



# OBVODNÝ POZEMKOVÝ ÚRAD V BRATISLAVE

Trenčianska 55, 821 09 Bratislava

Zn. 1154/09/0156/12/KVA

V Bratislave, dňa 24.01.2012

## ROZHODNUTIE

Obvodný pozemkový úrad v Bratislave (ďalej len „OPÚ“), ako správny orgán príslušný v zmysle ust. § 5 ods. 5 zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách (ďalej len „zákon“) v súlade s ust. § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (ďalej len „Správny poriadok“) rozhodol

t a k t o :

I. OPÚ v zmysle ust. § 8 ods. 1 zákona pozemkové úpravy v časti k. ú. Záhorská Bystrica a v časti k. ú. Devínska Nová Ves, začaté na základe písomnej žiadosti investora - spoločnosti Centrop s.r.o. zo dňa 24.11.2009, doručenej na OPÚ dňa 26.11.2009, z dôvodu, že v súlade s ust. § 2 ods. 1 písm. b) zákona došlo k podstatným zmenám vo vlastníckych a užívateľských pomeroch v obvode pozemkových úprav, a zároveň v súlade s ust. § 8 ods. 1 zákona aj z iných dôvodov, ako je hospodárenie na pôde,

p o v o ľ u j e.

II. OPÚ v zmysle ust. § 8b ods. 1 zákona nakol'ko predmetné pozemkové úpravy sa budú vykonávať iba pre časť katastrálneho územia Záhorská Bystrica a Devínska Nová Ves, ich povoľuje vykonať so zjednodušenou dokumentáciou vo forme

j e d n o d u c h ý c h p o z e m k o v ý c h ú p r a v.

III. OPÚ v zmysle ust. § 3 zákona určuje ako obvod jednoduchých pozemkových úprav vykonávaných v časti k. ú. Záhorská Bystrica a v časti k. ú. Devínska Nová Ves (ďalej len „JPÚ“), všetky pozemky registra C KN a registra E KN znázornené v mapovom podklade tvoriacom grafickú prílohu tohto rozhodnutia s vyznačením obvodu JPÚ v celkovej výmere cca. 603 ha do katastrálnej mapy.

IV. OPÚ v zmysle ust. § 8 ods. 1 písm. c) zákona určuje lehotu 60 dní od nadobudnutia právoplatnosti tohto rozhodnutia na uskutočnenie ustanovujúceho zhromaždenia účastníkov JPÚ, ktoré zvolá OPÚ v zmysle ust. § 24 ods. 1 zákona verejnou vyhláškou.

V. OPÚ v zmysle ust. § 8 ods. 3 a ods. 5 zákona vyzýva účastníkov JPÚ, aby sa prihlásili o účasť v JPÚ za účelom spolupráce pri pozemkových úpravách a uplatnenia

svojho práva a zároveň vyzýva tých vlastníkov pozemkov, ktoré sú v nájme poľnohospodárskeho podniku alebo hospodárskeho subjektu, aby OPÚ oznámili svoj zámer ohľadne ich užívania.

VI. OPÚ v zmysle ust. § 8 ods. 1 písm. d) zákona v spojení s ust. § 26 zákona týmto až do schválenia projektu JPÚ nariad'uje účastníkov JPÚ obmedzenie spočívajúce v skutočnosti, že najmä zmeniť spôsob využitia pozemku, zriaďovať, meniť alebo zrušiť vodohospodárske zariadenia, stavby na dotknutých pozemkoch, vinice, chmeľnice, ovocné sady, stromovú zeleň v krajine, prevádzat' pozemky z poľnohospodárskeho do lesného pôdneho fondu a robiť podobné zásahy do usporiadania pôdneho fondu pozemkov v obvode JPÚ, je možné len s predchádzajúcim písomným súhlasom OPÚ.

VII. OPÚ v zmysle ust. § 8 ods. 6 zákona vyzýva vlastníkov podielov spoločnej nehnuteľnosti na určenie osoby, ktorá ich bude v konaní o JPÚ zastupovať. Ak vlastníci podielov spoločnej nehnuteľnosti takúto osobu neurčia, OPÚ za účelom zjednodušenia konania a spoločného postupu s týmto druhom účastníkov určí, že túto funkciu bude vykonávať predseda spoločenstva alebo Slovenský pozemkový fond, čím ale nie je obmedzené ich Ústavou SR zaručené vlastnícke právo a v konaní môžu vystupovať aj samostatne alebo si na základe úradne overeného plnomocenstva môžu určiť svojho zástupcu do konania.

#### O d ô v o d n e n i e :

##### I.

Dňa 26.11.2009 bola na OPÚ doručená žiadosť spoločnosti **Centrop s.r.o.**, so sídlom Svätoplukova 30, 821 08 Bratislava, IČO: 36 838 608, na začatie jednoduchých pozemkových úprav v časti k. ú. Záhorská Bystrica v obvode vo výmere 547,48 ha a osobitná žiadosť na začatie jednoduchých pozemkových úprav v časti k. ú. Devínska Nová Ves v obvode vo výmere 42 ha (ďalej len „žiadosť o JPÚ“).

Investor odôvodnil svoju žiadosť o JPÚ ust. § 2 ods. 1 písm. b) zákona, nakoľko došlo k podstatným zmenám vo vlastníckych a užívачích pomeroch v predmetnom obvode pozemkových úprav. Zároveň v odôvodnení žiadosti investor uviedol, že bude financovať projekt JPÚ, zabezpečí kvalifikovaného zhotoviteľa, autorizovaného overovateľa a zároveň bude zabezpečovať všetky podklady k jednotlivým fázam konania. Súčasťou žiadosti o JPÚ bol aj návrh obvodu, Územnoplánovacia informácia Magistrátu Hlavného mesta SR – Bratislava (ďalej len „Hlavné mesto“), zoznam parciel a vlastníkov, súhlasy vlastníkov s vykonaním projektu JPÚ, harmonogram prác, doklad preukazujúci solventnosť žiadateľa a výpis z Obchodného registra SR žiadateľa.

K žiadosti o JPÚ ďalej boli priložené:

- súhlasné stanovisko Slovenského pozemkového fondu – Regionálny odbor Bratislava (ďalej len „SPF“) s JPÚ zo dňa 04.12.2008,
- stanovisko Obvodného úradu v Bratislave (ďalej len „OÚ BA“) zo dňa 22.10.2008, v ktorom sa OÚ BA ako správca pôdy vo vlastníctve štátu vyjadril, že nemá námietky voči zaradeniu dotknutých pozemkov do obvodu JPÚ,

- súhlas Hlavného mesta s JPÚ zo dňa 05.02.2009 s uskutočnením JPÚ,
- písomné súhlasné vyjadrenie **Mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica** k JPÚ zo dňa 24.11.2008,
- stanovisko **Slovenského vodohospodárskeho podniku**, Odštepny závod Bratislava (ďalej len „SVP“) zo dňa 10.10.2008, v ktorom SVP ako správca vodných tokov vo vlastníctve štátu vyslovil súhlas s vykonaním JPÚ aj z dôvodu usporiadania vlastníctva štátu pod vodnými tokmi, ktoré v danom území menili svoje koryto, čo nebolo celkom premietnuté do zmeny vlastníctva,
- súhlas Lesného pozemkového spoločenstva v Záhorskej Bystrici ako užívateľa spoločnej nehnuteľnosti vo vlastníctve jednotlivých podielnikov (ďalej len „LPS“) s JPÚ zo dňa 05.11.2008.

## II.

Dňom podania návrhu, t.j. **dňa 26.11.2009**, sa v zmysle ust. § 18 Správneho poriadku začalo konanie o JPÚ, v tom čase osobitne pre k. ú. Záhorská Bystrica a osobitne pre k. ú. Devínska Nová Ves.

Podľa ust. § 7 ods. 2 zákona *pred rozhodnutím o nariadení pozemkových úprav alebo pred rozhodnutím podanom podľa odseku 1 OPÚ nariadi konanie o začatí pozemkových úprav (prípravné konanie) za účelom:*

- a) *preverenia dôvodov, naliehavosti a hospodárskej účelnosti vykonania pozemkových úprav,*
- b) *určenia hraníc obvodu pozemkových úprav, určenia pozemkov, ktoré sú vyňaté z pozemkových úprav.*

OPÚ **dňa 21.12.2009** písomnými podaniami Zn. 1154/09/6490/PBO a 1153/09/6493/PBO **nariadil** konanie o začatí jednoduchých pozemkových úprav (**prípravné konanie**) v časti k. ú. Záhorská Bystrica a osobitne v časti k. ú. Devínska Nová Ves (ďalej len „**Nariadenie**“), v ktorom okrem iného vyzýval účastníkov konania, dotknuté organizácie a dotknuté štátne orgány, aby sa v lehote do dňa 27.01.2010 vyjadrili k návrhu na začatie konania a aby uplatnili svoje námietky, pripomienky, stanoviská, vyjadrenia a návrhy na riešenie vlastníckych a užívacích pomerov k pozemkom v obvode JPÚ, pričom Nariadenie sa **zverejnilo verejnou vyhláškou** po dobu 15 dní na úradnej tabuli Mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica, na úradnej tabuli MČ Bratislava – Devínska Nová Ves a na úradnej tabuli OPÚ.

OPÚ **na základe Nariadenia** zverejneného verejnou vyhláškou neobdržal v stanovenej lehote **žiadne relevantné** vyjadrenia, námietky, pripomienky, stanoviská alebo iné podania účastníkov konania, dotknutých organizácii a dotknutých štátnych orgánov.

Po vykonaní prípravného konania OPÚ rozhodnutím **Zn. 1154/09/597/10-PBO** zo dňa 04.02.2010 a rozhodnutím **Zn. 1153/09/600/10/PBO** zo dňa 04.02.2010 (ďalej len „**Rozhodnutie o povolení JPÚ**“) jednoduché pozemkové úpravy v časti k. ú. Devínska Nová Ves a osobitne v časti k. ú. Záhorská Bystrica. Rozhodnutie o povolení JPÚ bolo zverejnené verejnou vyhláškou č. 1154/09/597/10/PBO zo dňa 05.02.2010 a verejnou vyhláškou č. 1153/09/600/10/PBO zo dňa 05.02.2010 na úradnej tabuli OPÚ, na úradnej tabuli Mestskej časti Bratislava – Devínska Nová Ves a na úradnej tabuli Mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica.

Dňa 17.02.2010 bolo na OPÚ doručené stanovisko Družstva podielnikov Devín (ďalej len „**Družstvo**“) ako nájomca pozemkov podliehajúcich JPÚ, so sídlom Záhorská Bystrica 843 53 Bratislava, zo dňa 16.02.2010 ako reakcia na vydanie Rozhodnutia o povolení JPÚ, v ktorom Družstvo namietalo realizáciu JPÚ a vyjadrilo nesúhlas s ich uskutočnením.

Dňa 16.03.2010 bolo na OPÚ doručené ďalšie stanovisko Družstva k JPÚ zo dňa 15.03.2010, v ktorom sa uvádza, že po objektívnom vyhodnotení všetkých informácií o pripravovanom projekte pozemkových úprav Družstvo súhlasí s vykonaním JPÚ.

Dňa 26.01.2011 bolo na OPÚ doručené Zrušenie súhlasu LPS s JPÚ zo dňa 05.11.2008, nakoľko Obvodný lesný úradom v Bratislave svojím rozhodnutím zo dňa 07.07.2009 zrušil zápis údajov LPS zo dňa 15.07.2008 v dôsledku čoho sa právne úkony Výboru LPS v období medzi 15.07.2008 a 04.12.2010 stali nulitným a tým aj súhlas LPS s JPÚ zo dňa 05.11.2008 a nové vedenie LPS nesúhlasí s vykonaním JPÚ.

Dňa 20.01.2011 prokurátor Okresnej prokuratúry Bratislava II, na základe podnetu účastníka JPÚ na vykonanie dozoru, podal pod číslom konania Pd 191/10-8 voči **Rozhodnutiu o povolení JPÚ v časti k. ú. Devínska Nová Ves Zn. 1154/09/597/10-PBO** zo dňa 04.02.2010 písomný protest prokurátora (ďalej len „**Protest**“), v ktorom žiadal napadnuté rozhodnutie ako nezákonné zrušiť. Protest bol odôvodnený predovšetkým nesprávne vykonaným prípravným konaním zo strany OPÚ, v rámci ktorého neboli dostatočne prerokované predpoklady a dôvody začatia JPÚ s obcou a dotknutými orgánmi, a ani naliehavosť a hospodárska účelnosť vykonania JPÚ.

Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti vytknuté OPÚ v proteste a po opätovnom preštudovaní vykonaného prípravného konania JPÚ, **OPÚ** - nakoľko pokladal protest v celom rozsahu za dôvodný – **rozhodnutím Zn. 1154/09/868/11/PBO zo dňa 24.02.2011 vyhovel podanému protestu a napadnuté rozhodnutie o povolení JPÚ v celom rozsahu zrušil z dôvodu jeho nezákonnosti.**

Rozhodnutie o povolení JPÚ **Zn. 1153/09/600/10/PBO** zo dňa 04.02.2010, ktorým boli povolené JPÚ v časti **k. ú. Záhorská Bystrica** bolo zrušené z dôvodu vyhovenia protestu prokurátora Krajskej prokuratúry Bratislava č. k. Kd. 21/11-8 zo dňa 22.02.2011 Krajským pozemkovým úradom v Bratislave (ďalej len „**KPÚ**“) z dôvodu jeho nezákonnosti.

Obe konania o JPÚ boli vrátené do prípravného konania a nakoľko zákon umožňuje v prípade potreby vykonať pozemkové úpravy aj v dvoch katastrálnych územiach patriacich do toho istého okresu a vzhľadom na skutočnosť, že investorom oboch JPÚ je tá istá spoločnosť (Centrop, s.r.o.) a z celkového počtu účastníkov konania (cca. 1.088) je iba cca. 50 takých, ktorí nemajú pozemky v obvode oboch JPÚ, **OPÚ z dôvodu hospodárnosti a účelnosti konania zlúčil obe pozemkové úpravy do jediných pozemkových úprav.**

### III.

**Dňa 30.08.2011** sa uskutočnilo na Miestnom úrade Mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica pracovné stretnutie týkajúce sa prípravného konania JPÚ, ktoré bolo zvolané písomnou pozvánkou č. 1154/09/4253/2011/KVA zo dňa 09.08.2011.

Na pracovnom stretnutí uskutočnenom dňa **30.08.2011** bol OPÚ **zriadený prípravný výbor JPÚ** v zmysle ust. § 7 ods. 4 písm. f) zákona a **komisia** na zisťovanie priebehu hraníc obvodu pozemkových úprav a zisťovanie zmien druhov pozemkov v zmysle ust. § 3 ods. 3 zákona (ďalej len „**Komisia**“).

**Prípravný výbor** v rámci prípravného konania vykonal **dňa 30.08.2011** na pracovnom stretnutí preverenie dôvodov, naliehavosti a hospodárskej účelnosti vykonania JPÚ. Investor oboznámil prítomných so základnými údajmi, cieľmi a dôvodmi vykonania JPÚ s tým, že preusporiadanie vlastníckych vzťahov je účelné z hľadiska budúceho rozvoja za účelom efektívnejšieho využívania daného územia.

**Komisia dňa 30.08.2011** pochôdzkou v teréne prešetrila **priebeh hranice obvodu JPÚ** a zmeny druhov pozemkov. Pri pochôdzke komisia konštatovala, že požiadavka investora na obvod JPÚ uvedená v žiadosti o JPÚ, je **odôvodnená**, keďže nebol zistený dôvod na vyňatie alebo doplnenie iných pozemkov do obvodu JPÚ. Komisiou bolo skonštatované, že priebeh hranice JPÚ súhlasí so stavom v mape KN, a teda **obvod JPÚ bude tvoriť obvod navrhnutý investorom v žiadosti o JPÚ**.

Komisia prešetrila taktiež na mieste **druhy pozemkov** a skonštatovala, že stav všetkých pozemkov súhlasí so stavom evidovaným v KN a zhotoviteľom predloženou mapou KN, a teda s týmto druhom aj vstupujú pozemky do JPÚ. Komisia taktiež nezistila, že by sa v obvode JPÚ nachádzali lesné pozemky.

Dňa 22.09.2011 sa uskutočnilo na OPÚ ďalšie pracovné stretnutie týkajúce sa prípravného konania JPÚ, ktoré bolo zvolané OPÚ písomnou pozvánkou č. 1154/09/4869/2011/KVA zo dňa 14.09.2011, za účelom **prerokovania dôvodov a predpokladov** začatia a vykonania JPÚ s obcou – t.j. s Hlavným mestom SR Bratislavou, MČ Bratislava – Záhorská Bystrica a MČ Bratislava – Devínska Nová Ves v zmysle ust. § 7 ods. 4 písm. b) zákona. Predmetom pracovného stretnutia bolo aj v spolupráci s orgánmi územného plánovania **určenie záväznosti územnoplánovacích podkladov** v obvode projektu JPÚ a možnosti ich využitia v zmysle ust. § 7 ods. 4 písm. d) zákona.

Zástupcovia za **MČ Bratislava – Záhorská Bystrica** a **MČ Bratislava – Devínska Nová Ves** sa vyjadrili, že mestské časti súhlasia s vykonaním JPÚ a JPÚ pokladajú za prospešné pre mestské časti a ich ďalší rozvoj.

Zástupca za **Hlavné mesto, oddelenie územného plánovania**, na pracovnom stretnutí konanom dňa 22.09.2011 uviedol, že momentálne je územie podľa platného Územného plánu určené na poľnohospodársku výrobu, a tak sa na toto územie aj oddelenie územného plánovania pozerá, samozrejme majú vedomosť o tom, že investor začal právne kroky na zmenu územného plánu na danú lokalitu – urbanistická štúdia, ku ktorej sa zatiaľ Hlavné mesto nevyjadrilo. Na základe uvedeného riaditeľ OPÚ so súhlasom prítomných konštatoval, že pre JPÚ je ako územnoplánovací podklad **záväzný aktuálny a platný Územný plán Hlavného mesta**.

Pracovné stretnutie zo dňa 26.09.2011 bolo ukončené s tým, že **týmto stretnutím je** v zmysle ust. § 7 ods. 4 písm. b) zákona **vykonané prerokovanie dôvodov a predpokladov začatia a vykonania JPÚ s obcou** – t.j. s Hlavným mestom SR Bratislavou, Mestskou časťou a zároveň v zmysle ust. § 7 ods. 4 písm. d) zákona **vykonané určenie záväznosti územnoplánovacích podkladov** v obvode projektu JPÚ a možnosti ich využitia v spolupráci s orgánmi územného plánovania.

Vzhľadom na skutočnosť, že **zástupcovia LPS - JUDr. Ondrej Škodler, advokát a Ing. Jozef Mok** dňa 30.08.2011 na pracovnom stretnutí prípravného výboru na otázku riaditeľa OPÚ uviedli, že **LPS nie je a priori proti samotným pozemkovým úpravám**, no radšej by **boli keby investor vykúpil** pozemky miesto vykonania pozemkových úprav a OPÚ mal v

spise od LPS (konajúce aj Ing. Mocom) písomné zrušenie súhlasu LPS s JPÚ doručené na OPÚ dňa 26.01.2011, OPÚ **za účelom odstránenia rozporných tvrdení LPS**, písomným podaním č. 4926/1154/09/KVA zo dňa 20.09.2011 **požiadal LPS, aby vyjadrilo svoje stanovisko** k JPÚ iba pre účely prípravného konania, či súhlasí alebo nesúhlasí s vykonaním pozemkových úprav.

Dňa 26.09.2011 bolo na OPÚ doručené stanovisko LPS zo dňa 22.09.2011, v ktorom LPS ako vlastník (podľa vyjadrenia predsedu a člena Výboru LPS) pozemkov v rozlohe 137.415 m<sup>2</sup> v obvode JPÚ vyjadrilo **nesúhlas v tejto etape** konania s uskutočnením JPÚ.

OPÚ *pre úplnosť dodáva, že tento nesúhlas LPS bol v súlade s právnym poriadkom SR vyhodnotený ako nesúhlas subjektu hospodáriaceho na spoločnej nehnuteľnosti jednotlivých podielnikov LPS – viac bod XII. Tohto rozhodnutia.*

#### IV.

Podľa ust. čl. 12 Metodického návodu Ministerstva pôdohospodárstva SR upravujúceho konanie o začatí pozemkových úpravách a prípravu realizácie spoločných zariadení a opatrení z roku 2001 v znení aktualizácie z roku 2004 (ďalej len „**Metodický návod**“) **špecifické podmienky** sa vypracujú v písomnej forme na základe zistení v prípravnom konaní a vypracuje ich OPÚ v spolupráci s miestnou štátnou správou na úseku katastra nehnuteľností (ďalej len „**správa katastra**“), ktoré obe strany potvrdia podpisom a pečiatkou. Takto vyhotovené špecifické podmienky **sú záväzné** v ďalšom konaní o pozemkových úpravách pre OPÚ, zhotoviteľa projektu, správu katastra a všetkých účastníkov konania o pozemkových úpravách. Zmenu špecifických podmienok možno v priebehu konania vykonať len v písomnej forme, zo závažných dôvodov pre dosiahnutie stanoveného cieľa a so súhlasom oboch strán, ktoré predtým platný text potvrdili.

**Dňa 27.09.2011** sa uskutočnilo na OPÚ pracovné stretnutie týkajúce sa prípravného konania JPÚ za účelom stanovenia **špecifických podmienok** pre JPÚ. Na základe tohto pracovného stretnutia boli následne stanovené špecifické podmienky JPÚ (ďalej len „**Špecifické podmienky**“) vyhotovením písomného záznamu OPÚ a správy katastra z prerokovania špecifických podmienok JPÚ dňa 27.09.2011, ktoré boli nato podpísané OPÚ, správou katastra, investorom a zhotoviteľom JPÚ, **čím nadobudli platnosť a záväznosť pre celý priebeh JPÚ.**

#### V.

Dňa 26.10.2011 bolo na OPÚ doručené vyjadrenie Hlavného mesta č. MAGS SNM 55888/11-2 zo dňa 21.10.2011 k JPÚ, v ktorom Hlavné mesto vyjadrilo nesúhlas s JPÚ.

OPÚ podaním č. 1154/09/6457/11/KVA zo dňa 10.11.2011 požiadal Slovenský pozemkový fond, Regionálny odbor – Bratislava (ďalej len „**SPF**“) o vyjadrenie k JPÚ.

SPF písomným podaním č. BA/2011/011831/PUŠ zo dňa 16.11.2011 sa vyjadril, že  **nemá námietky voči vykonaniu navrhovaných pozemkových úprav** za predpokladu splnenia zákonných ustanovení o povolení pozemkových úprav v zmysle zákona.

#### VI.

Podľa ust. § 7 ods. 4 písm. f) zákona OPÚ v rámci prípravného konania vykonal zisťovanie záujmu účastníkov o JPÚ (ďalej len „**Prieskum**“). Prieskum záujmu o JPÚ bol vykonaný v mesiaci október 2011 formou anketových lístkov, ktoré boli doručené každému známemu a predpokladanému vlastníkovi pozemkov v danej lokalite spolu so sprievodným

listom, v ktorom boli vlastníci oboznámení so zámerom vykonania JPÚ a s predpokladaným účelom a cieľmi JPÚ.

Pri stanovení účastníkov JPÚ vychádzal OPÚ z údajov evidovaných v katastri nehnuteľností (ďalej len „KN“) a v zmysle zásady hodnovernosti uvedenej v ust. § 70 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (ďalej len „**katastrálny zákon**“) mal OPÚ za to, že údaje operátu katastra sú hodnoverné a aktuálne. Na základe uvedeného OPÚ podľa ust. bodu 9 Špecifických podmienok uložil zhotoviteľovi ako autorizovanému geodetovi povinnosť vyhotoviť pre OPÚ na základe údajov z KN **zoznam všetkých predpokladaných vlastníkov a užívateľov** v obvode JPÚ na zistenie ich počtu a výmery.

OPÚ za účelom preukázania predpokladu, akým spôsobom bude môcť byť naplnené znenie ust. § 11 ods. 23 zákona a v súlade s ust. čl. 8 Metodického návodu, stanovil pre účely prípravného konania v Špecifických podmienkach ako podmienku potrebnú na preukázanie záujmu účastníkov nevyhnutnú na vydanie rozhodnutia OPÚ o povolení JPÚ - písomný súhlas **vlastníkov, ktorí vlastnia** nadpolovičnú väčšinu t.j. **51 % výmery** pozemkov v obvode JPÚ.

Dňa 12.01.2012 OPÚ na základe vykonanej analýzy údajov zistených prieskumom a prípravným konaním vyhotovil Záznam o vyhodnotení záujmu účastníkov o JPÚ **Zn.1154/09/7161/11/KVA** (ďalej len „**Záznam o vyhodnotení prieskumu**“). Z celkového počtu **1.086 vlastníkov** záujem o JPÚ prejavilo **459 vlastníkov**, čo predstavuje **42,2263%** vlastníkov z celkového počtu vlastníkov, ktorí vlastnia z celkovej výmery pozemkov v obvode JPÚ, t.j. **583,9042 ha** výmeru **382,4489 ha** t.j. **65,4986 % výmery** pozemkov v obvode JPÚ.

Na základe vyššie uvedených skutočností OPÚ v **Zázname o vyhodnotení prieskumu konštatoval, že bol preukázaný záujem účastníkov o JPÚ** v časti k. ú. **Záhorská Bystrica** a v časti k. ú. **Devínska Nová Ves**, nakoľko záujem o JPÚ vyjadrili vlastníci, ktorí vlastnia **nadpolovičnú väčšinu výmery** pozemkov v predpokladanom obvode JPÚ.

## VII.

Dňa 20.01.2012 bola na OPÚ doručená **žiadosť** Investora o **zmenu obvodu JPÚ** zo dňa 19.01.2012 (ďalej len „**žiadosť o zmenu obvodu JPÚ**“).

K žiadosti bolo priložené aj grafické znázornenie zvyšných častí parciel (o výmere cca. 19,1 ha), ktoré sa inak nachádzajú v predpokladanom obvode JPÚ a o ktoré Investor žiada OPÚ o **rozšírenie obvodu JPÚ**, hranica ktorého bola zistená a prešetrená členmi komisie na pracovnom stretnutí konanom dňa 30.08.2011.

Investor o predmetné rozšírenie obvodu JPÚ požiadal OPÚ za účelom vytvorenia súvislého mapového diela a majetkového vysporiadania vlastníctva **k zvyšným častiam** parciel znázornených v grafickej prílohe žiadosti.

OPÚ v Oznámení o vyhovení žiadosti o zmenu obvodu JPÚ **Zn. 1154/09/0325/12/KVA** zo dňa 20.01.2012 oznámil Investorovi, že jeho žiadosti **bude vyhovené**, pretože neodporuje skutočnostiam zistením pri komisionálnom prešetrení obvodu JPÚ zo dňa 30.08.2011 a nakoľko OPÚ má za to, že predmetné rozšírenie obvodu JPÚ bude

prínosom pre dotknutých účastníkov JPÚ nachádzajúcich sa v pôvodnom obvode, keďže prostredníctvom rozšírenia obvodu JPÚ dôjde k majetkovému aj priestorovému usporiadaniu **dotknutých parciel v celom rozsahu**, popritom rozšírenie obvodu JPÚ sa javí ako efektívne aj z technického hľadiska za účelom vytvorenia súvislého mapového diela.

OPÚ vo výroku III. tohto rozhodnutia určil obvod projektu JPÚ v súlade so zmenami navrhnutými v žiadosti o zmenu obvodu JPÚ, tak ako konštatoval OPÚ v Oznámení o vyhovení žiadosti o zmenu obvodu JPÚ č. 1154/09/0325/12/KVA zo dňa 20.01.2012.

### VIII.

Podľa ust. § 1 ods. 1 zákona *obsahom pozemkových úprav*) je racionálne priestorové usporiadanie pozemkového vlastníctva v určitom území a ostatného nehnuteľného poľnohospodárskeho a lesného majetku s ním spojeného vykonávané vo verejnom záujme v súlade s požiadavkami a podmienkami ochrany životného prostredia a tvorby územného systému ekologickej stability, funkciami poľnohospodárskej krajiny a prevádzkovo-ekonomickými hľadiskami moderného poľnohospodárstva a lesného hospodárstva a podpory rozvoja vidieka.

**Poznámka pod čiarou 1)** odkazuje na ust. § 19 ods. 1 zákona č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku: *Pozemkovými úpravami sú zmeny v usporiadaní pozemkov na určitom území vykonané za účelom vytvorenia pôdne ucelených hospodárskych jednotiek podľa potrieb jednotlivých vlastníkov pôdy a s ich súhlasom a podľa celospoločenských požiadaviek na tvorbu krajiny, životného prostredia a na investičnú výstavbu.*

Podľa ust. § 1 ods. 2 zákona *pozemkové úpravy zahŕňajú*

- a) *zistenie a nové usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov ako aj súvisiacich iných vecných práv v obvode pozemkových úprav a nové rozdelenie pozemkov (scelenie, oddelenie alebo iné úpravy pozemkov),*
- b) *technické, biologické, ekologické, ekonomické a právne opatrenia súvisiace s novým usporiadaním právnych pomerov.*

**OPÚ verejný záujem pri pozemkových úpravách vidí v samotnom racionálnom priestorovom preusporiadaní pozemkového vlastníctva v určitom území**, čo je plne v súlade aj s jediným OPÚ známym judikátom k danej problematike - s **Rozsudkom Najvyššieho súdu SR** sp. zn. 2 Sžo 235/2009 zo dňa 19.05.2010 týkajúcim sa jednoduchých pozemkových úprav vykonávaných a financovaných väčšinovým investorom v k. ú. Sekule (ďalej len „**Rozsudok NS SR**“).

NS SR v uvedenom Rozsudku okrem iných skutočností jednoznačne judikoval: Zákon definuje, že verejným záujmom pri pozemkových úpravách je racionálne usporiadanie pozemkového vlastníctva v určitom území s prihliadnutím na ďalšie podmienky a tiež že verejným záujmom pri pozemkových úpravách je aj zníženie rozdrobenosti pozemkového vlastníctva, čo má veľký význam pre posilnenie právnej istoty a právneho postavenia účastníkov, pretože pri stave predchádzajúceho jednoduchým pozemkovým úpravám menšinoví spoluvlastníci v podstate ani reálne nemohli vykonávať svoje vlastnícke právo, keďže podľa režimu ust. § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka väčšinoví spoluvlastníci o nakladaní s pozemkami rozhodujú sami.



NS SR ďalej konštatuje, že *pozemkové úpravy predstavujú určitú konštrukciu nových vlastníckych vzťahov, kedy dochádza ku komplexnému riešeniu regulovaného právnym predpisom a je vo verejnom záujme, aby bola odstránená neprehľadnosť vo vlastníckych a užívateľských vzťahoch.*

Hlavným cieľom pozemkových úprav vrátane jednoduchých pozemkových úprav je teda **optimálne priestorové a funkčné usporiadanie pozemkov v rámci polyfunkčnej kostry spoločných zariadení, scel'ovanie pozemkov a scel'ovanie vlastníckych podielov k pozemkom, optimalizácia tvaru a sprístupnenie všetkých pozemkov** a s tým súvisiaci výkon právnych, terénnych, komunikačných, vodohospodárskych, protieróznych, ekologických a iných verejnoprospešných opatrení s cieľom usporiadať vlastnícke vzťahy k pôde na upravovanom území v prospech účastníkov JPÚ a štátu.

V rámci prípravného konania OPÚ v súlade s ust. § 7 zákona vykonal potrebné zisťovanie v súčinnosti s Mestskou časťou, ďalšími orgánmi a organizáciami, ktoré pozemkovými úpravami môžu byť dotknuté a s účastníkmi konania za účelom posúdenia dôvodov, naliehavosti a hospodárskej účelnosti vykonania JPÚ.

Na základe vyhodnotenia všetkých vyššie uvedených skutočností, splnenia si zo strany OPÚ všetkých demonštratívne uvedených úkonov v ust. § 7 ods. 4 zákona pri vykonaní prípravného konania, súhlasného stanoviska Mestských častí s JPÚ a preukázaného záujmu účastníkov o JPÚ **vlastniacich** nadpolovičnú väčšinu výmery pozemkov v obvode JPÚ a ďalších výsledkov prípravného konania, **OPÚ dospel k záveru, že pri JPÚ existujú dôvody, naliehavosť a hospodárska účelnosť ich vykonania a je aj splnená podmienka verejného záujmu na uskutočnení JPÚ, a preto OPÚ ukončil prípravné konanie dňa 23.01.2012 vypracovaním Elaborátu prípravného konania Zn. 1154/09/7162/11/KVA.**

## IX.

Podľa ust. § 8b ods. 1 zákona *obvodný pozemkový úrad môže povoliť alebo nariadiť vykonanie pozemkových úprav formou jednoduchých pozemkových úprav so zjednodušenou dokumentáciou, ak sa rieši len časť katastrálneho územia alebo hospodárskeho obvodu. Pri návrhu nového usporiadania v obvode projektu pozemkových úprav navrhovaný rozsah spoločných zariadení a opatrení má len doplnkovú funkciu k existujúcim spoločným zariadeniam a opatreniam a nemôže podstatne ovplyvniť životné prostredie.*

Zákon teda **výslovne umožňuje** vykonanie projektu pozemkových úprav **v redukovanej výmerovej a obsahovej forme** nazývanej jednoduché pozemkové úpravy, pričom ich **hlavným cieľom** má byť scelenie pozemkov, redukcia spoluvlastníckych podielov a počtu parciel na vlastníka iba v určitej lokalite pri malej časovej (1,5 roka) a finančnej náročnosti, resp. riešenie prístupu k existujúcim pozemkom.

Cieľom vykonania JPÚ je – okrem vyššie uvedených – dosiahnuť také funkčné a priestorové usporiadanie pozemkov v obvode JPÚ spolu s úpravou ich tvaru, aby v budúcnosti mohla byť na týchto pozemkoch zabezpečená napr. následná investičná výstavba, malopodlažná zástavba obytného územia alebo vybudovanie občianskej vybavenosti.

## X.

Podľa ust. § 2 ods. 1 písm. b) zákona pozemkové úpravy sa vykonávajú **najmä**, ak **došlo k podstatným zmenám vo vlastníckych a užívачích pomeroch** v obvode pozemkových úprav (§ 3).

Zákon ustanovuje iba demonštratívne dôvody, pre ktoré možno vykonať pozemkové úpravy, čoho dôkazom je použitie slova „**najmä**“. Ide o vymenovanie hlavných dôvodov, **čo ale nie je prekážkou**, aby sa pozemkové úpravy vykonávali **aj z iných ďalších dôvodov, ako je hospodárenie na pôde**, pričom práve dôvody uvedené **v písm. b) a c)** umožňujú vykonanie pozemkových úprav aj z iných dôvodov, ako hospodárenie na pôde, a práve na základe týchto dôvodov sú po celom Slovensku povoľované a nariaďované jednoduché pozemkové úpravy financované investormi.

Vyššie uvedený právny názor potvrdzuje aj skutočnosť, že iný dôvod, ako hospodárenie na pôde vyplýva z viacerých ustanovení zákona, a to z ust. § 8 ods. 1 podľa ktorého *obvodný pozemkový úrad po zhodnotení výsledkov prípravného konania, ak sa preukáza dôvody, rozhodne o povolení pozemkových úprav podľa § 2 ods. 1 písm. b) alebo z iných dôvodov, ako je hospodárenie na pôde alebo rozhodne o nariadení pozemkových úprav podľa § 2 ods. 1 písm. a) a ) až g)* a z ust. § 20 zákona podľa ktorého *náklady na pozemkové úpravy vyvolané potrebami uplatnenia iných hospodárskych záujmov, ako je hospodárenie na pôde uhradí s výnimkou osobných a vecných nákladov štátnych orgánov ten, v záujme ktorého boli pozemkové úpravy vykonané. To platí aj pri dôvodoch pozemkových úprav podľa § 2 ods. 1 písm. c).*

Takýto iný dôvod predstavuje predovšetkým riešenie scelenia pozemkov a vytvorenie ideálnych tvarov pre výstavbu napr. rodinných domov, výrobného areálu či verejnoprospešných stavieb.

Vzhľadom na skutočnosť, že investor nadobudol vlastníctvo k viac ako 47 % z rozlohy pozemkov obvode JPÚ a došlo taktiež v posledných rokoch k viacerým zmenám pozemkov vo vlastníctve fyzických osôb, OPÚ mal za preukázané, že **došlo k podstatným zmenám vo vlastníckych právach v obvode** (OPÚ pripomína, že tým, že došlo k zmene vlastníckych práv súčasne sú splnené aj predpoklady na zmenu užívачích práv, nakoľko jednou zo zložiek vlastníckeho práva je práve aj *ius utendi* – užívачie právo), a teda **sú splnené podmienky na povolenie JPÚ na základe ust. § 2 ods. 1 písm. b) zákona**.

S poukazom na **rozdrobenosť** pozemkového vlastníctva v obvode JPÚ (priemerný počet parcel na jedného vlastníka - 6), **vysoký počet spoluvlastníckych podielov a spoluvlastníckych vzťahov** (cca 5.727), **počet neznámych vlastníkov v správe SPF (384)** čo je **neprekonateľným** problémom vysporiadania pozemkového vlastníctva štandardným spôsobom, **neoptimálny tvar pozemkov, potrebu lepšieho prístupu k pozemkom, mal OPÚ za preukázanú potrebu racionálneho priestorového usporiadania pozemkového vlastníctva v obvode JPÚ v zmysle ust. § 1 ods. 1 zákona, a teda naplnenie podmienky verejného záujmu pri JPÚ**, nakoľko ich vykonanie napomáha vytvoreniu podmienok pre rozvoj obcí, usporiadaniu vlastníckych vzťahov, usporiadaniu užívачích vzťahov, zosúladieniu celej bázy údajov o nehnuteľnostiach v katastri nehnuteľností so skutkovým stavom, pričom dotknuté subjekty budú mať z uskutočnenia JPÚ aj súkromný prospech vo forme nového pozemku registra C KN, ktorý ma nový tvar, výmeru, presne určené hranice a reštrukturalizované vlastnícke vzťahy, a preto OPÚ rozhodol tak, ako je to uvedené vo výroku I. tohto rozhodnutia a JPÚ povolil.

## XI.

Podľa ust. § 6 ods. 5 zákona **Slovenský pozemkový fond (§34 až 36) a správca** v konaní vo veciach pozemkových úprav vykonávajú práva vlastníka nehnuteľností vo vlastníctve štátu a **zastupujú** neznámych vlastníkov pozemkov alebo vlastníkov pozemkov, ktorých miesto pobytu nie je známe alebo **tých, ktorí svoje práva neuplatnili** (§17 ods. 1) a ak neprebíha konanie podľa § 16.

Podľa ust. § 17 ods. 1 zákona ak pri zostavovaní registra pôvodného stavu obvodný pozemkový úrad zistí pozemky, ktorých vlastník nie je známy alebo ktorého miesto pobytu nie je známe, alebo ak vlastník svoje práva neuplatnil a neprebíha konanie podľa § 16, vykonáva práva vlastníka k týmto pozemkom namiesto neho do doby prihlásenia sa vlastníka v konaní o pozemkových úpravách **Slovenský pozemkový fond** alebo správca. Zoznam týchto pozemkov je osobitnou časťou registra pôvodného stavu.

Podľa ust. § 17 ods. 2 zákona **vlastníkovi pozemkov, ktorý sa neprihlásil o účasť na pozemkových úpravách podľa § 8 ods. 3**, obvodný pozemkový úrad oznámi, že ho v konaní zastupuje Slovenský pozemkový fond alebo správca. Súčasne ho upozorní, že dodatočne uplatnené požiadavky sa nebudú v projekte zohľadňovať.

OPÚ vo výroku V. tohto rozhodnutia v zmysle ust. § 8 ods. 3 zákona vyzval účastníkov JPÚ, aby sa **prihlásili o účasť v JPÚ** (ak tak ešte neurobili nejakým úkonom voči OPÚ v rámci prípravného konania) tým,

- že sa zúčastnia prvého ustanovujúceho zhromaždenia účastníkov konania podpísaním prezenčnej listiny;
- doručia OPÚ vyplnenú písomnú prihlášku do JPÚ zverejnenú na internetovej stránke OPÚ <http://www.pozemkovyurad.sk/index.php?choice=7&office=10> časť Pozemkové úpravy najneskôr 2 pracovné dni pred uskutočnením ustanovujúceho zhromaždenia účastníkov konania,
- uskutočnia **akýkoľvek písomný a podpísaný úkon** voči OPÚ alebo zhotoviteľovi JPÚ,
- prevezmú RPS.

OPÚ taktiež vo výroku V. tohto rozhodnutia v súlade s ust. § 8 ods. 5 zákona vyzval vlastníkov pozemkov, ktoré sú v nájme poľnohospodárskeho podniku alebo hospodárskeho subjektu, aby OPÚ oznámili svoj zámer ohľadne ich **užívania**, pričom užívanie pozemkov bude OPÚ a zhotoviteľ s vlastníkmi riešiť počas celého konania s tým, že OPÚ bude vlastníkov vyzývať na **definitívne vyjadrenie** ohľadom užívania a obhospodarovania nových pozemkov **pri doručení výpisu z rozdel'ovacieho plánu** umiestnenia nových pozemkov v obvode projektu JPÚ v zmysle ust. § 13 ods. 1 zákona.

Podľa ust. § 26 zákona *po nariadení prípravného konania až do schválenia projektu pozemkových úprav možno rozhodnúť o obmedzení účastníkov pozemkových úprav, najmä meniť spôsob využitia pozemku, zriaďovať, meniť alebo zrušiť vodohospodárske zariadenia, stavby na dotknutých pozemkoch, vinice, chmeľnice, ovocné sady, stromovú zeleň v krajine, prevádzať pozemky z poľnohospodárskeho do lesného pôdneho fondu a robiť podobné zásahy do usporiadania pôdneho fondu len so súhlasom obvodného pozemkového úradu. Rozsah týchto obmedzení určí obvodný pozemkový úrad rozhodnutím. Ak boli vykonané zmeny v rozpore s rozhodnutím o obmedzení, nemusia sa tieto zmeny v konaní o pozemkových úpravách zohľadňovať. Ak rozhodnutie o obmedzení účastníkov pozemkových úprav nie je*

súčasťou rozhodnutia podľa § 8, oznamuje sa verejnou vyhláškou. Obmedzenia sa nevzťahujú na vlastníkov pozemkov uvedených v § 4 ods. 4.

OPÚ v súlade s ust. § 26 zákona rozhodol o obmedzení účastníkov JPÚ vo výroku VI. tohto rozhodnutia, keďže podstatné zmeny využitia pozemkov v obvode JPÚ môžu mať vplyv na výšku hodnoty a umiestnenie pôvodných ako aj nových pozemkov, preto je potrebné, aby o nich bol v predstihu OPÚ informovaný, inak sa na tieto zmeny v JPÚ **nemusia prihladať** zo strany OPÚ a zhotoviteľa.

Podľa ust. § 8 ods. 7 zákona ak je menej ako 50 účastníkov konania, rozhodnutie o povolení alebo nariadení pozemkových úprav sa im doručí do vlastných rúk. **V ostatných prípadoch sa rozhodnutie oznamuje verejnou vyhláškou.**

Nakoľko v JPÚ bolo zistených OPÚ 1.088 účastníkov, v konaní je viac ako 50 účastníkov, účastníkom sa toto rozhodnutie o povolení JPÚ v zmysle ust. § 8 ods. 7 zákona oznamuje **verejnou vyhláškou**.

## XII.

**OPÚ vo výroku VII.** tohto rozhodnutia v zmysle ust. § 8 ods. 6 zákona vyzval vlastníkov podielov spoločnej nehnuteľnosti na určenie osoby, ktorá ich bude v konaní o JPÚ zastupovať. Ak vlastníci podielov spoločnej nehnuteľnosti takúto osobu neurčia, OPÚ určí, že túto funkciu bude vykonávať predseda spoločenstva alebo Slovenský pozemkový fond. OPÚ tento výrok do rozhodnutia zahrnul z dôvodu, že mu túto povinnosť ukladá zákon, i keď ten už bližšie práva a povinnosti tohto zástupcu neustanovuje, preto **je ust. § 8 ods. 6 zákona podľa právneho názoru OPÚ len ťažko aplikovateľné**.

Účelom takéhoto zástupcu preto pravdepodobne bude zjednodušenia konania a spoločného postupu OPÚ s týmto druhom účastníkov, čím však nie je obmedzené ich Ústavou SR zaručené vlastnícke právo a v konaní môžu vystupovať aj samostatne alebo si na základe úradne overeného plnomocenstva môžu určiť svojho zástupcu do konania.

Podľa ust. § 11 ods. 13 zákona pozemky, ktoré patria do obvodu pozemkových úprav a tvoria spoločnú nehnuteľnosť, môžu sa rozdeliť, ak s tým súhlasia vlastníci nadpolovičnej výmery spoločnej nehnuteľnosti.

Podľa ust. § 11 ods. 14 zákona na účel pozemkových úprav rozhodnutím obvodného pozemkového úradu možno zriadiť alebo zrušiť podielové spoluvlastníctvo k pozemku.

Podľa ust. § 6 ods. 1 písm. d) zákona účastníkmi pozemkových úprav sú fyzické osoby a právnické osoby, ktorých vlastnícke alebo iné práva môžu byť pozemkovými úpravami dotknuté.

OPÚ v JPÚ bol zistený jeden subjekt spĺňajúci kritériá vyššie uvedenej definície účastníctva v pozemkových úpravách, a to **LPS**, ktoré spravuje a obhospodaruje spoločnú nehnuteľnosť nachádzajúcu sa v obvode JPÚ.

Pozemkové spoločenstvo s právnou subjektivitou alebo bez právnej subjektivity je **však iba spoločenstvom vlastníkov podielov spoločnej nehnuteľnosti** (ďalej len „**podielníci**“), ktorej **vlastníkmi** sú **vždy** jednotlivé fyzické a právnické osoby – členovia

pozemkového spoločenstva a **nie samotné pozemkové spoločenstvo**, tak ako je to uvedené aj v LV č. 6363, k. ú. Záhorská Bystrica.

**Vlastnícke právo** podielnikov zostáva zachované a nedochádza k jeho prevodu na pozemkové spoločenstvo. Pozemkové spoločenstvo nie je a ani nemôže byť vlastníkom spoločnej nehnuteľnosti. Cieľom existencie a fungovania pozemkových spoločenstiev, ktoré sú zakladané na báze spolčovania sa majetku jednotlivcov (ako to vyplýva zo znenia ust. § 3 zákona č. 181/1995 Z. z. o pozemkových spoločenstvách ako aj zo samotného označenia tohto spoločenstva) na účely spoločného **obhospodarovania spoločnej nehnuteľnosti**, ktorá je v podielovom spoluvlastníctve jednotlivých členov – podielnikov tohto spoločenstva.

Z tohto dôvodu pozemkové spoločenstvo ako také nemá žiadne oprávnenia vo veci vlastníckych vzťahov k spoločnej nehnuteľnosti (tieto prislúchajú len jednotlivým podielnikom), okrem oprávnenia užívať spoločnú nehnuteľnosť a hospodáriť na nej.

Preto akýkoľvek právny úkon týkajúci sa vlastníckych oprávnení k spoločnej nehnuteľnosti uskutočnený pozemkovým spoločenstvom namiesto alebo v mene členov bez splnomocnenia jeho členov je v rozpore so zákonom, nakoľko sa tým jednotlivým členom odníma možnosť **osobne vykonávať vlastnícke právo a prijímať vlastnícke rozhodnutia** vo vzťahu k ich podielom na spoločnej nehnuteľnosti.

Podľa ust. § 13 ods. 1 zákona o pozemkových spoločenstvách majetkom spoločenstva na účely tohto zákona sa rozumie súhrn majetkových hodnôt, ktoré spoločenstvo vlastní a ktoré sú určené na plnenie úloh spoločenstva, slúžia mu a vznikli v súvislosti s užívaním a hospodárením na spoločnej nehnuteľnosti.

Nadobudnutie tohto majetku spoločenstva je závislé od hospodárenia so spoločnou nehnuteľnosťou (výnosy), pričom **len tento majetok** je vo vlastníctve pozemkového spoločenstva, avšak **spoločná nehnuteľnosť** ako taká **nie**.

Z tohto dôvodu pôsobnosť valného zhromaždenia ako najvyššieho orgánu pozemkového spoločenstva sa vzťahuje len na majetok spoločenstva vymedzený v ust. § 13 ods. 1 zákona o pozemkových spoločenstvách.

V prípade vlastníctva spoločnej nehnuteľnosti **ide o osobitný druh podielového spoluvlastníctva**, ktoré v zmysle ust. § 4 ods. 1 zákona o pozemkových spoločenstvách nemožno zrušiť ani vyporiadať či rozdeliť alebo oddeliť podľa osobitných predpisov, t.j. podľa ust. § 141 a 142 Občianskeho zákonníka.

**Jedinou možnosťou** ako rozdeliť súbor pozemkov tvoriacich spoločnú nehnuteľnosť je jej rozdelenie na základe zákona v rámci **konania o pozemkových úpravách** pri zachovaní minimálnej zákonom stanovenej výmery poľnohospodárskej pôdy, t.j. **400 m<sup>2</sup>** (pozemky do výmery 400 m<sup>2</sup> zostávajú v podielovom spoluvlastníctve konkrétnych vlastníkov, ktoré však už nebudú tvoriť spoločnú nehnuteľnosť).


Vzhľadom na vyššie uvedené OPÚ po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia, zvolaní Ustanovujúceho zhromaždenia účastníkov JPÚ a po právoplatnosti rozhodnutia o schválení registra pôvodného stavu (ďalej len „RPS“), ktorý obsahuje presné geodetické a popisné údaje o pozemkoch a právnych vzťahoch k nim vstupujúcich do JPÚ, zvolá osobitné stretnutie jednotlivých podielnikov (a nie stretnutie LPS) spoločnej nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v obvode JPÚ, ako účastníkov podľa ust. § 6 ods. 1 písm. a) zákona za účelom ich informovania o možnosti rozdelenia spoločnej nehnuteľnosti v JPÚ, pričom na tomto stretnutí im OPÚ poskytne možnosť


**hlasovania – ak o to prítomní prejavia záujem – o tom, či chcú rozdeliť spoločnú nehnuteľnosť v obvode JPÚ na samostatné pozemky pre každého vlastníka, za predpokladu, že s rozdelením budú v súlade s ust. § 11 ods. 13 zákona súhlasit' vlastníci, ktorí vlastnia nadpolovičnú väčšinu výmery spoločnej nehnuteľnosti; v opačnom prípade zostane spoločná nehnuteľnosť po skončení JPÚ v nedeliteľnom spoluvlastníctve podielnikov tak, ako pred začatím JPÚ (nedeliteľné spoluvlastníctvo).**

#### **Poučenie:**

V zmysle ust. § 53 Správneho poriadku proti tomuto rozhodnutiu je prípustné podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia odo dňa jeho doručenia na Krajský pozemkový úrad v Bratislave, Trenčianska 55, 821 09 Bratislava **prostredníctvom OPÚ**. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom.

Toto rozhodnutie sa **doručuje účastníkom JPÚ verejnou vyhláškou** podľa ust. § 8 ods. 7 zákona v spojitosti s ust. § 26 ods. 2 Správneho poriadku tak, že sa vyvesí na úradnej tabuli OPÚ a na úradnej tabuli obce po dobu 15 dní. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia rozhodnutia.

  
**Mgr. Martin Michel'**  
riaditeľ  
Obvodného pozemkového úradu v Bratislave



#### **Prílohy:**

- mapový podklad s vyznačením obvodu JPÚ.

#### **Doručuje sa:**

1. verejnou vyhláškou na úradnej tabuli OPÚ
2. verejnou vyhláškou na úradnej tabuli Mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica
3. verejnou vyhláškou na úradnej tabuli Mestskej časti Bratislava - Devínska Nová Ves

#### **Na vedomie:**

1. K-GEO s.r.o., Ing. Matej Klepoch, Kolmá 4, 851 01 Bratislava
2. Centrop s.r.o., Svätoplukova 30, 821 08 Bratislava
3. Správa katastra pre hl. mesto SR Bratislavu, Ing. Martin Šimončík, Ružová dolina 27, 821 09 Bratislava
4. Slovenský pozemkový fond, Regionálny odbor - Bratislava, Mgr. Elena Puškášová, Trenčianka 55, 821 09 Bratislava