

OKRESNÝ ÚRAD BRATISLAVA

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

č. OU-BA-OVBP2-2015/70780/GRJ

Bratislava 22. december 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 a bývanie 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 spoločnosti **Národná diaľničná spoločnosť, a.s.**, so sídlom Mlynské Nivy 45, 821 09 Bratislava, IČO: 35 919 001, a na základe 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 a vo verejnom záujme

vyvlastňuje

- parcelu registra „C“ č. **6657/65**, orná pôda o výmere 4 107 m², zapísanú na liste vlastníctva č. 6160, v katastrálnom území Svätý Jur, okres Pezinok, obec Svätý Jur,

akn vls>cttiif1>-a

vo vlastníckom podiele 1/1 z celku.

Spolu sa z uvedenej parcely vyvlastňuje výmera zodpovedajúca vlastníckemu podielu

a to vo výmere **4 107 m² ako trvalý záber** v hodnote určenej znaleckým posudkom č. 31/2015 vyhotoveným dňa 18. 12. 2015 Slovenskou technickou univerzitou v Bratislave, Stavebnou fakultou STU, Ústavom súdneho znactva, Radlinského 11, 810 05 Bratislava, **vo výške : v prospech spoločnosti Národnej diaľničnej spoločnosti, a.s., Mlynské Nivy 45, 821 09 Bratislava, IČO: 35 919 001.** pre účel podľa ustanovenia § 108 ods. 2 písm. f) stavebného zákona - pre verejnoprospešnú stavbu - Diaľnica „D4 Bratislava, Ivanka Sever - Rača“, katastrálne územie Svätý Jur, pričom ciele a zámery územného plánovania sú preukázané územným rozhodnutím o umiestnení uvedenej stavby vydaným Okresným úradom Bratislava, odborom výstavby a bytovej politiky č. OU-BA-OVBP2-2014/58426/ZAV zo dňa 23. 10. 2014, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 24. 11. 2014.

Prechodom vlastníckeho práva zanikajú všetky ostatné práva k vyvlastňovanému pozemku.

Náhradu za vyvlastnenie vlastníckeho práva je povinný uhradiť navrhovateľ Národná diaľničná spoločnosť, a. s., so sídlom Mlynské Nivy č. 45, 821 09 Bratislava, ICO: 35 919 001.

do 21 dní od právoplatnosti rozhodnutia o vyvlastnení.

Navrhovateľ je oprávnený využívať vyvlastnený pozemok výlučne na účel, na ktorý boli vyvlastnené, t. j. na verejnoprospešnú stavbu - Diaľnica „D4 Bratislava, Ivanka Sever - Rača“, katastrálne územie Svätý Jur. S užívaním pozemku a stavby na účel, na ktorý bol vyvlastnený sa musí začať najneskoršie v lehote do dvoch rokov.

Odôvodnenie

Dňa 6. 8. 2015 bolo Okresnému úradu Bratislava, odboru výstavby a bytovej politiky doručené podanie spoločnosti Národná diaľničná spoločnosť, a.s., so sídlom Mlynské Nivy 45, 821 09 Bratislava, IČO: 35 919 001, označené ako „D4 Bratislava, Ivanka sever - Rača, katastrálne územie Svätý Jur - návrh na vyvlastnenie nehnuteľností, Vyvlastňovaná osoba:

–, ktorým menovaná spoločnosť žiadala tunajší úrad o vyvlastnenie pozemku vo výmere zodpovedajúcej vlastníckemu podielu a to vo výmere 4 107 m² pre trvalý záber podľa ustanovenia § 108 ods. 2 písm. f) stavebného zákona pre výstavbu verejnoprospešnej stavby - Diaľnica „D4 Bratislava, Ivanka Sever - Rača“, k. ú. Svätý Jur. K návrhu boli priložené príslušné prílohy.

Dňa 25. 8. 2015 Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky listom č. OU-BA-OVBP2-2015/70780/GRJ oznámil začatie vyvlastňovacieho konania a nariadenie ústneho pojednávania, v ktorom účastníkom konania oznámil začatie vyvlastňovacieho konania a nariadil ústne prerokovanie podaného návrhu na deň 23. 9. 2015. Účastníci konania boli súčasne poučení o svojich právach v zmysle ustanovenia § 113 stavebného zákona.

Dňa 23. 9. 2015 sa na Okresnom úrade Bratislava, odbore výstavby a bytovej politiky uskutočnilo ústne pojednávanie o podanom návrhu na vyvlastnenie, ktorého sa zúčastnil navrhovateľ Národná diaľničná spoločnosť, a.s., Mlynské Nivy 45, 821 09 Bratislava, IČO: 35 919 001, ktorý sa do zápisnice vyjadril vtom zmysle, že trvá na podanom návrhu na vyvlastnenie. Za účastníka konania na základe splnomocnenia zo dňa 17. 9. 2015 zúčastnila splnomocnená zástupkyňa >, ktorá do zápisnice v mene účastníka konania uviedla, že namieta cenu vyvlastnenia a predkladá Znalecký posudok č. 46/2015 zo dňa 17. 8. 2015 vypracovaný _ znalec. Ďalej splnomocnená zástupkyňa účastníka konania uviedla, že namieta rozsah vyvlastnenia, a to z dôvodu, že zostávajúca časť pozemku ostane bez prístupu a bude v ochrannom pásme diaľnice, takže nebude možné plnohodnotne naplňať vlastnícke práva.

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 si obstaráť 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 predpisov.

Podľa ustanovenia § 108 ods. 3 stavebného zákona verejný záujem na vyvlastnení na účely uvedené v odseku 2 sa musí preukázať vo vyvlastňovacom konaní. Za stavby podľa odseku 2 písm. a) sa považujú stavby určené na verejnoprospešné 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 alebo iným spôsobom.

Vlastnícke právo k predmetnému pozemku v trvalom zábere stavby nebolo možné dosiahnuť dohodou a ani iným vhodným spôsobom. Trvalý záber pozemku 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-OVBP2-2014/58426/ZAV zo dňa 23. 10. 2014, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 24. 11. 2014 a územným plánom VÚC Bratislava, § 8 zákona č. 129/1996 Z. z. a § 17a zákona č. 135/1961 Zb..

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, Ivanka Sever - Rača“, katastrálne územie Svätý Jur 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., Bratislava označené ako „D4 Bratislava, Ivanka sever - Rača, katastrálne územie Svätý Jur - ponuka na uzatvorenie kúpnej zmluvy“, ktoré bolo doručené vlastníčkovi pozemku - tento však na predmetnú ponuku nereagoval. Náhrada za vyvlastnenie pozemku v trvalom zábere bola určená znaleckým posudkom č. 31/2015 vyhotoveným dňa 18. 12. 2015 Slovenskou technickou univerzitou v Bratislave, Stavebnou fakultou STU, Ústavom súdneho znalectva, so sídlom Radlinského 11, 812 43 Bratislava. Výsledky vyvlastňovacieho konania pred tunajším úradom odôvodňovali vydanie rozhodnutia o vyvlastnení.

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 s právnymi predpismi.*

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

Na základe uvedeného aj s ohľadom na skutočnosť, že v predmetnej veci sa nachádzajú znalecké posudky predložené tak zo strany navrhovateľa, ako aj zo strany vyvlastňovanej osoby, a ktorých závery týkajúce sa stanovenej náhrady za vyvlastňované pozemky sú odlišné tunajší úrad si vyžiadal doloženie ďalšieho znaleckého posudku vypracovaného Slovenskou technickou univerzitou v Bratislave, Stavebnou fakultou STU, Ústavom súdneho znalectva, so sídlom Radlinského 11, 812 43 Bratislava, za účelom posúdenia týchto odlišností.

Zo záveru znaleckého posudku č. 31/2015 vypracovaného dňa 18. 12. 2015 Slovenskou technickou univerzitou v Bratislave, Stavebnou fakultou STU, Ústavom súdneho znalectva, so sídlom Radlinského 11, 812 43 Bratislava vyplýva, že jednotková všeobecná hodnota pozemku 67,43 €/m², stanovená znaleckou organizáciou ÚEOS-Komercia, a. s.

Bratislava v znaleckom posudku č. 14/2015 vyhotoveným dňa 30. 1. 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 mierne podhodnotená, a naopak, jednotková všeobecná hodnota pozemku 83,63 €/m², stanovená znalcom 1 _ v znaleckom posudku č. 46/2015 zo dňa 17. 8. 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 pozemku v trvalom zábere za cenu 72,59 €/m² stanovenú znaleckým posudkom č. 31/2015 vypracovaným dňa 18. 12. 2015 Slovenskou technickou univerzitou v Bratislave, Stavebnou fakultou STU, Ústavom súdneho znalectva, so sídlom Radlinského 11,81243 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 _; ostredníctvom splnomocnenej zástupkyne ./.kajúcej sa výšky ceny za vyvlastňovaný pozemok uvádza, že cena za vyvlastňovaný pozemok v trvalom zábere bola stanovená na základe znaleckého posudku č. 31/2015 vyhotoveným dňa 18. 12. 2015 Slovenskou technickou univerzitou v Bratislave, Stavebnou fakultou STU, Ústavom súdneho znalectva, so sídlom Radlinského 11, 812 43 Bratislava. Y 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 s požiadavkou na vyššiu náhradu za vyvlastnenie odkazuje bez prerušenia konania na súd.

Podľa ustanovenia § 110 ods. 3 stavebného zákona *vyvlastnenie sa môže uskutočniť len v nevyhnutnom rozsahu. Ak možno účel vyvlastnenia dosiahnuť iba obmedzením práva, nemožno právo odňať v plnom rozsahu. Ak sa vyvlastnením prevádza vlastnícke právo iba k časti pozemku alebo stavbe a vlastník alebo iný oprávnený by nemohol využívať zostávajúcu časť pozemku alebo obmedzené právo k pozemku alebo stavbe, prípadne by ich mohol užívať len s neprímeranými ťažkosťami, rozšíri sa vyvlastnenie aj na zostávajúcu časť, pokiaľ o to vlastník alebo iný oprávnený požiada.*

Pokiaľ ide o námietky týkajúce sa rozsahu vyvlastňovaného pozemku, Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky bude ďalej skúmať dôvody žiadosti pre rozšírenie rozsahu vyvlastnenia v zmysle ustanovenia § 110 ods. 3 stavebného zákona, a následne o nich rozhodne samostatným rozhodnutím.

Na základe uvedených skutočností apo vyhodnotení skutkového a právneho stavu veci, Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky má za to, že v predmetnom prípade verejný záujem týkajúci sa stavby Diaľnica „D4 Bratislava, Ivanka Sever - Rača“, katastrálne územie Svätý Jur, prevažuje nad ochranou vlastníckych práv k predmetnému pozemku. V nadväznosti na uvedené rozhodol Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky tak, ako je uvedené vo výrokovvej 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.

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 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. Národná diaľničná spoločnosť, a.s., Mlynské Nivy 45, 821 09 Bratislava
- 2.
- 3.