

MIESTNY ÚRAD Bratislava Záhorská Bystrica	
Došlo dňa: 19 JAN. 2015	
Číslo: 123/2015	Pril.: 1
Pred t.č.	Ref:

**OKRESNÝ ÚRAD BRATISLAVA
POZEMKOVÝ A LESNÝ ODBOR**
Trenčianska 55, 821 09 Bratislava

Zn. OU-BA-PLO-2015/8219/735-KKO

V Bratislave dňa 12.01.2015

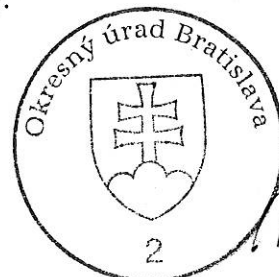
VEREJNÁ VYHLÁŠKA

Okresný úrad Bratislava, pozemkový a lesný odbor (ďalej len „**OÚBA PLO**“), ako správny orgán príslušný v zmysle § 18 ods. 1 zákona č. 64/1997 Zb. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkových osadách a vyporiadaní vlastníctva k nim (ďalej len „**zákon**“) v spojení s § 26 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (ďalej len „**Správny poriadok**“) týmto verejnou vyhláškou doručuje:

Rozhodnutie zn. OU-BA-PLO-2015/8219/681-KKO zo dňa 12.01.2015 o zastavení konania začatého v zmysle § 7 zákona dňa 12.11.2008 vo veci majetkového vyporiadania pozemkov patriacich do záhradkovej osady Rávnica, k. ú. Záhorská Bystrica (ďalej len „Rozhodnutie**“).**

Rozhodnutie sa doručuje aj verejnou vyhláškou tým účastníkom konania, od ktorých sa Rozhodnutie vráti s poznámkou „adresát neznámy“ a tým účastníkom, ktorí sú OÚBA PLO neznámi, a to tak, že verejná vyhláška sa vyvesí na úradnej tabuli OÚBA PLO, ako aj na úradnej tabuli Mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica po dobu 15 dní. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia Rozhodnutia týmto účastníkom.

Do rozhodnutia je možné nahliadnuť na Mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica a na OÚBA PLO po dobu 15 dní od zverejnenia vyhlášky.



JUDr. Lucia Vyhlídalová
vedúca

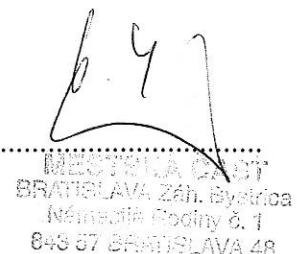
pozemkového a lesného odboru
Okresného úradu Bratislava

Doručuje sa:

1. Miestny úrad Mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica, Nám. Rodiny 1, 843 57 Bratislava
2. Úradná tabuľa OÚBA PLO, Trenčianska 55, 821 09 Bratislava

Vyvesené od: 20. 1. 15 do:

pečiatka, podpis:





OKRESNÝ ÚRAD BRATISLAVA POZEMKOVÝ A LESNÝ ODBOR

Trenčianska 55, 821 09 Bratislava

Zn.: OU-BA-PLO-2015/8219/681-KKO

V Bratislave dňa 12.01.2015

ROZHODNUTIE

Okresný úrad Bratislava, pozemkový a lesný odbor (ďalej len „**OUBA PLO**“), ako správny orgán príslušný podľa zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách, zákona č. 180/2013 Z. z. o organizácii miestnej štátnej správy a podľa § 18 ods. 1 zákona č. 64/1997 Zb. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkových osadách a vyporiadaní vlastníctva k nim (ďalej len „**záhradkový zákon**“) na konanie o vyporiadanie vlastníctva pozemkov v **záhradkovej osade Rávnica, k. ú. Záhorská Bystrica**, v zmysle § 30 ods. 1 písm. a) a písm. d) v spojení s § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (ďalej len „**Správny poriadok**“) rozhodol

t a k t o :

OÚBA PLO konanie v zmysle § 7 ods. 1 záhradkového zákona vo veci záhradkovej osady Rávnica, k. ú. Záhorská Bystrica, začaté na základe návrhu podaného dňa 12.11.2008 na Obvodný pozemkový úrad v Bratislave,

z a s t a v u j e.

O d ô v o d n e n i e :

Dňa **12.11.2008** bol na Obvodný pozemkový úrad v Bratislave, ktorý je právnym predchodcom OUBA PLO, doručený návrh na začatie konania o vysporiadaní právnych vzťahov k pozemkom v záhradkovej osade Rávnica, nachádzajúcej sa v k. ú. Záhorská Bystrica (**ďalej len „návrh na začatie konania“**), v zmysle § 7 ods. 1 záhradkového zákona. Návrh podali užívatelia pozemkov, tvoriacich predmetnú záhradkovú osadu (**ďalej len „navrhovatelia“**). Celková výmera záhradkovej osady, ktorú užívatelia navrhujú vysporiadať, nie je v návrhu na začatie konania uvedená a nie je zrejmä ani z obsahu spisu.

Nakoľko OUBA PLO zistil, že podanie má nedostatky, ktoré treba odstrániť, listom zo dňa 21.08.2014, č. k. OU-BA-PLO-2014/69178/151767-KKO, vyzval navrhovateľov na odstránenie týchto nedostatkov.

V predmetnej výzve boli navrhovatelia vyzvaní, aby lehote do 30 dní od doručenia výzvy doložili do spisu nasledovné doklady v origináli alebo úradne overenej kópii:

1/ Podľa § 2 ods. 1 záhradkového zákona „zriadenou záhradkovou osadou sa rozumie záhradková osada zriadená do 24. júna 1991 na pozemkoch, ku ktorým bola uzavretá zmluva o dočasnom užívaní pozemku medzi Slovenským zväzom záhradkárov, Slovenským zväzom chovateľov alebo jeho organizačnou zložkou (ďalej len „záhradkárská organizácia“), alebo jej členom a poľnohospodárskou organizáciou alebo inou organizáciou, ktorá k pozemku mala

- a) právo správy (právo hospodárenia) alebo
- b) právo družstevného užívania
- c) právo náhradného užívania
- d) právo užívania na zabezpečenie výroby
- e) iné užívacie právo.“

Na základe citovaného ustanovenia boli navrhovatelia vyzvaní, aby do spisu doložili **zmluvu o dočasnom užívaní pozemkov tvoriacich záhradkovú osadu, uzavretú do 24.06.1991 medzi organizáciou uvedenou v § ods. 1 písm. a) až e) na jednej strane, a Slovenským zväzom záhradkárov, Slovenským zväzom chovateľov, jeho organizačnou zložkou alebo jej členom na druhej strane (tzv. veľká zmluva). Táto zmluva preukazuje titul, na základe ktorého užíva predmetné pozemky organizácia, ktorej boli odovzdané do užívania.**

Navrhovatelia takisto boli vyzvaní, aby doložili dôkaz o tom, že uvedená zmluva bola schválená príslušným orgánom podľa vtedy platných právnych predpisov, a to buď samostatnou listinou, alebo tzv. schvaľovacou doložkou priamo na zmluve, t. j. odtlačkom úradnej pečiatky a podpisom kompetentného predstaviteľa príslušného orgánu. (K tejto požiadavke bolo uvedené aj vysvetlenie, že zmluva uzavretá s JRD podliehala do 30.06.1988 schváleniu príslušného okresného národného výboru, odboru PLVM.) Rovnako boli vyzvaní na doloženie zmlúv, ktorými prípadne bola táto pôvodná zmluva predĺžená.

2/ Podľa § 2 ods. 2 záhradkového zákona „nájomcom alebo užívateľom pozemkov v zriadenej záhradkovej osade (ďalej len „užívateľ“) sa rozumie člen záhradkárskej organizácie, ktorý na základe zmluvy so záhradkárskou organizáciou alebo poľnohospodárskou organizáciou, alebo inou organizáciou tieto pozemky obhospodaruje a užíva tie pozemky, ktoré slúžia všetkým členom záhradkárskej organizácie, najmä pozemky, na ktorých sú vybudované prístupové cesty, spoločné hygienické, rekreačné a iné prevádzkové zariadenia (ďalej len „spoločný pozemok“).“

Na základe citovaného ustanovenia boli navrhovatelia vyzvaní, aby do spisu doložili **zmluvy uzavreté medzi organizáciou, ktorá užíva pozemky tvoriace záhradkovú osadu na základe zmluvy uvedenej v bode 1 tejto výzvy (t. j. Slovenský zväz záhradkárov, Slovenský zväz chovateľov resp. ich organizačná zložka) a členom tejto organizácie, (tzv. malé zmluvy). Tieto zmluvy preukazujú právny titul, na základe ktorého konkrétny užívateľ užíva pozemok nachádzajúci sa v záhradkovej osade.**

3/ rozhodnutie o využití územia (v origináli alebo v úradne overenej fotokópii) podľa § 32 písm. b) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, a to za účelom preukázania legálnosti zriadenia záhradkovej osady.

Vo výzve zároveň bolo uvedené, že **pokiaľ záhradková osada bola zriadená pred účinnosťou zákona č. 50/1976 Zb. (01.10.1976), treba doložiť územné rozhodnutie podľa zákona č. 83/1958 Zb. o územnom plánovaní.**

OUBA PLO žiadal uvedený doklad z nasledovných dôvodov:

Logickým výkladom záhradkového zákona možno dospieť k záveru, že na to, aby akákoľvek záhradková osada mohla byť považovaná za „zriadenú“, a aby pozemky takejto záhradkovej osady mohli byť predmetom vysporiadania podľa záhradkového zákona, musí byť predmetná osada „zriadená“ legálne, t. j. musia na byť splnené všetky podmienky stanovené vtedy platnými právnymi predpismi, ktoré sa na jej zriadenie vyžadovali. **Otázku, či konkrétna záhradková osada je legálna, treba preto posudzovať podľa právnych predpisov, ktoré boli platné a účinné v čase vzniku záhradkovej osady.**

Rozhodnutie o využití územia v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej len „stavebný zákon“) je dokladom, pri absencii ktorého nie je možné konkrétnu záhradkovú osadu považovať za zriadenú v zmysle § 2 ods. 1 záhradkového zákona, a teda nie je možné v takej osade usporiadať pomery medzi pôvodnými vlastníkmi a užívateľmi postupom podľa záhradkového podľa tohto zákona.

Podľa § 32 stavebného zákona „**umiestňovať stavby, meniť využitie územia a chrániť dôležité záujmy v území možno len na základe územného rozhodnutia, ktorým je:**

- a) rozhodnutie o umiestnení stavby
- b) rozhodnutie o využití územia**
- c) rozhodnutie o stavebnej uzávere.“

Existencia záhradkárskej osady na podklade rozhodnutia o využití územia je jedným zo zákonných predpokladov „zriadenia“ záhradkovej osady, a pokiaľ tento predpoklad nie je splnený, nemožno považovať predmetnú záhradkársku osadu za „zriadenú“ v zmysle § 2 ods. 1 záhradkového zákona, a v takom prípade je potrebné konanie zastaviť.

Podľa č. 2 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky (490/1992 Zb.) „**Štátne orgány môžu konať iba na základe ústavy, v jej medziach a v rozsahu a spôsobom, ktorý ustanoví zákon.**“

Potreba existencie územného rozhodnutia, t. j. rozhodnutia o využití územia, síce nevyplýva priamo zo záhradkového zákona, ale je vyjadrená v zákone č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom konaní. Ten nadobudol účinnosť dňa 01.10.1976.

Podľa návrhu na začatie konania sú predmetom podaného návrhu pôvodné parcely č. 5980, 5981, 5984, 5994/4, 5996/1, 5997, 5998, 599/1 a 6000 v k. ú. Záhorská Bystrica, ktoré „boli koncom roka 1975 vtedajším MNV Záhorská Bystrica rozdelené na 10 častí a pridelené za účelom vybudovania záhrad.“ Z uvedeného tvrdenia (ktoré podľa obsahu spisu nie je

podložené žiadnymi dôkazmi) by vyplývalo, že záhradková osada Rávnice bola zriadená ešte pred účinnosťou zákona č. 50/1976 Zb. V takom prípade však navrhovatelia mohli doložiť aj územné rozhodnutie podľa zákona č. 84/1958 Zb. o územnom plánovaní, čo bolo uvedené aj vo výzve. **Územné rozhodnutie sa totiž vyžadovalo aj podľa právneho stavu pred účinnosťou zákona č. 50/1976, t. j. pred 01.10.1976, a to práve podľa zákona č. 84/1958 Zb. o územnom plánovaní (ktorý bol neskôr zrušený zákonom č. 50/1976 Zb.).**

Aj keby záhradková osada Rávnica pôvodne vznikla nelegálne, t. j. bez vydania územného rozhodnutia, a prípadne takto existovala dlhšiu dobu, užívatelia pozemkov tvoriacich osadu, resp. organizácia, ktorá im tieto pozemky prenajala, mohla požiadať o vydanie územného rozhodnutia aj dodatočne, čím by sa pôvodne nelegálna záhradková osada stala legálnou - či už pred 01.10.1976, alebo po tomto dátume. **To znamená, že aj keby nebolo na pozemky tvoriace záhradkovú osadu vydané územné rozhodnutie v čase platnosti zákona č. 84/1958 Zb., mohla byť záhradková osada legalizovaná aj po nadobudnutí účinnosti zákona č. 50/1976 Zb. - teda od 1.10.1976 až do 24.06.1991.**

Vzhľadom nato, že do spisu nebolo doložené územné rozhodnutie ani podľa zákona č. 84/1958 Zb., ani podľa zákona č. 50/1976 Zb., **OUBA PLO má za to, že na pozemky tvoriace záhradkovú osadu Rávnica nebolo vydané územné rozhodnutie, ktoré by potvrdzovalo legálnosť existencie tejto záhradkovej osady.**

OUBA PLO ako správny orgán musí dodržiavať všetky zákonné a podzákonné právne predpisy, pokiaľ sa vzťahujú na vec, ktorá je predmetom konkrétneho správneho konania. V prípade konaní týkajúcich sa vysporiadania záhradkových osád to znamená, že nie je viazaný len zákonom č. 64/1997 Zb., ktorý priamo upravuje postup pri vysporiadaní, ale musí prihliadať aj na ďalšie právne predpisy, ktoré sa vzťahujú na predmetnú vec.

Logickým výkladom § 2 ods. 1 záhradkového zákona je možné usúdiť, že ak má zákon hovoriť o „zriadenej“ záhradkovej osade, musí byť daná osada zriadená legálne, t. j. musia byť splnené všetky podmienky, ktoré vyžadovali na jej zriadenie príslušné právne predpisy v čase jej vzniku. **Nakoľko do spisu nebolo doložené územné rozhodnutie, z ktorého by vyplývalo, že parcely tvoriace záhradkovú osadu Rávnica sú určené na zriadenie záhradkovej osady, je zrejmé, že ide o záhradkovú osadu, ktorá je nelegálna, a OUBA PLO ju teda nemôže pokladať za „zriadenú“ v zmysle § 2 ods. 1 záhradkového zákona.**

Záhradkový zákon upravuje osobitný druh správneho konania, t. j. konania, v ktorom sa vysporiadávajú pozemky v záhradkových osadách. Tento zákon v podstate rieši kolíziu záujmov medzi pôvodnými vlastníkami na jednej strane a užívateľmi pozemkov v záhradkových osadách na druhej strane, vyvolanú predchádzajúcim historickým vývojom a právnymi pomermi v minulosti, pričom z viacerých ustanovení predmetného zákona (napr. § 3, § 7 ods. 1), vyplýva, že zákon dáva prednosť vyporiadaniu pomerov medzi pôvodnými vlastníkami a užívateľmi prostredníctvom dohody užívateľov s vlastníkami o odkúpení parciel od pôvodných vlastníkov. Iba vtedy, ak k takejto dohode nedôjde, môže za podmienok stanovených v zákone dôjsť k vyporiadaniu medzi vlastníkami a užívateľmi cestou úradného rozhodnutia OUBA PLO v správnom konaní, a to na základe návrhu užívateľov, podaného do zákonom stanovenej lehoty. Vysporiadanie záhradkovej osady cestou úradného rozhodnutia OUBA PLO v správnom konaní podľa záhradkového zákona je konaním, ktoré je rozdelené na jednotlivé etapy, pričom v každej etape vydáva OUBA PLO rôzne „čiastkové“ rozhodnutia. Konečným výsledkom konania je rozhodnutie o vykonaní projektu

pozemkových úprav, na základe ktorého záhradkári nadobúdajú vlastnícke právo k parcelám, ktoré doteraz užívali, pričom pôvodní vlastníci dostávajú za tieto parcely náhradu.

Pokiaľ OUBA PLO dospeje k právnenému názoru, že podmienky správneho konania nie sú splnené, musí konanie zastaviť v zmysle ustanovenia § 30 ods.1 Správneho poriadku.

Uvedený právny názor OUBA PLO opiera predovšetkým o platné právne predpisy, ale potvrdzuje ich aj konštantná judikatúra súdov, vrátane Najvyššieho súdu SR.

Podľa právneho názoru Najvyššieho súdu SR, ktorý vyjadril v rozsudku **sp.zn. 1 Sžr/178/2012 zo dňa 08.10.2013**, okrem podmienky zriadenia záhradkovej osady do dňa 24.06.1991 a podmienky existencie „veľkej zmluvy“ treba posudzovať aj to, či záhradková osada bola zriadená, teda či bola zriadená postupom vyplývajúcim z vtedy platných a účinných právnych predpisov. Gramatickým a logickým výkladom ustanovenia § 2 ods. 1 zákona č. 64/1997 Z. z. totiž podľa názoru odvolacieho súdu nemožno dospieť k inému záveru ako k tomu, že musí ísť o záhradkovú osadu zriadenú riadne a teda aj legálne.

Na to, aby záhradková osada vznikla legálne, teda v súlade s právnymi predpismi platnými a účinnými v čase jej vzniku, bolo nevyhnutné, aby príslušný orgán vydal rozhodnutie o využití územia - na jeho základe by sa určil územný obvod záhradkovej osady.

Záhradkové osady bez územného rozhodnutia sú nelegálne a môžu byť predmetom vydania v reštitučnom konaní.

Keďže vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti v danej veci nemožno považovať záhradkovú za zriadenú legálne, pretože nebol dodržaný celý, v tom čase **zákonom vyžadovaný**, postup na jej riadne zriadenie, nemožno v tomto prípade považovať žalobcov považovať za „užívateľov“ zriadenej záhradkovej osady“, zákonite teda žalobcovia nie sú účastníkmi konania podľa § 6 písm. a) zákona č. 64/1997 Z. z. a nemôžu podať kvalifikovaný návrh na začatie konania podľa § 7 ods. 1 zákona č. 64/1997 Z. z.

Už táto skutočnosť sama o sebe je dostatočným dôvodom pre zastavenie konania podľa § 30 ods. 1 písm. a/ Správneho poriadku.

Podľa právneho názoru Najvyššieho súdu SR, vyjadrenom v rozsudku sp. zn. **1Sžr/178/2012 zo dňa 08.10.2013**, ak sa v archíve rozhodnutie o využití územia nenachádza, je na mieste záver o tom, že takáto záhradková osada nebola zriadená k 24.06.1991 a ide o nelegálnu záhradkovú osadu. Keďže nemožno záhradkovú osadu považovať v takomto prípade za legálnu, nemožno potom užívateľov pozemkov v takejto záhradkovej osade považovať za užívateľov na účely zákona č. 64/1997 Z. z. a teda nejde o účastníkov konania podľa § 6 písm. a) zákona č. 64/1997 Z. z. a nemohli teda podať návrh na začatie konania podľa § 7 ods. 1 zákona č. 64/1997 Z. z. Podľa názoru Najvyššieho súdu SR táto skutočnosť je dostatočným dôvodom na zastavenie správneho konania podľa § 30 ods. 1 písm. a) zákona č. 71/1967 Zb.

Okresný súd Bratislava IV v rozsudku **sp. zn. 11C/96/2010 zo dňa 20.03.2012** zastáva obdobný právny názor, keď uviedol, že *otázka zriadenia záhradkovej osady ako skutočnosť, ktorá vylučuje nadobudnutie nehnuteľností do vlastníctva navrhovateľa, musí byť posudzovaná podľa práva platného v čase, kedy na pozemku alebo jeho časti mala záhradková osada vzniknúť. Pojem zriadená záhradková osada zahŕňa jednak predmet slúžiaci na záhradkárске účely, t.j. vyčlenenú časť územia - pôdy a súčasne subjekt, ktorý je oprávnený na tento účel pozemky užívať. Preto z hľadiska zriadenia záhradkárskej osady nie je rozhodujúca doba vzniku samotného subjektu základnej organizácie SZZ, ale či kedy a*

vôbec, došlo k právne relevantnému získaniu pozemkov na záhradkárské účely. Ako prvý krok pre zriadenie záhradkovej osady je potrebné vydanie rozhodnutia o využití územia, ktorým sa umiestňovala záhradkárská osada, pričom jeho obsahom bolo určenie pozemkov s ich presnou identifikáciou a uvedenie doby užívania. Záhrady nachádzajúce sa na dotknutých pozemkoch boli zriadené na základe individuálnych zmlúv s fyzickými osobami, nie kolektívnym subjektom - osadou. **Aj pred 1.10.1976, teda pred účinnosťou zákona č. 50/1976 Zb., aj po tomto dátume, sa vždy pri zmene využitia určitého územia vyžadovalo územné rozhodnutie vydané príslušnými štátnym orgánom.** Dokonca sa vyžadovalo aj územné vyčlenenie územia záhradkovej osady v evidencii nehnuteľnosti. Vydanie územného rozhodnutie ako základného predpokladu pre zmenu využitia územia v konaní nebolo preukázané, ani vo vzťahu ku základnej organizácii 4-2 Bratislava - X. Odporcom v priebehu konania nebolo ani tvrdené, že v evidencii nehnuteľností toto územie bolo vyčlenené ako záhradková osada. Zo znenia § 51 vyhl. č. 83/1976 Zb. vyplýva, že záhradkárské chaty sa umiestňujú predovšetkým v záhradkárskych osadách, ale nie výlučne. Preto aj argument odporcov v konaní 23C 127/2003, pokiaľ ide o údajnú akceptáciu záhradkovej osady štátnymi orgánmi, neobstoí. Na ustanovujúcej členskej schôdzi 19.5.1973 síce mohla vzniknúť organizačná zložka SZZ, ale nemohla byť týmto zriadená záhradková osada, pretože jednotliví nájomcovia pôdy mali užívacie práva upravené individuálnymi zmluvami z roku 1971 s ObNV, ktoré ich neoprávňovali odovzdať tieto pozemky do užívania ZO SZZ X. X-X ako právnickej osobe alebo E. T. O. Y. podľa prenájomnej zmluvy článok IV bod 1. Na základe uvedeného súdu preto vychádza, že záhradková osada X. - O. Y. nebola zriadená v súlade s vtedy platnými predpismi a nespĺňa podmienky podľa § 2 vyhl. č. 64/1997 Z. z.

Podľa právneho názoru vyslovenom Krajským súdom v Bratislave v rozsudku sp. zn. 19S 15/02 zo dňa 10.12.2002, podľa § 52 až 58 vyhl. 83/1976 Zb. bolo ako prvý krok pre zriadenie záhradkovej osady potrebné vydanie rozhodnutia o využití územia, ktorým rozhodnutím sa umiestňovala záhradková osada, pričom jeho obsahom bolo určenie pozemkov s ich presnou identifikáciou a uvedenie doby užívania. **Až následne bolo možné uzavretie dohody o dočasnom užívaní pozemkov na záhradkárské účely a jej prípadné schválenie príslušným správnym orgánom.** Takýmto spôsobom malo byť postupované pri zriaďovaní záhradkových osád od účinnosti vyhlášky č. 83/1976 Zb., t. j. od 01.10.1976.

Vyššie citovaný rozsudok Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 19S 15/02 bol potvrdený Najvyšším súdom SR, a to rozsudkom sp. zn. 2 Sžo 82/2010.

Najvyšší súd SR v rozsudku sp. zn. 1 Sžr/178/2012 zo dňa 08.10.2012, v ktorom jednoznačne určil postupnosť krokov pri zriaďovaní záhradkových osád, ktoré mali byť dodržané tiež odkázal na Rozsudok sp. zn. 2Sžo/82/2010 zo dňa 23.06.2010, v ktorom Najvyšší súd SR vyjadril obdobný právny názor o zriaďovaní záhradkových osád.

V súvislosti s absenciou územného rozhodnutia treba tiež pripomenúť, že nespĺnením podmienky uvedenej v § 2 ods. 1 záhradkového zákona nemôže byť splnená ani podmienka uvedená v § 2 ods. 2 tohto zákona, pretože nájomcom alebo užívateľom môže byť len člen legálne zriadenej záhradkovej osady. Vyplýva to z ustanovenia § 2 ods. 2 záhradkového zákona „nájomcom alebo užívateľom pozemkov v zriadenej záhradkovej osade (ďalej len "užívateľ") sa rozumie člen záhradkárskej organizácie, ktorý na základe zmluvy so záhradkárskou organizáciou alebo poľnohospodárskou organizáciou, alebo inou organizáciou tieto pozemky obhospodaruje a užíva tie pozemky, ktoré slúžia všetkým členom záhradkárskej organizácie, najmä pozemky, na ktorých sú vybudované

prístupové cesty, spoločné hygienické, rekreačné a iné prevádzkové zariadenia (ďalej len "spoločný pozemok")."

Z logického a teleologického výkladu jednotlivých zákonných ustanovení - vychádzajúc z predmetu právnej úpravy zákona - vyplýva, že užívateľom, ktorý má aktívnu procesnú legitimáciu sa rozumie **užívateľ zriadenej záhradkovej osady**. Ak nejde o zriadenú záhradkovú osadu, **nejde ani o užívateľov pozemkov zriadenej záhradkovej osady**, t. j. takých užívateľov, ktorí sú oprávnení podať návrh na začatie konania. **V konečnom dôsledku to znamená, že nejde o účastníkov správneho konania, v ktorom sa aplikujú ustanovenia zákona č. 64/1997 Z. z.**

Tento právny názor uviedol aj Najvyšší súd SR vo svojom rozsudku **sp.zn. 1Sžr/178/2012 zo dňa 18.10.2013**.

4/ zoznam užívateľov pozemkov v záhradkovej osade, pričom ku každému užívateľovi treba doplniť aj číslo parcely, ktorú užíva, a jej druh a výmeru .

K tomuto bodu bolo vo výzve uvedené, že v spise sa nachádza zoznam užívateľov (meno a adresa) aj s číslom parciel, ktoré konkrétny užívateľ užíva, ale chýba výmera a druh jednotlivých parciel.

5/ zoznam vlastníkov pôvodných nehnuteľností (parciel), aj s uvedením čísla parciel, výmery a druhu pozemku, ako aj spoluvlastníckych podielov jednotlivých vlastníkov.

K uvedenému zoznamu bolo potrebné pripojiť aj **doklady o vlastníctve pôvodných vlastníkov, t. j. výpisy z pozemkových kníh, alebo listy vlastníctva.**

Uvedené doklady žiadal OUBA PLO z dôvodu, že takýto zoznam netvorí obsah spisu a chýbajú aj doklady o vlastníctve.

5/ Podľa § 8 ods. 1 zákona č. 64/1997 Z. z. „k návrhu na začatie konania navrhovateľa priložia geometrický plán zriadenej záhradkovej osady.“

Na základe citovaného ustanovenia boli navrhovateľa vyzvaní, aby do spisu doložili **geometrický plán záhradkovej osady Rávnica**, nakoľko tento netvorí obsah spisu.

6/ Podľa § 7 ods. 1 záhradkového zákona „konanie sa začína na návrh nadpolovičnej väčšiny užívateľov, ktorí užívajú nadpolovičnú výmeru plochy a prislúchajúci podiel z výmery spoločných pozemkov a ktorí preukázali, že vlastníci odmietli k týmto pozemkom uzavrieť kúpnu zmluvu s návrhom ceny najmenej vo výške náhrady uvedenej v § 11 alebo že vlastníci sa k návrhu kúpnej zmluvy nevyjadrili v lehote podľa odseku 2.“

V súlade s citovaným ustanovením je teda potrebné preukázať, že v čase podania návrhu na začatie konania boli splnené tam uvedené podmienky:

a) že užívatelia pozemkov v záhradkovej osade Rávnica ešte pred podaním návrhu na začatie konania oslovili vlastníkov pozemkov, na ktorých sa nachádza táto záhradková osada, a to prostredníctvom návrhov kúpnych zmlúv,

b) že vlastníci, ktorí obdržali návrh kúpnej zmluvy, odmietli uzavrieť kúpnu zmluvu (teda odmietli predložený návrh kúpnej zmluvy), prípadne sa ku návrhu kúpnej zmluvy vôbec nevyjadrili.

Na základe uvedených skutočností boli navrhovatelia vyzvaní, aby do spisu doložili návrhy kúpnych zmlúv, ako aj podacie lístky alebo podacie hárky, ktoré by potvrdzovli doručenie kúpnych zmlúv vlastníkom pozemkov a ich negatívnu (alebo žiadnu) reakciu na tento návrh, pričom tak doručenie kúpnych zmlúv, ako aj reakcie vlastníkov, musia časovo spadať do obdobia ešte pred podaním návrhu na začatie konania.

7/ Podľa návrhu na začatie konania boli zastupovaním užívateľov pozemkov v záhradkovej osade Rávnica poverení Gramblička Anton a Javorová Viera. Vzhľadom na uvedenú skutočnosť OUBA PLO žiadal doložiť do spisu splnomocnenie pre menované osoby od ostatných užívateľov pozemkov v záhradkovej osade na zastupovanie v tomto správnom konaní pred OUBA PLO.

V predmetnej výzve bola pre navrhovateľov stanovená lehota na doloženie požadovaných dokladov do 31.12.2014. Vo výzve bolo súčasne bolo uvedené, že v prípade, ak v stanovenej lehote nebudú požadované doklady do spisu doložené, konanie bude zastavené v zmysle § 30 ods. 1 písm. d) Správneho poriadku. OUBA PLO zároveň rozhodnutím č. OU-BA-PLO-2014/69178/152807-KKO zo dňa 21.08.2014 konanie prerušil podľa 29 ods. 1 Správneho poriadku.

Napriek tomu, že výzva aj rozhodnutie o prerušení konania na doloženie dokladov boli účastníkom konania riadne doručené v zmysle ustanovení Správneho poriadku, **OUBA PLO nebol do stanovenej lehoty doložený žiadny z požadovaných dokladov.**

Podľa § 30 ods. 1 písm. a) Správneho poriadku „**správny orgán konanie zastaví, ak zistí, že ten, kto podal návrh na začatie konania, nie je účastníkom konania a nejde o konanie, ktoré môže začať správny orgán.**“

Podľa § 30 ods. 1 písm. d) Správneho poriadku „**správny orgán konanie zastaví, ak účastník konania na výzvu správneho orgánu v určenej lehote neodstránil nedostatky svojho podania a bol o možnosti zastavenia konania poučený.**“

Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti a citované ustanovenia zákonov OUBA PLO dospel k právnomu a skutkovému záveru, že navrhovatelia nie sú užívateľmi oprávnenými podať návrh na začatie konania v zmysle zákona, a to z dôvodu nesplnenia podmienok uvedených v § 2 ods. 1 a ods. 2, ako aj v § 7 ods. 1 záhradkového zákona. V dôsledku toho potom ani nemôžu byť považovaní za účastníkov správneho konania, predmetom ktorého je majetkové vyporiadanie pozemkov v zriadených záhradkových osadách. Nakoľko konania podľa záhradkového zákona sú správne konania, ktoré sa môžu začať výlučne na návrh účastníka konania, nejde ani o konanie, ktoré môže začať OUBA PLO ako správny orgán.

Okrem toho účastníci konania boli správnym orgánom vyzvaní na doloženie určitých dokladov, ktoré potreboval na to, aby mohol v konaní ďalej pokračovať. Z obsahu spisu však vyplýva, že do spisu nebol v stanovenej doložený žiadny z požadovaných dokladov.

Zastavenie konania je jednou z foriem, ktorou sa správne konanie uzatvára konečným spôsobom. Dochádza k nemu v prípadoch ustanovených v Správnom poriadku alebo v osobitných zákonoch z dôvodov, ktoré bránia pokračovať v konaní, t. j. ide

prekážky v konaní trvalého charakteru. Pri zastavení konania je správne konanie ukončené skôr, než sa dospeje k meritórnemu rozhodnutiu, teda rozhodnutiu vo veci samej.

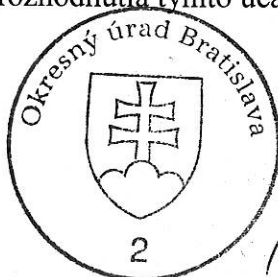
V súlade s ustálenou judikatúrou zastaviť správne konanie možno v ktoromkoľvek štádiu správneho konania. Ak správny orgán dospeje k záveru, že tu existuje niektorý z dôvodov na zastavenie konania, toto konanie obligatórne zastaví.

Vlastnícke a užívacie vzťahy medzi vlastníkmi pozemkov a navrhovateľmi je možné vyporiadať len v občianskoprávnom konaní podľa Občianskeho zákonníka a nie je možné pokračovať v správnom konaní.

P o u č e n i e:

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný úrad Bratislava, pozemkový a lesný odbor, Trenčianska 55, 821 09 Bratislava. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní všetkých riadnych opravných prostriedkov.

Toto rozhodnutie sa doručuje aj verejnou vyhláškou podľa § 26 ods. 2 Správneho poriadku tým účastníkom konania, od ktorých sa rozhodnutie vráti s poznámkou adresát neznámy a tým účastníkom, ktorí sú OÚBA PLO neznámi tak, že sa vyvesí na úradnej tabuli OÚBA PLO a na úradnej tabuli Mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica po dobu 15 dní. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia rozhodnutia týmto účastníkom.



[Handwritten signature]

JUDr. Lucia Vyhliadalová
vedúca
pozemkového a lesného odboru
Okresného úradu Bratislava

Doručuje sa:

Účastníci konania:

- 1/ verejnou vyhláškou na úradnej tabuli OÚBA PLO
- 2/ verejnou vyhláškou na úradnej tabuli Mestskej časti Bratislava
- 3/ Alojz Nič, Beňadická 3, 851 06 Bratislava
- 4/ Štefan Nič, Beňadická 3, 851 06 Bratislava
- 5/ Anton Gramblička, Dohnányho 1, 821 08 Bratislava
- 6/ Blanka Murcinová, Súmračná 19, 821 02 Bratislava
- 7/ Ing. Miloš Lukáčik, Špitálska 9, 811 08 Bratislava
- 8/ Ján Letovanec, Budovateľská 27, 821 08 Bratislava
- 9/ Ivan Rusnák, Horova 20, Bratislava
- 10/ Viera Javorova, M. Sch. Trnavského 22, 841 01 Bratislava
- 11/ Karol Jariabek, Novohradská 6, 821 09 Bratislava
- 12/ Ing. Ján Blaškovič, Lenardova 2, 851 01 Bratislava
- 13/ Ján Krupík, Galbavého 2, 841 01 Bratislava
- 14/ Slovenský pozemkový fond, Regionálny odbor - Bratislava, **Marta Rybárová**,
Trenčianska 55, 821 09 Bratislava