

# OKRESNÝ ÚRAD BRATISLAVA

**odbor výstavby a bytovej politiky**  
Lamačská cesta č. 8, 845 14 Bratislava 45

č. OU-BA-OVBP2-2015/70707-GRJ

Bratislava 22.decembra 2015

## ROZHODNUTIE

Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky ako príslušný prvostupňový správny orgán podľa ustanovenia § 4 písm. b) bod 8 Zákona č. 608/2003 Z. z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok ábyvanie a o zmene a doplnení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, v znení zákona č. 345/2012 Z. z. o niektorých opatreniach v miestnej štátnej správe a o zmene a doplnení niektorých zákonov a zákona č. 180/2013 Z. z. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov, podľa ustanovenia § 117a stavebného zákona, a Zákona č. 129/1996 Z. z. o niektorých opatreniach na urýchlenie prípravy výstavby diaľnic a ciest pre motorové vozidlá, v súlade s ustanovením § 114 stavebného zákona, na návrh **Národnej diaľničnej spoločnosti, a. s., so sídlom Mlynské Nivy č. 45, 821 09 Bratislava, IČO: 35 919 001** a na základe výsledkov vyvlastňovacieho konania, podľa ustanovenia § 108 ods. 2 písm. f) stavebného zákona ako aj podľa ustanovení § 46 a § 47 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov, vo verejnom záujme

### ý v l a s t ň u j e

parcelu registra „E“ č. 1583, orná pôda o výmere 8715 m<sup>2</sup>, zapísanú na liste vlastníctva č. 7089 v katastrálnom území Podunajské Biskupice, okres Bratislava II, obec BA- m. č. Podunajské Biskupice, vo vlastníctvy

i vo vlastníckom podiely 1/1 z celku (**novovytvorená parcela č. 5868/51 o výmere 1302 m<sup>2</sup> a pare. č. 5868/59 o výmere 234 m<sup>2</sup> z pôvodnej parcely č. 1583**),

parcelu registra „E“ č. **1068/1**, orná \_ pôda o výmere 6035 m<sup>2</sup>, zapísanú na liste vlastníctva č. 3868 v katastrálnom území Podunaj jské Biskupice, okres Bratislava II, obec BA- m. č. Podunajské Biskupice, vo vlastníctvy

**parcela č. 5761/85 o výmere 810 nr** /o vlastníckom podiely 1/1 z celku (**novovytvorená z pôvodnej parcely č. 1068/1**).

Spolu sa z novovytvorených parciel! vyvlastňuje výmera zodpovedajúca vlastníckym podielom a to vo výmere **2346 m<sup>2</sup> ako trvalý záber** v hodnote určenej znaleckými posudkami č. 27/2015 vyhotovenými dňa 18.12.2015 Slovenskou technickou univerzitou v Bratislave, Stavebnou fakultou STU, Ústavom súdneho znalectva, so sídlom Radlinského 11, 812 43 Bratislava

vo výške , -eur v prospech spoločnosti **Národnej diaľničnej spoločnosti. a.s.. Mlynské Nivy 45, 821 09 Bratislava, ICO: 35919001**, pre účel podľa ustanovenia § 108 ods. 2 písm. f) stavebného zákona - pre verejnoprospešnú stavbu - *Diaľnica „D4 Bratislava, Jar ovce - Ivanka Sever“*, katastrálne územie Podunajské Biskupice, pričom ciele a zámery územného plánovania sú

dokázané územným rozhodnutím o umiestnení uvedenej stavby vydaným Okresným úradom Bratislava, odborom výstavby a bytovej politiky č. OU-BA-OVBP2-2014/58427/KAZ zo dňa 29. októbra 2014, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 02. januára 2015 v spojení s rozhodnutím Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, odboru štátnej stavebnej správy č. 27910/2014/B625-SV/77117/Hia zo dňa 17. decembra 2014.

### **Prechodom vlastníckeho práva zanikajú všetky ostatné práva k vyvlastňovaným pozemkom.**

Náhradu za vyvlastnenie vlastníckeho práva je povinný uhradiť navrhovateľ Národná diaľničná spoločnosť, a. s., so sídlom Mlynské Nivy č. 45, 821 09 Bratislava, IČO: 35 919 001, do 21 dní od právoplatnosti rozhodnutia o vyvlastnení.

Navrhovateľ je oprávnený využívať vyvlastnené pozemky výlučne na účel, na ktorý boli vyvlastnené, t.j. na verejnoprospešnú stavbu - *Diaľnica „D4 Bratislava, Jarovce - Ivanka Sever“*, *katastrálne územie Podunajské Biskupice*. S užívaním pozemkov na účel, na ktorý boli vyvlastnené sa musí začať najneskoršie v lehote do dvoch rokov.

### **Odôvodnenie**

Spoločnosť Národná diaľničná spoločnosť, a.s. so sídlom Mlynské Nivy 45, Bratislava, v súlade s § 108 ods. 2 písm. f) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších zmien a doplnkov, doručila dňa 06. augusta 2015 Okresnému úradu Bratislava, odboru výstavby a bytovej politiky návrh na vyvlastnenie predmetného pozemku potrebného pre výstavbu verejnoprospešnej stavby - *Diaľnica „D4 Bratislava, Jarovce - Ivanka Sever“*, *katastrálne územie Podunajské Biskupice*. K návrhu boli priložené príslušné prílohy.

Predmetom návrhu na vyvlastnenie bola parcela registra „E“ č. **1583**, orná pôda o výmere 8715 m<sup>2</sup>, zapísaná na liste vlastníctva č. 7089 v katastrálnom území Podunajské Biskupice, okres Bratislava II, obec BA- m. č. Podunajské Biskupice, ako vlastníka 1

vo vlastníckom podiele 1/1 z celku (novovytvorená parcela č. 5868/51 o výmere 1302 m<sup>2</sup> a pare. č. 5868/59 o výmere 234 m<sup>2</sup> z pôvodnej parcely č. 1583) a parcela registra „E“ č. 1068/1, orná pôda o výmere 6035 m<sup>2</sup>, zapísaná na liste vlastníctva č. 3868 v katastrálnom území Podunajské Biskupice, okres Bratislava II, obec BA- m. č. Podunajské Biskupice, ako vlastníka

vo vlastníckom podiele 1/1 z celku (novovytvorená parcela č. 5761/85 o výmere 810 m<sup>2</sup> z pôvodnej parcely č. 1068/1).

Spolu sa z novovytvorených parciel navrhovala vyvlastniť výmera zodpovedajúca vlastníckym podielom i a to vo výmere **2346 m<sup>2</sup> ako trvalý záber** v hodnote určenej znaleckými posudkami č. 30/2015 a č. 33/2015 vyhotovenými dňa 15.02.2015 spoločnosťou ÚEOS - Komercia, a.s., so sídlom Ružová dolina 27, 824 69 Bratislava **vo výške ;ur.**

Listom č. OU-BA-OVBP2-2015/70707/GRJ zo dňa 20. augusta 2015 oznámil tunajší úrad začatie vyvlastňovacieho konania a nariadenie ústneho pojednávania, v ktorom účastníkom konania oznámil začatie vyvlastňovacieho konania a nariadil ústne prerokovanie podaného návrhu na deň 21. septembra 2015. Účastníci konania boli zároveň poučení o svojich právach v zmysle ustanovenia § 113 stavebného zákona.

Dňa 21. septembra 2015 sa na Okresnom úrade Bratislava, odbore výstavby a bytovej politiky konalo ústne prerokovanie návrhu na vyvlastnenie, ktorého sa zúčastnil navrhovateľ Národná 45, 821 09 Bratislava, IČO: 35 919 001a ktorý sa do bbdanom návrhu na vyvlastnenie. Účastník konania.....

, do zápisnice si uplatnil námietku, ktorá smerovala voči cene, ktorá bola navrhovateľom vyvlastnbnvacieho konania stanovená na základe predložených znaleckých posudkov vyhotoveným dňa 15.02.2015 spoločnosťou ÚEOS - Komercia, a.s. a požadoval upraviť cenu podľa znaleckého posudku,; ktorý dal vypracovať a predložil ho dodatočne úradu. V prípade pozemku pare. č. 1068/1 kat. územie Podunajské Biskupice namietal aj rozsah vyvlastnenia a žiadal jeho rozšírenie; zmysle grafickej prílohy založenej do spisu.

Podľa ustanovenia § 140 stavebného zákona, *ak nie je výslovne ustanovené inak, vzťahujú sa na konanie podľa tohto zákona všeobecné predpisy o správnom konaní.*

Podľa ustanovenia § 3 ods. 1 správneho poriadku, *správne orgány postupujú v konaní v súlade so zákonmi a inými právnymi predpismi. Sú povinné chrániť záujmy štátu a spoločnosti, práva a záujmy fyzických osôb a právnických osôb a dôsledne vyžadovať plnenie ich povinností.*

Podľa ustanovenia § 32 ods. 1 správneho poriadku, *správny orgán je povinný zistiť presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom 's\l obstarat' potrebné podklady pre rozhodnutie. Pritom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania.*

Podľa ustanovenia § 46 správneho poriadku, *rozhodnutie musí byť v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi, musí ho vydať orgán na to príslušný, musí vychádzať zo spoľahlivého zisteného stavu veci a musí obsahovať predpísané náležitosti.*

Podľa ustanovenia § 117a stavebného zákona, *ak ide o uskutočnenie stavieb podľa § 108 ods. 2 písm. f) a o) tohto zákona, vykonáva pôsobnosť stavebného úradu vo veciach vyvlastnenia krajský stavebný úrad.*

Podľa ustanovenia § 108 ods. 1 stavebného zákona, *pozemky, stavby a práva k nim, potrebné na uskutočnenie stavieb alebo opatrení vo verejnom záujme, uvedených v odseku 2, možno vyvlastniť alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám možno obmedziť rozhodnutím stavebného úradu.*

Podľa ustanovenia § 108 ods. 2 písm f) stavebného zákona, *vyvlastniť možno len vo verejnom záujme pre výstavbu a správu diaľnic] Ciest a miestnych komunikácií vrátane zriadenia ich ochranných pásiem podľa osobitných predpis ibv.*

Podľa ustanovenia § 108 ods. 3 stavebného zákona, *verejný záujem na vyvlastnení na účely uvedené v odseku 2 sa musí preukázať vo vyvlt 'astňovacom konaní. Za stavby podľa odseku 2 písm. a) sa považujú stavby určené na verejnoprospe, šné služby a pre verejné technické vybavenie územia podporujúce jeho rozvoj a ochranu životného prostredia, ktoré vymedzí schvaľujúci orgán v záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie.*

Podľa ustanovenia § 109 ods. 2 stavebného zákona, *vlastnícke právo k pozemkom a stavbám prechádza vyvlastnením na navrhovateľa. Vyvlastnením zanikajú všetky ostatné práva k vyvlastneným pozemkom a stavbám, pokiaľ nie je v rozhodnutí ustanovené inak; to sa nevzťahuje na právo užívať byty a nebytové priestory, ktoré vyvlastnením nezaniká.*

Podľa ustanovenia § 110 ods. 1 stavebného zákona, *vyvlastniť možno len vtedy, ak cieľ vyvlastnenia nemožno dosiahnuť dohodou aľeb ' ' o iným spôsobom.*

Vlastnícke právo k predmetným pozémkom v trvalom zábere stavby nebolo možné dosiahnuť dohodou a ani iným vhodným spôsobom. Trváý záber pozemkov bude slúžiť na vybudovanie trvalých

stavebných objektov, najmä telesa diaľnice. Situáciu projektovanej stavby predstavuje grafická časť územného rozhodnutia.

Podľa ustanovenia § 110 ods. 2 stavebného zákona, *vyvlastnenie musí byť v súlade s cieľmi a zámermi územného plánovania a ten sa dokazuje územným rozhodnutím. Pokiaľ účel, na ktorý sa vyvlastňuje, nevyžaduje vydanie územného rozhodnutia, skúma sa súlad s cieľmi a zámermi územného plánovania priamo vo vyvlastňovacom konaní.*

Verejný záujem na predmetnú stavbu je preukázaný územným rozhodnutím na predmetnú stavbu vydaným Okresným úradom Bratislava, odborom výstavby a bytovej politiky č. OU-BA- OVBP2-2014/58427/KAZ zo dňa 29. októbra 2014, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 02. januára 2015 v spojení s rozhodnutím Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, odboru štátnej stavebnej správy č. 27910/2014/B625-SV/77117/Hia zo dňa 17. decembra 2014.

V danom prípade nebolo možné dosiahnuť účel vyvlastnenia iba obmedzením práva, a preto tunajší úrad na základe predloženého návrhu na vyvlastnenie, ako aj na základe uskutočneného vyvlastňovacieho konania pristúpil k odňatiu práva v nevyhnutnom rozsahu.

Predmetné vyvlastnenie je v súlade s čl. 20 odsek 4 Ústavy Slovenskej republiky, nakoľko sa uskutočnilo v nevyhnutnom rozsahu, vo verejnom záujme, na základe zákona a za primeranú hodnotu.

Podľa ustanovenia § 111 ods. 2 stavebného zákona, *ak sa náhrada za vyvlastňovanú nehnuteľnosť poskytuje v peniazoch, určuje sa jej primeranosť podľa trhovej ceny určenej znaleckým posudkom. Na účely tohto zákona sa za trhovú cenu nehnuteľnosti považuje cena rovnakej alebo porovnateľnej nehnuteľnosti v tom istom čase, v tom istom mieste a v porovnateľnej kvalite.*

Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky uvádza, že verejný záujem pre stavbu Diaľnica „D4 Bratislava, Jarovce - Ivanka Sever“, katastrálne územie Podunajské Biskupice bol vo vyvlastňovacom konaní dostatočne preukázaný a je v súlade s cieľmi a zámermi územného plánovania. Zároveň je preukázané, že cieľ vyvlastnenia nebolo možné dosiahnuť dohodou alebo iným spôsobom, nakoľko súčasťou spisového materiálu je podanie spoločnosti Národná diaľničná spoločnosť, a.s. označené ako „ponuka na uzavretie zmluvy o budúcej zmluve“, ktoré bolo doručované vlastníčkovi pozemku - tento však na predmetnú ponuku nereagoval.

Náhrada za vyvlastnenie bola určená znaleckým posudkom č. 27/2015 vyhotoveným dňa 18.12.2015 Slovenskou technickou univerzitou v Bratislave, Stavebnou fakultou STU, Ústavom súdneho znanectva, so sídlom Radlinského 11, 812 43 Bratislava. Výsledky vyvlastňovacieho konania pred tunajším úradom odôvodňovali vydanie rozhodnutia o vyvlastnení.

Dňa 21. 09. 2015 sa na Okresnom úrade Bratislava, odbore výstavby a bytovej politiky konalo ústne prerokovanie návrhu na vyvlastnenie, na ktorom zo strany vyvlastňovanej osoby boli podané námietky k predmetnému vyvlastňovaniu týkajúce sa výšky navrhovanej náhrady.

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

Podľa ustanovenia § 34 ods. 2 a 4 správneho poriadku *dôkazmi sú najmä výsluchy svedkov, znalecké posudky, listiny a ohliadky. Vykonávanie dôkazov patrí správne orgánu.*

Na základe uvedeného aj s ohľadom na skutočnosť, že v predmetnej veci sa nachádzajú znalecké posudky predložené tak zo strany navrhovateľa a ako aj zo strany vyvlastňovanej osoby, a ktorých závery týkajúce sa stanovenej náhrady za vyvlastňované pozemky sú odlišné, tunajší úrad si vyžiadala doloženie ďalšieho znaleckého posudku vypracovaného Slovenskou technickou univerzitou

v Bratislave, Stavebnou fakultou STÚ, Ústavom súdneho znelectva, so sídlom Radlinského 11, 812 43 Bratislava za účelom posúdenia týchto odlišností

Zo záveru znaleckého posudku č 27/2015 vypracovaného dňa 18.12.2015 Slovenskou technickou univerzitou v Bratislave, Stavebnou fakultou STÚ, Ústavom súdneho znelectva, so sídlom Radlinského 11, 812 43 Bratislava vyplýva, že jednotková všeobecná hodnota pozemku 55,90 €/nr, stanovená znaleckou organizáciou ÚEOS-Komercia, a. s. Bratislava v znaleckom posudku č. 30/2015 zo dňa 15.02.2015, resp. 52,79 €/m<sup>2</sup> stanovená znaleckou organizáciou ÚEOS-Komercia, a. s. Bratislava v znaleckom posudku č. 30/2015 jzb dňa 15.02.2015 sa javí vzhľadom k typu nehnuteľnosti, jej polohe, súčasnému a budúcemu využitiu a vzhľadom k okolitej zástavbe a prírodným prekážkam obmedzujúcich využitie pozemkov, ako aj hodnota pozemku 85,18 €/m<sup>2</sup>, stanovená znaleckou organizáciou ÚEOS-Komercia, a. s. Bratislava v znaleckom posudku č. 235/2015 zo dňa 22.09.2015, ktorá je výrazne nižšie podhodnotená a naopak, jednotková všeobecná hodnota pozemku 235/2015 zo dňa 22.09.2015 stanovená znalcom Ing. I. Izakovičom v znaleckom posudku č. 235/2015 zo dňa 22.09.2015 sa javí vzhľadom na typ nehnuteľnosti, jej polohe, súčasnému a budúcemu využitiu a vzhľadom k okolitej zástavbe a prírodným prekážkam obmedzujúcich využitie pozemkov, ako nadhodnotená.

Na základe vyššie uvedených skutočností Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky pristúpil k vyvlastneniu pozemkom i za cenu 65,37 €/m<sup>2</sup> stanovenú znaleckým posudku č. 27/2015 vypracovaným dňa 18.12.2015 Slovenskou technickou univerzitou v Bratislave, Stavebnou fakultou STÚ, Ústavom súdneho znelectva, so sídlom Radlinského 11, 812 43 Bratislava.

Podľa ustanovenia § 8 ods. 3 Zákona č. 129/1996 Z. z. o niektorých opatreniach na urýchlenie prípravy výstavby diaľnic a ciest pre motorové vozidlá ak v konaní nedôjde medzi účastníkmi k dohode o náhrade za vyvlastnenie, správny orgán v rozhodnutí o vyvlastnení určí náhradu za vyvlastnenie v sume zodpovedajúcej trhovej cene určenej znaleckým posudkom. 23) S požiadavkou na vyššiu náhradu za vyvlastnenie odkáže vyvlastneného bez prerušenia konania na súd. Požiadavku na vyššiu náhradu voči stavebníkovi možno uplatniť na súde v lehote do jedného roka odo dňa právoplatnosti rozhodnutia o vyvlastnení, inak toto právo zanikne. Stavebník diaľnice je povinný určenú náhradu za vyvlastnenie vyplatiť vyvlastnenému do 21 pracovných dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o vyvlastnení stavebníkovi.

Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky k uplatnenej námietke účastníka konania, týkajúcej sa výšky ceny za vyvlastňované pozemky uvádza, že cena za vyvlastňovaný pozemok bola stanovená na základe znaleckého posudku č. 27/2015 vypracovaného dňa 18.12.2015 Slovenskou technickou univerzitou v Bratislave, Stavebnou fakultou STÚ, Ústavom súdneho znelectva, so sídlom Radlinského 1, 812 43 Bratislava.

V zmysle ustanovenia § 8 ods. 3 Zákona č. 129/1996 Z. z. o niektorých opatreniach na urýchlenie prípravy výstavby diaľnic a ciest pre motorové vozidlá sa účastník konania požiadavkou na vyššiu náhradu za vyvlastnenie odkazuje bez prerušenia konania na súd.

Pokiaľ ide o námietku týkajúcu sa rozsahu vyvlastňovaného pozemku parc. č. 1068/1 kat. územie Podunajské Biskupice, Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky, bude ďalej skúmať dôvody žiadosti pre rozšírenie rozsahu vyvlastnenia v zmysle ust. § 110 ods. 3 stavebného zákona a následne o nich rozhodne samostatným rozhodnutím.

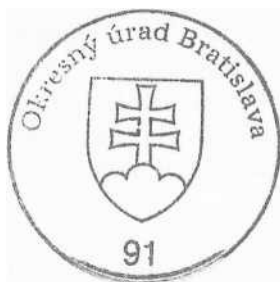
Na základe uvedených skutočností a po vyhodnotení skutkového a právneho stavu vecí, Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky má za to, že v predmetnom prípade verejný záujem týkajúci sa stavby *Diaľnica „D4 Bratislava, Jarovce - Ivanka Sever“*, katastrálne územie Podunajské Biskupice, prevažuje nad ochranou vlastníckych práv k predmetnému pozemku. V súvislosti s týmto rozhodol Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.


## Poučenie

Podľa ustanovenia § 54 ods. 2 správneho poriadku sa proti tomuto rozhodnutiu možno odvolať. Odvolanie je potrebné podať na Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky, Lamačská cesta 8, 845 14 Bratislava v lehote 15 dní odo dňa oznámenia (doručenia) rozhodnutia; odvolacím orgánom je Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR. Rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

V zmysle ustanovenia § 116 ods. 1 stavebného zákona, na žiadosť účastníka konania alebo jeho právneho nástupcu zruší Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky úplne alebo čiastočne rozhodnutie o vyvlastnení práv k predmetným pozemkom, ak sa v určenej lehote nezačalo s ich užívaním na účel, na ktorý sa vyvlastnili. Žiadosť o zrušenie rozhodnutia o vyvlastnení možno podať do dvoch rokov po uplynutí lehoty stanovenej týmto rozhodnutím. Pred uplynutím tejto lehoty možno podať žiadosť len vtedy, ak územné rozhodnutie určujúce využitie pozemku alebo stavby na daný účel stratilo platnosť alebo bolo zrušené.

Podľa ustanovenia § 8 ods. 3 Zákona č. 129/1996 Z. z. o niektorých opatreniach na urýchlenie prípravy výstavby diaľnic a ciest pre motorové vozidlá požiadavku na vyššiu náhradu voči stavebníkovi možno uplatniť na súde v lehote do jedného roka odo dňa právoplatnosti rozhodnutia o vyvlastnení, inak toto právo zanikne.



  
**Mgr. Tomáš Mateička**  
vedúci odboru výstavby a bytovej politiky  
Okresného úradu Bratislava

### Rozhodnutie sa doručí:

- 1.
2. Národná diaľničná spoločnosť, a.s., Mlynské Nivy 45, 821 09 Bratislava