícii až päť znaleckých posudkov, pričom znalecký posudok STU je podľa názoru žalovaného dostatočným a relevantným podkladom pre určenie primeranej náhrady. Ani žalobcovi ani správny 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 STU v znaleckom posudku riadne odôvodnila výber použitej metódy na zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, a to metódou polohovej diferenciácie. Napokon aj znalci v znaleckých posudkoch, ktoré do konania predložil žalobca, vylúčili porovnávaciu a výnosovú metódu, pričom tiež použili len metódu polohovej diferenciácie. V znaleckom posudku STU sa znalec na str. 9 dostatočne vyjadril aj k odlišnostiam, ktoré vznikli pri porovnávaní znaleckých posudkov č. 7/2015 a 26/2015 (vyhotovených A.. O.), č. 3/2015 (vyhotovený R. certifikačným a znaleckým ústavom, a.s.) a č. XXX/XXXX (vyhotovený I. - F., a.s.). Znalecký posudok č. 3/2015 vypracovala znalecká organizácia nad rámec svojich odborných kompetencií, preto na tento posudok nie je možné prihliadnuť. V zmysle záverov z odborného seminára k vyhláške Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 Z. z. v znení vyhlášok č. 626/2007 Z. z., 605/2008 Z. z., 47/2009 Z. z. a 254/2010 Z. z. (Zborník prednášok zo seminára vydala Žilinská univerzita v Žiline, ÚSI Žilina november 2010) pri hodnotení pozemkov určených pre líniiovú stavbu (v prevažnej miere mimo ZUO druh orná pôda, trvalé trávnaté porasty, príp. vodné plochy) je potrebné si uvedomiť, že zmena spôsobu ich budúceho využitia je už zohľadnená aj v použitej východiskovej hodnote pozemku a v prístupe k ich ohodnoteniu ako stavebných pozemkov. Hodnota koeficientu všeobecnej situácie ks je v znaleckom posudku ÚEOS - F., a.s. podhodnotená (1,05), keďže pozemky sa nachádzajú na okraji mestskej časti hlavného mesta s počtom obyvateľov prevyšujúcim 50.000, je preto vhodné uvažovať s hodnotou koeficientu bližšie k hornej úrovni intervalu hodnôt. Ďalej žalovaný poukazoval na prílohu č. 3 k vyhláške Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 Z. z., časť E.3.1.1, podľa ktorej jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov. Obdobne zo Zborníku prednášok vydaného Žilinskou univerzitou vyplýva, že z dôvodu vyvarovania sa rozdielne stanoveným hodnotám pre pozemky z tej istej lokality a určených na zástavbu tou istou stavbou je vhodné dodržať niekoľko zásad: a/ znalec by mal hodnotiť ucelený súbor pozemkov z jednej lokality (katastrálneho územia), b/ u pozemkov mimo ZUO je vhodné zamerať sa na vzdialenosť od sídelných útvarov, vybavenosť infraštruktúrou, okolitú zástavbu a pod., c/ len v opodstatnených prípadoch pristupovať k hodnoteniu niektorých pozemkov individuálne (pozemky s

výraznými charakteristikami). Hoci znalecké posudky I. - F., a.s. a A.. O. spĺňajú predpísané formálne a metodické náležitosti s vymenovanými nedostatkami, rozdielnosti v znalciach stanovenej všeobecnej hodnote predmetných nehnuteľností sú pomerne veľké (33,36% a 40,28%) a vyplývajú z rozdielného pohľadu znalcov na ohodnocované nehnuteľnosti, pričom do výpočtu vystupuje veľká miera subjektivity znalcov. Vzhľadom na uvedené mal žalovaný za to, že znalecké posudky žalobcu sú nepoužiteľné pre určenie správnej výšky náhrady a sú neobjektívne. Jednotkovú všeobecnú hodnotu pozemku, ktorá bola stanovená Ústavom súdneho znalectva vo výške 65,37 Eur/m², je po úprave anomálií v rozpätí koeficientov polohovej diferenciácie jednotlivých znaleckých posudkov možné považovať za objektivizovanú najpravdepodobnejšiu cenu nehnuteľnosti ku dňu ohodnotenia. 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 uviedol, že sa nestotožňuje s tvrdeniami žalovaného a má za to, že náhradu za vyvlastnenie nie je možné považovať za adekvátnu. Žalovaný spochybňuje znalecké posudky vypracované A.. O., v dôsledku ktorých mala byť hodnota nehnuteľností nadhodnotená. V tejto súvislosti dal žalobca do pozornosti aj znalecký posudok I. - F., a.s., ktorého cena za nehnuteľnosti bola znaleckým posudkom STU spochybnená ako podhodnotená, a teda logicky by mal žalovaný považovať aj tento znalecký posudok za chybný, resp. za posudok, ktorý je nepoužiteľný pre určenie primeranej výšky náhrady, čo však nekonštatuje. Rozdielnosť v jednotkových všeobecných hodnotách pozemkov preukazuje, že určenie primeranej ceny sa nachádza v určitom rozpätí, pre stanovenie ktorej je bezpochyby nevyhnutné odborné stanovisko. Za také žalobca naďalej považuje ním predložené znalecké posudky vypracované Ing. A. O., znalcom z odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností a pozemných stavieb. Podľa názoru žalobcu ním predložené znalecké posudky spĺňajú zákonné náležitosti a sú plne spôsobilé pre sledovaný účel. Samotný posudok STU konštatuje, že tieto posudky spĺňajú predpísané formálne a metodické náležitosti, pričom rozdielnosť v znalciach stanovenej všeobecnej hodnote nehnuteľností vyplývajú z rozdielných pohľadov znalcov na ohodnocované nehnuteľnosti a do výpočtu vstupuje veľká miera subjektivity znalcov. S ohľadom na konštatované je možné legitímne položiť otázku, či pri určení všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v znaleckom posudku STUP tiež nedošlo k vstupu veľkej miery subjektívneho hodnotenia. Je nesporné, že výstavba diaľnice je dôležitou investíciou, ktorá bude mať vplyv na rozvoj a kvalitu života celej spoločnosti, je však nutné brať na zreteľ, ako a akým spôsobom sa tento výsledok má dosiahnuť. Pri inštitúte vyvlastnenia sa jedná o nenávratné a trvalé odňatie vlastníctva k veci, t.j. nie je možné naň hľadieť ako na stav, keď sa vlastník na základe vlastnej dobrovoľnej vôle rozhodne k predaju nehnuteľnosti, ktorá sa navyše za určitých okolností opäť môže stať jeho vlastníctvom. Preto vyvlastnenie má byť realizované tak, aby v čo najväčšej miere eliminovalo dopad na vyvlastňovanú osobu, a to aj prostredníctvom ceny za vyvlastňovanú vec. Je zrejmé, že koeficient „násilného“ odňatia neexistuje, je však na mieste, aby sa z morálneho hľadiska ako aj z hľadiska dobrých mravov naň prihliadlo. Žalobca opätovne poukázal na judikatúru Európskeho súdu pre ľudské práva, v zmysle ktorej v prípade vyvlastnenia pre potrebu výstavby ciest je v rozumnom pomere k hodnote majetku v zásade iba plná náhrada vo výške trhovej ceny (Vistins a Perepjolkins proti Lotyšsku č. 71243/01 zo dňa 25.10.2012). Žalobca dal ďalej do pozornosti, že diaľnica, pre výstavbu ktorej došlo k vyvlastneniu jeho pozemkov, je na najexponovanejšom mieste v rámci územia Slovenskej republiky a v jej bezprostrednej blízkosti, ktorého územie patrí medzi ekonomicky najatraktívnejšiu časť. Preto podľa jeho názoru znalci v ním predložených znaleckých posudkoch správne vyhodnotili situáciu a okolnosti a koeficient povyšujúcich faktorov bol použitý správne. Odôvodnenosť použitia povyšujúceho faktora vo vyššej miere než boli použité v znaleckých posudkoch I. - F., a.s. a STU je aj fakt, že na dané pozemky bolo v danom čase vydané právoplatné územné rozhodnutie. Zo strany žalobcu vznikla aj obava o objektivnosť a dôveryhodnosť znaleckého posudku STU, a to z dôvodu personálneho prepojenia spoločnosti I. - F., a.s. a STU hneď dvomi osobami nachádzajúcimi sa v orgánoch oboch inštitúcií. Jednou osobou je G.. A.. H. L., J., ktorý je zároveň zamestnancom STU a tiež A.. Y. Z. - externý pracovník STU. V súvislosti so žalovaným spochybňovaným znaleckým posudkom č. 3/2015 vypracovaným R. certifikačným a znaleckým ústavom, a.s. pre údajné prekročenie svojich kompetencií žalobca poukazoval na to, že súčasťou tohto posudku je posudok č. 149/2015 vypracovaný A.. H. J., ktorého obsah nie je možné opomíňať. V tejto súvislosti dal žalobca do pozornosti, že G.. A.. B. J., J., ktorá podpísala znalecký posudok STU, je v zozname Ministerstva spravodlivosti SR vedená ako znalec v odbore stavebníctvo - odhad hodnoty stavebných prác. Posudok STU preto nie je spôsobilým k ohodnoteniu vyvlastnených nehnuteľností.

4. Žalovaný v rámci dupliky k vyjadreniu žalobcu uviedol, že priznanú náhradu za vyvlastnenie v sume 430.070,32 Eur považuje za adekvátnu. Okresný úrad Bratislava vychádzal zo spoľahlivo zisteného skutkového stavu, čím došlo k správne určeniu výšky náhrady. Je zrejme, že počas vyvlastňovacieho konania bola postupnosť taká, že najprv bol zo strany žalovaného k návrhu na vyvlastnenie doložený znalecký posudok I. - F., a.s. č. 171/2005, následne žalobca predložil svoje znalecké posudky, pričom pre odstránenie akýchkoľvek rozporov a úplné obstaranie si podkladov potrebných pre rozhodnutie správny orgán nechal vypracovať ďalší, tzv. kontrolný znalecký posudok STU č. 34/2016. Žalovaný mal za to, že znalecký posudok STU je najobjektívnejší a najrelevantnejší pre určenie primeranej náhrady za vyvlastnenie. Navyše uvedený znalecký posudok sa precízne vysporiadal s rozdielmi predošlých znaleckých posudkov, ktoré pomenoval a vysvetlil. Ani jeden zo znalcov, ktorí vypracovali znalecké posudky pre žalobcu tieto rozdiely nevysvetlili. K namietaným personálnym prepojeniam žalovaný uviedol, že je zrejme, že G.. A.. H. L., J.. a A.. Y. Z. ako členovia dozornej rady spoločnosti I. - F., a.s. sú zároveň aj externými spolupracovníkmi Slovenskej technickej univerzity v Bratislave. Uvedená skutočnosť však automaticky sama o sebe nemôže zakladať a odôvodňovať žalobcove obavy a podozrenia o neobjektívnosti znaleckého posudku. Navyše tieto osoby ani neboli riešiteľmi znaleckého posudku. Žiadna z osôb, na ktoré poukazuje žalobca, nie je vzťahu k veci alebo iným zainteresovaným osobám, aby bolo možné dôvodne pochybovať o riadnom plnení povinnosti znalca konať nezávisle a nestranne. V prípade, ak mal žalobca za to, že je dôvodné pochybovať o nezaujatosti niektorého znalca, mal to riadne a včas (skôr) namietat, nakoľko tieto skutočnosti sú verejne a dlhodobo známe. Predkladanie týchto námietok v súčasnom štádiu konania je podľa názoru žalovaného účelové. Ústav súdneho znalectva Stavebnej fakulty STU je pedagogickým a vedecko-výskumným pracoviskom Stavebnej fakulty STU, ktorý bol založený v roku 1999, pričom s poukazom na jeho dlhodobú históriu a vážnosť tejto inštitúcie mal žalovaný za to, že ústav predstavuje dostatočnú záruku na to, aby vypracovaný znalecký posudok bol dostatočne objektívny. K relevantnosti znaleckého posudku č. 3/2015 vypracovaného Slovenským certifikačným a znaleckým ústavom Žilina, a.s. žalovaný opätovne poukazoval na analýzu uvedenú v znaleckom posudku STU, v zmysle ktorého došlo k prekročeniu odborných kompetencií tohto ústavu. Pokiaľ žalobca spochybňoval posudok STU z dôvodu, že tento podpísala G.. A.. B. J., J.., žalovaný poukazoval na to, že hoci za Slovenskú technickú univerzitu v Bratislave (ako znalecký ústav) je v znaleckej doložke podpísaná G.. A.. B. J., J.. spolu s prof. A.. R. N., J.., znalecký posudok vypracovali nasledovní riešitelia: A.. R. D., J.., A.. E. F., J.. a A.. B. E.. Všetci riešitelia sú evidovaní v zozname znalcov v odbore stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, čo ich celkom zrejme kvalifikuje a oprávňuje vypracovať znalecký posudok na príslušný účel. Tiež sa žalovaný nestotožnil s hodnotou koeficientu zvyšujúcich faktorov kz, ktoré boli zvolené v novom znaleckom posudku žalobcu č. 141/2017 A.. J. Y.. Predmetný koeficient nie je vhodné voliť vo vyššej hodnote, 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. Vypracovanie a doloženie tohto nového znaleckého posudku považoval žalovaný za nehospodárne a nadbytočné, v záujme umelého navyšovania ceny pozemkov. Doloženie nového znaleckého posudku narúša dôveryhodnosť dôkazov žalobcu v tom, že na tie isté nehnuteľnosti si žalobca dokáže zabezpečiť posudky s rôznymi závermi. Ďalej mal žalovaný za to, že žalobcom požadovaný nárok v podobe uplatnenia „koeficientu za násilné odňatie“ je nedôvodný a nemá oporu vo všeobecne záväzných právnych predpisoch. Primeranosť náhrady za vyvlastňovanú nehnuteľnosť sa stanovuje len a výlučne podľa trhovej ceny určenej znaleckým posudkom. Zvyšujúcimi faktormi v zmysle vyhlášky sú tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy a pod. Hoci sú tieto uvádzané len príkladmo, je zrejme, 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. Všetky prípadné zvyšujúce faktory už boli zohľadnené vo východiskovej hodnote. Žalobca odôvodňoval oprávnenosť použitia zvyšujúceho faktora vo vyššej miere tým, že na dané pozemky bolo v danom čase vydané právoplatné územné rozhodnutie, aktuálne už právoplatné stavebné povolenie. Žalobca však do konania tieto dokumenty nepredložil. Na viac žiadny zo znaleckých posudkov žalobcu nepojednáva o vydanom územnom rozhodnutí či prípadnom stavebnom povolení, a teda znalci o tejto skutočnosti pri vypracovaní znaleckých posudkov ani neuvažovali. Zároveň mal žalovaný za to, že žiadny všeobecne záväzný právny predpis výslovne nespĺnomocňuje ani neoprávňuje súd, aby rozhodoval o výške náhrady za vyvlastnenie na základe inej metodiky, než správny orgán konajúci o vyvlastnení. Vytvorenie takejto možnosti ani nebolo v úmysle zákonodarcu pri zavedení ustanovenia § 8 ods. 3 zákona č. 129/1996 Z. z. Náhrada za vyvlastňované pozemky má byť primeraná, teda nemusí byť poskytnutá v celom rozsahu trhovej ceny, ale má zásadne vyvážiť ujmu, ktorá odňatím veci vznikla. V posudzovanom vyvlastňovacom konaní bola trhová cena za nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobcu určená znaleckým posudkom vo výške

430.070,32 Eur, pričom rovnaká náhrada bola priznaná žalobcovi aj rozhodnutím Okresného úradu Bratislava.

5. V rámci ďalších vyjadrení v priebehu konania žalobca poukazoval na to, že oprávnenosť ním požadovanej sumy podčiarkuje aj nový znalecký posudok A.. J. Y. č. 141/2017. Záujmom žalobcu nebolo vypracovávanie kontra posudkov, ale aby znalec, ktorý vyhotovuje znalecký posudok nebol ovplyvnený žiadnymi údajmi a názormi z iných znaleckých posudkov, ale aby objektívne a spravodlivo ohodnotil požadovaný pozemok bez akýchkoľvek iných vplyvov a názorov. Čo sa týka personálneho prepojenia I. - F., a.s. a STU, žalobca zdôraznil, že G.. A.. L., J.. nie je externým pracovníkom STU, ale priamo interným zamestnancom a pôsobí na katedre technických stavieb. Preto je tu pochybnosť o objektívnosti vypracovaného znaleckého posudku STU. Žalovaný tvrdil, že uvedené námietky vo vzťahu k znaleckému posudku STU mohol žalobca namietať už skôr v správnom konaní. V tomto smere žalobca poukazoval na to, že nemal žiadnu možnosť skôr namietať tieto skutočnosti, nakoľko vôbec nemal vedomosť o tom, komu a aký subjekt Okresný úrad Bratislava požiadal o vypracovanie kontrolného posudku, na základe ktorého stanovil sumu za náhradu a okresný úrad po vypracovaní znaleckého posudku neumožnil žalobcovi sa vyjadriť k predmetnému posudku a priamo vydal rozhodnutie, čím odignoroval svoju povinnosť v zmysle § 33 správneho poriadku. Na viac aj Doc. B. J., J.., ktorá ako osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti podpisovala znalecký posudok STU bola do 27.09.2012 členom predstavenstva spoločnosti I. - F., a.s. Otázna je aj oprávnenosť jedného z riešiteľov znaleckého posudku STU, a to H. E., keďže nemala uzavreté poistenie zodpovednosti za škodu pre účinný výkon znalca a rovnako či pani E. a G.. A.. J. mali možnosť ovplyvňovať obsah a závery znaleckého posudku. A.. H. E. v čase vypracovania znaleckého posudku nebola zapísaná v zozname znalcov, ale bola na doktorandskom štúdiu STU v oblasti teórií a konštrukcií pozemných stavieb a bola odbornou asistentkou G.. J.. Aj táto skutočnosť spôsobuje nedôveryhodnosť vypracovaného posudku STU. Na viac znalecký posudok STU bol objednaný listom č. OU-BA_S zo dňa 17.02.2016, pričom dátum, ku ktorému bol vypracovaný znalecký posudok STU, je v deň obhliadky 16.12.2015. Nie je zrejmé ako mohol STU vykonať obhliadku už 16.12.2015, keď ešte ani nemal vedomosť o tom, že bude požadovaný okresným úradom o vykonanie znaleckého posudku týkajúceho sa predmetných nehnuteľností. Ďalej pri využití koeficienta zvyšujúcich faktorov uviedol „nevyskytujú sa“, avšak napriek tomu uviedol hodnotu 1,10. Pokiaľ žalovaný poukazoval na to, že Ústav STU bol založený už v roku 1999, žalobca dal do pozornosti, že A.. O., ktorý vypracoval znalecký posudok pre žalobcu je v zozname znalcov vedenom Ministerstvom spravodlivosti SR už od 15.07.1974. Za účelom preukázania nedôveryhodnosti znaleckého posudku STU žalobca poukazoval na rozdielny prístup rovnakých riešiteľov znaleckých posudkov STU, keď pri využití zvyšujúceho faktora v niektorých prípadoch uvedú, že sa vôbec nevyskytuje (napr. znalecký posudok STU č. 39/2016) avšak v iných znaleckých posudkoch výslovne uvádzajú, že samotným dôvodom pre použitie zvyšujúceho faktora je skutočnosť existencie územného rozhodnutia na umiestnenie stavby (napr. znalecký posudok č. 41/2016 alebo 20/2016), t.j. ide o to isté územné rozhodnutie, ktoré sa rovnako vzťahuje aj na tie pozemky. V súvislosti s rozporovaním použitého koeficientu zvyšujúcich faktorov znalcom A.. Y. žalobca uviedol, že posudzovanie dodržiavania zákonnosti a správnosti posudkov znalcov vykonávajúcich znaleckú činnosť ako špecializovanú odbornú činnosť má vo svojej kompetencii výlučne H. spravodlivosti SR. Napriek tomu žalobca nesúhlasil s názorom žalovaného a hodnotu koeficientu 1,8 z 3 považoval za správnu. Poukazoval na to, že pozemky pod líniovou stavbou boli zahrnuté do územného plánu HI. mesta SR Bratislavy už od roku 2007 a to, že boli používané na poľnohospodársky účel neznižuje ich hodnotu. Preto argumentom o budúcom vyššom účele je bezpredmetný, keďže tento stav trvá od roku 2007. Čo sa týka použitia zvyšujúceho faktora žalobca poukázal na iné posudky STU (napr. 20/2016, 41/2016), kde on sám zohľadňuje vydanie toho istého územného rozhodnutia, ktoré sa vzťahuje aj na pozemky, ktoré tvoria predmet tohto sporu. Tvrdenie, že žalobca nepreukázal vydanie územného rozhodnutia na predmetné pozemky považoval žalobca za účelové. Vydanie rozhodnutia musel preukazovať žalovaný v rámci vyvlastňovacieho konania pred Okresným úradom Bratislava. V opačnom prípade by na vyvlastnenie nemal žiadny podklad. Pri určení spravodlivej náhrady by podľa názoru žalobcu mal súd prihliadnuť aj na skutočnosť, že parcely XXXX/XX, XX a XXXX/XX, XX, XX, XX vznikli odčlenením z jedného pozemku parc. reg. „E“ parc. č. XXXX/X o výmere 215.138 m². Tento pozemok tvoril unikátne celistvé územie vhodné na realizáciu podnikateľských zámerov, pričom v dôsledku odčlenenia parciel došlo k rozdrobeniu pôvodne uceleného pozemku čo spôsobuje nemožnosť jeho užívania. Žalobca ďalej porovnával cenu vyvlastňovaných pozemkov v rámci okresu Bratislava ako aj inde v SR, pričom zistil, že cena vo Vajnoroch bola znaleckými posudkami stanovená vo výške 84,94 Eur/m² (navýšenie oproti východiskovej hodnote 28%), v A. pri G. 66,80 Eur/m² (navýšenie oproti východiskovej hodnote 28%), vo R. E. 72,59 Eur/m² (navýšenie oproti

východiskovej hodnote 81%), v F. - Y. 68,70 Eur/m² (navýšenie oproti východiskovej hodnote 159%), avšak v J L. 47,70, resp. 63,07 Eur/m² (navýšenie oproti východiskovej hodnote - 1,45%). Žalobca predložil aj niekoľko ďalších dokladov, ktoré preukazujú výrazné podhodnotenie trhovej ceny v J. L., napr. kúpnu cenu za pozemky v J., kde ich SR v správe Slovenská správa ciest za účelom líniovej stavby kupovala za 103,57 Eur/m², alebo kúpnu zmluvu na pozemky v k. ú. X. - M. za 96,75 Eur/m², kúpnu zmluvu v L. L. pre stavbu „dopravné napojenie k V. R. J.“ za 105,54 Eur/m² vyplývajúce zo znaleckých posudkov. Tieto situácie reprezentujú jasný dôkaz o tom, že dochádza k neodôvodneným rozdielom.

6. Napokon vo vyjadrení zo dňa 25.06.2018 (podaného v lehote poskytnutej súdom v rámci sudcovskej koncentrácie konania) žalobca uviedol, že žalovaný sa snaží zakryť fakt, že vedel od počiatku, kto je poverený vypracovaním kontrolného znaleckého posudku. Žalobca v priebehu vyvlastňovacieho konania nemal možnosť namietat' zaujatost' znalcov a vyjadriť sa k samotnému znaleckému posudku STU, nakoľko o tom, že novým znaleckým posudkom bola poverená STU, sa dozvedel až z rozhodnutia Okresného úradu Bratislava. Nebol dôvod pre žalobcu, aby po uskutočnení ústneho pojednávania, kde bolo účastníkom správneho konania oznámené, že je to posledná možnosť na vznesenie námietok (ktoré žalobca aj vzniesol), vykonávať aktivitu v súvislosti s nahliadaním do spisu, nakoľko nemal byť zo strany správneho orgánu realizovaný žiadny iný úkon, než vydanie rozhodnutia na základe dovtedy získaných podkladov. Skutočnosť, že na rozdiel od žalobcu žalovaný mal vedomosť o tom, že STU vypracováva kontrolný znalecký posudok, vyplýva z jeho vyjadrení ako aj z výpovede jedného z riešiteľov - G.. A.. C. v konaní 4C 12/2017, ktorá sama 3x potvrdila, že objednávateľom znaleckých posudkov nebol Okresný úrad L., ale žalovaný. Neskôr to poprela a uviedla, že so žalovaným komunikovali, pretože posielal podklady v tejto veci. To je opäť jasný dôkaz o mimoriadne úzkej spolupráci medzi žalovaným a samotnou STU. Žalobca tvrdil, že nebolo v konaní preukázané, že by G.. A.. J. v čase podpisu znaleckého posudku STU bola spoločníkom, členom, štátnym zamestnancom, štatutárnym orgánom alebo členom štatutárneho orgánu právnickej osoby. Obdobne nie je zrejme v akom rozsahu sa A.. H. E. podieľala na vypracovaní predmetného znaleckého posudku, nakoľko nebola osobou z príslušného odboru a jej prirátanie zároveň v znaleckom posudku STU nebolo žiadnym spôsobom zdôvodnené ani vysvetlené. Znalecký posudok je preto nedôveryhodný, nakoľko ho v neznámom rozsahu vypracovávala osoba, ktorá nie je evidovaná v registri znalcov vedenom Ministerstvom spravodlivosti SR. Vo vzťahu k absolútne rozdielnemu využívaniu povyšujúcich faktorov zo strany STU žalobca poukázal na samotný obsah znaleckého posudku STU č. 34/2016, kde riešitelia uviedli, že povyšujúci koeficient sa nevyskytuje, napriek tomu však využili koeficient 1,10. Dôvod jeho využitia resp. nevyžitia nie je v obsahu znaleckého posudku uvedený, a teda nie je zrejme, v ktorej časti obsahu znaleckého posudku sa riešitelia STU pomýlili. Obdobne napríklad v znaleckom posudku STU č. 35/2016, ktorého riešiteľmi boli p. D. a A.. E. (ako aj v znaleckom posudku STU č. 34/2016) sa tiež oceňovali nehnuteľnosti v k. ú. J. L. a je pozoruhodné, že došlo k využitiu hodnoty povyšujúceho koeficienta vo výške 1,3. Dôvodom bola skutočnosť existencie územného rozhodnutia (toho istého, ktoré sa týka aj pozemkov ocenených v ZP STU č. 34/2016) a skutočnosť vykonania projektovej prípravy (tej istej, ktorá sa týka pozemkov ocenených v ZP STU č. 34/2016). Okrem faktu, že ide o pozemky v rovnakom katastrálnom území, boli obidva znalecké posudky vyhotovené k tomu istému dňu, t.j. k 04.03.2016 a tiež obhliadky boli realizované k tomu istému dňu (16.12.2015). Je preto nezrozumiteľné ako mohlo dôjsť k tak rozdielnemu ne/použitiu hodnoty povyšujúceho koeficienta, ktorý má významný dopad na určenie hodnoty pozemku. Napokon žalobca poukazoval aj na samotnú fotodokumentáciu ohodnocovaných pozemkov riešiteľmi STU, ktoré je k posudku priložená. Táto je úplne totožná s fotodokumentáciou uvedenou v znaleckých posudok vypracovaných STU č. 30, 34, 35, 36, 37, 41/2016. Je zarážajúce, že pri tejto osobnej obhliadke pozemkov, ktoré boli vždy iné, vždy v inom území, bola vyhotovená a do znaleckých posudkov daná totožná fotodokumentácia nehnuteľností. Aj z tohto dôvodu znalecký posudok STU nespĺňa požiadavky dané pre vyhotovenie znaleckého posudku. Žalobca ďalej poukazoval na to, že v iných konaniach vedených na tunajšom súde založil do spisov znalecké posudky A.. arch. C. B. (ZP č. 160/2015), A.. H. J. (ZP č. 49/2015), A.. J. (ZP č. 149/2015), A.. D., kde stanovené ceny za pozemky sú obdobné, ako obsahuje znalecký posudok A.. Y. a A.. O., vo výške 92,93 Eur/m², resp. 92,28 Eur/m², resp. 91,14 Eur/m². Vzhľadom k tomu, že existuje 6 znaleckých posudkov vypracovaných rôznymi znalcami, ktorí nezávisle od seba dospeli k rovnakým cenám, je možné skonštatovať, že znalecké posudky predložené žalobcom sú objektívne a spravodlivé.

7. V rámci ďalších vyjadrení v priebehu konania žalovaný poukazoval na to, že znalecký posudok STU č. 34/2016 vypracovali jeho nasledovní riešitelia: A.. R. D., J., A.. E. F., J. a A.. H. E.. Títo riešitelia sú osobami nezávislými od osôb, na ktoré poukazuje žalobca (p. L. a p. Z.), títo nie sú

nijakým spôsobom obsiahnutí v texte znaleckého posudku, čím je podľa názoru žalovaného vyvrátená pochybnosť o dôveryhodnosti vypracovaného znaleckého posudku. Nedôvodné sú aj úvahy žalobcu o nekompetentnosti G.. A.. B. J., J.., o možnom pozmenení obsahu znaleckého posudku ako aj jej personálnom prepojení medzi I. - F., a.s. a STU. Zmeny v pracovných a iných pozíciách sú súčasťou prirodzeného vývoja v profesijnom živote každej osoby a nemôžu automaticky zakladať pochybnosti o zaujatosti znalca. Žalovaný ďalej poukazoval na to, že zatiaľ, čo si žalobca objednal vypracovanie prvého znaleckého posudku u znaleckej organizácie ÚEOS - F., a.s., Okresný úrad L. nezávisle a ex offo zadal vypracovať tzv. kontrolný znalecký posudok STU a to bez toho, aby túto skutočnosť konzultoval so žalovaným alebo znaleckou organizáciou ÚEOS - F., a.s. Zároveň v znaleckom posudku sa STU vysporiadala aj s nesprávnymi závermi znaleckého posudku I. - F., a.s., pričom ak by existovalo prepojenie medzi týmito znaleckými organizáciami, STU by kontrolný posudok vypracovala v takej podobe, aby odôvodnila správnosť záverov znaleckého posudku I. - F., a.s. Žalovaný zotrval na svojich vyjadreniach, že žalobca mal a mohol riadne a včas namietať prípadnú zaujatosť znalcov. Ak by žalobca riadne využil dostupné opravné prostriedky voči vydanému neprávoplatnému rozhodnutiu o vyvlastnení, mohol v konaní v druhom stupni dosiahnuť zrušenie rozhodnutia odvolacím orgánom pre porušenie procesných práv. Následne by žalobca nadobudol vedomosť o vypracovanom znaleckom posudku, čo by mu umožnilo vyjadriť sa k nemu, vznášať prípadne námietky zaujatosti znalcov a uskutočňovať ďalšiu obranu. Žalovaný nespochybňoval právo žalobcu uplatniť si svoje právo na vyššiu náhradu na súde, spochybnil však žalobcovu úvahu, na základe akej metodiky má súd o vyššej náhrade rozhodnúť a čo všetko má súd zohľadniť. Podľa názoru žalovaného účelom ustanovenia § 8 ods. 3 zákona č. 129/1996 Z. z. bolo nielen zefektívniť proces vyvlastňovania, ale tiež poskytnúť vyvlastňovanému subjektu právnu ochranu v podobe určitej „dvojnásťročnosti rozhodovania“ o výške náhrady. Zámerom uvedeného ustanovenia je, aby do vyvlastňovacieho procesu bol zahrnutý súd, ktorý s ohľadom na svoju vyššiu odbornosť posúdi, či bola náhrada priznaná v súlade s všeobecnými záväznými právnymi predpismi. Náhrada za vyvlastňovanú nehnuteľnosť a jej primeranosť sa stanovuje len a výlučne podľa trhovej ceny určenej znaleckým posudkom. Žalovaný odmietal, že by bolo možné navýšiť náhradu na základe „koeficientu násilného odňatia“, z pohľadu morálneho hľadiska, dobrých mravov, prípadne ďalších dodatočných ekonomicko-hospodárskych ukazovateľov. Na viac s poukazom na osobu žalobcu aplikácia týchto zložiek náhrady je absolútne vylúčená. Žalovaný dal do pozornosti súdu verejne známe a dostupné informácie, ktoré poukazujú na skutočnosť, že žalobca vedel, kadiaľ povedie diaľnica a systematicky vykupoval pozemky v tejto lokalite. Žalobca potom celkom zrejme nemá k nehnuteľnostiam žiadny emocionálny a osobný vzťah a vykupoval ich vedome za účelom dosiahnutia zisku. V súvislosti s namietaným rozsahom vyvlastnenia žalovaný poukazoval na ustanovenie § 110 ods. 3 Stavebného zákona, v zmysle ktorého je možné vyvlastnenie uskutočniť len v nevyhnutnom rozsahu. Ak mal žalobca záujem na rozšírení vyvlastnenia aj na iné parcely, resp. časti parciel, mal o to požiadať včas v rámci vyvlastňovacieho konania, pričom ak tak aj urobil a nebolo mu vyhovené, resp. sa takouto požiadavkou žalobcu správny orgán nezaoberal, mohol žalobca podať voči takémuto rozhodnutiu príslušný opravný prostriedok. Nakoľko vyvlastňovacie konanie je už ukončené, požiadavka žalobcu na vyvlastnenie zvyškových parciel nemôže byť relevantná. Žalovaný navrhol v konaní vypočítať znalkyňu A.. R. D., J.., keďže žalovaný, ktorý nevypracoval znalecký posudok, sa k ostatným skutočnostiam uvádzanými žalobcom nevie vyjadriť. V súvislosti s námietkou žalobcu o tom, že G.. A.. J. nebola oprávnená na podpísanie znaleckého posudku žalovaný poukazoval na ustanovenie § 15 vyhlášky MS SR č. 490/2004, pričom znalecký posudok bol podpísaný osobou na to oprávnenou. Námietky žalobcu o nedôveryhodnosti znaleckého posudku STU z dôvodu, že jedným z riešiteľov bola A.. H. E. sú účelové a neodborné. Je zrejmé, že primárnymi riešiteľmi znaleckého posudku sú znalci z relevantného odboru a odvetvia. Je však možné a prípustné, aby k vykonaniu znaleckého posudku boli prizvaní aj iní odborníci, ktorí nie sú priamo znalcami. Uvedené osoby vykonávajú predovšetkým administratívnu činnosť a poskytujú adekvátnu podporu znalcom podľa ich pokynov a v rámci ich možností. Legitímnu možnosť zapojenia A.. E. do vypracovania znaleckého posudku osvedčila aj G.. A.. C. v konaní 4C 12/2017. Žalobca v konaní predkladal údaje o viacerých a rôznorodých katastrálnych územiach, ktoré so sebou nijako nesúvisia a nemôžu byť predmetom takéhoto porovnávania. Určenie všeobecnej hodnoty pozemkov je dané prostredníctvom mnohých individuálnych faktorov, ktoré majú v konečnom dôsledku dopad na objektívnu voľbu hodnoty toho - ktorého koeficientu. Preto nie je možné súhlasiť s tvrdením žalobcu, že STU nekonzistentne posudzuje „rovnocenné podmienky“, nakoľko pozemky v rôznych katastrálnych územiach (a nie to ešte v inom kraji Slovenskej republiky) nemožno považovať za rovnaké, a teda ich hodnota bude vždy odlišná. Žalovaný tiež do pozornosti súdu dal priložený prehľad znaleckých posudkov STU, ktorého obsahom je porovnanie hodnôt koeficientov povyšujúcich faktorov. Z porovnania je zrejmé konzistentnosť používania predmetného koeficientu zo strany STU a

nie jeho disproportionálnosť ako to tvrdí žalobca. Práve znalci objednaní žalobcom nekonzistentne podľa neznámych a neodôvodnených postupov používajú koeficienty zvyšujúcich faktorov v nasledovnom širokom rozsahu hodnôt: 1,19, 1,27, 1,30, 1,31, 2,00, 2,20, 2,30, 2,80 až po maximálne prípustnú hodnotu 3,00. Aplikáciu takýchto rôznych hodnôt považoval žalovaný za snahu žalobcu dopracovať sa k určitej cene za vyvlastnené nehnuteľnosti. V súvislosti so správnosťou (resp. nesprávnosťou) stanovenia hodnoty faktorov, prostredníctvom ktorých sa vypočíta všeobecná hodnota pozemkov poukazoval žalovaný na odchýlky v hodnotách využívaných znalcom A.. O. v ZP č. 7/2015 a 26/2015 a A.. Y. v ZP č. 141/2017, v zmysle ktorých si znalecké posudky vnútorne odporujú.

8. Súd na prejednanie veci nariadil pojednávania a vykonal dokazovanie výsluchom znalkyne A.. R. D., J., oboznámením sa s nahrávkou z výsluchu G.. C. v konaní 4C 12/2017 a oboznámil listinné dôkazy založené v spise, a to najmä: rozhodnutie Okresného úradu L., odbor výstavby a bytovej politiky zo dňa 22.03.2016 č. OU-BA-S znalecký posudok A.. A. O. č. 7/2015, znalecký posudok A.. A. O. č. 26/2015, znalecký posudok R. certifikačného a znaleckého ústavu, a.s. B. č. 3/2015, znalecký posudok R. technickej univerzity č. XX/XXXX, znalecký posudok I. F., a.s. č. 171/2015, výpis z OR SR I. F., a.s., internetové výpisy k znalcom zo stránky www.justice.sk a výpisy z akademického informačného systému STU na č.l. 115-119, č.l. 250-255, č.l. 275, znalecký posudok A.. J. Y. č. 141/2017 vrátane jeho doplnenia na č.l. 336, porovnanie cien spolu s kúpnyimi zmluvami z Centrálného registra zmlúv a mapami pre F.-Y., J., L. L., X. na č.l. 276-299, novinové články z internetového denníka www.sme.sk <<http://www.sme.sk>>, www.dennikn.sk <<http://www.dennikn.sk>>, www.plus7dni.pluska.sk <<http://www.plus7dni.pluska.sk>> na č.l. 310- 325, kópiu katastrálnej mapy na č.l. 365, prehľad znaleckých posudkov STU v jednotlivých súdnych konaniach na č.l. 366-369, zápisnicu z pojednávania konaného dňa 28.06.2018 sp. zn. 40C 24/2017, mapy spolu s kúpnyimi zmluvami uzatváranými s NDS, a.s. predložené žalobcom na č.l. 439-452, 461-486 (totožné na č.l. 514-553), cenovú mapu vrátane odkazov na databázu kúpnych zmlúv na č.l. 580-581, odborné stanovisko Slovenskej technickej univerzity č. 32/2019, cenové mapy vrátane odkazov na databázu kúpnych zmlúv na č.l. 745-774, kópiu strany posudku STU č. 30/2016, kúpne zmluvy uzatvárané s NDS, a.s. predložené žalovaným na č.l. 812-832, znalecký posudok Slovenskej technickej univerzity č. 17/2016, porovnanie hodnoty zvyšujúceho koeficientu na č.l. 958-959, mapy na č.l. 962-964, kópie strán zo znaleckých posudkov STU č. 41/2016 a 71/2016 na č.l. 1000-1002, 1006, kópiu strany zápisnice z pojednávania v konaní 25C 13/2017, mapy spolu s kúpnyimi zmluvami uzatváranými s NDS, a.s. predložené žalobcom na č.l. 1008-1033, rozsudok KS BA zo dňa 25.07.2019, č.k. 10Co 62/2019-983, listiny predložené na pojednávaní dňa 20.11.2019, a to kúpne zmluvy a odborné stanovisko STU č. 38/2019.

9. Na pojednávaní konanom dňa 23.09.2019 súd vypočul znalkyňu A.. R. D., J.. ako jednu z riešiteľiek znaleckého posudku STU č. 34/2016, ktorá v rámci svojho výsluchu na jednotlivé otázky právnych zástupcov strán sporu uviedla, že náhrada za pozemok má byť v prvom rade posudzovaná v zmysle § 111 Stavebného zákona, a to z hľadiska jej primeranosti podľa trhovej ceny nehnuteľností. Na účely tohto zákona sa za trhovú cenu považuje cena rovnakej alebo porovnateľnej nehnuteľnosti v tom istom čase a mieste a v porovnateľnej kvalite. Stanovenú hodnotu koeficienta zvyšujúcich faktorov 1,11 považovala za primeranú. Správoplatnosť územného rozhodnutia sa z pôvodne poľnohospodárskych pozemkov stali pozemky stavebné. Táto skutočnosť bola nielenže dostatočne zohľadnená, ale bola zároveň podmienkou pre zaradenie týchto pozemkov do pozemkov tzv. 1. skupiny. Je pravdou, že hodnota pozemkov s právoplatným stavebným povolením je vyššia, ako hodnota pozemkov s právoplatným územným rozhodnutím, a to z dôvodu vyššej stavebnej pripravenosti. Zaoberať sa však skutočnosťou, že na pozemky je už v súčasnosti vydané právoplatné stavebné povolenie je irelevantné, pretože pre určenie výšky náhrady sa majú pozemky hodnotiť nie k terajšiemu dátumu, ale k dátumu vyvlastnenia. Ďalej znalkyňa uviedla, že pozná osobne oboch menovaných znalcov, doc. Božík bol interným zamestnancom STU, A.. Z. pracuje v znaleckej organizácii N. - F., to že oboch menovaných pozná, nepovažuje za dôvod vylúčenia STU, nakoľko ako zamestnanec znaleckého ústavu pozná takmer všetkých znalcov v odbore stavebníctvo v bratislavskom kraji. A.. E. bola jedným z riešiteľov znaleckého posudku STU. Jej úloha spočívala v administratívnych prácach napr. vyhľadanie listov vlastníctva, kópií katastrálnych máp, rozmnožovanie príloh ZP, kompletizácia a zväzovanie ZP a pod. Nemala možnosť meniť závery posudku, nakoľko v čase vypracovania posudku ešte nebola znalcom. Podľa vyhlášky 490/2004 Zb. v znení platnom v čase vypracovania posudku § 15 znalecký úkon vykonaný znaleckým ústavom podpisuje štatutárny orgán a osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti v danom odbore štatutárny orgán STU - rektor, rektorom poverený štatutárny zástupca znaleckého ústavu pre odbor stavebníctvo je dekan stavebnej fakulty, osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti ústavu pre

odbor stavebníctvo je G.. J.. Riešitelia boli oboznámení s finálnym obsahom posudku, G.. J. jeho obsah nekorigovala. Hodnotu koeficienta zvyšujúcich faktorov vo výške 1,1 považovala za správnu z dôvodu, že spolu s ďalšími koeficientmi objektivizuje hodnotu daných parciel na úroveň trhovej ceny tohto typu pozemkov v danom mieste a v čase ohodnotenia. Znalecký ústav ohodnotil pozemky na 65,37 Eur/m², táto hodnota sa nachádza v intervale zrealizovaných kúpnych cien porovnateľných pozemkov, ktoré analyzovali pri vypracovaní odborného stanoviska č. 32/19 a ktoré sú graficky spracované v prílohe 5 tohto stanoviska. Podľa kúpnych zmlúv porovnateľných pozemkov sa kúpne ceny v území Podunajské L. - F., pohybovali v intervale 57,32 - 67,08 Eur/m². Znalcom O. stanovená hodnota pozemkov vo výške 92,28, resp. 92,43 Eur/m² je oproti zrealizovaným kúpny cenám nadhodnotená v priemere viac ako 30%. Pokiaľ ide o ZP č. 3/2015 znaleckej organizácie Slovenský certifikačný a znalecký ústav, a.s. nadhodnotenie je v priemere viac ako 41 %. A.. Y. v znaleckom posudku č. 141/2017 stanovil koeficient zvyšujúcich faktorov na 1,8, na základe čoho sa dopracoval k hodnote pozemku 100,18 Eur/m², ktorá je v porovnaní s vyššími zrealizovanými kúpny cenami porovnateľných pozemkov nadhodnotená asi o 33%. Znalecký ústav mal vedomosť o tom, že bude požadovaný o vypracovanie kontrolných znaleckých posudkov v súvislosti s vyvlastňovaním pozemkov pod obchvat L., niekedy od októbra resp. novembra 2015. V danom období prebiehala osobná, e-mailová a telefonická komunikácia so zadávateľom, styčnou osobou bola H.. D.. Koncept objednávky a úlohy mali znalci so zadávateľom prediskutované a písomne k dispozícii z časových dôvodov skôr, datovaných a podpísanú objednávku Okresný úrad L. dodal po administratívnom spracovaní neskôr. V súvislosti s námietkou žalobcu, že pri použití koeficienta zvyšujúcich faktorov STU uviedol, že „sa nevyskytujú“ avšak napriek tomu je v znaleckom posudku hodnota 1,10 znalkyňa uviedla, že došlo k formálnej chybe, pričom na strane 8 ZP malo byť v tabuľke v stĺpci hodnotenie namiesto textu „nevyskytuje sa“ uvedené „pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti“. Táto námietka nemá vplyv na závery posudku, pretože číselná hodnota koeficienta je v tabuľke aj následne pri výpočte koeficienta polohovej diferenciácie uvedená správne. Pokiaľ ide o pozemky pod obchvat Bratislavy, táto líniová stavba je trasovaná cez viacero katastrálnych území s rozdielnymi hodnotami pozemkov. Je bežné, že hodnoty pozemkov pod infraštruktúru kopírujú výšky hodnôt pozemkov určených na inú výstavbu, je preto logické že pozemok vo Y. nebude mať rovnakú hodnotu ako pozemok v E.. Ku kúpny cenám za pozemky pod obchvat Prešova, za pozemky v X. M., L. L., sa znalkyňa nevyjadřila, pretože tieto odhady hodnôt neboli stanovené znaleckým ústavom STU. Žiadny predpis nezakazuje znalcom komunikovať jedine so zadávateľom, naopak pri vypracovaní posudku sú všetci účastníci konania povinní poskytnúť znalcom súčinnosť, čo predstavuje aj podklady potrebné pre vypracovanie posudku, ak nimi disponujú. Ako sa uvádza v prílohe 1 ZP, zadávateľ dodal znalcom námietky vyvlastňovanej osoby a znalecké posudky predložené zo strany navrhovateľa a vyvlastňovanej osoby. NDS disponovala geometrickým plánom na oddelenie a majetkovo právne vyporiadanie pozemkov, ktorý si ako účastník územného konania musel dať vypracovať a ktorý znalcom pre účely vypracovania ZP poskytla. Tvrdenie žalovaného o cenách pozemkov v J. L. určených pre výstavbu čerpacích staníc nie je ničím podložené. Znalcký ústav pravidelne sleduje realitné slovenské portály a na základe toho skonštatovala, že na nich nie sú ponúkané obchodované pozemky určené na výstavbu čerpacích staníc, pretože s uvedeným typom pozemkov sa na bežnom realitnom trhu neobchoduje. Kód 1130 znamená ochrana a izolačná zeleň, v drvivej väčšine prípadov ide pri pozemkoch mimo zastavaných území obce o ochranné pásmo diaľnic, rýchlostných ciest, ciest 1. a 2. triedy. Je pravdou, že na niektorej z ohodnocovaných parciel môže v budúcnosti vzniknúť čerpacia stanica, avšak bude nutné vykonať zmenu územného plánu, ktorá zmení účel využitia z ochrannej zelene na časť územia určeného na technickú vybavenosť, neskôr môže mať táto parcela pravdepodobne inú hodnotu. V prípade stanovenia hodnoty nehnuteľností znalec vychádza z podkladov, ktoré má v čase vypracovania posudku k dispozícii. V čase vypracovania posudku ani v súčasnosti nie sú k dispozícii technické podklady k hypotetickej úvahe o umiestnení čerpacej stanice. STU nikdy netvrdila, že použitie vyšších hladín faktorov je možné len v prípade, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote. Na strane 11 posudku je uvedené: pri hodnotení pozemkov určených pre líniovú stavbu je potrebné si uvedomiť, že zmena spôsobu ich budúceho využitia je už zohľadnená aj v použitej východiskovej hodnote pozemku a v prístupe ich ohodnoteniu, ako stavebných pozemkov. Podľa vyhlášky č. 492/2004 Zb. zvyšujúce alebo redukujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch. V tomto prípade správoplatným územným rozhodnutím sa z pôvodne poľnohospodárskej pôdy s hodnotou asi 4,50 Eur/m² stali stavebné pozemky, ktorých východisková hodnota pre Bratislavu je 66,39 Eur/m². Táto východisková hodnota sa následne objektivizuje koeficientmi. Hodnota 66,39 Eur/m² je východisková hodnota pre stavebné pozemky pre celé územie L.. Nikde nie je uvedené, že výsledná všeobecná cena pozemku nemôže klesnúť pod túto východiskovú hodnotu pozemku. V prílohe 3 časť E311

vyhlášky č. 492/2004 je uvedené, že pri pozemkoch v zastavanom území obcí nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov mimo zastaveného územia obcí, pozemkov zriadených v záhradkárskych osadách a pozemkov mimo zastaveného územia obcí, určených na stavbu, sa použije východisková hodnota podľa klasifikácie obce, čo je pre Bratislavu 66,39 Eur/m². Pokiaľ je pozemok určený na zastavanie pre stavbu v schválenom územnom pláne mesta, je ho možné zaradiť do skupiny E311 a tým že už bolo správoplatnené to územné rozhodnutie a pozemky boli určené tým územným plánom na vyššie využitie, tak použili koeficient povyšujúcich faktorov 1,1. Všetci ostatní znalci to robili takto isto. NBS na svojom portáli uverejňuje vývoj cien nehnuteľností na bývanie po krajoch, to ale neznamená že v celom bratislavskom kraji bude konštantná cena pozemkov. V prípade vyselektovania inzerovaných realít podľa napr. mestských častí Bratislavy je zrejmy rozptyl ponukových cien nehnuteľností aj v rámci jedného okresu. Okrem toho s pozemkami tohto charakteru sa bežne na realitnom trhu neobchoduje, zatiaľ sa znalkyňa nestretla s inzerátom typu predám pozemok určený na zastavanie diaľnicou. Na strane 3 stanoviska v časti použité právne predpisy a literatúra uvádzajú aj vyhlášku č. 228/2018 Zb. Nie je pravdou, že táto vyhláška podstatným spôsobom menila a doplnila metodiku a spôsob ohodnocovania pozemkov, pretože sa ňou vykonáva zákon č. 382/2004 o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch, stanovení všeobecnej hodnoty majetku sa zaoberá vyhláška č. 492/2004 Z. z. v platnom znení. Znalecký ústav mal vedomosť o tom, že bude požiadany o vypracovanie odborného stanoviska, resp. viacerých odborných stanovísk zo strany NDS. Právny zástupca žalovaného E.. P. ich kontaktoval niekedy v polovici januára 2019, na stretnutie zároveň doniesol aj čiastočné podklady s tým, že datované a podpísané objednávky a zvyšné podklady, konkrétne kúpne zmluvy z archívu NDS, budú zaslané dodatočne. Na stanoviskách teda mohli pracovať priebežne. Na strane 4 stanoviska uvádzajú, že všetky 3 znalecké posudky posudzujú podľa právnych predpisov platných k dátumom, ku ktorým sú vypracované, konkrétne v zmysle vyhlášky č. 492/2004 Z. z. v znení vyhlášky č. 626/2007, 605/2008, 47/2009, 254/2010. Na strane 4 stanoviska uvádzajú, že koeficient všeobecnej situácie na vyhláškou daný interval hodnôt danej kategórie je od 0,5 po 2,0. Tvrdenie žalobcu že cit. „na strane 6 stanoviska sú uvedené nesprávne intervaly hodnôt koeficientov daných vyhláškou“, je nepravdivé. Intervaly hodnôt koeficientov daných vyhláškou uvedené na strane 6 stanoviska platia len pre konkrétne kategórie, ktoré si zvolil A.. O. v ZP č. 7/2015, resp. 26/2015. Poukazovali len na to, že nie je zrejme prečo znalec pre obdobné pozemky stanovil 2 rôzne hodnoty koeficienta všeobecnej situácie, koeficienta intenzity využitia, koeficienta technickej infraštruktúry pozemku a koeficienta povyšujúcich faktorov. Znalkyňa bola toho názoru, že neustále sa zaoberať hodnotami koeficientov je kontraproduktívne, mali by mať stále na pamäti výslednú hodnotu pozemkov, ktorá je podľa ich názoru v posudzovaných ZP nadhodnotená, čo dokazuje aj analýza uzavretých kúpnych zmlúv na porovnateľné pozemky v lokalite. Na strane 7 stanoviska uvádzajú, na trase diaľnice D4 a rýchlostnej cesty R7 v území J. L. - F., nie sú v jej bezprostrednom okolí pozemky určené na bývanie, obchodné či kancelárske využitie a ktorými by zároveň trasovanie dopravného koridoru umožnilo vjazd alebo príjazd. Konštatovanie znalca, že porovnávací metóda nebola použitá z dôvodov nedostatočných podkladov atď. je zmätočné. Sám znalec si v jednej vete odporuje. Takže nie je zrejme, či bola alebo nebola použitá. Na strane 7 stanoviska uvádzajú: znalec O. mal od zadávateľa k dispozícii kúpne zmluvy na pozemky v L. Y., s ktorými pracoval pri stanovení odhadu hodnoty pre cenovo odlišné kat. územie J.. L.. Uvedené kúpne zmluvy sa v prílohách posudku nenachádzajú a nie sú ani verejne dostupné, preto posudok v tejto časti považovali za nepreskúmateľný. Cena za 1 m² pozemku v týchto zmluvách podľa vyjadrenia znalca v rozmedzí od 85,18 do 92,72 Eur/m². Znalec nepreskúmateľným porovnaním dospel k cene za 1 m² pozemku v J.. L. vo výške 92,01 Eur/m². Jednoduchý zistený priemer zmluvných cien v rôznom časovom období a inom kat. území sa následne snažil premietnuť do metódy polohovej diferenciacie. Použitie kúpnych zmlúv výlučne z iného a cenovo oveľa atraktívnejšieho kat. územia považovala znalkyňa za neprijateľné. Porovnávané a ohodnocované pozemky nemajú porovnateľné polohové a fyzické faktory, preto nie je možné vykonať jednoduchý aritmetický priemer uskutočnených obchodných transakcií. Na strane 6 stanoviska sa uvádza: „...je parcela E KN č. XXXX/XX určená pre funkčné využitie les, ostatné lesné pozemky, kód XXXX...“, ide o citáciu z územnoplánovacej informácie. Pokiaľ ide o ďalšie možné funkčné využitie napr. služobné byty, to neznamená že sa tam môžu postaviť bežné bytové domy s x bytmi, ale napr. len 1 služobný byt pre hájnika, musí to súvisieť s funkciou lesa v danom prípade. Podľa § 1 ods.2 zák. 189/1992 Zb. v platnom znení služobným bytom je byt postavený v prevádzkovej, verejnej alebo verejnoprospešnej stavbe a trvalo určený na bývanie zamestnanca povereného strážením, údržbou, obsluhou alebo inou činnosťou prevádzkového charakteru, najmä byt ktorý je súčasťou školy alebo školského zariadenia, zdravotníckeho zariadenia, hájovne, to je náš prípad atď. V danej územnoplánovacej informácii je uvedené: prevládajúce funkčné využitie parcely je: les, lesné porasty, lesné škôlky a lesné cesty, prípustné funkčné využitie: pobytové

lúky, náučné chodníky, cyklotrasy, prípustné v obmedzenom rozsahu: služobné byty alebo vodné plochy a neprípustné: všetky formy bývania okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, to je tá hájovňa alebo služobný byt, všetky druhy zariadení obchodu, služieb, výroby, diaľničné odpočívadlá, čerpace stanice atď. Koeficient povyšujúcich faktorov s hodnotou 1,8 STU použila pri hodnotení pozemkov v kat. území R. E., pri ktorom nie je možné použiť jednotkovú východiskovú hodnotu pre L. vo výške 66,39 Eur/m². Hodnotu tohto koeficienta stanovenú A. J. považovali za nadhodnotenú, pretože neprimerane navyšuje hodnotu pozemku. Na strane 7-9 stanoviska uvádzajú: po analýze zrealizovaných kúpnych cien porovnateľných pozemkov, ktoré sa v území J. L. - F. pohybujú v intervale 57,32 - 67,08 Eur/m² je možné konštatovať, že nadhodnotenie je v prípade použitia dolnej hranice zrealizovania kúpnej ceny 46,17%. V prípade použitia hornej hranice zrealizovanej kúpnej ceny 37%. V stanovisku na strane č. 8 nie 9 sa odvolávajú na zahraničnú literatúru, pretože na Slovensku naozaj neexistuje štatistika tohto typu. Podľa § 4 ods. 4 vyhlášky č. 492/2004 Z z. pri stanovení všeobecnej hodnoty zložiek majetku podniku alebo iného majetku, pre ktoré nie je stanovená metodika v prílohách tejto vyhlášky, alebo pre ktoré nebol vydaný osobitný predpis, znalec primerane použil 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. Uvedená problematika je prednášaná na vzdelávaní znalcov. Keby sa znalci O. týchto vzdelaní zúčastnili, boli by závery ich posudkov pravdepodobne iné. Znalec je povinný sústavne sa vzdelávať. Kat. územie PS. je súčasťou hlavného mesta Bratislavy, ktorá má viac ako 50.000 obyvateľov. Znalkyňa súhlasila, že zaoberať sa jednotlivými koeficientmi je kontraproduktívne, avšak trvá na tom, že stanovené hodnoty pozemkov v znaleckých posudkoch č. 7/2015 a 26/2015 IX. a č. 3/2015 B., a s. Žilina, resp. č. 149/2015 IX. nereflektujú trhovú cenu týchto pozemkov. Odborné stanovisko č. 32/2019 bolo vypracované práve za účelom exaktnejšieho preukázania tejto skutočnosti. Znalec pri ohodnotení pozemkov tzv. 1. skupiny metódou polohovej diferenciácie nemá možnosť rozšíriť faktory o iné faktory. Vyhláška striktnie predpisuje 7 objektivizačných faktorov a intervaly ich hodnôt. 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. Stanovisko bolo vypracované v apríli 2019, viac ako 3 roky po znaleckom posudku č. 34/2016, kedy už mali vyššiu úroveň poznatkov a podkladov na dokázanie svojich záverov, konkrétne dostatočný počet uzatvorených kúpnych zmlúv na porovnateľné pozemky. V ZP č. 34/2016 na strane 12 uvádzajú, že jednotková všeobecná hodnota pozemku 92,28 Eur/m² stanovená IX.m sa javí nadhodnotená. Práve na preukázanie tohto tvrdenia bolo vypracované odborné stanovisko č. 32/2019, ktorého gro tvorí porovnanie zrealizovania kúpnych cien pozemkov a hodnotu pozemkov stanovenú A., z ktorého vyplýva, že tento rozdiel je viac ako 30%. V časti 4 prílohy na strane 13 odborného stanoviska sa uvádza: v zmysle § 17 ods. 5 zákona č. 382/2004 v znení neskorších predpisov cit. „podklady z ktorých znalec pri vykonávaní znaleckého posudku vychádzal, nemusia byť prílohou znaleckého posudku, ak sú verejne prístupné, alebo ak sú súčasťou spisového materiálu. V takom prípade znalec odkáže na zdroj spôsobom, aby nebol zameniteľný.“ Text je v zákone uvedený za účelom zabezpečenia hospodárnosti znaleckých úkonov. V danom prípade boli podklady a stále sú verejne dostupné na portáli Centrálného registra zmlúv. Tento zdroj je uvedený pri každej kúpnej zmluve, na ktorej sa v stanovisku odvolávajú. Nie je pravdou, že portál neumožňuje vyhľadávať zmluvy podľa katastrálneho územia, resp. podľa iného kľúča. Je však potrebné zadať aspoň nejaké okrajové podmienky pre vyselektovanie zmlúv. V danom prípade si do kolónky názov zmluvy zadali "kúpna L.", slovom kúpna vyselektovali len kúpne zmluvy, nie iné typy zmlúv, napr. nájomné. Do kolónky objednávateľ zadali „Národná diaľničná spoločnosť“ systém našiel 5 kúpnych zmlúv. V prípade potreby presnejšej špecifikácie je možné zadať napr. aj dátum zverejnenia zmluvy na portály v tvare od - do napr. od 01.01.2015 do 31.12.2018. Týmto spôsobom sa dajú na portáli vo veľmi krátkom čase doslova za pár sekúnd nájsť potrebné informácie. Jednotková východisková hodnota pozemku sa stanoví podľa klasifikácie obce. Pre Bratislavu je to 66,39 Eur/m². Pre J. alebo R. je to 9,96 Eur/m². Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu ako isté percento z východiskovej hodnoty obce alebo mesta, z ktorej vyplýva zvýšený záujem, v tomto prípade Bratislavu. Z uvedeného dôvodu STU, ale aj všetci ostatní znalci stanovili jednotkovú východiskovú hodnotu pre pozemky v Bratislave na 66,39 Eur/m² a pre pozemky mimo Bratislavy, napr. R. na 60% z 66,39 Eur/m², čo je 39,83 Eur/m². Existencia uvedených kúpnych zmlúv, na základe ktorých žalovaný nadobudol do vlastníctva pozemky v k. ú. J.e, nemá vplyv na obsah stanoviska. Pri vypracovaní znaleckého úkonu vychádza znalec z podkladov, ktoré mu predložil zadávateľ a z podkladov, ktoré si mohol sám zaobstarať. Znalecký ústav mal od zadávateľa 7 kúpnych zmlúv a sám si zabezpečil 5 zverejnených kúpnych zmlúv na pozemky v PS. časť F., v ktorých sa kúpne ceny hýbu v intervale 57,32 - 67,08 Eur/m². STU nemala vedomosť o existencii ďalšej kúpnej zmluvy s odlišnou kúpnu cenou pozemku. K tejto zmluve sa

znalkyňa nevedela vyjadriť, nakoľko nemala možnosť ju preštudovať. V prípade, že by bolo úlohou znalca ohodnotiť dané pozemky v súčasnosti, znalec by mal použiť aj porovnávaciu metódu, nakoľko sú dostupné porovnateľné podklady. Jeho úlohou by ale okrem iného bolo vylúčiť tzv. extrémne hodnoty t.j. minimá alebo maximá. V praxi to znamená, že ak bolo v danej lokalite uzatvorených niekoľko desiatok zmlúv za kúpnu cenu napr. 67,08 Eur/m² a jedna zmluva za cenu 85,18 Eur/m² je daná zmluva extrém. Naopak ak by bolo uzatvorených 20 zmlúv za cenu 100 Eur/m² pozemku a jedna zmluva za 50 Eur/m², uvedené minimum znalec vylúči ako extrém. Znalčka nemala vedomosť o tom, že by bola existencia predprojektovej prípravy zohľadnená v iných posudkoch. Nikde v zákone nie je uvedené, že znalecké posudky znaleckých ústavov majú byť vypracovávané len prostredníctvom znalcov zapísaných v zozname. IX. nemala vplyv na závery znaleckého posudku, vykonávala pomocné administratívne práce. Okrem nej na znaleckom posudku pracovali dvaja znalci. Ďalej znalčka uviedla, že nie je v rozpore s vyhláškou ak znalci využívajú povyšujúci koeficient v inej hladine než STU. 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. Nemôže to byť rovnaká cena ako tam, kde si môžeme postaviť dom. Hodnota pozemkov pod líniovú stavbu by sa podľa zahraničnej literatúry mala pohybovať od 30 do 50% z ceny pozemkov pre bytovú výstavbu. Na Slovensku takáto štatistika neexistuje, čo súvisí s históriou našej krajiny. V období socializmu prakticky neexistoval voľný trh s nehnuteľnosťami, ceny boli regulované. Štatistiky tohto typu však existujú v Nemecku, Rakúsku a iných krajinách a na základe nich vzniklo toto tvrdenie o tých 30 - 50%. Tú líniovú stavbu je treba chápať ako podpornú infraštruktúru pre iné typy zástavby. Kúpne ceny pozemkov v území Biskupice boli stanovené na základe znaleckých posudkov N., avšak boli navýšené koeficientom 1,2. Uvedený koeficient sa používa pri dobrovoľnom odpredaji pozemkov. Pri vyvlastnení sa tento koeficient nepoužije. Podľa názoru znalčky daný koeficient zohľadňuje skutočnosť, že pri predaji pozemku musí predávajúci zaplatiť daň z príjmu, čo neplatí pri vyvlastnení. STU tvrdí, že ceny stanovené I. sú len mierne podhodnotené. Zároveň hodnota stanovená N. bola navýšená koeficientom 1,2, teda navýšená o 20% oproti znalcom stanovenej hodnote. Zároveň toto tvrdenie je uvedené v znaleckom posudku z roku 2016, kedy STU ešte nemohla mať vedomosť o tom, že drvivá väčšina vlastníkov bude s touto cenou súhlasiť. Pozemky v J. STU rozdelila do 2 cenových hladín. Prvá sa týkala pozemkov južne pod areálom R. kde bola cena stanovená na 65,37 Eur/m². Tieto pozemky boli súčasťou územia poľa bez zabezpečeného priameho prístupu z verejnej komunikácie atď. Druhá cenová hladina sa týkala pozemkov v J.h pri areáli firmy SV., kde bola cena stanovená na 73,06 Eur/m². Pozemky v k. ú. Y. mali zabezpečený lepší prístup z verejnej komunikácie, lepšie napojenie do centra Bratislavy, vo viacerých prípadoch sa jednalo o vinice atď. Na strane 14 ZP č. 34/2016 uvádzajú, že podľa zborníka prednášok zo seminára k vyhláške č. 492/2004 časť výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov v súvislosti s líniovou výstavbou stavieb sa uvádza: z dôvodu vyvarovania sa rozdielných stanovených hodnôt pre pozemky z tej istej lokality a určených na zástavbu tou istou stavbou je vhodné dodržať niekoľko zásad. Znalec by mal hodnotiť ucelený súbor pozemkov z jednej lokality (k. ú.). U pozemkov mimo zastavaného územia obcí je vhodné zamerať sa na vzdialenosť od sídelných útvarov, vybavenosť infraštruktúrou, okolitú zástavbu a pod. Len v opodstatnených prípadoch pristupovať k hodnoteniu niektorých pozemkov individuálne (pozemky s výrazne inými charakteristikami). V súvislosti s pozemkami v J., pozemky sú dotknuté ochranným pásmom R.. Pravdepodobne pozemky, ktoré sú predmetom tohto sporu, nie. Znalčka nevedela spamäti uviesť rozsah toho pásma. Skupinové naceňovanie je vhodnejšie. To, či je postup niekoho zákonný, je otázka právneho charakteru, k tomu sa znalec v odbore stavebníctvo nemá čo vyjadrovať. Je pravda, že vyhláškou dané intervaly hodnôt koeficientov sú pomerne široké, aby mali znalci možnosť ohodnotiť akýkoľvek daný druh pozemku a je už na odbornom názore znalca, jeho skúseností, akú hodnotu koeficienta použije, ale mal by si to vedieť aj zdôvodniť. Pri oceňovaní pozemku určeného na líniové stavby sa zohľadňujú aj širšie vzťahy. Znalčka nemala vedomosť o kúpnej zmluve s kúpnu cenou vo výške 102,21 Eur/m², nevedela sa k nej preto vyjadriť. Nemala vedomosť o kúpnych zmluvách s inými kúpnyimi cenami v rovnakom území. Bola v tom, že jednoducho všetky kúpne zmluvy sú uzatvorené v danom území s jednotnou kúpnu cenou. Znalec sa nemá zaoberať hypotetickým funkčným využitím. V zmysle právoplatného územného rozhodnutia boli pozemky určené na zastavanie diaľnicou, žiadne bližšie špecifikácie v čase vyvlastnenia neboli známe. Pri ocenení stavebných pozemkov určených na líniovú stavbu v Bratislave, nie je možné vychádzať z inej východiskovej ceny ako 66,39 Eur/m². Predtým to bola poľnohospodárska pôda, ktorá mala hodnotu asi 4,50 Eur/m². Následne sa z týchto pozemkov stali pozemky stavebné, ktorých východisková hodnota pre Bratislavu je 66,39 Eur/m². Teda zmena spôsobu ich využitia je zohľadnená aj, ale nielen, vo východiskovej hodnote. NDS poskytla ústavu geometrický plán konkrétne č. PB/30/2014 na oddelenie a majetkovo právne vyporiadanie pozemkov zo dňa 28.11.2014. Skutočnosť, že tento podklad získali z NDS nie je uvedená v obsahu

znaleckého posudku, nakoľko to STU nepovažovala za potrebné, pretože v zmysle predpísanej osnovy ZP sa podklady pre vypracovanie posudku delia na podklady dodané zadávateľom a podklady získané znalcom. Pri vypracovaní znaleckého posudku sa má prihliadať na rozlohu pozemku, tvar, prístup z komunikácie, prístup k infraštruktúre a tiež do akého územia je aj z hľadiska územného plánu pozemok vsadený. STU neohodnocovalo jednu veľkú celistvú parcelu, ale v zmysle požiadaviek zadávateľa len novovzniknuté diely, ktoré mali byť predmetom vyvlastnenia, prípadná unikátnosť danej parcely je subjektívny názor vlastníka, ktorý sa snažil v prvom rade o vyvlastnenie celej parcely a príslušný úrad má vyvlastňovať len v nevyhnutnej miere.

10. Z obsahu listinných dôkazov súd zistil, že Okresný úrad L. odbor výstavby a bytovej politiky, so sídlom V. vydal dňa 22.03.2016 rozhodnutie č. ON., právoplatné dňa 13.04.2016, ktorým vyvlastnil pozemky vo vlastníctve a spoluvlastníctve žalobcu v prospech žalovaného nachádzajúce sa v k. ú. J., okres BK. obec: L., nasledovne:

- parcelu reg. „E“ č. XXXX/XX - orná pôda o výmere 10.790 m², zapísanú na LV č. XXXXX., pričom spoluvlastnícky podiel žalobcu bol vo veľkosti 11/180 z celku (novovytvorená parc. reg. „C“ parc. č. XXXX/XX o výmere 293 m², parc. č. XXXX/XX o výmere 2.905 m², parc. č. XXXX/XX o výmere 4.035 m² z pôvodnej parc. reg. „E“ č. XXXX/X),
- parcelu reg. „C“ č. XXXX/XX - orná pôda o výmere 1.763 m², zapísanú na LV č. XXXX, pričom vlastnícky podiel žalobcu bol vo veľkosti 1 z celku,
- parcelu reg. „C“ č. XXXX/XX - orná pôda o výmere 157 m², zapísanú na LV č. XXX.X, pričom vlastnícky podiel žalobcu bol vo veľkosti 1 z celku,
- parcelu reg. „C“ č. XXXX/XX - orná pôda o výmere 166 m², zapísanú na LV č. XXXX, pričom vlastnícky podiel žalobcu bol vo veľkosti 1 z celku,
- parcelu reg. „C“ č. XXXX/XX. - orná pôda o výmere 9.196 m², zapísanú na LV č. XXXX., pričom vlastnícky podiel žalobcu bol vo veľkosti 1 z celku,
- parcelu reg. „C“ č. XXXX/XX - orná pôda o výmere 946 m², zapísanú na LV č. XXXX, pričom vlastnícky podiel žalobcu bol vo veľkosti 1 z celku,
- parcelu reg. „C“ č. XXXX/XX - zastavané plochy a nádvorja o výmere 46 m², zapísanú na LV č. XXXX, pričom vlastnícky podiel žalobcu bol vo veľkosti 1 z celku, o celkovej výmere 6.579,0167 m², ktorá zodpovedá vlastníckym a spoluvlastníckym podielom žalobcu ako trvalý záber za hodnotu určenú znaleckým posudkom č. 34/2016 vyhotoveným dňa 04.03.2016 Slovenskou technickou univerzitou v Bratislave, Stavebnou fakultou, Ústavom súdneho znalectva, Radlinského 11, Bratislava spolu vo výške 430.070,32 Eur, čomu zodpovedá hodnota nehnuteľnosti 65,37 Eur/m².

11. Okresný úrad Bratislava začal vyvlastňovacie konanie na základe návrhu žalovaného na vyvlastnenie nehnuteľností označeného ako „Rýchlostná cesta R7 Bratislava F.“. Vo vyvlastňovacom konaní žalovaný predložil znalecký posudok č. 171/2015 vyhotovený spoločnosťou I. L. v zmysle ktorého jednotková všeobecná hodnota vyvlastňovaných pozemkov bola vo výške 55,20, resp. 61,50 Eur/m². Zo strany žalobcu boli vo vyvlastňovacom konaní predložené znalecké posudky č. 7/2015 a č. 26/2015 vypracované IX., súdnym znalcom, so sídlom J. V zmysle znaleckého posudku č. 7/2015 jednotková všeobecná hodnota pozemkov parc. č. XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX bola vo výške 92,28 Eur/m², v zmysle znaleckého posudku č. 26/2015 jednotková všeobecná hodnota pozemku parc. č. XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX bola vo výške 92,43 Eur/m². Žalobca tiež v konaní predložil znalecký posudok R., a.s. Žilina č. 3/2015 v zmysle ktorého jednotková všeobecná hodnota pozemkov parc. č. XXXX/XX, XXXX/XX bola vo výške 106,48 Eur/m². Z dôvodu rozdielne stanovených všeobecných hodnôt pozemkov si Okresný úrad Bratislava nechal vypracovať znalecký posudok č. 34/2016 zo dňa 04.03.2016 vyhotovený Slovenskou technickou univerzitou v Bratislave, Stavebnou fakultou STU, Ústavom súdneho znalectva, Radlinského 11, Bratislava, v zmysle ktorého jednotková všeobecná hodnota vyvlastňovaných pozemkov žalobcu bola ku dňu 16.12.2015 vo výške 65,37 Eur/m². V znaleckom posudku STU č. 34/2016 bolo zároveň konštatované, že jednotková všeobecná hodnota pozemku 55,20, resp. 61,50 Eur/m² stanovená znaleckou organizáciou I. v znaleckom posudku č. 171/2015 sa javí vzhľadom k typu nehnuteľnosti, jej polohe, súčasnému a budúcemu využitiu a vzhľadom k okolitej zástavbe a prírodným prekážkam obmedzujúcich využitie pozemkov, ako podhodnotená; jednotková všeobecná hodnota pozemku 92,28 Eur/m² stanovená znalcom A. v znaleckom posudku č. 7/2015 a jednotková všeobecná hodnota pozemku 92,43 Eur/m² stanovená znalcom A. v znaleckom posudku č. 26/2015 sa javí vzhľadom k typu nehnuteľnosti, jej polohe, súčasnému a budúcemu využitiu a vzhľadom k okolitej zástavbe a prírodným prekážkam obmedzujúcich využitie pozemkov, ako nadhodnotená. K znaleckému posudku č. 3/2015 znaleckej organizácie Slovenský certifikačný

a znalecký ústav, a.s. Žilina sa znalci nevyjadrovali z dôvodu, že znalecká organizácia vypracovala znalecký posudok nad rámec svojich kompetencií, keď v zozname znalcov je zapísaná v inom znaleckom odvetví. Všeobecnú hodnotu pozemkov stanovenú znaleckým posudkom STU č. 342016 následne zobral Okresný úrad Bratislava za základ pre stanovenie náhrady za vyvlastnenie vyplatenej žalobcovi vo výške spolu 430.070,32 Eur.

12. Žalobca v konaní predložil súkromný znalecký posudok č. 141/2017 zo dňa 19.10.2017 v spojení s dodatkom zo dňa 10.12.2017 vypracovaný A., v zmysle ktorého znalec stanovil jednotkovú všeobecnú hodnotu vyvlastnených pozemkov žalobcu parc. č. XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX ku dňu vyvlastnenia 22.03.2016 vo výške 100,18 Eur/m².

13. Z porovnania cien spolu s kúpnyimi zmluvami z Centrálného registra zmlúv a mapami pre F. na č.l. 276-299 súd zistil, že pozemky určené pre líniové stavby sa odkupovali v F. za cenu 68,70 Eur/m², v Prešove za cenu 103,57 Eur/m², v Banskej Bystrici za cenu 105,54 Eur/m² a v Nitre za cenu 96,75 Eur/m².

14. Zo zápisnice z pojednávania konaného dňa 28.06.2018 v konaní vedenom na tunajšom súde sp. zn. 40C 24/2017 súd zistil, že na pojednávaní bola vypočítaná znalkyňa A., ktorá v rámci svojho výsluchu uviedla, že stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov je možné v zmysle vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. prílohy č. 3 tromi metódami, a to metódou polohovej diferenciácie, porovnávacou metódou alebo výnosovou metódou. Vzhľadom ku skutočnosti, že posledné dve menované metódy nebolo možné použiť, bola pri vypracovaní znaleckého posudku STU použitá metóda polohovej diferenciácie. K jednotkovej všeobecnej hodnote pozemkov sa dospelo objektivizáciou jednotkovej východiskovej hodnoty pozemku pre Bratislavu vo výške 66,39 Eur/m². Objektivizácia prebiehala za použitia objektivizačných koeficientov, koeficient všeobecnej situácie bol zvolený z kategórie 5 - poľnohospodárske oblasti nad 5000 obyvateľov s hodnotou 1,3; koeficient intenzity využitia bol stanovený z kategórie 1 s hodnotou 0,9; koeficient dopravných vzťahov bol stanovený z kategórie 2 s hodnotou 0,85; koeficient obchodnej a priemyselnej polohy bol stanovený z kategórie 5 - poľnohospodárska poloha s hodnotou 0,9; koeficient technickej infraštruktúry pozemku bol stanovený pre kategóriu 2 s hodnotou 1,0; koeficient zvyšujúcich faktorov bol stanovený z kategórie 2 s hodnotou 1,1 a koeficient redukujúcich faktorov pre kategóriu 1 - nevyskytuje sa s hodnotou 1. Následne sa dospelo k jednotkovej hodnote pozemku vo výške 65,37 Eur/m². Čo sa týka znaleckého posudku č. 7, č. 20 a č. 21/2015 A., č. 8/2015 I., č. 160/2015 A. a č. 49/2015 IX. uviedla, že rozdielnosti znalcami stanovenej všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti vyplývajú z rozdielného pohľadu znalcov na nehnuteľnosti, pričom do ohodnotenia vstupuje aj fakt, že s týmto typom pozemkov sa na trhu bežne neobchoduje. Znalecké posudky vyššie uvedených znalcov boli vypracované v prvej polovici leta 2015, znalecký posudok STU bol vypracovaný od 12/2015 a následne v prvom štvrtroku 2016. Až neskôr prebehli školenia, konferencie, semináre a rôzne odborné fóra, na ktorých sa riešila problematika ohodnocovania pozemkov pre líniové stavby, takže znalci ohodnocovali tak, ako vedeli. Vyhláška pripúšťa použitie koeficienta zvyšujúcich faktorov v intervale 1,1 až 3,0, avšak použitie koeficientu v blízko hornej hranice intervalu je pre tento typ nehnuteľnosti absolútne nevhodné. K fotodokumentácii použitej v znaleckom posudku STU uviedla, že bola vyhotovená v rámci obhliadky územia dňa 16.12.2015, v danom katastrálnom území riešili viacero znaleckých posudkov, takže vykonávanie opätovnej obhliadky územia považovali za nevhodné. V zmysle vyhlášky fotodokumentácia nie je povinnou prílohou k znaleckému posudku, fotodokumentácia zachytáva územie ako celok, pri obrovskom množstve parciel, ktoré ohodnocovali, nie je možné reálne odfoťiť každú parcelu, keďže parcely nie sú v teréne zreteľné, jednalo sa v podstate o veľké pole. Uviedla, že to nemalo žiadny vplyv na záver znaleckého posudku. Uviedla tiež, že pozemky ohodnocovali skupinovo po jednotlivých skupinových územiach, pričom J. rozdelili na dve zóny. K možnosti IX. participovať na vypracovaní znaleckého posudku STU uviedla, že A. je zamestnaná v znaleckom ústave STU a zatiaľ nie je zapísaná v zozname znalcov, v roku 2015 bola študentkou špecializovaného vzdelávania v odbore stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, je akýmsi koncipentom, ktorý vykonáva pomocné práce na znaleckom posudku ako administratívne práce, napr. zabezpečovanie listov vlastníctva z katastrálneho portálu, tlač máp, skenovanie dokumentov, kompletizáciu znaleckého posudku do jedného PDF súboru po ukončení prác na znaleckom posudku. Menovaná nezasahovala do ohodnotenia pozemkov. Riešiteľmi znaleckého posudku sú znalci pôsobiaci v STU, ktorí sú experti v danej problematike, žiadny predpis nezakazuje, aby riešiteľom znaleckého posudku bol aj znalec, avšak znalecký posudok nesmie byť podpísaný riešiteľmi posudku, ale osobou zodpovednou za výkon znaleckej činnosti v danom odbore a štatutárom znaleckého ústavu. Existencia územného rozhodnutia

môže byť rozdelená do viacerých koeficientov, vyhláška to umožňuje, poskytuje to znalcomi voľné ruky pri ohodnotení nehnuteľnosti. Znalec má vychádzať z východiskových hodnôt pre Bratislavu, ktorá je 66,39 Eur/m² a následne túto cenu objektivizuje smerom nahor alebo nadol s použitím ďalších koeficientov. Povyšujúci faktor použitý A. vo výške 1,30 resp. 1,27 nepovažovala znalkyňa za nespĺňajúci odporúčanie vyplývajúce zo Zborníka prednášok zo seminára k vyhláške č. 492/2004 Z. z. vydaného Žilinskou univerzitou. Zborník nemá záväzný charakter, ale vzhľadom k tomu že ho vydalo Metodické rezortné centrum MS SR v oblasti znaleckej činnosti, ktorým je Žilinská univerzita, znalci sa ním riadia. Použitie iného povyšujúceho faktora než využilo STU nie je chybou, je to na tom znalcomi, či sa pod taký znalecký posudok podpíše, ale použitie vyššieho faktora, resp. blízko hornej hranice intervalu môže spôsobiť nadhodnotenie pozemku na m². Znalci si pri vypracovaní posudku robia predbežnú analýzu ponukových cien pozemkov v danej lokalite aj pre iný účel využitia, pretože ceny pozemkov pod cestami tvoria isté percento z ceny pozemkov pre tento účel využitia. Preto pri ohodnotení pozemku prihliadali aj na všeobecný pohyb na trhu s nehnuteľnosťami v danom území. K podpisovaniu G. pod ZP STU znalkyňa uviedla, že znalecký úkon znaleckého ústavu musí v zmysle zákona podpisovať osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti v danom odbore, v tomto prípade sa jednalo o odbor stavebníctvo, pričom G. je znalcom v odbore stavebníctvo.

15. Z kúpnych zmlúv uzatváraných s NDS, a.s. predložených žalobcom na č.l. 439-452 a č.l. 461-486 č. 30201/KZ-2/2015/1818/3266, 30201/KZ-4/2015/1818/3266, 30201/KZ-5/2015/1818/3266, 30201/KZ-3/2015/1818/3266, 30201/KZ-16/2015/1175/3266, 30201/KZ-13/2015/1175/3266, 30201/KZ-2/2015/1533/3266, 30201/KZ-3/2015/1533/3266, 30201/KZ-1/2015/1533/3266, 30201/KZ-4/2015/1533/3266, 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. súd zistil, že žalovaný odkúpil od tretích osôb pozemky v k. ú. PS. v bezprostrednej blízkosti s pozemkami žalobcu pre rovnaký účel (výstavba rovnakej líniovej stavby) za jednotkovú kúpnu cenu 102,20 Eur/m². Uvedené kúpne zmluvy síce boli predložené zo strany žalobcu až po uplynutí lehoty v rámci sudcovskej koncentrácie konania (dňa 15.10.2018) avšak s poukazom na skutočnosť, že vyhľadávanie kúpnych zmlúv nachádzajúcich sa v susedstve parciel, ktoré sú predmetom tohto sporu, je cez webovú stránku žalovaného veľmi komplikované, čo si mal možnosť vyskúšať aj sám súd (a všetky tieto zmluvy nie sú v Centrálnom registri zmlúv, kde je vyhľadávanie oveľa jednoduchšie), súd dospel k záveru, že na tieto kúpne zmluvy je potrebné prihliadnuť.

16. Pokiaľ ide o ďalšie dôkazy predložené žalobcom, ktoré mali podporiť jeho tvrdenia o nízkej cene za vyvlastňované pozemky, a to najmä ďalšie kúpne zmluvy, katastrálne mapy a cenové mapy, súd na tieto dôkazy neprihliadal, nakoľko boli predložené až po uplynutí opakovane predĺženej lehoty v rámci sudcovskej koncentrácie konania. Obdobne aj pokiaľ ide o ďalšie dôkazy predložené žalovaným, a to najmä odborné stanovisko č. 32/2019, ktoré doložil do konania až dňa 26.04.2019, t.j. dávno po uplynutí lehoty na predkladanie dôkazy, ktorú súd stranám sporu poskytol do 30.06.2018.

17. Súd nevykonal dokazovanie pripojením znaleckých posudkov STU zo spisov na tunajšom súde sp. zn. 10C 13/2017, 10C 14/2017, 40C 19/2017, 8C 8/2018, 8C 36/2017 a 40C 24/2017 nakoľko na vykonaní tohto dokazovania právna zástupkyňa žalobcu netrvala (v zmysle vyjadrenia na pojednávaní konanom 17.09.2018). V súvislosti s následnou žiadosťou právnej zástupkyne žalobcu (v podaní 09.10.2019) o pripojení znaleckých posudkov STU zo spisov vedených na tunajšom súde pod sp. zn. 10C 13/2017, 10C 14/2017, 40C 19/2017, 8C 8/2018, 8C 36/2017 a 40C 24/2017 súd konštatuje, že o uvedenom návrhu na vykonaní dokazovania rozhodol na predchádzajúcom pojednávaní dňa 23.09.2019. V tomto smere súd poukazuje nielen na zápisnicu z pojednávania konaného dňa 17.09.2018, kde právna zástupkyňa žalobcu nežiadala pripojiť uvedené spisy, ale aj na samotnú zvukovú nahrávku z tohto pojednávania, z ktorej vyplýva, že zákonná sudkyňa dopytom na právnu zástupkyňu žalobcu zisťovala, či trvá na tom, aby si súd pripojil vyššie uvedené spisy a oboznámil sa s tam založenými znaleckými posudkami STU, resp. tieto si ofotil a založil do súdneho spisu, pričom právna zástupkyňa žalobcu uviedla, že len na ne odkazuje a tieto nežiada pripojiť. S poukazom na uvedené si súd tieto znalecké posudky STU nepripojil.

18. Pokiaľ ide o návrh na vykonanie znaleckého dokazovania Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline predložený súdu dňa 24.08.2018, súd toto dokazovanie nevykonal, nakoľko predmetný návrh na vykonanie dokazovania bol predložený súdu po uplynutí lehoty v rámci sudcovskej

koncentracie konania v zmysle § 153 CSP, ktorú mali strany sporu k dispozícii do 30.06.2018 (pričom išlo o lehotu už druhýkrát predĺženú, nakoľko predchádzajúca zákonná sudkyňa stranám sporu uložila dodatočnú lehotu na predkladanie dôkazov do 13.12.2017 s poučením o sudcovskej koncentrácii konania) a žalovanému nič nebránilo uvedený dôkaz navrhnúť v rámci plynutia lehoty do 30.06.2018 aj s poukazom na skutočnosť, že v tom čase už v iných konaniach bola vypočutá znalkyňa G. v konaní 4C 12/2017 a A. v konaní 40C 24/2017 k obdobným znaleckým posudkom vypracovaných STU, pričom v súvislosti s ich výsluchom a prípadným zistením nových skutočností, pre ktoré by bolo potrebné predložiť ďalšie dôkazy, právny zástupca žalovaného nepožiadala o predĺženie lehoty na predkladanie návrhov na doplnenie dokazovania.

19. 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.

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

21. 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.

22. Podľa § 128 ods. 2 Občianskeho zákonníka 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.

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

24. 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.

25. 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 určenú náhradu za vyvlastnenie vyplatiť vyvlastnenému do 21 pracovných dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o vyvlastnení stavebníkovi.

26. V prvom rade pokiaľ ide o námietky žalobcu v súvislosti s prebiehajúcim správnym konaním o vyvlastnenie pozemkov, ktorých doplatenie náhrady je predmetom tohto sporu, t.j. napríklad že mu

nebol doručený znalecký posudok STU č. 34/2016 a nemal možnosť sa k nemu vyjadriť, prípadne namietať zaujatosť znalcov, uvedenými námietkami sa súd nezaoberal, nakoľko tieto by boli predmetom posudzovania v rámci konania o správnej žalobe na krajskom súde, ktorú však žalobca nepodal. V tomto konaní súd nie je oprávnený vyjadrovať sa k správnosti alebo nesprávnosti procesného postupu Okresného úradu Bratislava. Súd rovnako nepreskúmava správnosť alebo zákonnosť rozhodnutia o vyvlastnení, a to ani v časti priznanej náhrady. Preto ani nie je z dôkazného hľadiska viazaný rozhodnutím správneho orgánu o výške náhrady za vyvlastnenie. Jediné, čo musí vziať súd v danom konaní na zreteľ, je po ustálení výšky primeranej náhrady za vyvlastnené pozemky odpočítať sumu náhrady, ktorá už žalobcovi bola v rámci vyvlastňovacieho konania vyplatená.

27. Žalobca po tom, ako bolo právoplatne rozhodnuté o vyvlastnení pozemkov v jeho vlastníctve alebo spoluvlastníctve v prospech žalovaného nachádzajúcich sa v F. využil možnosť, ktorú mu umožňuje ustanovenie § 8 ods. 3 zákona č. 129/1996 Z. z. o niektorých opatreniach na urýchlenie prípravy výstavby diaľnic a ciest pre motorové vozidlá a podal v lehote jedného roka od právoplatnosti rozhodnutia Okresného úradu Bratislava zo dňa 22.03.2016 rozhodnutie č. OU-BA-OVBP2-2016/7458/GRJ žalobu, ktorou sa domáhal doplatenia náhrady za vyvlastnené pozemky.

28. Uvedené ustanovenie § 8 ods. 3 zákona č. 129/1996 Z. z. bolo do právneho poriadku Slovenskej republiky zavedené ako urýchľovacie opatrenie s cieľom, aby vyvlastňovacie rozhodnutie nadobudlo čím skôr právoplatnosť a spor o vyššiu náhradu (rozdiel oproti vyvlastňovaciemu rozhodnutiu) bol prenesený na súd. V tomto prípade nejde o konanie patriace do správneho súdnictva, kde by sa preskúmavala zákonnosť vydaného právoplatného rozhodnutia o vyvlastnení, ale žalobu musí podať vyvlastňovaný proti navrhovateľovi vyvlastnenia (v tomto prípade Národná diaľničná spoločnosť, a.s.) vo veci určenia rozdielu v náhrade.

29. Touto problematikou sa už zaoberal aj Najvyšší súd Slovenskej republiky v rozsudku zo dňa 09.10.2012, sp. zn. 3Cžp 7/2012, v ktorom vyslovil: „Uvedené ustanovenie vyníma nárok na vyššiu náhradu za vyvlastnenie z právomoci správnych orgánov, a tým nepriamo i z právomoci súdov konajúcich v správnom súdnictve o preskúmanie zákonnosti vyvlastňovacích rozhodnutí. Tento nárok sa stáva predmetom sporového občianskeho súdneho konania a patrí do právomoci všeobecných súdov podľa § 7 ods. 3 O.s.p. (dnes § 4 CSP - pozn. súdu). To znamená, že ide o vec, ktorá síce vyplýva zo stavebných predpisov (prameňov verejného práva), ale podľa § 8 ods. 3 zák. č. 129/1996 Z. z. ju prejednáva a rozhoduje súd v občianskom súdom konaní. V prospech prejednania a rozhodnutia tejto veci v sporovom súdom konaní svedčia i racionálne dôvody. Vyvlastňovaný má možnosť v sporovom konaní realizovať dôkazné bremeno vlastnými dôkaznými prostriedkami, ktoré môže konfrontovať s dôkaznými prostriedkami odporcu, na ktorého prešlo vlastnícke právo v dôsledku vyvlastnenia. Primeranosť náhrady za vyvlastnenie je predmetom dokazovania.“

30. S poukazom na citované ustanovenie predmetom tohto konania bolo posúdiť, či pri vyvlastňovaní pozemkov žalobcu v k. ú. J. odbor výstavby a bytovej politiky z 22.03.2016 č. S. bola žalobcovi za vyvlastňované pozemky vyplatená primeraná náhrada.

31. Otázka primeranosti náhrady za vyvlastnenie bola opakovane riešená vyššími súdnymi inštanciami, a to tak Najvyšším súdom Slovenskej republiky, Ústavným súdom Slovenskej republiky, ako aj Európskym súdom pre ľudské práva.

32. Podľa názoru Európskeho súdu pre ľudské práva, akýkoľvek zásah do práva na ochranu majetku „...musí zachovávať spravodlivú rovnováhu medzi požiadavkami verejného záujmu a imperatívmi ochrany základných práv jednotlivca. Vyvlastnená osoba má obdržať náhradu, ktorá je v rozumnom pomere k trhovej hodnote majetku.“, „...v prípade vyvlastňovania pre potrebu výstavby ciest je v rozumnom pomere k hodnote majetku v zásade iba plná náhrada vo výške trhovej ceny“ (Vistins a Perepjolkins proti Lotyšsku č. 71243/01 zo dňa 25.10.2012). Vyvlastňovaná osoba má obdržať náhradu, ktorej výška je „...rozumná vzhľadom k hodnote majetku, ktorého bola zbavená aj keď legitímny verejný záujem (...) by hovoril o náhrade nižšej, než je plná trhovú hodnota (ibidem)“ (Saint monastres proti Grécku zo dňa 09.12.1994). K ďalším rozhodnutiam Európskeho súdu pre ľudské práva týkajúcich sa primeranej náhrady za vyvlastnenie porovnaj napr. rozhodnutie č. 31423/96 - Papachelas proti Grécku a rozhodnutie č. 75252/01 - Evaldsson a ostatní proti Švédsku.

33. 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“ (The Holy Monasteries v. Greece, § 71). Existencia verejného záujmu na zásahu do práv vlastníka sama o sebe neopodstatňuje upustenie od kompenzácie v plnej výške 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). V danom prípade však súd nezistil existenciu výnimočných okolností, pre ktoré by mala byť žalobcovi priznaná nižšia náhrada ako náhrada v plnej výške trhovej ceny vyvlastneného majetku. Tieto výnimočné okolnosti napokon ani zo strany žalovaného v konaní neboli tvrdené.

34. Najvyšší súd Slovenskej republiky k problematike primeranej náhrady za vyvlastnenie v rozhodnutí sp. zn. 8Sžo 16/2008 uviedol: „skutočnosť, že trhovú cenu je určená znaleckým posudkom vyvlastňovateľa, nezavazuje 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“. Ďalej súd poukazuje napríklad na rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo dňa 30.05.2017, sp. zn. 5Sžk 3/2017, podľa ktorého „Zákon č. 50/1976 Zb. v § 111 ods. 2 a rovnako aj zákon č. 175/1999 Z. z. v § 4a ods. 4 predpokladá, že primeranosť náhrady za vyvlastňovanú nehnuteľnosť sa určuje podľa trhovej ceny, resp. všeobecnej hodnoty určenej znaleckým posudkom a keďže zákon č. 175/1999 Z. z. nešpecifikuje pojem všeobecná hodnota, v súlade s § 111 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. (aplikujúc § 4a ods. 1 veta druhá zákona č. 175/1999 Z. z.) je potrebné za ňu považovať cenu rovnakej alebo porovnateľnej nehnuteľnosti v tom istom čase, v tom istom mieste a v porovnateľnej kvalite. Podľa ustálenej judikatúry Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sa primeraná náhrada za vyvlastnenie 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 a opatnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou (napr. rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp.zn. 8Sžo/16/2008 zo 17. apríla 2008, rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp.zn. 8Sžo/63/2014 z 20. novembra 2014, rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp.zn. 4Sžo/65/2015 z 5. mája 2015).“

35. Pri úvahách o primeranosti náhrady, ktorú vyjadruje výška peňažnej náhrady, treba podľa názoru Ústavného súdu SR (sp. zn. PL ÚS 37/95) zohľadniť základný predpoklad vyvlastnenia, ktorým je aj verejný záujem (v zákone vyjadrený účelom vyvlastnenia), a ktorý, ako je nesporné, prevláda nad súkromným záujmom vlastníka veci. Na druhej strane nemožno opomenúť ústavnú zásadu ochrany vlastníctva, ktorá je rovnaká bez ohľadu na subjekt a predmet vlastníctva. Kompenzácia rovnováhy medzi záujmom verejným a zásahom do vlastníckeho práva jednotlivca je zaručená aj poskytnutím peňažnej náhrady v primeranej výške. V tomto prípade ide o náhradu za to, že vlastník je povinný strieť tento legitímny spôsob prechodu vlastníckeho práva na iného vo verejnom záujme.

36. Je nepochybné, že vyvlastnenie pozemkov, ktoré tvoria predmet tohto sporu, bol z dôvodu verejného záujmu (túto skutočnosť ani strany sporu nerozporovali), a to výstavby líniovej stavby - diaľnice D4/rýchlostnej cesty R7, pričom však nemožno opomenúť ochranu vlastníckeho práva súkromnej osoby, ktorý zásah možno vykompenzovať poskytnutím primeranej náhrady za vyvlastňované pozemky. Primeraná náhrada sa zisťuje vždy analyzovaním miestneho trhu všetkými rovnocennými metódami, ktoré sú porovnávanie kúpnych cien, kapitalizácia čistých výnosov a náklady podľa cien stavebných prác. Primeraná náhrada za vyvlastňované pozemky sa má poskytnúť v celom rozsahu trhovej ceny a má vyvážiť ujmu, ktorá vznikla odňatím veci tak, že majetkové pomery vyvlastňovaného majú byť po vyvlastnení v zásade rovnaké, ako pred ním.

37. Žalobca na podporu svojho žalobného nároku poukazoval na znalecké posudky predložené v rámci vyvlastňovacieho konania, a to najmä znalecký posudok A. č. 7/2015 a 26/2015 a znalecký posudok R. č. 3/2015. V zmysle znaleckého posudku A.o č. 7/2015 jednotková všeobecná hodnota pozemkov parc. č. XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX bola vo výške 92,28 Eur/m², v zmysle znaleckého posudku č. 26/2015 jednotková všeobecná hodnota pozemku parc. č. XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX bola vo výške 92,43 Eur/m². Podľa znaleckého posudku Slovenského certifikačného a znaleckého ústavu, a.s. Žilina č. 3/2015 jednotková všeobecná hodnota pozemkov parc. č. XXXX/XX, XXXX/XX bola vo výške 106,48 Eur/m². Podľa týchto znaleckých posudkov žalobca aj vyčíslil žalovanú sumu, a to ako rozdiel medzi sumou vyplatenou žalobcovi ako primeranú náhradu za vyvlastnenie jeho pozemkov vo vyvlastňovacom konaní na základe znaleckého posudku STU č. 34/2016 a sumou stanovenou v znaleckých posudkoch č. 7/2015 a č. 26/2015 vypracovaných A.. Na druhej strane žalovaný poukazoval na znalecký posudok STU č. 34/2016, ktorým bola stanovená výška náhrady za vyvlastňované pozemky a ktorý sa zaoberal aj oprávnenosťou stanovených cien v znaleckých posudkoch predložených žalobcom.

38. Žalovaný v konaní neustále poukazoval na správnosť znaleckého posudku STU č. 34/2016, ktorý sa mal pri posudzovaní primeranej náhrady zaoberať aj ostatnými znaleckými posudkami predloženými žalobcom v rámci vyvlastňovacieho konania. V tomto smere súd považuje za potrebné poukázať na samotné odôvodnenie znaleckého posudku STU č. 34/2016, kde sa uvádza, že znalecké posudky I. č. 171/2015 a znalca A. č. 7/2015 a 26/2015 spĺňajú predpísané formálne a metodické náležitosti, pričom rozdielnosť v znalcami stanovenej všeobecnej hodnote predmetných nehnuteľností vyplývajú z rozdielného pohľadu znalcov na ohodnocované nehnuteľnosti, pričom do výpočtu vstupuje veľká miera subjektivity znalcov. Rozdiel v jednotkových všeobecných cenách je znásobený faktom, že ide o pozemky, s ktorými sa bežne na trhu s nehnuteľnosťami neobchoduje a znalci tak nemali veľa možností stanoviť objektívny interval cien porovnateľných pozemkov formou prieskumu trhu. Napriek tomu však znalecké posudky predložené v konaní, a to A. č. 7/2015, č. 26/2015, SZ. č. 3/2015, I. č. 171/2015 a STU č. 34/2016 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. S poukazom na opakované námietky strán sporu ku všetkým posudkom predloženým v rámci vyvlastňovacieho konania, súd pri rozhodovaní o dôvodnosti nároku žalobcu vychádzal najmä z ním predloženého znaleckého posudku A. č. 141/2017, ktorý spĺňa všetky náležitosti súkromného znaleckého posudku v zmysle § 209 ods. 2 CSP, pričom tento posudok nebol žalovaným v konaní kvalifikovaným spôsobom spochybnený. Všetky námietky žalovaného sa týkali znaleckých posudkov č. 7/2015 a č. 26/2015 A. z vyvlastňovacieho konania ako reakcia žalovaného na námietky žalobcu k znaleckému posudku STU č. 34/2016. Na podporu svojich tvrdení žalovaný napokon do konania predložil odborné stanovisko STU č. 32/2019, ktorý opätovne vypracovala STU, ktorej zaujatosť žalobca v konaní namietal. Ako súd už vyššie v odôvodnení svojho rozhodnutia uvádzal, toto stanovisko bolo súdu predložené až po uplynutí lehoty v rámci sudcovskej koncentrácie konania v zmysle § 153 CSP, ktorú súd opakovane stranám sporu poskytol, pričom táto uplynula dňa 30.06.2018. Vzhľadom na uvedené súd na odborné stanovisko predložené žalovaným ani neprihliadal. Aj v prípade, ak by súd na uvedené stanovisko prihliadol, je potrebné uviesť, že toto stanovisko opätovne porovnáva len znalecké posudky predložené v rámci vyvlastňovacieho konania, avšak žiadnym spôsobom nespochybnilo súkromný znalecký posudok A. č. 141/2017 predložený v civilnom súdnom konaní. Ani žalovaným navrhnutá znalkyňa A. posudok A. relevantným spôsobom v rámci svojho výsluchu nespochybnila. Celý výsluch znalkyne bol zameraný len na potvrdenie správnosti znaleckého posudku STU č. 34/2016, na ktorý súd pri rozhodovaní o primeranosti náhrady poskytnutej v rámci vyvlastňovacieho konania neprihliadol, nakoľko išlo len o listinný dôkaz, ktorý bol ostatnými listinnými dôkazmi a znaleckým posudkom A. predloženými žalobcom spochybnený. Len tvrdenie znalkyne IX. o tom, že koeficient povyšujúcich faktorov použitý IX. v znaleckom posudku č. 141/2017 v rozsahu 1,80 je nadhodnotený, bez ďalších dôkazov nemôže tento znalecký posudok spochybníť. Na viac ak sama znalkyňa či už v tomto konaní alebo v konaní 40C 24/2017 pri svojom výsluchu uviedla, že nie je v rozpore s vyhláškou ak znalci využívajú povyšujúci koeficient v inej hladine než STU. Vyhláška č. 492/2004 Z. z. striktné 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. Napokon pokiaľ ide o koeficient všeobecnej situácie, sama STU v rámci znaleckého posudku č. 34/2016 skonštatovala, že tento má byť určený bližšie k hornej úrovni

intervalu hodnôt stanoveného vyhláškou, preto koeficient určený A. v hodnote 1,15 je možné považovať za adekvátny (STU stanovila tento koeficient v hodnote 1,30).

39. Zo znaleckého posudku A.a vrátane jeho doplnenia je zrejmé, že znalec postupoval pri stanovení všeobecnej hodnoty vyvlastnených pozemkov podľa právnych predpisov platných a účinných v čase, ku ktorému sa ohodnocovali vyvlastnené pozemky žalobcu, pričom stanovil koeficient povyšujúcich faktorov (na ktorý bolo zo strany žalovaného najviac poukazované ako na nadhodnotený) v hodnote 1,80 z intervalu 1,00 - 3,00. Znalec teda nevybočil z medzí stanovených právnymi predpismi (vyhláškou č. 492/2004 Z. z.), pričom zvolenú hodnotu nie je možné považovať ani za neprimerane vysokú, keďže sa nachádza približne v polovici určeného intervalu. To isté možno pritom povedať aj o ostatných koeficientoch použitých znalcom pri stanovení všeobecnej hodnoty vyvlastnených pozemkov, ktoré znalec použil v rovnakom, prípadne nižšom rozmedzí ako STU pri posudku č. 34/2016, napr. koeficient všeobecnej situácie 1,15 (STU použila 1,30), koeficient intenzity využitia 0,90 (STU použila 0,90), koeficient obchodnej a priemyselnej polohy 0,90 (STU použila 0,90), koeficient technickej infraštruktúry 1,00 (STU použila 1,00), koeficient redukujúcich faktorov 1,00 (STU použila 1,00). Výber konkrétnej hodnoty zvoleného koeficientu je na odbornom zvážení znalca, čo napokon potvrdila v rámci svojho výsluchu aj znalkyňa IX. v konaní 4C 12/2017, pričom pokiaľ znalec 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. Na viac súd považuje za potrebné poukázať na rozporné tvrdenia znalkyne IX.j, keď na jednej strane tvrdila, že pri hodnotení pozemkov určených pre líniovú stavbu je zmena spôsobu ich budúceho využitia zohľadnená v použitej východiskovej hodnote (pre Bratislavu 66,39 Eur/m²), na druhej strane však uviedla, že pokiaľ je pozemok určený na zastavanie pre stavbu v schválenom územnom pláne mesta, je možné ho zaradiť v zmysle vyhlášky do skupiny E 3.1.1 (kde je východisková cena 66,39 Eur/m²) a tým, že už bolo správoplatné územné rozhodnutie a pozemky boli určené územným plánom na vyššie využitie, použila STU v znaleckom posudku č. 34/2016 povyšujúci faktor 1,1. Je teda zrejmé, že pokiaľ A. použil koeficient povyšujúcich faktorov v hodnote 1,80 z dôvodu, že pozemky sú určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti, nevybočil z medzí stanovených vyhláškou č. 492/2004 Z. z., čo potvrdzuje napokon aj výpoveď znalkyne A. v konaní 40C 24/2017, kde uviedla, že existencia územného rozhodnutia môže byť zohľadnená vo viacerých koeficientoch, vyhláška to umožňuje a poskytuje to znalcovi voľné ruky pri ohodnotení nehnuteľností. Námietky žalovaného, že žalobca v konaní nepredložil takéto územné rozhodnutia neobstoja, keďže toto územné rozhodnutie sa spomína v samotnom rozhodnutí Okresného úradu Bratislava o vyvlastnení (na strane 7, tretí odsek zospodu). Vzhľadom na uvedené znalec A.ri vypracovaní znaleckého posudku č. 141/2017 pristupoval ku každému ohodnocovanému pozemku individuálne so zohľadnením všetkých faktorov vstupujúcich do hodnoty pozemku. Znalecký posudok obsahoval všetky formálne náležitosti vyžadované právnymi predpismi, jeho závery boli náležite odôvodnené a podložené obsahom znaleckého posudku, v znaleckom posudku prihliadol ku všetkým skutočnostiam, s ktorými sa mal vysporiadať, znalecký posudok je jasný, úplný a zrozumiteľný, jeho závery sú podložené výsledkom konania a sú v súlade aj s ostatnými dôkazmi predloženými žalobcom. S poukazom na uvedený znalecký posudok č. 141/2017, ktorý žalovaný žiadny spôsobom nespochybnil, námietky strán sporu smerujúce k spochybneniu znaleckých posudkov predložených v rámci vyvlastňovacieho konania, nemali žiadny podstatný význam pre rozhodnutie súdu, preto súd ani nepovažoval za potrebné sa nimi osobitne na tomto mieste zaoberať.

40. Znalec A. v rámci znaleckého posudku č. 141/2017 určil jednotkovú všeobecnú hodnotu vyvlastnených pozemkov vo výške 100,18 Eur/m², pričom celá všeobecná hodnota žalobcom vyvlastňovaných pozemkov mala byť vo výške 659.000,- Eur (oproti sume 430.070,32 priznanej vo vyvlastňovacom konaní). Závery súkromného znaleckého posudku A. korešpondovali aj s ostatnými dôkazmi predloženými žalobcom do konania a podporovali tvrdenia žalobcu o nesprávne určenej výške primeranej náhrady za vyvlastňované pozemky. Išlo napr. o kúpne zmluvy č. 30201/KZ-2/2015/1818/3266, 30201/KZ-4/2015/1818/3266, 30201/KZ-5/2015/1818/3266, 30201/KZ-3/2015/1818/3266, 30201/KZ-16/2015/1175/3266, 30201/KZ-13/2015/1175/3266, 30201/KZ-2/2015/1533/3266, 30201/KZ-3/2015/1533/3266, 30201/KZ-1/2015/1533/3266, 30201/KZ-4/2015/1533/3266, v spojení s kópiou katastrálnej mapy, odkazom na databázu kúpnych zmlúv a výpismi z listu vlastníctva č. XXXX, XXXX,XXXX pre k. ú. J. okres L. z ktorých vyplýva, že žalovaný odkúpil od tretích osôb pozemky v k. ú. J. v bezprostrednej blízkosti s pozemkami žalobcu pre rovnaký účel (výstavba rovnakej líniovej

stavby) za jednotkovú kúpnu cenu 102,20 Eur/m². Žalovaný pritom uvedený rozdiel v cene (oproti cene, za ktorú boli pozemky žalobcu v konečnom dôsledku vyvlastnené) nevedel dostatočne presvedčivo vysvetliť. Obdobne závery znaleckého posudku A. potvrdzujú aj ďalšie listinné dôkazy - porovnanie cien spolu s kúpnyimi zmluvami z Centrálného registra zmlúv a mapami pre F., X.a č.l. 276-299, z ktorých vyplýva, že všeobecná hodnota pozemku určeného pre líniové stavby vyplatená právnickej osobe na základe uzatvorenej kúpnej zmluvy so Slovenskou republikou zastúpenou Slovenskou správou ciest bola v KS. vo výške 68,70 Eur/m², v Prešove vo výške 103,57 Eur/m², v BC. vo výške 105,54 Eur/m² a v Nitre vo výške 96,75 Eur/m², teda vyššia ako v hlavnom meste, v ktorom sú nehnuteľnosti najdrahšie, t. j. skoro dvoj až trojnásobne vyššie ako v ostatných regiónoch Slovenska, pričom z verejne dostupných štatistík vyplýva, že najlacnejšie nehnuteľnosti sa nachádzajú práve v X. po ktorom nasleduje L. Samotná skutočnosť, že uvedené pozemky sa nachádzali v inom katastrálnom území, resp. v inom meste v rámci Slovenskej republiky, ako vyvlastnené pozemky žalobcu, nijako nediskvalifikuje možnosť použiť ich ako dôkaz o neprimerane nízkej hodnote vyvlastnených pozemkov žalobcu. Na viac práve kúpnej zmluvy z k. ú. PS. predložené žalobcom do konania potvrdzujú, že v bezprostrednej blízkosti pozemkov žalobca žalovaný vykupoval nehnuteľnosti na účely postavenia líniovej stavby D4/R7 za cenu 102,20 Eur/m², ktorá je takmer dvojnásobná oproti cene určenej v znaleckom posudku STU č. 34/2016 (65,37 Eur/m²), na základe ktorého bola určená náhrada za vyvlastnené pozemky Okresným úradom Bratislava. Použitie vyššej kúpnej ceny za tieto pozemky oproti vyvlastneným pozemkom žalobcu žalovaný relevantným spôsobom nevysvetlil. V tomto smere potom ani tvrdenia znalkyne IX., že hodnota 65,37 Eur/m² sa nachádza v intervale zrealizovaných kúpnych cien porovnateľných pozemkov nezodpovedajú realite a dôkazy predložené žalobcom (teda už vyššie spomínané kúpne zmluvy) ich v plnom rozsahu vyvracajú. Pokiaľ znalkyňa tvrdila, že pravdepodobne k navýšeniu kúpnej ceny pri dobrovoľnom odpredaji pozemkov došlo z dôvodu, že žalovaný zohľadnil 20% daň z príjmov, ktorú by predávajúci boli povinní štátu uhradiť tak, aby pri predaji týchto pozemkov neboli škodní, súd túto argumentáciu považuje za zarážajúcu. V prvom rade je potrebné uviesť, že daň z príjmov v prípade predaja pozemkov neplatia vlastníci pozemkov, ktorí nehnuteľnosti vlastní viac ako 5 rokov. Na viac aj v prípade, ak by skutočne žalovaný zohľadňoval prípadnú potrebu úhrady dane z príjmu predávajúcimi, stále prípadné navýšenie sumy o 20% nezodpovedá otázku, prečo žalobcovi bola pri vyvlastnení pozemkov určená všeobecná hodnota pozemku v sume 65,37 Eur/m² (kde pri zohľadnení 20% dane z príjmov by mala byť všeobecná cena pozemku 78,44 Eur/m²) a žalovaný okolité nehnuteľnosti odkupoval za cenu 102,20 Eur/m².

41. Všetky uvedené dôkazy vo svojej vzájomnej súvislosti viedli k jednoznačnému záveru, že všeobecná hodnota pozemkov žalobcu vo vyvlastňovacom konaní nebola určená správne. Súd pri rozhodovaní vychádzal zo všeobecnej hodnoty vyvlastnených pozemkov stanovenej v súkromnom znaleckom posudku č. 141/2017 A., podľa ktorého jednotková všeobecná hodnota vyvlastnených pozemkov bola vo výške 100,18 Eur/m². Nakoľko žalobca pri výpočte žalovanej sumy vychádzal z jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemkov pri parc. č. XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX . vo výške 92,28 Eur/m² (podľa znaleckého posudku A. č. 7/2015) a pri parc. č. XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX vo výške 92,43 Eur/m² (podľa znaleckého posudku IX. č. 7/2015), a žalovanú sumu určil ako rozdiel medzi sumou vyplatenou žalobcovi vo vyvlastňovacom konaní (na základe znaleckého posudku STU č. 34/2016) a sumou stanovenou v znaleckých posudkoch č. 7/2015 a č. 26/2015 vypracovaných A. vo výške 177.107,95 Eur, hoci v zmysle posudku IX. by mal nárok na doplatenie primeranej náhrady 228.929,68 Eur, súd rešpektujúc zásadu ne ultra petitem vychádzal potom zo sumy uplatnenej žalobcom.

42. S poukazom na uvedené, keď súd dospel k záveru o dôvodnosti nároku žalobcu na doplatenie náhrady za vyvlastnenie jeho pozemkov oproti sume vyplatenej vo vyvlastňovacom konaní, súd žalobe v celom rozsahu vyhovel a zaviazal žalovaného na zaplatenie tak, ako je to uvedené vo výroku tohto rozsudku.

43. V súvislosti s ďalšími námietkami žalobcu prednesenými v tomto konaní (napr. personálnymi prepojeniami znalcov, možnosťou znalcov zasahovať do ZP STU, námietkami k tomu, kto bol objednávateľom znaleckého posudku 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).

44. O náhrade trov konania súd rozhodol v zmysle § 262 ods. 1 CSP v spojení s § 255 ods. 1 CSP tak, že žalobcovi, ktorý bol v konaní úspešný, priznal nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu. O výške náhrady trov konania rozhodne súd po právoplatnosti tohto 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.