



MINISTERSTVO DOPRAVY A VÝSTAVBY SLOVENSKEJ REPUBLIKY
SEKCIA VÝSTAVBY

810 05 BRATISLAVA 15, Námestie slobody 6, P. O. Box 100

Bratislava 19.10.2017
číslo: 27702/2017/S
V/72808

ROZHODNUTIE

Ministerstvo dopravy a výstavby SR, sekcia výstavby (ďalej len „ministerstvo“), ako správny orgán príslušný podľa ust. § 7 ods. 2 písm. a) zákona č. 282/2015 Z. z. o vyvlastňovaní pozemkov a stavieb a o nútenom obmedzení vlastníckeho práva k nim a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon o vyvlastňovaní“), na základe odvolania účastníka konania **spoločnosti IP xxxxx, s r. o.**, IČO: 46474412, so sídlom Šulekova 2, 811 06 Bratislava, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, odd. Sro, vl. č. 78199/B, **zast. JUDr. Jurajom Šrankom**, advokátom AK Šranko s.r.o., IČO: 50485601, so sídlom Mostná 29, xxxxx xxxxx, preskúmalo rozhodnutie Okresného úradu xxxxx, odboru výstavby a bytovej politiky č. OU-NR-OVBP2-2017/026360-14 zo dňa 15.08.2017 v odvolacom konaní a

rozhodlo takto :

Ministerstvo podľa § 59 ods. 2 správneho poriadku

1 / z a m i e t a odvolanie spoločnosti IP xxxxx, s r. o., IČO: 46474412, so sídlom Šulekova 2, 811 06 Bratislava, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, odd. Sro, vl. č. 78199/B, zast. JUDr. Jurajom Šrankom, advokátom AK Šranko s.r.o., IČO: 50485601, so sídlom Mostná 29, xxxxx xxxxx podané proti výroku o vyvlastnení v zmysle ust. § 13 ods. 2 zákona o vyvlastňovaní a

2 / z a m i e t a odvolanie spoločnosti IP xxxxx, s r. o., IČO: 46474412, so sídlom Šulekova 2, 811 06 Bratislava, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, odd. Sro, vl. č. 78199/B, zast. JUDr. Jurajom Šrankom, advokátom AK Šranko s.r.o., IČO: 50485601, so sídlom Mostná 29, xxxxx xxxxx podané proti výroku o náhrade v zmysle ust. § 13 ods. 3 zákona o vyvlastňovaní a **p o t v r d z u j e** rozhodnutie Okresného úradu xxxxx, odboru výstavby a bytovej politiky č. OU-NR-OVBP2-2017/026360-14 zo dňa 15.08.2017.

Odôvodnenie:

Okresný úrad xxxxx, odbor výstavby a bytovej politiky (ďalej len „okresný úrad“) rozhodnutím č. OU-NR-OVBP2-2017/026360-14 zo dňa 15.08.2017 v konaní o návrhu na vyvlastnenie, podaný spoločnosťou MH Invest, s. r. o., IČO: 36724530, Mlynské Nivy 44/A, 821 01 Bratislava 26, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, odd. Sro, vl. č. 44056/B (ďalej len „vyvlastnite!“) na základe výsledkov vyvlastňovacieho konania rozhodol tak,

že vo veci vyvlastnenia, vyvlastnil vlastnícke právo k nehnuteľnostiam v rozsahu v zn vyššie citovaného rozhodnutia okresného úradu, evidovanej na L V č. 3591 v k. ú. Dražov nachádzajúcich sa vo vlastníctve spoločnosti IP xxxxx, s r. o., IČO: 46474412, so sídlom Šulekova 2, 811 06 Bratislava, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, odd. Sro, vl. č. 78199/B, v prospech vyvlastniteľa vo verejnom záujme podľa zákona č. 282/2015 Z. z. o vyvlastňovaní v spojení s príslušnými ustanoveniami zákona č. 175/1999 Z.z. o niektorých opatreniach týkajúcich sa prípravy významných investícií a o doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon č. 175/1999 Z. z.“), pre stavbu „Vybudovanie strategického parku, k. ú. Mlynárce, Zobor, Dražovce, Lužianky, Zbehy, Čakajovce, Jelšovce“.

Finančnú náhradu za vyvlastnenie vlastníckeho práva k pozemkom uvedeným vo výroku rozhodnutia o vyvlastnení okresný úrad určil podľa § 4 ods. 3 zákona o vyvlastňovaní na základe znaleckého posudku č. 62/2017 zo dňa 27.04.2017 vypracovaného podľa vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov spoločnosťou ÚEOS - Komercia, a. s., Ružová dolina 27, 824 69 Bratislava 26, znalcom v odbore stavebníctvo, odhad hodnoty nehnuteľností, odhad hodnoty stavebných prác (ďalej len „znalecký posudok“).

Pre posúdenie súladu návrhu vyvlastnenia predmetného pozemku s cieľmi a zámermi územného plánovania podľa § 2 ods. 2 zákona o vyvlastňovaní v spojení s § 4a ods. 1 zákona č. 175/1999 Z. z. okresný úrad ako podklad zohľadnil Osvedčenie o významnej investícii č. 20801/2015-1000-33509 zo dňa 13.07.2015 vydané Ministerstvom hospodárstva Slovenskej republiky v zmysle bodu B.I uznesenia vlády Slovenskej republiky č. 401/2015 zo dňa 08.07.2015 v znení Osvedčenia č. 20801/2015-1000-35613 zo dňa 22.07.2015 vydané Ministerstvom hospodárstva Slovenskej republiky v zmysle bodu D.I uznesenia vlády Slovenskej republiky č. 413/2015 zo dňa 21.07.2015 a v znení Osvedčenia o významnej investícii č. 08806/2017-4220-10455 zo dňa 27.02.2017 schváleného uznesením vlády SR č. 95/2017 zo dňa 22.02.2017 (ďalej len „osvedčenia“).

Pre posúdenie nevyhnutnosti rozsahu vyvlastnenia predmetných pozemkov, ako podklad okresný úrad zohľadnil citované osvedčenia, podľa ktorých sú uvedené pozemky určené na uskutočnenie predmetnej stavby a pre túto stavbu sú vyvlastňované vo verejnom záujme podľa § 2 ods.1 písm. b) zákona o vyvlastnení v spojení s § 4a zákona č. 175/1999 Z. z. v nevyhnutnom rozsahu, ktorý je daný citovanými osvedčeniami.

Proti rozhodnutiu okresného úradu č. OU-NR-OVBP2-2017/026360-14 zo dňa 15.08.2017 podal v zákonom stanovenej lehote odvolanie vyvlastňovaný - spoločnosť IP xxxxx, s r. o., IČO: 46474412, so sídlom Šulekova 2, 811 06 Bratislava, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, odd. Sro, vl. č. 78199/B, zast. JUDr. Jurajom Šrankom, advokátom AK Šranko s.r.o., IČO: 50485601, so sídlom Mostná 29, xxxxx xxxxx (ďalej len „odvolateľ“), v ktorom namieta najmä:

- nesplnenie zákonných podmienok vyvlastňovacieho konania v zmysle zákona o vyvlastňovaní, Ústavy SR, Listiny základných práv a slobôd a ostatných všeobecných právnych predpisov aplikovateľných na vyvlastnenie,
- nesplnenie podmienky verejného záujmu vo vyvlastňovacom konaní,
- nezákonnosť vydaných osvedčení; podľa vyjadrenia odvolateľa sa predmetnými osvedčeniami nemôže deklarovať splnenie podmienky verejného záujmu, osvedčenia o významnej investícii vydané v súvislosti s predmetnou stavbou sú podľa vyjadrenia odvolateľa vydané v rozpore so zákonom, nakoľko boli vydané na základe žiadosti navrhovateľa, ktorá nespĺňa zákonné podmienky v zmysle ust. § 1 ods. 3 písm. b) zákona č. 175/1999 Z. z..

- nevyhnutnosť rozsahu vyvlastnenia, ktorá nebola preukázaná; absentuje správna úvaha, ktorá vedie správny orgán k záveru o preukázanom rozsahu vyvlastnenia,
- výšku poskytnutej náhrady za vyvlastnenie, a to pokiaľ ide o spôsob určenia náhrady v súvislosti s použitou metódou polohovej diferenciácie znalcom v znaleckom posudku č. 62/2017 predloženom vyvlastniteľom, ako aj skutočnosť, že správny orgán nevzal do úvahy znalecké posudky predložené odvolateľom do vyvlastňovacieho konania, ktoré boli vypracované za použitia porovnávacej metódy, ktorá podľa vyjadrenia odvolateľa jediná určuje primeranú trhovú cenu nehnuteľností,
- nepreukázanie účelu vyvlastnenia; odvolateľ v odvolaní poukazuje na skutočnosť, že s navrhovateľom uzatvoril nájomnú zmluvu č. NZ/30008/IV/2016/Dražovce_Lužianky zo dňa 17.10.2016, ktorou o. i. prenájíma aj nehnuteľnosť, ktorá je predmetom tohto vyvlastňovacieho konania, na účel predmetnej stavby v rozsahu stavebných objektov uvedených v cit. nájomnej zmluve,
- vyvlastňovacie konanie bolo začaté na základe nekvalifikovaného a neúplného návrhu na vyvlastnenie, pričom sa nejedná o konanie, ktoré môže podľa vyjadrenia odvolateľa začať okresný úrad z vlastného podnetu,
- v konaní nie je argumentačne zdôvodnené, prečo okresný úrad postupuje na základe zákona o vyvlastňovaní, keď úprava je obsiahnutá aj v zákone č. 50/1976 Zb., pričom žiaden z uvedených zákonov nie je lex specialis vo vzťahu k druhému zákonu,
- návrh na vyvlastnenie neobsahuje dokumenty v zmysle ust. § 9 ods. 3 písm. g) a h) zákona o vyvlastňovaní,
- nepreukázanie neúspešnosti pokusu o nadobudnutie vlastníckeho práva dohodou; podľa vyjadrenia odvolateľa, tak ako vyplýva aj z námietok podaných vo vyvlastňovacom konaní odvolateľom, ponuku na odkúpenie pozemkov odvolateľ neodmieta, ale požaduje reálnu trhovú cenu ako náhradu za vyvlastnenie nehnuteľnosti.

Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti odvolateľ považuje rozhodnutie okresného úradu za nepreskúmateľné a nezákonné, nakoľko nesprávne posúdil existenciu zákonných podmienok, vo výroku rozhodnutia neuviedol zákonom predpísané náležitosti, svoje rozhodnutie neodôvodnil s odkazom na použitie relevantných procesných predpisov, nedostatočne zdôvodnil svoje rozhodnutie o zamietnutí jednotlivých námietok odvolateľa, v odôvodnení rozhodnutia správny orgán odkázal na podklady, ktoré neboli súčasťou spisu správneho orgánu, nesprávne posúdil výšku náhrady za vyvlastnenie a nesprávne podľa ust. § 4a ods. 4 zákona č. 175/1999 Z. z. odkázal odvolateľa bez prerušenia konania na súd.

Okresný úrad v súlade s § 56 správneho poriadku oboznámil vyvlastniteľa listom č. OU-NR-OVBP2-2017/026360-16 zo dňa 13.09.2017 s obsahom podaného odvolania a umožnil mu vyjadriť sa k veci v lehote 3 dní odo dňa doručenia tohto oznámenia. K dôvodom tohto podaného odvolania sa vyvlastiteľ v stanovenej lehote nevyjadril.

Okresný úrad následne odvolaním napadnuté rozhodnutie listom č. OU-NR-OVBP2-2017/026360 zo dňa 25.09.2017, doručeným ministerstvu dňa 26.09.2017, predložil ministerstvu spolu so spisovým materiálom týkajúcim sa veci na rozhodnutie o odvolaní v súlade s ust. § 57 ods. 2 správneho poriadku.

Ministerstvo v súlade s § 59 ods. 1 správneho poriadku preskúmalo odvolaním napadnuté rozhodnutie okresného úradu spolu so spisovým materiálom v tejto veci v celom rozsahu, porovnávalo jeho výrokovú aj dôvodovú časť so všeobecne záväznými právnymi predpismi, najmä s príslušnými ustanoveniami zákona o vyvlastňovaní v spojení so zákonom č. 175/1999 Z. z. a správneho poriadku, vyhodnotilo dôvody uvedené v rozhodnutí okresného

úradu ako aj námietky uvedené v odvolaní, pričom nezistilo dôvody na zmenu alebo zru, rozhodnutia okresného úradu.

Podľa ust. § 2 ods. 1 zákona o vyvlastnení, vyvlastnenie možno uskutočniť len

- a) v nevyhnutnej miere,
- b) vo verejnom záujme na účel ustanovený zákonom, pričom verejný záujem na vyvlastnení sa musí preukázať vo vyvlastňovacom konaní,
- c) za primeranú náhradu a d) ak cieľ vyvlastnenia nemožno dosiahnuť dohodou alebo iným spôsobom.

Podľa ust. § 2 ods. 2 zákona o vyvlastnení, vyvlastnenie musí byť v súlade s cieľmi a zámermi územného plánovania, ten sa preukazuje územným rozhodnutím, územným súhlasom alebo záväzným stanoviskom obce vo vyvlastňovacom konaní.

Podľa ust. § 4 ods. 1 zákona o vyvlastnení, vyvlastnenému patrí za vyvlastnenie primeraná náhrada, ktorá sa poskytuje v peniazoch.

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

Podľa ust. § 4 ods. 4 zákona o vyvlastnení, ak najneskôr pri prerokovaní návrhu vyvlastniteľa na vyvlastnenie na ústnom pojednávaní účastník konania alebo iná oprávnená osoba namieta skutočnosti, ktoré sú obsahom znaleckého posudku priloženého k návrhu podľa § 9 ods. 2 písm. f), vyvlastňovací orgán zabezpečí odborné vyjadrenie alebo vysvetlenie znalca na účel posúdenia skutočností ktoré sú dôležité na rozhodnutie o sume náhrady za vyvlastnenie. Náklady spojené s vyhotovením odborného vyjadrenia alebo vysvetlenia znalca sú trovami konania, ktoré znáša vyvlastniteľ.

Podľa ust. §14 ods. 1 zákona o vyvlastnení, na preskúmanie výrokov podľa §13 ods. 2 v odvolacom konaní je príslušné Ministerstvo dopravy a výstavby Slovenskej republiky podľa § 7 ods. 2 písm. a). Zrušením výroku podľa § 13 ods. 2 stráca platnosť aj výrok podľa § 13 ods. 3.

Podľa § 3 ods. 4 zákona č. 175/1999 Z. z. , osvedčenie o významnej investícii je dokladom, ktorý podnik dokladá k návrhu na začatie územného konania, k návrhu na začatie vyvlastňovacieho konania a k návrhu na začatie stavebného konania.

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

Podľa § 4a ods. 2 zákona č. 175/1999 Z. z. bezvýslednosť pokusu nadobudnúť právo k nehnuteľnostiam dohodou podľa § 4 ods. 4 až 6 sa preukazuje písomným

/ a) *odmietnutím návrhu na uzavretie dohody vlastníkom nehnuteľnosti alebo oprávneným z vecného bremena alebo*

b) *potvrdením o zaslaní a o doručení návrhu na uzavretie dohody vlastníkom nehnuteľnosti alebo oprávnenému z vecného bremena, najmä doručenkou, ak vlastníkom nehnuteľnosti alebo oprávnený z vecného bremena neodpovedal v lehote 15 dní odo dňa doručenia návrhu na uzavretie dohody.*

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

Možnosť zásahu štátu do vlastníckych práv vo verejnom záujme formou vyvlastnenia alebo obmedzenia vlastníckeho práva je možné výlučne pri kumulatívnom splnení zákonných podmienok, ktorých splnenie musí byť zo strany vyvlastniteľa pri podaní návrhu na začatie konania jednoznačne preukázané. Ústavnoprávne podmienky vyvlastnenia sú zakotvené v čl. 11. ods. 4 Listiny základných práv a slobôd a čl. 20 ods. 4 Ústavy Slovenskej republiky, podľa ktorých je vyvlastnenie alebo nútené obmedzenie vlastníckeho práva možné len v nevyhnutnej miere a vo verejnom záujme, a to na základe zákona a za náhradu.

V súkromnom práve je vyvlastnenie upravené v § 128 ods. 2 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého 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. Všeobecná úprava vyvlastňovania je ustanovená v zákone č. 282/2015 Z. z. o vyvlastňovaní pozemkov a stavieb a o nútenom obmedzení vlastníckeho práva k nim a o zmene a doplnení niektorých zákonov, pričom vzhľadom k tomu, že v danom prípade sa jedná o stavbu, ktorá je významnou investíciou je potrebné na usporiadanie vlastníckych vzťahov potrebných na prípravu predmetnej stavby, ktorá je významnou investíciou aplikovať zákon č. 175/1999 Z. z.

Ministerstvo uvádza, že v zmysle predloženého spisového materiálu okresný úrad na základe podaného návrhu vyvlastniteľa oznámil začatie vyvlastňovacieho konania listom č. OU-BA-OVBP2-2017/026360-2 zo dňa 20.06.2017 a stanovil ústne pojednávanie na deň 06.07.2017. Z ústneho pojednávania bola spísaná zápisnica, ktorá bola podpísaná prítomnými účastníkmi konania v súlade s ust. § 22 ods. 3 správneho poriadku. Zo zápisnice vyplýva, že odvolateľ na ústnom pojednávaní predložil okresnému úradu písomné námietky zo dňa 04.07.2017, ktoré sú obsahovo totožné s námietkami uvedenými v odvolaní a zároveň okresnému úradu predložil znalecký posudok č. 32/2017 zo dňa 15.09.2017 vypracovaný Jozefom Markom, Bažantia č. 5, xxxxx xxxxx, znalcom v odbore stavebníctva, pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností a znalecký posudok č. 68/2017 zo dňa 16.06.2017 vypracovaný znalcom Ing. Gustávom Hodúlom, Kamenná č. 41, xxxxx xxxxx, odbor stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností.

Ako vyplýva z predloženého spisového materiálu vo veci, okresný úrad po preskúmaní všetkých priložených dokladov a po vyhodnotení návrhu vyvlastniteľa na vyvlastnenie zistil, že sú splnené zákonom ustanovené podmienky na vyvlastnenie vlastníckeho práva a na základe uvedeného vyvlastnil vlastnícke právo k pozemkom tak, ako je uvedené vo výrokovvej časti napadnutého rozhodnutia v prospech vyvlastniteľa vo verejnom záujme podľa zákona o vyvlastňovaní v spojení s ust. § 4a zákona č. 175/1999 Z. z. pre stavbu „Vybudovanie strategického parku, k. ú. Mlynárce, Zobor, Dražovce, Lužianky, Zbehy, Čakajovce, Jelšovce“.

Verejný záujem je predmetom dokazovania v rámci vyvlastňovacieho konania o urt otázke, je predmetom správnej úvahy a zisťuje sa v priebehu konania na základe zvažovania najrôznejších partikulárnych záujmov. Zákon o vyvlastňovaní vyjadruje, že verejný záujem možno skúmať vo vzťahu k zákonom danému účelu, tzn., že najprv musí existovať účel vyvlastnenia a až vo vzťahu k nemu sa skúma, či účel vyvlastnenia je vo verejnom záujme vzhľadom na okolnosti, najmä či verejný záujem prevažuje nad oprávnenými záujmami existujúceho vlastníka.

Okresný úrad pri skúmaní preukázania verejného záujmu na vyvlastnení predmetných pozemkov ako podklad zohľadnil Osvedčenie o významnej investícii pre realizáciu stavby č. 20801/2015-1000-33509 zo dňa 13.07.2015 vydané Ministerstvom hospodárstva Slovenskej republiky uznesenia vlády SR č. 401/2015 zo dňa 08.07.2015 v znení doplnenia Osvedčenia č. 20801/2015-1000-35613 zo dňa 22.07.2015 vydané Ministerstvom hospodárstva SR v zmysle uznesenia vlády SR č. 413/2015 zo dňa 21.07.2015 a v znení doplnenia Osvedčenia o významnej investícii č. 08806/2017-4220-10455 zo dňa 27.02.2017 vydané Ministerstvom hospodárstva SR schváleného uznesením vlády SR č. 95/2017 zo dňa 22.02.2017, v zmysle ktorých je predmetná stavba významnou investíciou a jej uskutočnenie je vo verejnom záujme (citované Osvedčenia sú súčasťou spisového materiálu okresného úradu). V danom prípade o investíciu významne ovplyvňujúcu objem výroby a zamestnanosť, o ktorej rozhodla vláda Slovenskej republiky, že je investíciou vo verejnom záujme, t. j. jej význam sa prejaví v ekonomike Slovenskej republiky v sociálnej sfére zvýšením zamestnanosti či objemu výroby a taktiež v exportnej schopnosti. Verejný záujem na vyvlastnení nehnuteľností pre účely predmetnej stavby je nespochybniteľný, všeobecný záujem na uskutočnení predmetnej stavby prináša taký prospech rozhodujúcej časti spoločnosti, ktorý je v zjavnom nepomere s individuálnym záujmom vlastníka stavbou dotknutej nehnuteľnosti na jej nerušenom užívaní.

K námietke odvolateľa týkajúcej sa nepreukázania existencie verejného záujmu ministerstvo uvádza, že otázka verejného záujmu je predmetom dokazovania každého vyvlastňovacieho konania o určitej otázke, ktorá predstavuje jednu zo zákonných podmienok vyvlastnenia, je predmetom správnej úvahy každého správneho orgánu a zisťuje sa v priebehu konania na základe zvažovania najrôznejších partikulárnych záujmov. Okresný úrad pri skúmaní existencie verejného záujmu na vyvlastnení predmetného pozemku ako podklad zohľadnil predmetné vyššie uvedené osvedčenia, v zmysle ktorých je predmetná stavba významnou investíciou a jej uskutočnenie je vo verejnom záujme. Okresný úrad s odkazom na osvedčenia potvrdil, že preskúmal ich obsah a stotožnil sa s ich závermi pokiaľ ide o existenciu verejného záujmu, ktorý potvrdila vláda Slovenskej republiky.

Je nesporné, že predmetnou investíciou sa ovplyvní výroba a zamestnanosť v Slovenskej republike, čo sa priaznivo prejaví v ekonomike a v sociálnej sfére zvýšením zamestnanosti vytvorením nových pracovných miest. Táto investícia bude mať pozitívny vplyv aj na sekundárnu zamestnanosť v oblasti subdodávateľskej siete vo vzťahu k priamej investícii. V tejto súvislosti poukazujeme na vyjadrenie Ministerstva hospodárstva SR, ktoré pri predkladaní návrhu na vydanie Osvedčenia na rokovanie vlády uviedlo, že sa predpokladá, že vybudovanie strategického parku bude mať pozitívne dopady na hospodárstvo SR, a to najmä v oblasti zníženia nezamestnanosti a zlepšenia ponuky pracovných miest v Nitrianskom kraji, zlepšenia dopravnej infraštruktúry, najmä vybudovaním nových pozemných komunikácií, ako aj v oblasti podpory a rozvoja podnikateľov a podnikateľského prostredia.

Verejný záujem sa skúma správnou úvahou, tzn. či verejný záujem prevažuje nad oprávneným záujmom vlastníka. Ako podklad pre túto správnu úvahu slúži Osvedčenie, ktoré

,xplicitne uvádza že „Vybudovanie strategického parku“ je významnou investíciou a jej uskutočnenie je vo verejnom záujme, čo zákonným spôsobom deklaroval štát (t.j. vláda SR).

Tvrdenie vyvlastňovaného, že zmienka verejného záujmu je uvedená iba v časti B uznesenia vlády, je nepodstatná a k preukázaniu verejného záujmu ju považujeme za nelogickú, pretože nie je relevantné, v ktorej časti sa verejný záujem uvádza, ale to, ako je vyhodnotený správnym orgánom vo vyvlastňovacom konaní.

Ministerstvo konštatuje, že okresný úrad vykonal za účelom posúdenia existencie verejného záujmu náležité dokazovanie a rozhodnutie o vyvlastnení v časti týkajúcej sa existencie verejného záujmu presvedčivo odôvodnil, nakoľko je z neho zrejmé, prečo verejný záujem v danom prípade prevažuje nad súkromným záujmom vyvlastňovaného.

Vzhľadom na uvedené ministerstvo námietky odvolateľa ohľadne absencie preukázania verejného záujmu vyhodnotilo ako nedôvodné.

V intenciách ust. § 2 ods. 2 zákona o vyvlastnení v spojení s § 4a zákona č. 175/1999 Z. z. vyvlastnenie musí byť v súlade s cieľmi a zámermi územného plánovania a ten sa dokazuje územným rozhodnutím.

Preukazovanie súladu s cieľmi a zámermi územného plánovania vo vyvlastňovacom konaní pri stavbe, ktorá je významnou investíciou v prípade, ak ku dňu začatia vyvlastňovacieho konania nie je schválený územný plán obce alebo ak v schválenom územnom pláne obce alebo v územnom rozhodnutí nie je územie určené na umiestnenie a realizáciu významnej investície, rieši ust. § 4a ods. 1 zákona č. 175/1999 Z. z.. V takomto prípade dokladom, na základe ktorého správny orgán skúma súlad s cieľmi a zámermi územného plánovania je osvedčenie o významnej investícii (§ 3 zákona č. 175/1999 Z. z.).

Okresný úrad v danom prípade zohľadnil skutočnosť, že na predmetnú stavbu boli vydané citované Osvedčenia, čím bol vo vyvlastňovacom konaní preukázaný súlad s cieľmi a zámermi územného plánovania podľa zákona o vyvlastňovaní v spojení s § 4a ods. 1 zákona č. 175/1999 Z. z.

Ministerstvo sa stotožňuje s právnym názorom okresného úradu, že v danom prípade nebolo možné cieľ vyvlastnenia, ktorým je získanie vlastníckeho práva k predmetným pozemkom potrebných pre uskutočnenie danej stavby, dosiahnuť dohodou alebo iným spôsobom.

Vyvlastniteľ je vo vyvlastňovacom konaní povinný preukázať, že vlastník nehnuteľnosti odmietol dohodu spôsobom ustanoveným v ust. § 4a ods. 2 zákona č. 175/1999 Z. z. Odmietnutie dohody vlastníkom musí byť v konaní jednoznačne preukázané, a to buď odmietnutím písomného návrhu, ktorý obsahuje ponuku na odpredaj nehnuteľnosti s uvedením ceny, alebo nečinnosťou vlastníka, ktorý v uvedenej lehote na ponuku nereagoval. V danom prípade je potrebné za pokus o dosiahnutie takejto dohody považovať doručenie ponuky na uzatvorenie kúpnej zmluvy zo dňa 26.04.2017 spolu s návrhom kúpnej zmluvy č. KZ/20002/TV./2017/Dražovce, ktorú si odvolateľ prevzal dňa 04.05.2017 (prevzatie doručky odvolateľom je súčasťou spisového materiálu okresného úradu).

Odvolateľ na predmetnú výzvu (ponuku) reagoval listom zo dňa 26.05.2017, v ktorom návrh na uzatvorenie kúpnej zmluvy neodmieta a požiadal o určenie termínu a miesta stretnutia za účelom prerokovania vyššie uvedenej ponuky na uzatvorenie kúpnej zmluvy tým, že v prípade dohody o kúpnej cene bude potrebné podľa vyjadrenia odvolateľa koordinovať postup zmluvných strán, nakoľko predmetné nehnuteľnosti môžu byť predmetom nájomných zmlúv alebo iných zmluvných vzťahov a môžu sa k nim vzťahovať práva tretích osôb. Dňa 15.06.2017

sa uskutočnilo rokovanie medzi vyvlastniteľom a odvolateľom, z ktorého bola spísaná nou zápisnica N 442/2017, Nz20660/2017, a ktorého cieľom bola dohoda o kúpnej cene predmet nehnuteľnosti. Podľa predloženej notárskej zápisnice, k dohode medzi vyvlastniteľom a odvolateľom nedošlo; podľa vyjadrenia odvolateľa trvá na svojich podmienkach a síce kúpnu zmluvu neodmieta, považuje však stanovenú kúpnu cenu podľa metódy polohovej diferenciacie v zmysle znaleckého posudku č. 62/2017 zo dňa 27.04.2017 predloženého vyvlastniteľom, za nesprávnu. Predložená notárska zápisnica tvorí súčasť spisového materiálu.

Vzhľadom na to, že pokus o nadobudnutie vlastníckeho práva k predmetnému pozemku dohodou bol bezvýsledný z dôvodu, že medzi vyvlastniteľom a odvolateľom k dohode o výške náhrady za vyvlastnenie nedošlo, a to ani po predchádzajúcom osobnom stretnutí, tak ako je uvedené vyššie, vyvlastniteľ podal návrh na vyvlastnenie na okresný úrad.

Ministerstvo konštatuje, že vyvlastneniu preukázateľne predchádzal pokus o uzavretie dohody v súlade s § 4a ods. 2 zákona č. 175/1999 Z. z.

Ministerstvo ďalej uvádza, že okresný úrad pri stanovení výšky náhrady za vyvlastnenie postupoval v konaní v súlade s ust. § 4 ods. 3 zákona o vyvlastňovaní v spojení ust. § 4a ods. 4 zákona č. 175/1999 Z. z. a ako podklad pre posúdenie a určenie primeranosti náhrady zohľadnil trhovú cenu nehnuteľnosti podľa vyššie uvedeného znaleckého posudku č. 62/2017 zo dňa 27.04.2017. Vzhľadom k tomu, že odvolateľ nesúhlasil so stanovenou výškou náhrady uvedenou v predmetnom znaleckom posudku, predložil okresnému úradu na ústnom pojednávaní znalecké posudky - znalecký posudok č. 32/2017 zo dňa 15.09.2017 vypracovaný Jozefom Markom, Bažantia č. 5, xxxxx xxxxx, znalcom v odbore stavebníctva, pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností a znalecký posudok č. 68/2017 zo dňa 16.06.2017 vypracovaný znalcom Ing. Gustávom Hodúlom, Kamenná č. 41, xxxxx xxxxx, odbor stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, v zmysle ktorých poukazuje na správnosť určenia náhrady za vyvlastnenie určenej znalcom na základe porovnávacej metódy.

Vzhľadom k tomu, že predmetom námietok odvolateľa na ústnom pojednávaní boli skutočnosti, ktoré sú obsahom znaleckého posudku predloženého vyvlastniteľom, ktorý tvorí súčasť priloženého návrhu na vyvlastnenie podľa ust. § 9 ods. 2 písm. t) zákona o vyvlastňovaní, okresný úrad v súlade s ust. § 4 ods. 4 zákona o vyvlastňovaní požiadal znalca listom č. OU-NR-OVBP2-2017/026361-8 zo dňa 10.07.2017 o odborné vyjadrenie za účelom posúdenia skutočností dôležitých na rozhodnutie o výške náhrady za vyvlastnenie. V súlade so závermi uvedenými v odbornom vyjadrení znalca č. 93/2017 zo dňa 28.07.2017, ktorý bol predložený okresnému úradu dňa 31.07.2017, okresný úrad určil výšku primeranej náhrady za vyvlastnenie v zmysle znaleckého posudku predloženého vyvlastniteľom č. 62/2017 zo dňa 27.04.2017.

Okresný úrad postupoval pri námietke odvolateľa týkajúcej sa náhrady za vyvlastnenie v súlade so zákonom, keď postupom podľa ust. § 4a ods. 4 zákona o vyvlastňovaní zabezpečil odborné vyjadrenie/vysvetlenie znalca na účel posúdenia skutočností, ktoré sú dôležité na rozhodnutie o sume náhrady za vyvlastnenie a následne podľa ust. § 13 ods. 3 písm. a) zákona o vyvlastňovaní v spojení s ust. § 4a ods. 4 zákona č. 175/1999 Z. z. vo výroku rozhodnutia o vyvlastnení odkázal vyvlastniteľ s požiadavkou na vyššiu náhradu na súd bez prerušenia konania.

Ministerstvo zároveň uvádza, že zaoberanie sa akýmikoľvek úvahami, či znalec mal, resp. nemal použiť tú - ktorú metódu, je irelevantné, nakoľko správny orgán nehodnotí obsahovú správnosť znaleckého posudku, ale len súlad so skutkovým stavom. Znalecký posudok je dôkazom v správnom konaní, ktorý správny orgán hodnotí nie z hľadiska jeho obsahovej správnosti, ale len z hľadiska, či úvahy znalca nie sú v rozpore so zásadami logiky a skutkovým stavom, ako sa tento javí z dôkazov vykonaných pred správnym orgánom. Správny orgán nemôže závery znaleckého posudku nahradiť vlastným odborným posúdením veci.

i> Ministerstvo zároveň uvádza, že správne orgány nie sú zo zákona oprávnené skúmať primeranosť náhrady určenú znalcom v znaleckom posudku, rovnako nie je oprávnený posudzovať vhodnosť vybranej metódy pre výpočtové postupy znalca. Ministerstvo na podporu svojho tvrdenia zároveň uvádza, že podľa zákona č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, posudzovať dodržiavanie zákonnosti a správnosti postupov znalcov vykonávajúcich znaleckú činnosť, ako aj špecializovanú odbornú činnosť, je oprávnené Ministerstvo spravodlivosti SR, ktoré v zmysle ust. § 29 ods. 1 písm. a) cit. zákona vykonáva dohľad nad činnosťou znalcov sledovaním dodržiavania zákonnosti a správnosti ich postupov, preskúmaním podnetov na postup pri výkone ich činnosti a v zmysle ust. § 31 ods. 1 cit. zákona vybavuje sťažnosti na znalcov na ich postup v konaní.

Ministerstvo konštatuje, že vyššie uvedený postup, okrem iného, vyplýva aj z dôvodovej správy k Vládnemu návrhu zákona, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 175/1999 Z. z. „Ak sa vo vyvlastňovacom konaní účastníci nedohodnú na výške náhrady za vyvlastnenie, správny orgán v rozhodnutí o vyvlastnení určí náhradu za vyvlastnenie v sume zodpovedajúcej všeobecnej hodnote určenej na základe znaleckého posudku. Ak ani s takouto výškou náhrady nie je spokojnosť, požiadavku na vyššiu náhradu voči podniku možno uplatniť na súde v lehote do jedného roka odo dňa právoplatnosti rozhodnutia o vyvlastnení. Táto jednoročná dohoda je prepadná.“

S poukazom na vyššie uvedené skutočnosti ministerstvo uvádza, že odvolateľ ako účastník vyvlastňovacieho konania sa môže v súlade s ust. § 14 ods. 2 zákona o vyvlastňovaní domáhať preskúmania výroku o náhrade v súdnom konaní; žaloba musí byť podaná v lehote 30 dní odo dňa právoplatnosti rozhodnutia o vyvlastnení; zmeškanie lehoty nemožno odpustiť.

V súvislosti s námietkami uvedenými v odvolaní ministerstvo konštatuje, že tieto boli uplatnené v priebehu vyvlastňovacieho konania, ktoré predchádzalo vydaniu odvolaním napadnutého rozhodnutia okresného úradu, v odôvodnení ktorého sa nimi tento správny orgán v súlade so zákonom o vyvlastňovaní v spojení so zákonom č. 175/1999 Z. z. ako aj správnym poriadkom dostatočne a vyčerpávajúcim spôsobom vysporiadal.

Ministerstvo má za to, že vláda SR nie je orgánom verejnej správy a pokiaľ rozhoduje o otázkach, ktoré jej zveruje článok 119 Ústavy SR, nejde o rozhodnutie v správnom konaní, ale ide o rozhodnutie politické, v rámci ústavnej právomoci vlády. Správny orgán konajúci v otázke vyvlastnenia preto nie je oprávnený preskúmať takéto rozhodnutie vlády SR. Nevidíme dôvod na to, aby bolo v správnom konaní spochybňované, resp. akýmkoľvek iným spôsobom skúmané (politické) rozhodnutie vlády, vydané v zákonnej forme Osvedčenia. Bolo a je zámerom vlády SR zabezpečiť hospodársky ucelenú činnosť, o čom aj vláda SR rozhodla Uzneseniami vlády SR č. 401/2015, 413/2015 a 95/2017. O tomto tvrdení svedčí aj uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. č. 8 Sžo 16/2008 zo dňa 17.4.2008, v ktorom bolo v obdobnom prípade konštatované, že *„vpojednávanej veci na vyvlastnení pozemkov verejný záujem bol tak, ako to uviedol v napadnutom rozsudku aj prvostupňový súd, daný v zmysle zákona č. 175/1999 Z. z. na základe osvedčenia Ministerstva hospodárstva SR, o významnej investícii č. 776/200-001 zo dňa 29.03.2004, vydané v zmysle uznesenia Vlády SR č. 213 zo dňa 04.04.2004 a uznesenia Vlády SR č. 426 zo dňa 14.07.2004. Je nesporné, že predmetnou investíciou sa ovplyvňuje výroba a zamestnanosť v SR, ktorých význam sa prejaví v ekonomike, v sociálnej sfére zvýšením zamestnanosti a v exportnej schopnosti.“*

V súvislosti s námietkou, že vyvlastnenie v predmetnom konaní nie je v nevyhnutnom rozsahu, ministerstvo uvádza, že nevyhnutný rozsah vyvlastnenia je potrebné skúmať nielt. z hľadiska rozsahu záberu nehnuteľnosti potrebnej na uskutočnenie účelu, na ktorý sa vyvlastňuje, ale aj z hľadiska intenzity zásahu. Predmetné pozemky sú vyvlastňované za účelom realizácie vyššie uvedenej stavby - strategického parku, ktorý je vymedzený v predmetných osvedčeniach. Výstavba závodu Jaguar Land Rover bude realizovaná iba v časti strategického parku a do ostatných častí budú môcť prísť aj ďalší investori.

V súvislosti s námietkou odvolateľa ohľadne nepreukázania účelu vyvlastnenia ministerstvo uvádza, že v zmysle ust. § 1 v spojení s ust. § 2 ods. 1 písm. b) zákona o vyvlastňovaní vyvlastnenie je možné len na účel ustanovený osobitným zákonom, ktorý upravuje problematiku osobitných druhov stavieb vrátane vyvlastnenia na konkrétne účely, ktoré tvoria predmet ich úpravy. V danom prípade v danom prípade je účelom vyvlastnenia realizácia strategického parku ako významnej investície v zmysle vyššie uvedených osvedčení o významnej investícii.

K námietke odvolateľa v súvislosti s tým, že konanie bolo začaté na základe nekvalifikovaného návrhu ministerstvo uvádza, že vyvlastniateľ podal návrh na vyvlastnenie v súlade s ust. § 9 ods. 1 až 3 zákona o vyvlastňovaní. Ministerstvo konštatuje, že doklady vyplývajúce z cit. ustanovenia tvoria súčasť spisového materiálu okresného úradu.

Námietka, ktorú uvádza odvolateľ, že súčasťou návrhu nebolo územné rozhodnutie a stanovisko obce v zmysle ust. § 9 ods. 3 písm. g) ah) je irelevantná. Podľa ust. § 4a ods. 1 zákona č. 175/1999 Z. z., „...Ak ku dňu začatia vyvlastňovacieho konania nie je schválený územný plán obce alebo v schválenom územnom pláne obce alebo v územnom rozhodnutí nie je územie určené na umiestnenie a realizáciu významnej investície, podkladom na vydanie rozhodnutia o vyvlastnení je osvedčenie...“. Vzhľadom na vyššie uvedené ministerstvo konštatuje, že v danom prípade osvedčenie o významnej investícii nahrádza územné rozhodnutie, ktoré sa v zmysle ust. § 3 ods. 4 zákona č. 175/1999 Z. z. predkladá k návrhu na vyvlastnenie.

Ministerstvo uvádza, že doklady nachádzajúce sa v predloženom spisovom materiáli jednoznačne poukazujú na to, že vyvlastňovacie konanie bolo voči odvolateľovi ako účastníkovi konania transparentné, mohol obhajovať svoje práva a záujmy. Zo spisového materiálu okresného úradu je preukázateľné, že odvolateľovi boli všetky písomnosti riadne doručované v lehotách stanovených zákonom, o čom svedčia doručky, ktoré tvoria súčasť spisového materiálu okresného úradu.

Na základe vyššie uvedeného ministerstvo konštatuje, že výrok rozhodnutia okresného úradu o vyvlastnení korešponduje s jeho odôvodnením, v ktorom okresný úrad zhrnul a zhodnotil všetky skutočnosti, ktoré boli podkladom pre výrok rozhodnutia okresného úradu o vyvlastnení vlastníckeho práva.

Ministerstvo preskúmalo vec v celom rozsahu, podrobne preskúmalo formálnu aj vecnú stránku napadnutého rozhodnutia okresného úradu ako aj procesu, ktorý jeho vydaniu predchádzal, a nakoľko nezistilo nesúlad napadnutého rozhodnutia okresného úradu - jeho výrokovej alebo dôvodovej časti, so všeobecne záväznými právnymi predpismi, rozhodlo v odvolacom konaní tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Poučenie:

Podľa § 59 ods.4 správneho poriadku sa proti tomuto rozhodnutiu nemožno ďalej odvolať (podať rozklad). Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom podľa zákona č. 162/2015 Z. z. Správneho súdneho poriadku.

Ing. Tibor Németh
generálny riaditeľ sekcie výstavby

Doručí sa:

1. JUDr. Juraj Šranko, AK Šranko s.r.o., Mostná 29, xxxxx xxxxx (za IP xxxxx, s r. o., so sídlom Šulekova 2, 811 06 Bratislava)
2. MH Invest, s. r. o., Mlynské Nivy 44/A, 821 01 Bratislava 26

Na vedomie:

3. Okresný úrad xxxxx, odbor katastrálny, Štefánikova trieda 69, xxxxx (po právoplatnosti)
4. Okresný úrad xxxxx, odbor výstavby a bytovej politiky, Štefánikova trieda 69, xxxxx
xxxxx