



STANOVISKO

Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky

k znaleckým posudkom vo vyvlastňovacom konaní

Zákon 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 v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o vyvlastňovaní“) v § 4 ods. 3 v spojení s § 9 ods. 3 písm. f) stanovuje pre vyvlastniteľa povinnosť predložiť vyvlastňovaciemu orgánu znalecký posudok, ktorý stanoví všeobecnú hodnotu danej nehnuteľnosti, príp. stanoví všeobecnú hodnotu práva zodpovedajúceho vecnému bremenu. Na podklade tohto znaleckého posudku vyvlastňovací orgán rozhoduje o výške náhrady za vyvlastnenie.

V tejto súvislosti zákonodarca kladie podmienku aktuálnosti znaleckého posudku predloženého do vyvlastňovacieho konania tak, že určuje, že k momentu rozhodnutia o vyvlastnení (a určení výšky náhrady za vyvlastnenie), nemôže byť znalecký posudok starší ako dva roky.

V praxi dochádza k situáciám, že v priebehu vyvlastňovacieho konania znalecký posudok „zostarne“ natoľko, že k momentu vydania rozhodnutia už nespĺňa vyššie uvedenú podmienku aktuálnosti. Dôvodom môže byť napr. dlhotrvajúce vyvlastňovacie konanie alebo skutočnosť, že vyvlastniteľ dal znalecký posudok vyhotoviť neúmerne dlho pred podaním návrhu na vyvlastnenie a teda začiatkom vyvlastňovacieho konania.

V tejto súvislosti vyvstala otázka, akým spôsobom je vhodné zabezpečiť splnenie podmienky aktuálnosti znaleckého posudku. Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky (ďalej len „Úrad“) v tejto súvislosti oslovil Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky (ďalej len „ministerstvo“) ako gestora zákona č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o znalcoch“) a súvisiacich predpisov, vzťahujúcich sa na činnosť znalcov s otázkou na formu znaleckého úkonu na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti vo vyvlastňovacom konaní, najmä či je možné odpis znaleckého posudku vyhotovený po dvoch rokoch od vyhotovenia (pôvodného) znaleckého posudku považovať za znalecký posudok podľa § 4 ods. 3 zákona o vyvlastňovaní.

Ministerstvo vo svojej odpovedi uviedlo nasledovné:

„Ministerstvo dáva do pozornosti ustanovenia vyhlášky č. 228/2018 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch (ďalej len „vyhláška č. 228/2018 Z. z.“), ktoré upravujú odpis ako úkon znaleckej činnosti. Podľa ustanovenia § 19 ods. 2 vyhlášky č. 228/2018 Z. z., v znení účinnom do 31. 5. 2023, bol namiesto pojmu „odpis“ uvedený pojem „rovnopis“. Ministerstvo kvôli tomu, aby sa nemiešali pojmy „rovnopis“ podľa ustanovení § 17 zákona o znalcoch a ustanovení vyhlášky č. 228/2018 Z. z., zmenilo pojem „rovnopis“ za pojem „odpis“ (§ 19 ods. 2 vyhlášky č. 228/2018 Z. z., v znení účinnom od 1. 6. 2023). Ešte skôr bol namiesto pojmu „rovnopis“ uvedený vo vyhláške č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, zrušenej k 31. 7. 2018, pojem „kópia“.

Odpis je ďalším úkonom znaleckej činnosti, ktorý má samostatné číslo úkonu, zapisuje sa do denníka a účtuje sa za jeho vyhotovenie znalečné. Uvedieme príklad. Znalec podľa § 17 ods. 1 a 2 zákona o znalcoch vyhotoví znalecký posudok v troch rovnopisoch, z toho dva doručí žiadateľovi a

jeden rovnopis archivuje podľa § 17 ods. 10 zákona o znalcoch. V prípadoch, ak je potrebné pre zadávateľa vyhotoviť ešte jeden exemplár, obsahovo identický, ktorý je potrebný pre účely vedeného konania, alebo ak iný orgán verejnej moci potrebuje pre účely konania mať v spise k dispozícii už predtým vyhotovený úkon znaleckej činnosti, nemôže si vyžiadať archivovaný rovnopis, ale môže od znalca požadovať odpis. Odpis je novým úkonom znaleckej činnosti, ktorý je možné zameniť so slovom „kópia“, avšak má odlišné náležitosti ako kópia, keďže sa k novej titulnej strane a novej znaleckej doložke vloží obsah pôvodného znaleckého úkonu (aj s pôvodnou titulnou stranou a pôvodnou znaleckou doložkou). Čiže ide o vyhotovenia ďalšieho „rovnopisu“, ktorým sa však nič nepotvrďuje; ide vlastne len o vyhotovenie ďalšieho exempláru skôr podaného úkonu znaleckej činnosti. Váš výklad, že odpisom sa niečo potvrdzuje, je v rozpore s ustanoveniami vyhlášky č. 228/2018 Z. z., keďže **znalec odpisom len vyhotoví ďalší exemplár skôr podaného úkonu. Všeobecná hodnota môže byť znalcami stanovená len v znaleckom posudku; odpisom sa táto hodnota neaktualizuje a ani nepotvrďuje.**

Taktiež nie je možné vo veci „potvrdenia“ znaleckého posudku vyhotoviť doplnenie podľa § 17 ods. 7 až 9 zákona o znalcoch. Doplnenie je možné podľa § 17 ods. 7 písm. a) zákona o znalcoch vyhotoviť len ak boli zistené nové skutočnosti, ktoré mohli mať vplyv na stanovenie všeobecnej hodnoty k dátumu vypracovania pôvodného (podaného) znaleckého posudku, čiže doplnením je možné upraviť len pôvodnú všeobecnú hodnotu k rozhodnému dátumu, ktorý bol uvedený v pôvodnom (podanom) znaleckom posudku, nie k ďalšiemu rozhodnému dátumu. Napr. doplnením nie je možné stanoviť všeobecnú hodnotu k 1. 1. 2025, ak bol pôvodný (podaný) znalecký posudok vyhotovený k 1. 1. 2022. Doplnením je možné len upraviť všeobecnú hodnotu pôvodného znaleckého posudku k rozhodnému dátumu, ak boli zistené dodatočné skutočnosti, ktoré mohli mať vplyv na stanovenie všeobecnej hodnoty k 1. 1. 2022 (napr. bolo dodatočne zistené, že k dátumu ohodnotenia (1. 1. 2022) na pozemku viazli ďalšie vecné bremená alebo obmedzenia, ktoré neboli zohľadnené v pôvodnom (podanom) znaleckom posudku.

Záverom preto uvádzame, že **v prípade stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností, ak bola prekročená dvojročná lehota, je nutné vyhotoviť nový znalecký posudok vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností**, pričom by mal zadávateľ znaleckého posudku jednoznačne uviesť, k akému dátumu má znalec nehnuteľnosť ohodnotiť.“

Vzhľadom na cit. stanovisko ministerstva má Úrad za to, že vo vyvlastňovacom konaní po „zostarnutí“ znaleckého posudku natoľko, že v čase vydania rozhodnutia o vyvlastnení už nespĺňa podmienku formulovanú v § 4 ods. 3 v spojení s § 9 ods. 3 písm. f) zákona o vyvlastňovaní (podľa ktorej k momentu rozhodnutia o vyvlastnení a určení výšky náhrady za vyvlastnenie, nemôže byť znalecký posudok starší ako dva roky), je potrebné zabezpečiť nový znalecký posudok. Odpis „zostarnutého“ znaleckého posudku nie je na účely účenia náhrady za vyvlastnenie postačujúci.