

ROZHODNUTIE

Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky (ďalej len „*ministerstvo*“ alebo „*správny orgán*“) ako orgán príslušný podľa § 27 ods. 10 zákona č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „*ZZTP*“), v správnom konaní vo veci prejednávania a zistenia zodpovednosti za iný správny delikt znalca, takto

rozhodlo:

Výrok A

Ing. V.T., narodená XX.XX.XXXX, trvale bytom M. XX, XXX XX T., zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, oddiel na zápis znalcov, časť na zápis znalcov – fyzických osôb, odbor Stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo XXXXXX (ďalej aj „*účastníčka konania*“, príp. „*znalkyňa*“),

je vinná, že

v písomnom vyhotovení znaleckého posudku č. XX/XXXX, vypracovanom v Bratislave dňa 06.10.2017, pre zadávateľa obchodnú spoločnosť SLOVNAFT, a.s., so sídlom Vlčie hrdlo 1, 824 12 Bratislava, vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty ročného nájmu nehnuteľností nachádzajúcich sa v obci a k.ú. V., a síce pozemku parc. KN-C č. XXXX/X a časti pozemku parc. KN-C č. XXXX/X oddeleného ako diel č. 1 geometrickým plánom č. XXX/XXXX vyhotoveným T.T.T., s.r.o. dňa 03.10.2017 (ďalej aj *len „posudzované pozemky“ a „znalecký posudok“, resp. „znalecký posudok č. XX/XXXX“*)

- a) na *Titulnej strane*, ako aj v ďalších častiach znaleckého posudku nesprávne označila predmet a objekt znaleckého skúmania, keď uviedla, že znalecký posudok je podaný vo veci „stanovenia všeobecnej hodnoty a nájmu parciel KN C č. XXXX/X a XXXX/X mimo zastavaného územia obce V.“, pričom úlohou znalkyne bolo stanoviť všeobecnú hodnotu nájmu za pozemok parc. KN-C č. XXXX/X a za časť pozemku parc. KN-C č. XXXX/X oddelenú ako diel č. 1 geometrickým plánom č. XXX/XXXX vyhotoveným T.T.T., s.r.o. dňa 03.10.2017, na čom nič nemení ani fakt, že všeobecná hodnota nájmu za pozemok sa stanovuje zo všeobecnej hodnoty pozemku;
- b) v kapitole 6. *Použitý právny predpis* na str. 2 uviedla „podľa vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/2010 v znení vyhlášky č. 605/2008 v znení vyhl. č. 626/2007“, čiže nejednoznačne uviedla použitý právny predpis, ktorým je vyhláška č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov, resp. jej príloha č. 3 upravujúca stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ďalej len „*vyhláška č. 490/2004 Z. z.*“);

- c) v kapitole 7. *Ďalšie použité právne predpisy a literatúra* na str. 2 uviedla o.i. aj „Vyhláška MS SR č. 534/2008 Z. z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení vyhlášky č. 500/2005 Z. z.“, čiže nejednoznačne uviedla použitý právny predpis, ktorým je vyhláška č. 490/2004 Z. z.;
- d) v kapitole 7. *Ďalšie použité právne predpisy a literatúra* na str. 2 uviedla o.i. aj vyhlášku č. 79/1996 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov, ktorá bola účinná len do 30.11.2009, keďže bola zrušená vyhláškou č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov;
- e) v kapitole 7. *Ďalšie použité právne predpisy a literatúra* na str. 2 uviedla o.i. aj Metodiku výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanú v roku 2001 Žilinskou univerzitou v Žiline, ktorá však podľa právnej úpravy účinnej k dátumu vypracovania znaleckého posudku neslúžila ako predpis na stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu za pozemok, keďže na jej stanovenie slúži všeobecne záväzná metodika upravená v časti G. prílohy č. 3 k vyhláške č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov (ďalej len „vyhláška č. 492/2004 Z. z.“);
- f) v kapitole 7. *Ďalšie použité právne predpisy a literatúra* na str. 2 uviedla o.i. aj Indexy cien stavebných prác ŠÚ SR, napriek tomu, že tento materiál sa nevzťahuje na ohodnocovanie nájmu za pozemky, resp. ohodnocovanie pozemkov;
- g) v časti I. *Úvod* na str. 3 neuviedla predpísanú samostatnú kapitolu *Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť*, namiesto ktorej v úvodnej časti uviedla kapitolu 9. *Účel posudku*, ktorý sa jednak v predpísanej osnove znaleckého posudku nenachádza a jednak účelom znaleckého posudku nebolo stanovenie nájmu pozemku, ale právny úkon, na ktorý sa mal znalecký posudok použiť a ktorým v danom prípade bolo uzatvorenie nájomnej zmluvy;
- h) v kapitole a) *Výber použitej metódy* na str. 3 i) neuviedla, že výber metódy stanovenia výslednej všeobecnej hodnoty pozemkov a všeobecnej hodnoty nájmu za pozemky vykoná znalec podľa prílohy č. 3 písm. B) a časť G) prílohy č. 3 k vyhláške č. 492/2004 Z. z., ii) neuviedla jednotlivé metódy, ktorými možno podľa použitého predpisu stanoviť všeobecnú hodnotu nájmu za pozemky, iii) neuviedla výber použitej metódy stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov a zdôvodnenie tohto výberu a iv) neuviedla výber použitej metódy stanovenia všeobecnej hodnoty nájmu za pozemky a zdôvodnenie tohto výberu;
- i) v kapitole a) *Výber použitej metódy* na str. 3 uviedla o.i. aj definície *Východiskovej hodnoty stavieb* a *Technickej hodnoty stavieb*, a to napriek tomu, že posudzovanie stavieb nebolo predmetom znaleckého posudku;
- j) stanovila všeobecnú hodnotu posudzovaných pozemkov bez ospravedlnenej, resp. odmietnutej účasti vlastníčky posudzovaných pozemkov v situácii, kedy neboli v katastri nehnuteľností zapísané všetky inžinierske stavby križujúce posudzované pozemky a kedy z jedného z pozemkov mal byť ohodnotený iba jeho diel odčlenený geometrickým plánom vyhotoveným až po znaleckej obhliadke;
- k) kapitolu g) na str. 4 pomenovala ako *Jednotlivé stavby a nehnuteľnosti, ktoré nie sú vlastnícky usporiadané* napriek tomu, že podľa záväznej osnovy pre znalecké posudky z odboru Stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností mal byť názov tejto kapitoly uvedený

ako *Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia*;

- l) v kapitole g) *Jednotlivé stavby a nehnuteľnosti, ktoré nie sú vlastnícky usporiadané* na str. 4 neuviedla technickú infraštruktúru nachádzajúcu sa na posudzovaných pozemkoch, a to stavbu prístupovej cesty k čerpacej stanici a vedenia inžinierskych sietí (vodovodná a nízkotlaková plynová prípojka), ktoré sa podľa vyjadrenia znalkyne z 05.02.2018 (str. 2, „bod 3,4 – Vysvetlenie“) majú na posudzovaných pozemkoch nachádzať (aj keď nie sú zapísané v časti „C“ príslušného listu vlastníctva);
- m) v kapitole b) *Analýza polohy nehnuteľnosti*, resp. v prílohovej časti posudku nepripojila mapu širších vzťahov s približným vyznačením posudzovaných pozemkov;
- n) v kapitole b) *Analýza využitia nehnuteľnosti* neuviedla relevantné údaje i) týkajúce sa príslušnosti k zastavanému územiu obce jednak podľa údajov katastra nehnuteľností a jednak podľa údajov platnej územnoplánovacej dokumentácie - územného plánu mesta V. (ďalej len „územný plán“), ii) týkajúce sa funkčného využitia posudzovaných pozemkov podľa územného plánu (vrátane komplexného urbanistického návrhu, resp. výkresu riešenia verejného technického vybavenia) a iii) informácii o podzemných a nadzemných vedeniach inžinierskych sietí križujúcich posudzované, resp. susedné pozemky aj v kontexte vymedzenia ochranných pásiem týchto vedení, resp. v bezprostrednom susedstve situovanej pozemnej komunikácie;
- o) v kapitole 2.1.1 *Metóda polohovej diferenciácie* uviedla, že „Všeobecnú hodnotu pozemkov v zastavanom území obce (VŠHpoz) – uvedených v prílohe č. 1 k vyhláške časti C sa vypočíta podľa základného vzorca...“ napriek tomu, že metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov metódou polohovej diferenciácie je uvedený v odseku E.3 prílohy č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z. z. a napriek tomu, že na *Titulnej strane*, ako aj v *Úvodnej časti* znaleckého posudku uviedla, že posudzované pozemky sa nachádzajú mimo zastavaného územia obce, čo potvrdzujú aj údaje príslušného listu vlastníctva pripojeného k znaleckému posudku;
- p) v kapitole 2.2.1.1.1 *Pozemok V.*, v ktorej stanovila všeobecnú hodnotu pozemkov neuviedla všeobecný matematický vzorec daného výpočtu a neuviedla názvy, resp. definície jednotlivých matematických veličín vstupujúcich do tohto výpočtu;
- q) v kapitole 2.2.1.1.1 *Pozemok V.* stanovila jednotkovú východiskovú hodnotu pozemkov na 70 % z 26,56 €/m² bez akéhokoľvek zdôvodnenia, pričom mesto V. má cca 4175 obyvateľov a teda jednotková východisková hodnota pozemku mala byť podľa použitého predpisu buď vo výške 3,32 €/m², alebo pokiaľ znalkyňa chcela jednotkovú východiskovú hodnotu pozemkov stanoviť z východiskovej hodnoty cca 19 km vzdialeného krajského mesta M. mohla tak urobiť maximálne do 60 % z tejto východiskovej hodnoty (vzhľadom na druh posudzovaných nehnuteľností [priemyselné využitie]),
- r) v kapitole 2.2.1.1.1 *Pozemok V.* zdôvodnila stanovenie hodnoty koeficientu intenzity využitia, cit. : „4. rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, nebytové stavby pre priemysel, dopravu“, a to napriek tomu, že zo znaleckého posudku neplynie existencia, resp. možnosť budúceho účelového využitia posudzovaných pozemkov na stavbu rodinných domov, bytových domov, resp. ostatných budov na bývanie;
- s) v kapitole 2.2.1.1.1 *Pozemok V.* použitie koeficientu zvyšujúcich faktorov v hodnote 1,65 zdôvodnila výrazne zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností obdobného druhu, pričom zvyšujúce faktory možno použiť iba ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote, kde už znalkyňa zvýšený záujem k kúpe obdobných nehnuteľností plynúci z blízkosti krajského

mesta zohľadnila;

- u) v kapitole 3.1 *Nájom pozemkov* výpočtom stanovila všeobecnú hodnotu nájmu pozemkov bez toho, aby i) vysvetlila metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov, ii) uviedla definíciu/vysvetlenie jednotlivých matematických veličín vstupujúcich do aplikovaného matematického vzorca a iii) bez toho, aby zdôvodnila stanovené hodnoty jednotlivých matematických veličín vstupujúcich do aplikovaného matematického vzorca;
- v) nevyhotovila a do prílohovej časti znaleckého posudku nepripojila písomný záznam z obhliadky vykonanej dňa 28.09.2017 za účasti zástupcu nájomcu a zadávateľa znaleckého posudku, avšak bez prítomnosti vlastníčky resp. zástupcu vlastníčky posudzovaných pozemkov, navyiac v situácii, kedy neboli v katastri nehnuteľností zapísané všetky inžinierske stavby križujúce posudzované pozemky a kedy z jedného z pozemkov mal byť ohodnotený iba jeho diel odčlenený geometrickým plánom vyhotoveným až po znaleckej obhliadke;
- w) nevyhotovila a do prílohovej časti znaleckého posudku nepriložila fotodokumentáciu posudzovaných pozemkov vyhotovenú na obhliadke;
- x) neočíslovala strany prílohovej časti znaleckého posudku;
- y) použila neaktuálne znenie znaleckej doložky,

a teda porušila

povinnosť vykonávať znaleckú činnosť riadne podľa § 16 ods. 2 písm. b) ZZTP v spojení s § 17 ods. 2, ods. 3 písm. e), ods. 6 ZZTP v spojení s § 18 ods. 3 a prílohami č. 3, č. 4 a č. 5 vyhlášky ministerstva č. 490/2004 Z. z. a v spojení s § 4 ods. 3, ods. 4 a prílohou č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z. z. v nadväznosti na § 17 ods. 8 ZZTP,

čím spáchala

iný správny delikt podľa § 27 ods. 1 písm. b) ZZTP,

za čo sa jej ukladá

podľa § 27 ods. 3 písm. b) ZZTP peňažná pokuta vo výške 400 eur, ktorú je povinná zaplatiť ministerstvu do pokladne alebo na účet IBAN SK20 8180 0000 0070 0014 4110, variabilný symbol 34860, do 30 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti tohto rozhodnutia.

Výrok B

Správne konanie vo veci prejednávania a zistenia zodpovednosti za iný správny delikt podľa § 27 ods. 1 písm. b) ZZTP, ktorého sa mohla dopustiť účastníčka konania tým, že:

- t) koeficient redukujúcich faktorov stanovila v hodnote 1,00 s odôvodnením, že sa redukujúce faktory nevyskytujú, a to napriek existencii plynovej a vodovodnej prípojky, na ktorých

existenciu poukázala sama znalkyňa jednak v koeficiente technickej infraštruktúry pozemkov a jednak vo vyjadrení k podnetu pani T.A. zo dňa 05.02.2017, čím mohla porušiť povinnosť vykonávať znaleckú činnosť riadne podľa § 16 ods. 2 písm. b) ZZTP v spojení s § 4 ods. 3 a prílohou č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z. z. v nadväznosti na § 17 ods. 8 ZZTP,

ministerstvo podľa § 30 ods. 1 písm. h) zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej ako „*správny poriadok*“), keďže nebolo preukázané, že došlo k spáchaniu iného správneho deliktu

z a s t a v u j e.

O d ô v o d n e n i e

Okolnosti predchádzajúce začatiu konania o správnom delikte a priebeh konania

Ministerstvu bolo 08.01.2018 doručené podanie T. A., B. XXX/XX, XXX XX B., ktorým bolo poukázané na údajnú nezákonnosť postupu znalkyne pri vypracovaní znaleckého posudku č. XX/XXXX.

Podanie bolo podľa jeho obsahu posúdené ako podnet v zmysle § 29 ods. 1 písm. a) ZZTP, na základe čoho ministerstvo pristúpilo k vykonaniu dohľadu.

Listom ministerstva zo dňa 19.01.2018 bola znalkyňa vyzvaná, aby v lehote 10 dní odo dňa doručenia výzvy predložila ministerstvu rovnopis znaleckého posudku č. XX/XXXX a taktiež, aby sa (ak to uzná za potrebné) vyjadrila k podnetu. Výzva bola znalkyni doručená 29.01.2018.

Dňa 07.02.2018 bolo ministerstvu doručené vyjadrenie účastníčky konania, ku ktorému bol priložený rovnopis znaleckého posudku č. XX/XXXX, ako aj doplnenie č. 1 k tomuto znaleckému posudku, ktoré z vlastného podnetu vypracovala znalkyňa dňa 21.12.2017 na odstránenie formálnych chýb v znaleckom posudku č. XX/XXXX. Uvedeným doplnením i) bol daný do súladu so skutočnosťou údaj o neúčasti vlastníčky posudzovaných pozemkov na znaleckej obhliadke dňa 28.09.2017, ii) boli opravené údaje o podkladoch zo súboru popisných a geodetických informácií katastra nehnuteľností zabezpečených cez katastrálny portál, resp. iii) bola medzi podklady na vypracovanie znaleckého posudku doplnená ortofotomapa oblasti s vyznačenými parcelami registra „E“ a „C“ katastra nehnuteľností, ktorú znalkyňa pripojila do prílohovej časti znaleckého posudku.

Ministerstvo pristúpilo k preskúmaniu znaleckého posudku a dospelo k záveru, že existovalo podozrenie z porušenia povinností znalca, v nadväznosti na čo bolo vydané upovedomenie č. 34860/2018/153 zo dňa 01.03.2018 o začatí správneho konania vo veci prejednávania a zistenia zodpovednosti za iný správny delikt znalca podľa § 27 ods. 1 písm. b) ZZTP. Upovedomenie o začatí správneho konania bolo účastníčke konania doručené 07.03.2018.

Na základe žiadosti znalkyne doručenej ministerstvu dňa 22.03.2018 bola dňa 26.03.2018 znalkyni predĺžená lehota na vyjadrenie do 05.04.2018 a dňa 06.04.2018 bolo ministerstvu doručené vyjadrenie účastníčky konania k upovedomeniu o začatí správneho konania (ďalej aj len „*upovedomenie*“).

Na základe získaných podkladov ministerstvo pristúpilo k vydaniu tohto rozhodnutia.

Ustanovenia právnych predpisov vzťahujúce sa na zistené skutočnosti

Podľa § 3 ods. 2 správneho poriadku správne orgány sú povinné postupovať v konaní v úzkej súčinnosti s účastníkmi konania, zúčastnenými osobami a inými osobami, ktorých sa konanie týka, a dať im vždy príležitosť, aby mohli svoje práva a záujmy účinne obhajovať, najmä sa vyjadriť k podkladu rozhodnutia, a uplatniť svoje návrhy. Účastníkom konania, zúčastneným osobám a iným osobám, ktorých sa konanie týka, musia správne orgány poskytovať pomoc a poučenia, aby pre neznalosť právnych predpisov neutrpeľi v konaní ujmu.

Podľa § 3 ods. 4 správneho poriadku správne orgány sú povinné svedomite a zodpovedne sa zaoberať každou vecou, ktorá je predmetom konania, vybaviť ju včas a bez zbytočných prieťahov a použiť najvhodnejšie prostriedky, ktoré vedú k správne vybaveniu veci. Ak to povaha veci pripúšťa, má sa správny orgán vždy pokúsiť o jej zmierne vybavenie. Správne orgány dbajú na to, aby konanie prebiehalo hospodárne a bez zbytočného zaťažovania účastníkov konania a iných osôb.

Podľa § 3 ods. 5 správneho poriadku rozhodnutie správnych orgánov musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci. Správne orgány dbajú o to, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely.

Podľa § 4 ods. 1 správneho poriadku účastníci konania (§ 14) spolupracujú so správnymi orgánmi v priebehu celého konania.

Podľa § 5 ods. 1 správneho poriadku na konanie sú vecne príslušné správne orgány, ktoré určuje osobitný zákon; ak osobitný zákon neustanovuje, ktorý orgán je vecne príslušný, rozhoduje obec.

Podľa § 17 ods. 1 správneho poriadku účastníci konania, ich zákonní zástupcovia a opatrovníci sa môžu dať zastupovať advokátom alebo iným zástupcom, ktorého si zvolia.

Podľa § 18 ods. 2 správneho poriadku konanie je začaté dňom, keď podanie účastníka konania došlo správne orgánu príslušnému vo veci rozhodnúť. Pokiaľ sa konanie začína na podnet správneho orgánu, je konanie začaté dňom, keď tento orgán urobil voči účastníkovi konania prvý úkon.

Podľa § 18 ods. 3 správneho poriadku o začatí konania správny orgán upovedomí všetkých známych účastníkov konania; ak mu účastníci konania alebo ich pobyt nie sú známi, alebo pokiaľ to ustanovuje osobitný zákon, upovedomí ich o začatí konania verejnou vyhláškou.

Podľa § 30 ods. 1 písm. h) správneho poriadku správny orgán konanie zastaví, ak odpadol dôvod konania začatého na podnet správneho orgánu.

Podľa § 32 ods. 1 správneho poriadku správny orgán je povinný zistiť presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si obstaráť potrebné podklady pre rozhodnutie. Pritom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania.

Podľa § 32 ods. 2 správneho poriadku podkladom pre rozhodnutie sú najmä podania, návrhy a vyjadrenia účastníkov konania, dôkazy, čestné vyhlásenia, ako aj skutočnosti všeobecne známe alebo známe správne orgánu z jeho úradnej činnosti. Rozsah a spôsob zisťovania podkladov pre rozhodnutie určuje správny orgán.

Podľa § 33 ods. 1 správneho poriadku účastník konania a zúčastnená osoba má právo navrhovať dôkazy a ich doplnenie a klásť svedkom a znalcom otázky pri ústnom pojednávaní a miestnej ohliadke.

Podľa § 33 ods. 2 správneho poriadku správny orgán je povinný dať účastníkom konania a zúčastneným osobám možnosť, aby sa pred vydaním rozhodnutia mohli vyjadriť k jeho podkladu i k spôsobu jeho zistenia, prípadne navrhnúť jeho doplnenie.

Podľa § 34 ods. 1 správneho poriadku na dokazovanie možno použiť všetky prostriedky, ktorými možno zistiť a objasniť skutočný stav veci a ktoré sú v súlade s právnymi predpismi.

Podľa § 34 ods. 2 správneho poriadku dôkazmi sú najmä výsluch svedkov, znalecké posudky, listiny a ohliadka.

Podľa § 34 ods. 3 správneho poriadku účastník konania je povinný navrhnúť na podporu svojich tvrdení dôkazy, ktoré sú mu známe.

Podľa § 34 ods. 4 správneho poriadku vykonávanie dôkazov patrí správnemu orgánu.

Podľa § 16 ods. 2 písm. b) ZZTP znalec je povinný vykonávať znaleckú činnosť riadne a v určenej lehote.

Podľa § 17 ods. 2 ZZTP jednotlivé strany písomne podaného znaleckého posudku musia byť očíslované, zviazané a zošité šnúrou. Voľné konce šnúry sa prekryjú nálepkou, ktorú znalec opatrí odtlačkom svojej úradnej pečiatky.

Podľa § 17 ods. 3 písm. e) ZZTP písomne vyhotovený znalecký posudok obsahuje prílohy potrebné na zabezpečenie preskúmateľnosti znaleckého posudku.

Podľa § 17 ods. 6 ZZTP titulná strana znaleckého posudku obsahuje identifikačné údaje znalca, označenie „znalecký posudok“, poradové číslo znaleckého posudku a stručnú charakteristiku predmetu znaleckého skúmania. „Úvod“ obsahuje úlohy určené zadávateľom a právny úkon, na ktorý sa znalecký posudok použije. V časti „posudok“ znalec uvedie opis predmetu znaleckého skúmania a skutočností, na ktoré pri úkone znaleckej činnosti prihliadal, uvedie postup, na ktorého základe sa dopracoval k odpovediam na otázky položené zadávateľom a k splneniu ním uložených úloh. V časti „záver“ znalec odcituje otázky zadávateľa a uvedie na ne stručné odpovede. Celková skladba znaleckého posudku musí umožniť preskúmať jeho obsah a overiť odôvodnenosť postupov. Prílohy znaleckého posudku môžu tvoriť samostatnú, so znaleckým posudkom nezošitú časť; v takom prípade musia obsahovať údaje o znaleckom posudku, ku ktorému sa viažu, musia byť zošité a opatrené úradnou pečiatkou a podpisom znalca. Ak je prílohou znalecký posudok iného znalca, postačuje identifikácia prílohy v znaleckom posudku. Rovnako sa postupuje pri prílohách, ktorých rozsah je väčší ako rozsah časti „posudok“.

Podľa § 17 ods. 8 ZZTP pri vypracúvaní znaleckých posudkov znalci postupujú podľa všeobecne záväzných právnych predpisov a inštrukcií ministerstva.

Podľa § 27 ods. 1 písm. b) ZZTP znalec sa dopustí iného správneho deliktu, ak poruší iné povinnosti ustanovené týmto zákonom.

Podľa § 27 ods. 3 ZZTP za správny delikt podľa § 27 ods. 1 uvedeného zákona možno uložiť tieto sankcie: a) písomné napomenutie, b) peňažnú pokutu do 1 650,- EUR fyzickej osobe, c) zákaz výkonu

znaleckej činnosti, tlmočnickej činnosti alebo prekladateľskej činnosti na obdobie najviac jedného roka, d) vyčiarknutie zo zoznamu.

Podľa § 27 ods. 10 ZZTP iné správne delikty podľa tohto zákona prejednáva ministerstvo a ukladá za ne sankcie.

Podľa § 29 ods. 1 písm. a) ZZTP dohľad nad činnosťou vykonáva ministerstvo sledovaním dodržiavania zákonnosti a správnosti postupov znalcov, tlmočníkov a prekladateľov a preskúvaním podnetov na postup pri výkone tejto činnosti.

Podľa § 32 ZZTP ak nie je ustanovené v tomto zákone inak, vzťahujú sa na konanie podľa tohto zákona všeobecné predpisy o správnom konaní.

Podľa § 33 písm. d) ZZTP všeobecne záväzný právny predpis, ktorý vydá ministerstvo, ustanoví podrobnosti o ustanovení metód znaleckého určenia hodnoty majetku a postupov v prípadoch, v ktorých sa podľa osobitných predpisov vyžaduje určenie hodnoty majetku vrátane majetku podniku alebo časti podniku, alebo zložiek majetku podniku.

Podľa § 33 písm. e) ZZTP všeobecne záväzný právny predpis, ktorý vydá ministerstvo, ustanoví podrobnosti o identifikačných znakoch, o vedení denníka a lehotách a postupe, ktorým sa vykonáva zápis údajov do denníka, o osnove a obsahu znaleckého posudku.

Podľa § 18 ods. 3 vyhlášky č. 490/2004 Z. z. vzor titulnej strany znaleckého posudku je uvedený v prílohe č. 3 a osnova znaleckého posudku je uvedená v prílohe č. 4. Osnova znaleckého posudku pre odbor stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností je uvedená v prílohe č. 5.

Podľa prílohy č. 3 vyhlášky č. 490/2004 Z. z. titulná strana znaleckého posudku obsahuje nasledovné údaje Znalec; Zadávateľ; Číslo spisu (objednávky); Znalecký posudok číslo; Vo veci; Počet strán (z toho príloh); Počet odovzdaných vyhotovení.

Príloha č. 4 k vyhláške č. 490/2004 Z. z. stanovuje nasledovné znenie znaleckej doložky fyzickej osoby Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor..... odvetvie, evidenčné číslo znalca Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom

Podpis znalca

Podľa prílohy č. 5 k vyhláške č. 490/2004 Z. z. stanovujúcej záväznú osnovu znaleckého posudku z odboru Stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností v posudku sú vyjadrené odborné závery o skutočnostiach, ktoré objasňuje. Posudok sa vypracúva tak, aby bol preskúmateľný z hľadiska odbornosti a súladu so skutočným stavom veci. Posudok o všeobecnej hodnote je aj doklad o stave pozemkov a stavieb k rozhodujúcemu termínu. Posudok sa vypracúva vždy v súlade s predpisom platným pre konkrétny právny úkon, pre ktorý je posudok podaný.

Podľa prílohy č. 5 k vyhláške č. 490/2004 Z. z. Úvodná časť I. znaleckého posudku obsahuje o.i. aj bod 1. Úloha znalca podľa uznesenia štátneho orgánu alebo objednávky, číslo uznesenia; bod 5. Podklady na vypracovanie posudku, ktoré sa delia na podklady dodané zadávateľom a podklady získané znalcom; bod 6. Použitý predpis; bod 7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra, ako aj poznámku, podľa ktorej ak je znalecký posudok vypracovaný na požiadanie fyzickej osoby alebo právnickej osoby, obsahuje úvod okrem náležitostí podľa č. 2 až 8 aj právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť.

Podľa prílohy č. 5 k vyhláške č. 490/2004 Z. z. časť II. Posudok, bod. 1. Všeobecné údaje obsahuje o.i. aj písm. a) *výber použitej metódy; najmä zdôvodnenie výberu, podmienky výberu a dôvody vylúčenia ostatných metód stanovenia všeobecnej hodnoty, informácie o použitých rozpočtových ukazovateľoch na stanovenie východiskovej hodnoty; písm. c) údaje o obhliadke predmetu posúdenia, najmä dátumy vykonania obhliadky, zamerania a fotodokumentácie; písm. f) vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia; stavby, ktoré sa nezapisujú do katastra nehnuteľností, sa identifikujú parcelným číslom pozemku, na ktorom sú postavené; písm. g) vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia.*

Podľa prílohy č. 5 k vyhláške č. 490/2004 Z. z. časť II. Posudok, bod. 3. Stanovenie všeobecnej hodnoty obsahuje najmä a) *analýzu polohy nehnuteľnosti, b) analýzu využitia nehnuteľnosti, c) analýzu prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou.*

Podľa prílohy č. 5 k vyhláške č. 490/2004 Z. z. časť II. Posudok, bod. 3. Stanovenie všeobecnej hodnoty *pri stanovení všeobecnej hodnoty je potrebné okrem zákonných náležitostí uviesť aj v metóde polohovej diferenciácie pri stavbách najmä zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie a pri pozemkoch najmä zdôvodnenie východiskovej hodnoty a použitých koeficientov.*

Podľa prílohy č. 5 k vyhláške č. 490/2004 Z. z. sa v časti znaleckého posudku IV. Prílohy k znaleckému posudku pod č. 8, 9, 10 a 11 *pripájajú záznamy z miestnych šetrení, ak to povaha posudku vyžaduje (bod č. 8); ďalšie doklady potrebné na zabezpečenie preskúmateľnosti posudku, najmä nájomné zmluvy v ohodnocovanej nehnuteľnosti, nájomné zmluvy z okolitých porovnateľných nehnuteľností, všeobecné nariadenia miest (bod č. 9); situačný náčrt inžinierskych sietí, ak to povaha posudku vyžaduje (bod č. 10); fotodokumentácia, najmä hlavných stavieb (bod č. 11). Prílohy podľa č. 1 až 7 sú povinnými prílohami posudku. V prípade neexistencie niektorých z týchto príloh je potrebné inými prílohami alebo zdôvodnením v posudku zabezpečiť preskúmateľnosť postupu znalca pri vypracovaní posudku.*

Podľa § 4 ods. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z. z. *pri stanovení všeobecnej hodnoty zložky majetku podniku alebo iného majetku sa postupuje podľa príloh tejto vyhlášky, vždy s prihliadnutím na osobitosti a technicko-ekonomické určenie tejto zložky majetku.*

Podľa § 4 ods. 4 vyhlášky č. 492/2004 Z. z. *pri stanovení všeobecnej hodnoty zložiek majetku podniku alebo iného majetku, pre ktoré nie je ustanovená metodika v prílohách tejto vyhlášky alebo pre ktoré nebol vydaný osobitný predpis, znalec primerane použije postup zaužívaný v iných odboroch alebo iný postup, ktorý zodpovedá príslušnému stavu vedy v danom odbore, s prihliadnutím na osobitosti a technicko-ekonomické určenie uvedených zložiek majetku.*

Posúdenie vecí správnym orgánom

Predmetom tohto správneho konania bolo zistiť najmä to, či účastníčka konania svojím konaním spáchala skutky vymedzené v upovedomení o začatí správneho konania, či sú tieto skutky iným správnym deliktom podľa § 27 ods. 1 písm. b) ZZTP a aká je závažnosť uvedeného konania.

Skutková podstata iného správneho deliktu je tvorená subjektom, objektom a objektívnou stránkou.

Administratívnoprávna zodpovednosť za správny delikt je tzv. objektívnou zodpovednosťou, teda zodpovednosť bez ohľadu na zavinenie. Zavinenie ako subjektívna zložka skutkovej podstaty tak nie je obligatórnym znakom skutkovej podstaty iného správneho deliktu a vzhľadom naň možno pri úvahe o druhu a výške sankcie. Z teoreticko-právneho hľadiska ide o tzv. správne delikty postihované bez ohľadu na zavinenie (pozri napr. Škultéty, P.: Správne právo hmotné Všeobecná časť. Bratislava:2016, PRAF UK. str. 167 a nasl.).

Subjekt

Iný správny delikt podľa § 27 ods. 1 ZZTP môže spáchať špeciálny subjekt, ktorým je fyzická osoba alebo právnická osoba, ktorej ZZTP priznáva postavenie znalca, tlmočníka alebo prekladateľa. Účastníčka konania má od 25.02.2003 až po súčasnosť status znalca zapísaného v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, čo znamená, že uvedená podmienka je v prejednávanej veci naplnená.

Objektívna stránka

Z hľadiska objektívnej stránky je na naplnenie skutkovej podstaty správneho deliktu podľa § 27 ods. 1 písm. b) ZZTP potrebné porušenie inej povinnosti ustanovenej týmto zákonom [inej ako povinnosti, ktorých porušenie tvorí objektívnu stránku iných správnych deliktov podľa § 27 ods. 1 písm. a) a c) ZZTP].

Úlohou ministerstva bolo posúdiť, či v danej veci existuje následok, t. j. či znalec porušil povinnosť vykonávať znaleckú činnosť riadne, resp. či porušil niektorú z ďalších povinností.

K jednotlivým bodom vymedzenia skutku uvádza správny orgán nasledovné odôvodnenie.

Body a) až i), k), u), y)

Znalkyni bolo zo strany ministerstva vytýkané, že:

- na *Titulnej strane*, ako aj v ďalších častiach znaleckého posudku nesprávne označila predmet a objekt znaleckého skúmania, keď uviedla, že znalecký posudok je podaný vo veci „stanovenia všeobecnej hodnoty a nájmu parciel KN C č. XXXX/X a XXXX/X mimo zastavaného územia obce B.“, pričom úlohou znalkyne bolo stanoviť všeobecnú hodnotu nájmu za pozemok parc. KN-C č. XXXX/X a za časť pozemku parc. KN-C č. XXXX/X oddelenú ako diel č. 1 geometrickým plánom č. XXX/XXXX vyhotoveným T.T.T., s.r.o. dňa 03.10.2017, na čom nič nemení ani fakt, že všeobecná hodnota nájmu za pozemok sa stanovuje zo všeobecnej hodnoty pozemku (písm. a);
- v kapitole 6. *Použitý právny predpis* na str. 2 uviedla „podľa vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/2010 v znení vyhlášky č. 605/2008 v znení vyhl. č. 626/2007“, čiže nejednoznačne uviedla použitý právny predpis, ktorým je vyhláška č. 492/2004 Z. z., resp. jej príloha č. 3 upravujúca stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (písm. b);
- v kapitole 7. *Ďalšie použité právne predpisy a literatúra* na str. 2 uviedla o.i. aj „Vyhláška MS SR č. 534/2008 Z. z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcov, tlmočníkoch a

prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení vyhlášky č. 500/2005 Z. z.“, čiže nejednoznačne uviedla použitý právny predpis, ktorým je vyhláška č. 490/2004 Z. z. (písm. c);

- v kapitole 7. *Ďalšie použité právne predpisy a literatúra* na str. 2 uviedla o.i. aj vyhlášku č. 79/1996 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov, ktorá bola účinná len do 30.11.2009, keďže bola zrušená vyhláškou č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov (písm. d);
- v kapitole 7. *Ďalšie použité právne predpisy a literatúra* na str. 2 uviedla o.i. aj Metodiku výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanú v roku 2001 Žilinskou univerzitou v Žiline, ktorá však podľa právnej úpravy účinnej k dátumu vypracovania znaleckého posudku neslúžila ako predpis na stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu za pozemok, keďže na jej stanovenie slúži všeobecne záväzná metodika upravená v časti G. prílohy č. 3 k vyhláške č. 492/2004 Z. z. (písm. e);
- v kapitole 7. *Ďalšie použité právne predpisy a literatúra* na str. 2 uviedla o.i. aj Indexy cien stavebných prác ŠÚ SR, napriek tomu, že tento materiál sa nevzťahuje na ohodnocovanie nájmu za pozemky, resp. ohodnocovanie pozemkov (písm. f);
- v časti I. *Úvod* na str. 3 neuviedla predpísanú samostatnú kapitolu *Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť*, namiesto ktorej v úvodnej časti uviedla kapitolu 9. *Účel posudku*“, ktorý sa jednak v predpisanej osnove znaleckého posudku nenachádza a jednak účelom znaleckého posudku nebolo stanovenie nájmu pozemku, ale právny úkon, na ktorý sa mal znalecký posudok použiť a ktorým v danom prípade bolo uzatvorenie nájomnej zmluvy (písm. g);
- v kapitole a) *Výber použitej metódy* na str. 3 i) neuviedla, že výber metódy stanovenia výslednej všeobecnej hodnoty pozemkov a všeobecnej hodnoty nájmu za pozemky vykoná znalec podľa prílohy č. 3 písm. B) a časť G) prílohy č. 3 k vyhláške č. 492/2004 Z. z., ii) neuviedla jednotlivé metódy, ktorými možno podľa použitého predpisu stanoviť všeobecnú hodnotu nájmu za pozemky, iii) neuviedla výber použitej metódy stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov a zdôvodnenie tohto výberu a iv) neuviedla výber použitej metódy stanovenia všeobecnej hodnoty nájmu za pozemky a zdôvodnenie tohto výberu (písm. h);
- v kapitole a) *Výber použitej metódy* na str. 3 uviedla o.i. aj definície *Východiskovej hodnoty stavieb* a *Technickej hodnoty stavieb*, a to napriek tomu, že posudzovanie stavieb nebolo predmetom znaleckého posudku (písm. i);
- kapitolu g) na str. 4 pomenovala ako *Jednotlivé stavby a nehnuteľnosti, ktoré nie sú vlastnícky usporiadané* napriek tomu, že podľa záväznej osnovy pre znalecké posudky z odboru Stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností mal byť názov tejto kapitoly uvedený ako *Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia* (písm. k);
- v kapitole 3.1 *Nájom pozemkov* výpočtom stanovila všeobecnú hodnotu nájmu pozemkov bez toho, aby i) vysvetlila metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty nájmu

pozemkov, ii) uviedla definíciu/vysvetlenie jednotlivých matematických veličín vstupujúcich do aplikovaného matematického vzorca a iii) bez toho, aby zdôvodnila stanovené hodnoty jednotlivých matematických veličín vstupujúcich do aplikovaného matematického vzorca (písm. u) a

- použila neaktuálne znenie znaleckej doložky (písm. y).

Účastníčka konania vo svojom vyjadrení k upovedomeniu predmetné pochybenia uznala s tým, že sa však jedná o formálne pochybenia, ktoré nemajú vplyv na závery znaleckého posudku, resp. na výslednú stanovenú všeobecnú hodnotu nájmu posudzovaných pozemkov.

K tomu správny orgán iba v stručnosti uvádza, že povaha vytýkaných nedostatkov, ich závažnosť a dôsledky budú zohľadnené pri úvahe o druhu a výške sankcie a pre úplnosť dodáva, že predmetom tohto správneho konania nebolo posudzovanie vecnej stránky znaleckého posudku (správnosti znalkyňou stanovenej všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov), ale iba formálneho a metodického postupu zodpovedania zadávateľom stanovenej znaleckej úlohy.

Body j), m), v) a w)

Znalkyni bolo zo strany ministerstva vytýkané, že:

- stanovila všeobecnú hodnotu posudzovaných pozemkov bez ospravedlnenej, resp. odmietnutej účasti vlastníčky posudzovaných pozemkov v situácii, kedy neboli v katastri nehnuteľností zapísané všetky inžinierske stavby križujúce posudzované pozemky a kedy z jedného z pozemkov mal byť ohodnotený iba jeho diel odčlenený geometrickým plánom vyhotoveným až po znaleckej obhliadke (písm. j);
- v kapitole b) Analýza polohy nehnuteľnosti, resp. v prílohovej časti posudku nepripojila mapu širších vzťahov s približným vyznačením posudzovaných pozemkov (písm. m);
- nevyhotovila a do prílohovej časti znaleckého posudku nepripojila písomný záznam z obhliadky vykonanej dňa 28.09.2017 za účasti zástupcu nájomcu a zadávateľa znaleckého posudku, avšak bez prítomnosti vlastníčky resp. zástupcu vlastníčky posudzovaných pozemkov, naviac v situácii, kedy neboli v katastri nehnuteľností zapísané všetky inžinierske stavby križujúce posudzované pozemky a kedy z jedného z pozemkov mal byť ohodnotený iba jeho diel odčlenený geometrickým plánom vyhotoveným až po znaleckej obhliadke (písm. v) a
- nevyhotovila a do prílohovej časti znaleckého posudku nepriložila fotodokumentáciu posudzovaných pozemkov vyhotovenú na obhliadke (písm. w).

K skutkom pod písm. j) a v) účastníčka konania vo svojom vyjadrení k upovedomeniu uviedla, že „zadávateľom znaleckého posudku bol Slovnaft, a.s. Obhliadku som vykonala za účasti zadávateľa, ktorý mi predložil platnú nájomnú zmluvu s vlastníkom pozemkov, a bolo treba stanoviť novú hodnotu nájmu. Podľa toho, že mali platný nájomný vzťah podľa platnej nájomnej zmluvy, ktorú išli predĺžiť, nevidela som dôvod k sporu, tým pádom som nepriložila ani záznam z obhliadky do prílohy posudku. Podklady pre vypracovanie ZP sú dokladované a získavané počas celého času vypracovávania ZP, nevidím problém, že Geometrický plán mi bol dodaný až po obhliadke.“

K skutku pod písm. m) účastníčka konania uviedla „*mapa širších vzťahov bola prílohou ZP, stalo sa, že pri množení písomnej formy sa stratila, (bola aj napísaná v prílohe ZP XX/XXXX) ako náhle som na to prišla, som mapu širších vzťahov doplnila v Doplnení č. XX/XXXX ZP XX/XXXX.*“

K skutku pod písm. w) účastníčka konania uviedla „*v každom znaleckom posudku mám v prílohe fotodokumentáciu, do bánk dokonca na CD prikladám všetky fotky (niekedy aj 50 ks). V tomto prípade som využila fotku z mapky, kde je presne na fotke terénu aj vyznačené presné čísla pozemkov, čo sa mi zdalo vystihujúcejšie.*“

K tomu správny orgán v prvom rade poukazuje na primárnu povinnosť každého znalca vyvinúť primerané úsilie na zabezpečenie podkladov, ktoré je objektívne možné zabezpečiť tak, aby znalec mohol objektívne a nestranne vykonať zadané znalecké úlohy v súlade s povinnosťou riadneho výkonu znaleckej činnosti podľa § 16 ods. 2 písm. b) ZZTP. Pritom rozsah podkladov potrebných na riadny výkon znaleckej činnosti v tom ktorom konkrétnom prípade závisí od viacerých okrajových podmienok, vrátane i) vzťahu zadávateľa znaleckého posudku k vlastníkovi objektu znaleckého skúmania, ii) objektu znaleckého skúmania a iii) právneho úkonu, na ktorý sa má znalecký posudok použiť.

Posudzované pozemky neboli v danom prípade vo vlastníctve zadávateľa posudku, ktorý si tento dal vypracovať na účely rokovania o uzatvorení nájomnej zmluvy na pozemky, kedy z jedného z pozemkov mal byť ohodnotený iba jeho diel odčlenený geometrickým plánom vyhotoveným až po znaleckej obhliadke. Správny orgán nevytýkal vyhotovenie geometrického plánu až po obhliadke, akurát aj táto skutočnosť bola, v súhrne s ostatnými faktormi, jedným z dôvodov prečo mala byť na obhliadku pozvaná aj vlastníčka pozemkov. Vo všeobecnosti platí, že všeobecná hodnota nájomného za pozemok sa vypočíta z všeobecnej hodnoty daného pozemku, na ktorú o.i. vplýva aj existencia závad a obmedzení viaznucich na pozemku, a to vrátane podzemných stavieb a vedení, ktorých existencia často neplynie z verejne dostupných online zdrojov, ako je napr. kataster nehnuteľností, či územný plán mesta, čo však nie je v rozpore s účelom týchto štátnych evidencií, resp. územnoplánovacích podkladov.

Znalec pritom musí pri ohodnocovaní pozemkov brať do úvahy nielen katastrálnu právnu úpravu, z ktorej vychádza primárne, ale aj úpravu stavebnoprávnu a občianskoprávnu, z ktorej o.i. plynie, že i) prípojky stavieb a pozemkov na verejné rozvodné siete sú v zmysle stavebného práva drobnými stavbami, ii) diaľkové a miestne rozvody plynu, vody, pary, elektriny, diaľkové a miestne elektronické komunikačné siete sú inžinierskymi stavbami, iii) stavby, ktoré sú v zmysle občianskeho práva vecami samostatnými vecami nie sú súčasťou pozemku, a teda vlastníkom pozemku a stavby na ňom nemusí byť ten istý subjekt, iv) v katastri nehnuteľností sa spravidla nezapisujú inžinierske stavby a drobné stavby; tieto sú v katastri zobrazené na katastrálnej mape parcelným číslom pozemku, na ktorom je stavba postavená, alebo mapovou značkou a sú označené kódom druhu pozemku a kódom spôsobu využívania pozemku, čo však nevylučuje celkom bežne sa vyskytujúce prípady existencie neevidovaných inžinierskych stavieb atď.

V danom prípade sa jednalo o stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov nachádzajúcich sa v extraviláne, z ktorých je jeden nezastavaným pozemkom druhu *orná pôda* a druhý je vedený ako *zastavané plochy a nádvoría* a zastavaný prístupovou komunikáciou k stavbe benzínovej pumpy zadávateľa znaleckého posudku.

To, či pri ohodnocovaní pozemkov má existencia podzemných inžinierskych stavieb vplyv na ich všeobecnú hodnotu, závisí o.i. aj od i) účelového určenia pozemkov stanoveného územnoplánovacou dokumentáciou (ktorej sa znalkyňa v znaleckom posudku nevenovala), ii) druhu inžinierskych stavieb (a s tým spojených rôzne dimenzovaných ochranných pásiem) a iii) tvaru a rozmerov pozemkov.

Pritom podľa prílohy č. 5 k vyhláške č. 490/2004 Z. z. v znaleckom posudku z odboru Stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností majú byť vyjadrené odborné závery o skutočnostiach, ktoré objasňuje. Posudok sa vypracúva tak, aby bol preskúmateľný z hľadiska odbornosti a súladu so skutočným stavom veci. Posudok o všeobecnej hodnote je aj dokladom o stave pozemkov k rozhodujúcemu termínu (v tomto prípade k dátumu obhliadky). Posudok sa vypracúva vždy v súlade s predpisom platným pre konkrétny právny úkon, pre ktorý je posudok podaný.

Za tejto situácie bolo povinnosťou znalkyne pozvať na obhliadku posudzovaných pozemkov aj vlastníčku pozemkov, pretože informácie od vlastníčky pozemkov, zvlášť pokiaľ sa jedná o dlhoročnú vlastníčku, tak ako tomu bolo v preskúvanom prípade, majú značný informačný potenciál o ťarchách a vecných bremenách, prípadne o iných rizikách spojených s posudzovanými pozemkami.

Pokiaľ už v danej situácii znalkyňa na obhliadku nepozvala vlastníčku posudzovaných pozemkov a obhliadku vykonala iba za účasti zástupcu objednávateľa, ktorý sledoval svoje vlastné záujmy (z podstaty veci opačné ako záujmy vlastníčky pozemkov), kedy z jedného z pozemkov mal byť ohodnotený iba jeho diel odčlenený geometrickým plánom vyhotoveným až po znaleckej obhliadke, bolo potrebné zachytiť záznam priebehu znaleckej obhliadky písomným záznamom a fotodokumentáciou, ktoré štandardne nie sú povinnými prílohami znaleckého posudku.

Pritom znalkyňa mohla, avšak nezdokumentovala priebeh obhliadky nielen písomne, ale taktiež graficky a fotograficky. Konkrétne znalkyňa priebeh a výsledky miestneho šetrenia nezachytila ani v kapitole 1. Všeobecné údaje, bod c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia, ale ani nepripojila fotografie dokumentujúce stav pozemkov v čase obhliadky. Pripojila síce katastrálnu mapu, resp. ortofotomapu, tie však nedokladujú aktuálny stav pozemkov, a to vzhľadom na ich účelové určenie, mierku, resp. dátum zberu údajov.

Pritom napr. fotografická dokumentácia je z hľadiska znaleckej činnosti vo všeobecnosti považovaná za objektívny podklad, kedy znalec pri vyhotovovaní fotodokumentácie zachytí napr. nielen celkové pohľady na dokumentované objekty, resp. vyhotoví aj snímky ich častí až k jednotlivým detailom, na základe čoho pripojená fotodokumentácia v znaleckom posudku názorne dopĺňa textovú časť posudku.

Popri tom je grafická dokumentácia najstarším a spoľahlivým dokladom o priebehu a výsledku obhliadky, štandardne sa vyhotovuje formou vystihujúcich grafických náčrtkov, pričom náčrtky, resp. plány umožňujú nielen rýchlu orientáciu znalca pri následnom vypracovaní posudku, ale taktiež možnosť rôznymi spôsobmi zobrazovania zachytiť všetky dôležité, resp. rozhodujúce tvary, resp. umiestnenie objektov, vrátane podzemných vedení (samozrejme za predpokladu detekovania ich existencie).

Priebeh a výsledky obhliadky môžu byť teda zachytené buď písomne, fotograficky, graficky alebo iným zodpovedajúcim spôsobom (ako napr. zvukovým záznamom), pričom sa jedná o alternatívne postupy, kedy je rozhodujúce, či samostatne, alebo v súhrne ozrejmuje priebeh a výsledky miestneho šetrenia (najmä miesto a dôvod obhliadky, čas jej začiatku a ukončenia, mená účastníkov, ciele obhliadky a jej program, identifikáciu zisťovaných vecí, obhliadkou získané podklady, merania a pod.,

spôsob dokumentácie obhliadky, vyjadrenie zúčastnených k vykonanej obhliadke), pričom písomný zápis podpísaný účastníkmi obhliadky a pripojený ako samostatná príloha znaleckého posudku nie je (rovnako ako napr. fotodokumentácia) nevyhnutnosťou, resp. povinnosťou znalca, avšak iba v prípade ak potrebná suma informácií plyní zo zvyšných častí znaleckého posudku, čo sa však v tomto prípade nestalo, a to o to zvlášť, pokiaľ na obhliadku nebol pozvaný vlastník posudzovaných pozemkov, z jedného z pozemkov sa ohodnocuje iba časť vymedzený ako diel geometrickým plánom vyhotoveným až po obhliadke, pričom znalecký posudok je podaný na účely rokovania o uzatvorení zmluvy o nájme posudzovaných pozemkov.

Bod q)

Znalkyni bolo zo strany ministerstva vytýkané, že v kapitole 2.2.1.1.1 *Pozemok V.* stanovila jednotkovú východiskovú hodnotu pozemkov na 70 % z 26,56 €/m² bez akéhokoľvek zdôvodnenia, pričom mesto V. má cca 4175 obyvateľov, a teda jednotková východisková hodnota pozemku mala byť podľa použitého predpisu buď vo výške 3,32 €/m², alebo pokiaľ znalkyňa chcela jednotkovú východiskovú hodnotu pozemkov stanoviť z východiskovej hodnoty cca 19 km vzdialeného krajského mesta M. mohla tak urobiť maximálne do 60 % z tejto východiskovej hodnoty (vzhľadom na druh posudzovaných nehnuteľností [priemyselné využitie]).

K tomu účastníčka konania vo svojom vyjadrení k upovedomeniu uviedla: „*ospravedlňujem sa, prišlo k pochybeniu, malo tam byť 60 %, nie 70 % z východiskovej hodnoty pozemkov cca 19 km vzdialeného krajského mesta M..*“, čím v podstate uznala vytýkané pochybenie.

Bod r)

Znalkyni bolo zo strany ministerstva vytýkané, že v kapitole 2.2.1.1.1 *Pozemok V.* zdôvodnila stanovenie hodnoty koeficientu intenzity využitia, cit. : „4. rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, nebytové stavby pre priemysel, dopravu“, a to napriek tomu, že zo znaleckého posudku neplyní existencia, resp. možnosť budúceho účelového využitia posudzovaných pozemkov na stavbu rodinných domov, bytových domov, resp. ostatných budov na bývanie.

K tomu účastníčka konania vo svojom vyjadrení k upovedomeniu uviedla: „*v koeficiente intenzity využitia bola použitá hodnota indexu č. 4 – v znení položky sú aj rodinné domy a bytové domy, tie som len nedopatrením nevymazala, samozrejme bolo myslené, že v tejto položke charakterizovali tento koeficient nebytové stavby pre priemysel a dopravu. Vždy vymazávam citácie, ktoré tam nepatria, aj poľnohospodárske stavby som vymazala, žiaľ som si nevšimla, že nie sú vymazané rodinné a bytové domy. Je to spoločná položka a platia samozrejme pre tie stavby, ktoré vystihujú ohodnocovanú stavbu.*“

Takéto vyjadrenie, podľa ktorého je vytýkané pochybenie dôsledkom nepozornosti správny orgán pripúšťa ako vysvetlenie, napriek tomu musí dôsledky takejto nepozornosti dôrazne odmietnuť, pretože znalkyňa mala v koeficiente intenzity využitia uviesť opis zisteného skutkového stavu, a tomuto zisteniu mala zodpovedať nielen hodnota daného koeficientu, ale aj jeho slovné zdôvodnenie, ktoré musí zodpovedať zistenému stavu, čo však znalkyňa v celom rozsahu neurobila, keď síce hodnotu koeficientu zvolila z predvoleného intervalu, avšak v rámci popisu zdôvodnenia voľby zvolenej hodnoty z prílohy č. 3 k vyhláške č. 492/2004 Z. z. skopírovala takmer celý generálny popis intenzity využitia (vymedzený všeobecne pre celý štvrtý stupeň intenzity využitia predvolený pre viaceré do úvahy prichádzajúce okolnosti), z ktorého však vymazala iba časť neprislúchajúceho

opisu, namiesto toho, aby do znaleckého úkonu vybrala a popísala len tie faktory, ktoré majú na určovanú skutočnosť reálne vplyv.

Bod s)

Znalkyni bolo zo strany ministerstva vytýkané, že v kapitole 2.2.1.1.1 *Pozemok V.* použitie koeficientu povyšujúcich faktorov v hodnote 1,65 zdôvodnila výrazne zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností obdobného druhu, pričom povyšujúce faktory možno použiť iba ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote, kde už znalkyňa zvýšený záujem k kúpe obdobných nehnuteľností plynúci z blízkosti krajského mesta zohľadnila.

K tomu účastníčka konania vo svojom vyjadrení k upovedomeniu uviedla: *„povyšujúce faktory som omylom dala zvýšený záujem, čo som už použila vo východiskovej hodnote, myslela som faktor povyšujúci č. 4 (iné faktory).“* čím znalkyňa zrejme myslela *iné faktory (napr. tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)*.

Takúto obranu znalkyne musí správny orgán odmietnuť ako nedôvodnú, pretože obrana odôvodňujúca nesprávny postup nepozornosťou môže mať síce mierne poľahčujúce dopady, avšak iba pri prípadnom rozhodovaní o sankcii za iný správny delikt, nie však pri posudzovaní viny znalca. Pričom nemožno opomínať, že údajnej nepozornosti nenasvedčujú žiadne iné súvisiace okolnosti plynúce zo zvyšku samotného znaleckého posudku, napr. identifikovanie niektorej zo skutočností, ktorá by odôvodňovala použitie iných povyšujúcich faktorov.

Bod x)

Znalkyni bolo zo strany ministerstva vytýkané, že neočíslovala strany prílohovej časti znaleckého posudku, k čomu znalkyňa vo vyjadrení k upovedomeniu uviedla, že *„v origináloch znaleckých posudkov sú mnou vždy prílohy riadne očíslované. Tomto konkrétnom prípade bol na MS SR zaslaný výťah z archívu znalca a mohla nastať situácia, že na tomto konkrétnom archívnom výťahu som číslovanie opomenula.“*

K tomu správny orgán uvádza, že znalci majú povinnosť archivovať rovnopisy písomne vyhotovených znaleckých úkonov, čiže archivované rovnopisy majú byť v celom rozsahu (vrátane formálnych náležitostí) totožné s rovnopismi odovzdanými zadávateľovi znaleckého úkonu, a teda obranu účastníčky konania nie je možné uznať.

Body l) a n) až p)

Znalkyni bolo zo strany ministerstva vytýkané, že :

- v kapitole g) *Jednotlivé stavby a nehnuteľnosti, ktoré nie sú vlastnícky usporiadané* na str. 4 neuviedla technickú infraštruktúru nachádzajúcu sa na posudzovaných pozemkoch, a to stavbu prístupovej cesty k čerpacej stanici a vedenia inžinierskych sietí (vodovodná a nízkotlaková plynová prípojka), ktoré sa podľa vyjadrenia znalkyne z 05.02.2018 (str. 2, „bod 3,4 – Vysvetlenie“) majú na posudzovaných pozemkoch nachádzať (aj keď nie sú zapísané v časti „C“ príslušného listu vlastníctva) (písm. l);
- v kapitole b) *Analýza využitia nehnuteľnosti* neuviedla relevantné údaje i) týkajúce sa príslušnosti k zastavanému územiu obce jednak podľa údajov katastra nehnuteľností a jednak

podľa údajov platnej územnoplánovacej dokumentácie - územného plánu mesta V. (ďalej len „územný plán“), ii) týkajúce sa funkčného využitia posudzovaných pozemkov podľa územného plánu (vrátane komplexného urbanistického návrhu, resp. výkresu riešenia verejného technického vybavenia) a iii) informácii o podzemných a nadzemných vedeniach inžinierskych sietí križujúcich posudzované, resp. susedné pozemky aj v kontexte vymedzenia ochranných pásiem týchto vedení, resp. v bezprostrednom susedstve situovanej pozemnej komunikácie (písm. n);

- v kapitole 2.1.1 *Metóda polohovej diferenciacie* uviedla, že „Všeobecnú hodnotu pozemkov v zastavanom území obce (VŠHpoz) – uvedených v prílohe č. 1 k vyhláške časti C sa vypočíta podľa základného vzorca...” napriek tomu, že metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov metódou polohovej diferenciacie je uvedený v odseku E.3 prílohy č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z. z. a napriek tomu, že na *Titulnej strane*, ako aj v *Úvodnej časti* znaleckého posudku uviedla, že posudzované pozemky sa nachádzajú mimo zastavaného územia obce, čo potvrdzujú aj údaje príslušného listu vlastníctva pripojeného k znaleckému posudku (písm. o) a
- v kapitole 2.2.1.1.1 *Pozemok V.*, v ktorej stanovila všeobecnú hodnotu pozemkov neuviedla všeobecný matematický vzorec daného výpočtu a neuviedla názvy, resp. definície jednotlivých matematických veličín vstupujúcich do tohto výpočtu (písm. p).

K uvedeným vytýkaným nedostatkom sa znalkyňa v rámci vyjadrenia k upovedomeniu o začatí správneho konania nevyjadřila.

Objekt

Objektom tohto iného správneho deliktu je záujem štátu na riadnom vykonávaní znaleckej činnosti.

Je potrebné zhrnúť, že údaje obsiahnuté v spise vytvárajú dostatočný podklad pre záver, že v prejednávanej veci došlo k spáchaniu skutkov opísaných vo výroku tohto rozhodnutia, dopustila sa ich Ing. V.T., týmto konaním bola naplnená skutková podstata iného správneho deliktu znalca podľa § 27 ods. 1 písm. b) ZZTP a taktiež sú splnené všetky podmienky na vyvodenie zodpovednosti za protiprávne konanie. Na podklade tohto záveru je preto opodstatnené pristúpiť k administratívne potrestaniu znalkyne.

Úvaha o druhu a výške sankcie

Správny orgán v tomto konaní rozhodol o vine znalca, spočívajúcej v naplnení skutkovej podstaty iného správneho deliktu podľa § 27 ods. 1 písm. b) ZZTP.

Podľa § 27 ods. 8 ZZTP muselo ministerstvo pri úvahe o druhu a výške sankcie zohľadniť povahu, mieru zavinenia, závažnosť, spôsob, dĺžku a dôsledky protiprávneho konania.

Zavinenie znalkyne bolo vo forme vedomej nedbanlivosti, pretože ako osoba zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v minulosti absolvovala odborné minimum, obsahom ktorého je práve získanie vedomostí týkajúcich sa riadneho výkonu znaleckej činnosti, takisto absolvovala odbornú skúšku, teda disponovala vedomosťami o tom, ako mala postupovať.

Za nedostatky formálnej povahy je potrebné označiť konanie vymedzené v bodoch a) až g), i), k), l), y) a w) výroku tohto rozhodnutia. Tieto pochybenia sú málo závažné, čo vyplýva z ich formálnej povahy – ide prevažne len o nepresné uvedenie relevantných údajov (napr. o predmete a objekte znaleckého posudku, použitých právnych predpisov, právneho úkonu, na ktorý sa má znalecký posudok použiť, uvedenie zavádzajúcich, resp. mätúcich definícií nesúvisiacich pojmov a pod.) - zrejme zo šablóny podľa skôr vypracovaného úkonu znaleckej činnosti. Tieto nedostatky nemajú dopad na záver, ale ani na odôvodnenie postupu znalca a zabezpečenie preskúmateľnosti úkonu znaleckej činnosti.

Neuvedenie údajov, resp. nepripojenie príloh slúžiacich na zabezpečenie preskúmateľnosti znaleckého úkonu je charakteristické pre skutky pod písm. h), j), m), n), o), q, v), w) a x). Konanie popísané v týchto bodoch treba považovať za stredne závažné, keďže došlo k neuvedeniu niektorých údajov, resp. nepriloženiu niektorých príloh, ktoré v konečnom dôsledku spôsobujú čiastkovú nepreskúmateľnosť znaleckého posudku.

Naopak, medzi nedostatky vyššej závažnosti patrí konanie vymedzené v bodoch p) a r) až t), keďže tieto sa týkajú nesprávnych čiastkových metodických postupov, konkrétne išlo o neuvedenie technickej infraštruktúry nachádzajúcej sa na posudzovaných pozemkoch; odkaz na nesprávny určený metodický postup; nezdôvodnenie postupu stanovenia jednotkovej východiskovej hodnoty pozemkov; nesprávne zdôvodnenie hodnoty koeficientu intenzity využitia a dvojnásobné zohľadnenie zvýšeného záujmu o kúpu nehnuteľností obdobného druhu.

V prípade nedostatočného odôvodnenia postupu a nepodloženého záveru ide o skutočnosti, ktoré síce nemusia mať vplyv na správnosť vysloveného záveru, no navodzujú dojem, že postup znalca bol arbitrárny, práve kvôli čomu je v príslušnej právnej úprave kladený vysoký dôraz na to, aby znalec zdôvodnil svoj postup natoľko, aby bol zrozumiteľný pre adresátov úkonu znaleckej činnosti.

Záver o dôležitosti popísania postupu znalca je potvrdený napríklad rozhodnutím Ústavného soudu České republiky sp. zn. III. ÚS 299/06, podľa ktorého *„hodnotit je třeba celý proces utváření znaleckého důkazu, včetně přípravy znaleckého zkoumání, opatřování podkladů pro znalce, průběh znaleckého zkoumání, věrohodnost teoretických východisek, jimiž znalec odůvodňuje své závěry, spolehlivost metod použitých znalcem a způsob vyvozování závěrů znalce“*.

Znalecké posudky teda musia byť vypracovávané tak, aby boli presvedčivé, aby ich (čiastkové) závery boli logickým vyústením popísaného postupu, k výkonu znaleckej činnosti nemožno pristupovať tak, že samotné opatrenie úkonu znaleckej činnosti odtlačkom textovej časti úradnej pečiatky znalca automaticky dokazuje správnosť vyjadrených záverov.

Správny orgán považuje za poľahčujúcu okolnosť to, že voči účastníčke konania doposiaľ nebola v súvislosti s výkonom znaleckej činnosti vyodená administratívnoprávna zodpovednosť, rovnako aj to, že vo vzťahu ku niektorým bodom, ku ktorým sa vo vyjadrení k upovedomeniu vyjadřila, priznala svoj nedostatočný, resp. nesprávny postup. Na druhej strane musel ako priťažujúcu okolnosť vziať do úvahy taktiež početnosť pochybení v jednom svojom podstatou nie veľmi náročnom úkone znaleckej činnosti.

Najmiernejšou sankciou je podľa § 27 ods. 3 písm. a) ZZTP písomné napomenutie, vzhľadom na povahu pochybení by však uloženie tejto sankcie nebolo primerané, keďže zvyčajne je ukladaná v prípadoch, keď dôjde výlučne k drobným pochybeniam formálnej povahy, ktoré nemajú žiaden dopad na záver a ani na preskúmateľnosť znaleckého úkonu.

Správny orgán preto zvažoval uloženie niektorej sankcie, resp. niektorých zo sankcií podľa § 27 ods. 3 písm. b), c) a d) ZZTP, ktorými sú peňažná pokuta, zákaz výkonu znaleckej činnosti a vyčiarknutie zo zoznamu znalcov, tlmočníkov a prekladateľov.

Charakteru previnení znalca by však takisto nezodpovedalo uloženie sankcie podľa § 27 ods. 3 písm. c) ZZTP, ktorou je zákaz výkonu znaleckej činnosti, ako ani uloženie sankcie podľa § 27 ods. 3 písm. d) ZZTP, ktorou je vyčiarknutie zo zoznamu znalcov, tlmočníkov a prekladateľov.

Správny orgán preto pristúpil k uloženiu sankcie podľa § 27 ods. 3 písm. b) ZZTP, ktorou je peňažná pokuta, pričom tá mohla byť uložená maximálne vo výške 1 650 eur.

Podľa uznesenia Nejvyššího správního soudu České republiky č. j. 1 As 9/2008 z 20. apríla 2010 platí nasledovné: *„Správní orgán ukládající pokutu za jiný správní delikt je povinen přihlédnout k osobním a majetkovým poměrům pachatele tehdy, pokud je podle osoby pachatele a výše pokuty, kterou lze uložit, zřejmé, že by pokuta mohla mít likvidační charakter, a to i v případech, kdy příslušný zákon osobní a majetkové poměry pachatele v taxativním výčtu hledisek rozhodných pro určení výše pokuty neuvádí. V těchto případech správní orgán vychází při zjišťování osobních a majetkových poměrů z údajů doložených samotným účastníkem řízení, případně z těch, které vyplynuly z dosavadního průběhu správního řízení či které si opatří samostatně bez součinnosti s účastníkem řízení. Nelze-li takto získat přesné informace o stavu majetku účastníka řízení a o jeho příjmech, je správní orgán oprávněn stanovit je v nezbytném rozsahu odhadem.“*

Ministerstvo sa preto zaoberalo aj tým, či by mohlo mať uloženie peňažnej pokuty likvidačný charakter pre účastníčku konania, vzhľadom na čo na základe dostupných zdrojov posúdilo jej majetkové pomery.

Z elektronického denníka znalkyne plynie, že účastníčka konania vypracovala, resp. jej bolo od 08.06.2016 do 15.03.2018 zadaných celkovo cca 110 znaleckých úkonov, za ktoré si znalkyňa vyúčtovala celkové znalečné rádovo v tisíckach eur, pričom len za preskúmaný znalecký posudok jej bolo uhradené znalečné vo výške 292 eur.

Prihliadnutím na poľahčujúce i priťažujúce okolnosti správny orgán rozhodol o uložení peňažnej pokuty v spodnej polovici zákonnej sadzby, a to vo výške 400,- eur. Správny orgán je toho názoru, že takto určená peňažná pokuta je primeraná, nie je likvidačná, ba naopak je spôsobilá viesť k náprave účastníka konania do budúcnosti, teda naplniť výchovnú a preventívnu funkciu sankcie.

Vzhľadom na všetky zmienené skutočnosti ministerstvo rozhodlo tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

Bod t) skutkovej vety upovedomenia o začatí správneho konania, v ktorom bolo správne konanie zastavené

Podľa upovedomenia o začatí správneho konania sa javilo, že účastníčka konania sa dopustila iného správneho deliktu podľa § 27 ods. 1 písm. b) ZZTP aj ďalším druhom konania, avšak napokon bolo správne konanie v tomto bode zastavené (výrok B).

Znalkyni bolo vytýkané, že koeficient redukujúcich faktorov stanovila v hodnote 1,00 s odôvodnením, že sa redukujúce faktory nevyskytujú, a to napriek existencii plynovej a vodovodnej prípojky, na ktorých existenciu poukázala sama znalkyňa jednak v koeficiente technickej infraštruktúry pozemkov a jednak vo vyjadrení k podnetu pani T.A. zo dňa 05.02.2017.

Účastníčka konania vo svojom vyjadrení k upovedomeniu uviedla, že: „*redukujúce faktory som nedala, vzhľadom na to, že neboli žiadne zapísané na LV a zároveň žiadne obmedzujúce využitie pozemkov na účel využitia, t.j. komunikácie k čerpacej stanici. Ohodnocovanie pozemkov v lokalitách, ako táto, stavba mimo zastavané územie obce, kde sú väčšinou pozemky využitia orná pôda, sa hodnota ťažko stanovuje metódou polohovej diferenciácie.*“

Správny orgán uznal argumentáciu a obranu účastníčky konania, keď posúdil o veci tak, že v danom prípade sú síce relevantné aj obmedzenia zo závad a vecných bremien neevidovaných v katastri nehnuteľností, avšak cez pozemky vedúce nízkotlakové prípojky vody a plynu ani pri zohľadnení ich ochranných pásiem nemajú taký zásadný dopad na všeobecnú hodnotu pozemkov, resp. ich nájmu, aby sa to prejavilo na hodnote koeficientu redukujúcich faktorov, a to aj v kontexte účelu znaleckého skúmania v spojení s relevantnými údajmi evidovanými v katastri nehnuteľností (druhy pozemkov, spôsob využívania a príslušnosť pozemkov k zastavanému územiu obce).

Účastníčka konania svojou obhajobou presvedčila správny orgán, že popísané konanie nedosahuje intenzitu protiprávneho činu, resp. že verejný záujem bol do takej miery ohrozený (porušený), že je účelné viesť pre skutok správne konanie vo veci iného správneho deliktu znalca podľa ZZTP, kvôli čomu bolo správne konanie v tejto časti zastavené.

Vzhľadom na všetky zmienené skutočnosti ministerstvo rozhodlo tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

Poučenie:

Proti výroku A tohto rozhodnutia možno podať v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia rozklad adresovaný Ministerstvu spravodlivosti Slovenskej republiky, Župné námestie 13, 813 11 Bratislava; včas podaný rozklad má odkladný účinok.

Proti výroku B tohto rozhodnutia nie je možné podať rozklad (§ 61 ods. 3 v spojení s § 30 ods. 2 správneho poriadku).

Ak toto rozhodnutie nadobudne v časti A právoplatnosť po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov, je preskúmateľné Krajským súdom v Bratislave, Záhradnícka 10, 813 66 Bratislava.

Toto rozhodnutie možno v časti výroku B preskúmať súdom po nadobudnutí právoplatnosti.

Mgr. Martin Butko

generálny riaditeľ sekcie dohľadu