

OKRESNÝ ÚRAD BRATISLAVA

ODBOR OPRAVNÝCH PROSTRIEDKOV

Pozemkový referát

Tomášikova 46, 832 05 Bratislava

Číslo spisu

OU-BA-OOP6-2025/263092-014

Bratislava

31. 03. 2025



Rozhodnutie

Rozhodnutie o odvolaniach voči rozhodnutiu o povolení Jednoduchých pozemkových úprav v katastrálnom území Lamač, lokalita Rakyty

Popis konania / Účastníci konania

1. Anna Jendrušová, Dunajská Lužná č. 2/372, 900 42 Dunajská Lužná
2. AK Peter Čabák, s.r.o., Južná trieda 2/A, 040 01 Košice
3. Elena Zaťková, Pod násypom 18, 841 03 Bratislava
4. Ing. Milan Marko, Lediny 32, 841 03 Bratislava
5. Katarína Boskovičová, Lamačská cesta 125, 841 03 Bratislava

Výrok

Okresný úrad Bratislava, odbor opravných prostriedkov, pozemkový referát, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava, ako príslušný správny orgán v zmysle ustanovenia § 4 ods.2 písm. b) č. 180/2013 Z.z. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov na základe podaných odvolaní: odvolania č.z. 0145007/2024 Anny Jendrušovej, Dunajská Lužná č. 2/372, 900 42 Dunajská Lužná, odvolania č.z. 0120022/2024 Eleny Zaťkovej, Pod násypom 18, 841 08 Bratislava, odvolania č.z. 0120679/2024 Ing. Milana Marka, Lediny 32, 841 03 Bratislava, odvolania č.z. 0122378/2024 Kataríny Boskovičovej, Lamačská cesta 125, 841 03 Bratislava, ktorá na základe plnej moci zastupuje Milana Boskoviča, Lamačská cesta 125, 841 03 Bratislava, Katarínu Krajčovičovou, Fedinova 1, 851 01 Bratislava, Martu Bartošovú, Lachova 15, 851 03 Bratislava, Soňu Klimovskú, Segnáre 21, 841 03 Bratislava, Elenu Bergendiovú, Pod Zečákom 49/A, 841 03 Bratislava, Ivana Boskoviča, Osuského 46, 851 03 Bratislava, Juraja Boskoviča, Ďateľinova 2, 821 01 Bratislava, Pavlu Horákovú, Narcisová 6, 821 01 Bratislava, Alenu Macháčovú, Hany Meličkovej 11/A, 841 05 Bratislava, Evu Danihelovú, Grösslingova 10, 811 09 Bratislava, odvolania č.z. 0130430/2024 JUDr. Petra Čabáka, PhD., Južná trieda 2/A, 040 01 Košice, ktorý na základe plnej moci zastupuje Janku Gažíkovú, Sedlárska 6, 811 01 Bratislava voči rozhodnutiu č. OU-BA-PLO-2024/211886-256 zo dňa 01.03.2024, Okresného úradu Bratislava, pozemkového a lesného odboru, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava, ktorým podľa ust. § 8 ods.1 zákona SNR č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o pozemkových úpravách“), povolil pozemkové úpravy formou jednoduchých pozemkových úprav so zjednodušenou dokumentáciou v katastrálnom území Lamač, v lokalite Rakyty, z dôvodu uvedenom v ust. § 2 ods.1 písm.h) zákona o pozemkových úpravách; a v súlade s ust. § 46 a § 58 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní, v znení neskorších predpisov vydáva toto

rozhodnutie:

v zmysle § 59 ods. 2 zákona o správnom konaní odvolanie č.z. 0145007/2024 Anny Jendrušovej, Dunajská Lužná č. 2/372, 900 42 Dunajská Lužná, odvolanie č.z. 0120022/2024 Eleny Zaťkovej, Pod násypom 18, 841 08 Bratislava, odvolanie č.z. 0120679/2024 Ing. Milana Marka, Lediny 32, 841 03 Bratislava, odvolanie č.z. 0122378/2024 Kataríny Boskovičovej, Lamačská cesta 125, 841 03 Bratislava, ktorá na základe plnej moci zastupuje Milana

Boskoviča, Lamačská cesta 125, 841 03 Bratislava, Katarínu Krajčovičovou, Fedinova 1, 851 01 Bratislava, Martu Bartošovú, Lachova 15, 851 03 Bratislava, Soňu Klimovskú, Segnára 21, 841 03 Bratislava, Eleny Bergendiovú, Pod Zečákom 49/A, 841 03 Bratislava, Ivana Boskoviča, Osuského 46, 851 03 Bratislava, Juraja Boskoviča, Ďatelinova 2, 821 01 Bratislava, Pavlu Horákovú, Narcisová 6, 821 01 Bratislava, Alenu Macháčovú, Hany Meličkovej 11/A, 841 05 Bratislava, Evu Danihelovú, Grösslingova 10, 811 09 Bratislava, odvolanie č.z. 0130430/2024 JUDr. Petra Čabáka, PhD., Južná trieda 2/A, 040 01 Košice, ktorý na základe plnej moci zastupuje Janku Gažíkovú, Sedlárska 6, 811 01 sa zamieťa a rozhodnutie č. OU-BA-PLO-2024/211886-256 zo dňa 01.03.2024 Okresného úradu Bratislava, pozemkového a lesného odboru, Tomašíkova 46, 832 05 Bratislava sa potvrdzuje.

Odôvodnenie

Napadnutým rozhodnutím č. OU-BA-PLO-2024/211886-256 zo dňa 01.03.2024 Okresný úrad Bratislava, pozemkový a lesný odbor, Tomašíkova 46, Bratislava 832 05 (ďalej len „pozemkový a lesný odbor“) podľa ust. § 8 ods.1 zákona o pozemkových úpravách, povolil pozemkové úpravy formou jednoduchých pozemkových úprav so zjednodušenou dokumentáciou v katastrálnom území Lamač, lokalita Rakyty (ďalej len „JPÚ Rakyty“ / „jednoduché pozemkové úpravy“), a to z dôvodu uvedenom v ust. §2 ods.1 písm. h) zákona o pozemkových úpravách, tzn. „Je potrebné usporiadať pozemky vzhľadom na ich budúce použitie na iné účely, ako je hospodárenie na pôde.“

Voči rozhodnutiu č. OU-BA-PLO-2024/211886-256 zo dňa 01.03.2024 pozemkového a lesného odboru boli podané odvolania, a to odvolanie č.z. 0145007/2024 Anny Jendrušovej, Dunajská Lužná č. 2/372, 900 42 Dunajská Lužná (ďalej len „odvolateľ“/„odvolatelia“), odvolanie č. 0122412/2024 Kataríny Boskovičovej, bytom Lamačská cesta 125, 841 03 Bratislava, (ďalej len „odvolateľ“/„odvolatelia“), odvolanie č. 0120608/2024 Eleny Zatkovej, Pod násypom 18, 841 08 Bratislava, (ďalej len „odvolateľ“/„odvolatelia“), odvolanie č.z. 0120679/2024 Ing. Milana Marka, Lediny, 841 03 Bratislava, (ďalej len „odvolateľ“/„odvolatelia“), odvolanie č.z. 0130430/2024 JUDr. Petra Čabáka PhD. Južná trieda 2/A, 040 01 Košice (ďalej len „odvolateľ“/„odvolatelia“).

Odvolania č.z. 0145007/2024, č.z. 0122412/2024, č.z. 0120608/2024, č.z. 0120679/2024, č.z. 0130430/2024 odvolateľov boli podané na pozemkový a lesný odbor v zákonom stanovenej lehote, zákonom predpísaným spôsobom a sú prípustné.

Odvolatelia vo svojich odvolaniach č.z. 0145007/2024, č.z. 0122412/2024, č.z. 0120608/2024, č.z. 0120679/2024, č.z. 0130430/2024 proti rozhodnutiu pozemkového a lesného odboru o povolení JPÚ Rakyty č. OU-BA-PLO-2024/211886-256 zo dňa 01.03.2024 uvádzajú takmer identické dôvody:

- Správny orgán nepostupoval v súlade so zákonom v prípravnom konaní, keď neboli dostatočne prerokované a preukázané predpoklady a dôvody začatia JPÚ Rakyty so všetkými účastníkmi konania a dotknutými orgánmi, námietky podané účastníkmi konania neboli vyhodnocované – správny orgán sa s nimi nezaoberal.
- Keďže pozemkovými úpravami je bezprostredne dotknuté vlastníctvo k pozemkom, je dôležité tieto uskutočňovať takým spôsobom, aby nedošlo k porušeniu čl. 20 Ústavy SR alebo článku 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd.
- Zmysel pozemkových úprav musí byť spojený s verejným záujmom, ktorý zákon káže napr. na poľnohospodárske účely, ale určite nie investičný zámer developera.
- Na vymedzenie verejného záujmu je nutné prihliadať aj pri skúmaní dôvodov, na základe ktorých by mali byť pozemkové úpravy nariadené resp. povolené.
- Žiadny takýto verejný záujem však pri pozemkových úpravách povolených rozhodnutím č. OU-BA-PLO-2024/211886-256 zo dňa 01.03.2024 zistený nebol, čím nesporne došlo k porušeniu §1 ods.1 zákona o pozemkových úpravách.
- Prvostupňový správny orgán sa v prípravnom konaní absolútne nevysporiadal s otázkou verejného záujmu v predmetných pozemkových úpravách, keďže sa jedná o developerský projekt tu žiaden verejný záujem nie je. Ide o zneužitie inštitútu zákona o pozemkových úpravách.
- Akciová spoločnosť Bory prostredníctvom pozemkových úprav chce opakovane získať vlastníctvo k pozemkom v takom rozsahu a umiestnení, aby mohol byť zrealizovaný developerský zámer výstavby na nich predkladaný v územnom pláne, čomu svedčí aj určenie obvodu pozemkových úprav.
- Máme za to, že uvedený dôvod §2 ods.1 písm.h) povolenia JPÚ Rakyty neobstojí, keďže do obvodu sú zahrnuté napr. rokliny, medze s krovím, alebo kamenín, výmole a iné plochy, ktoré sa nevyužívajú na hospodárenie, a teda iné využitie, ako hospodárenie s pôdou nie je možné.
- Prvostupňový správny orgán nevyňal z obvodu pozemkových úprav časti pôvodných pozemkov tvoriacich chránené pásmo vodných tokov, (ochranné pásmo Dúbravský a Lamačský potok, Antošov kanál, energetické zariadenia), ale ich zaradil do pozemkových úprav.

- Obvod pozemkových úprav bol stanovený zjavne v takom rozsahu, aby akciová spoločnosť Bory bola v rámci neho vlastníkom minimálne 2/3 výmery zahrnutých pozemkov.
- Prvostupňový správny orgán hrubo odignoroval potrebu preukázania verejného záujmu a za ten zmenil súkromný záujem navrhovateľa pozemkových úprav.
- Žiadateľ v prípravnom konaní nepreukázal naliehavosť, opodstatnenosť, hospodárnosť a účelnosť vykonania pozemkových úprav.
- V napadnutom rozhodnutí sa neuvádza preukázanie financovania nákladov spojených s JPU Rakyty, a to predložením zmluvy podľa §25 ods.1 zákona o pozemkových úpravách.
- V napadnutom rozhodnutí absentuje skutočnosť z akého dôvodu nebol vlastníkom nehnuteľností v danej lokalite doručený register pôvodného stavu.
- Na prvostupňový správny orgán bolo doručené odvolanie voči Nariadeniu konania o začatí pozemkových úprav, kde uvádzame nezákonné konanie prvostupňového správneho orgánu a poukazujeme na skutočnosť, že nám bolo zo strany navrhovateľa o JPÚ spol. Bory neoprávnené a bez vedomia zasahované do nášho vlastníctva. Prvostupňový správny orgán sa vecou nezaoberal, námietky neposúdil a následne vydal rozhodnutie o povolení JPU Rakyty.
- Na časti pozemkov nadobudnutých spol. Bory a.s. nezákonným spôsobom sa na LV č. 3138, 3859 uvádza neodkladné opatrenie vydané Uznesením OS BA IV zákaz s nakladaním nehnuteľností vo vlastníctve spol. Bory a.s., no napriek tomu tvoria súčasť zapísaných na operáte KN.
- Neuvádza sa celková výmera pozemkov zahrnutých do projektu pozemkových úprav akciovej spoločnosti Bory a tým nie je možné posúdiť, či je vlastníkom viac ako 2/3 výmery pozemkov zahrnutých do obvodu pozemkových úprav.
- Pozemkový a lesný odbor a investor spoločnosť Bory a.s. ignoruje informovanosť vlastníkov o postupe v konaní pozemkových úprav tým, že nezverejňuje svoje konanie na úradnej tabuli, absentuje vyjadrenie Lesného pozemkového spoločenstva Záhorská Bystrica a Lesného spoločenstva majiteľov urbáru a spoločnosti Bratislava Lamač.
- Pozemkový a lesný odbor zmätočne určil lehotu doručovania odvolania 15 dní, vzhľadom ku skutočnosti, že napadnuté rozhodnutie o povolení pozemkových úprav sa vlastníkom doručuje verejnou vyhláškou.
- V obsahu stranovo rozsiahleho rozhodnutia sa v odôvodnení neuvádza, z akého dôvodu verejný záujem prevážil nad súkromným alebo všeobecným záujmom.
- Rozhodnutie poškodzuje menšinových vlastníkov v obvode určenom na zrealizovanie JPÚ Rakyty.
- Rozhodnutie je zmätočné, špekulatívne a oberá ostatných vlastníkov o zákonné a ústavné právo nakladať so svojím pozemkom.
- Je pre mňa absolútne neprijateľné, akým nezákonným spôsobom developer vstúpil do môjho vlastníctva bez môjho vedomia, pozemkový a lesný odbor sa s touto skutočnosťou nezaoberal a vydáva rozhodnutie, a tým potvrdzuje jednostranné konanie v prospech developera.
- Pozemkový a lesný odbor pochybil pri preverovaní naliehavosti vykonania JPÚ v prípravnom konaní, nezvolal zhromaždenie vlastníkov, neprezentoval dôsledne naliehavosť, vlastníci nemajú vedomosť o prípravnom výbore, nebol zverejnený záznam vyhotovenia ankety prieskumu záujmu.
- Vlastníkom nebol predložený návrh členenia územia, ktorý je potrebný pre rozhodnutie vyjadrenia súhlasu resp. nesúhlasu k JPÚ a následne k VZFVÚ - Všeobecným zásadám funkčného usporiadania územia a hlavne nebol vlastníkom nehnuteľností doručený register pôvodného stavu.
- Nesúhlasím s analýzou vyhodnotenia ankety záujmu vzhľadom ku skutočnosti, že spoločnosť Bory, a.s. si nezákonným spôsobom privlastnila nehnuteľnosti, na ktorých prebieha súdne konanie o určení vlastníctva, pozemkový a lesný odbor mal konanie prerušiť do vyriešenia predbežnej otázky.
- Nesúhlasím s konaním JPÚ Rakyty, v prípade, ak dôjde k pozemkovým úpravám navrhujem a žiadam, aby moje nehnuteľnosti boli v rovnakej trhovej hodnote, ako v súčasnosti a bez akýchkoľvek nových obmedzení t.j. na pôvodnom mieste.
- Som vlastníkom pozemkov E - KN vo výlučnom vlastníctve 1/1, k.ú. Lamač, takže tvrdenie, že ide o rozdrobenosť pozemkov, v tomto prípade neobstojí.

Okresný úrad Bratislava, odbor opravných prostriedkov, Tomášikova 46, Bratislava 841 05 (ďalej len „odvolací správny orgán“), preskúmal napadnuté rozhodnutie č. OU-BA-PLO-2024/211886-256 zo dňa 01.03.2024, ako aj administratívny spis č. OU-BA-PLO-2024/211886, ktorého súčasťou bolo aj prípravné konanie.

Odvolací správny orgán z administratívneho spisu č. OU-BA-PLO-2024/211886 pozemkového a lesného odboru zistil nasledovné skutočnosti:

Dňa 01.06.2023 bola na pozemkový a lesný odbor doručená žiadosť č.z. 0324161/2023 spoločnosti Bory, a.s., Digital Park II, Eisteinova 25, 851 01 Bratislava, IČO: 36740896 (ďalej len „žiadateľ“/ spoločnosť „Bory, a.s.“) o povolenie JPÚ Rakyty z dôvodu uvedenom v ustanovení § 2 ods.1 písm. h) zákona o pozemkových úpravách - „je potrebné usporiadať pozemky vzhľadom na ich budúce využitie na iné účely, ako je hospodárenie na pôde.“

Žiadateľ vo svojej žiadosti č. 0324161/2023 uvádza, že zámerom projektu JPÚ Rakyty je nové usporiadanie vlastníckych vzťahov v navrhovanom obvode JPÚ Rakyty s ohľadom na funkčné využitie územia, podľa schválenej záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy z 31.mája 2007 v znení zmien a doplnkov.

Žiadateľ k žiadosti č. 0324161/2023 predložil nasledovné prílohy:

- Grafickú prílohu navrhovaného obvodu projektu pozemkových úprav v mierke 1:2150.
- Dohodu o plnej moci na zastupovanie v konaní o JPÚ Rakyty medzi splnomocniteľom spoločnosťou Bory, a.s. Jurajom Nevolníkom, Michalom Rehákom a splnomocnencom Michalom Hranai, zo dňa 30.05.2023.
- Zoznam parciel C - KN a E- KN zahrnutých do obvodu JPÚ Rakyty.
- Zmluvu o dielo uzatvorenú medzi spoločnosťou Bory a.s. Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava a zhotoviteľom spoločnosťou AGROCONS Banská Bystrica, s.r.o., Skuteckého 30, Banská Bystrica, 974 01.
- Potvrdenie v zmysle ust. §25a zákona o pozemkových úpravách.

V súlade s ust. § 7 ods. 2 a ods.3 zákona o pozemkových úpravách pozemkový a lesný odbor dňa 29.06.2023, listinou č. OU-BA-PLO-2023/302396-002 nariadil konanie o začatí JPÚ Rakyty z dôvodu uvedenom v ust. §2 ods.1 písm. h) zákona, v časti katastrálneho územia Lamač o výmere 997 078 m2 (ďalej len „nariadenie prípravného konania“).

Nariadenie prípravného konania bolo zverejnené v súlade s ust. § 7 ods.3 zákona o pozemkových úpravách, listom č. OU-BA-PLO-2023/302396-002 zo dňa 29.06.2023, na úradnej tabuli pozemkového a lesného odboru v dňoch od 30.06.2023 do 01.07.2023, na úradnej tabuli mestskej časti Bratislava Lamač v dňoch od 06.07.2023 do 07.08.2023 a na úradnej tabuli Hlavného mesta SR Bratislavy v dňoch od 06.07.2023 do 05.08.2023. Súčasťou nariadenia prípravného konania bola grafická príloha navrhnutého obvodu JPÚ Rakyty v mierke 1:2150.

Pozemkový a lesný odbor v nariadení prípravného konania vyzval účastníkov konania uvedených v ust. § 6 zákona o pozemkových úpravách, dotknuté organizácie a dotknuté štátne orgány, aby sa v lehote do 01.08.2023 vyjadrili k návrhu na začatie konania a aby uplatnili svoje námietky, pripomienky, stanoviská, vyjadrenia na riešenie vlastníckych a užívacích pomerov k pozemkom v obvode JPÚ Rakyty. Na pozemkový a lesný odbor boli zaslané nasledovné vyjadrenia a stanoviská štátnych orgánov:

- Stanoviská Slovenského pozemkového fondu č. SPFS97366/2023/600-003 zo dňa 19.07.2023 a č. SPFS97366/2023/600-008 zo dňa 28.09. 2023,
- Stanovisko Mestskej časti Bratislava – Lamač č. KSP-2023-92-HUSK-4682 zo dňa 01.08.2023,
- Stanovisko Bratislavskej vodárenskej spoločnosti, a.s. č. 0609576/2023 zo dňa 27.10.2023,
- Stanovisko Západoslovenskej distribučnej spoločnosti, a.s. č. 0596968/2023 zo dňa 31.10.2023,
- Stanovisko Národnej diaľničnej spoločnosti č. 7253/30202/2023 zo dňa 27.10.2023,
- Stanovisko Hydromeliorácii, š.p. č. 4470-2/342/2023 zo dňa 19.01.2024;
- Stanovisko Bratislavského samosprávneho kraja č.1286/2024 zo dňa 13.02.2024,
- Stanovisko Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy č. MAGS OMT/43416/2024 zo dňa 12.02.2024 obsahujúce:
 - o Územnoplánovacia informácia č. MAGS OUI-60280/2023-559534 zo dňa 13.11.2023;
 - o Stanovisko Sekcie dopravy č. MAGS OP a CD 46828/2024-41069 zo dňa 31.01.2024;
 - o Stanovisko Sekcie informatiky, dát a inovácií č. MAG 555720/2023 zo dňa 08.12.2023;
 - o Stanovisko Sekcie správy a údržby ciest č. 60360/2023-566492 zo dňa 16.11.2023;
 - o Stanovisko Oddelenia životného prostredia č. MAGS OZP 56414/2023-568564 zo dňa 20.11.2023;
 - o Stanovisko Oddelenia tvorby mestskej zelene č. MAGS OTMZ 45716/2023-561734 zo dňa 14.11.2023;
 - o Stanovisko Oddelenia účtovníctva a pohľadávok č. MAGS 44770/2023/555724 – 562041 zo dňa 14.11.2023;
 - o Stanovisko Oddelenia miestnych daní, poplatkov a licencií č. MAGS OMDP 44853/2023 zo dňa 16.11.2023;
 - o Stanovisko Oddelenia dopravného inžinierstva č. MAGS OP a CD 46828/2024-41069 zo dňa 31.04.2024;
 - o Stanovisko technickej infraštruktúry č. MAG 555716/2023, MAGS OMT 56984/2023.

Pozemkový a lesný odbor pozvánkou č. OU-BA-PLO-2023/302396-070 zo dňa 15.08.2023, pozvánkou č. OU-BA-PLO-2023/302396-071 zo dňa 17.08.2023 a pozvánkou č. OU-BA-PLO-2023/302396-072 zo dňa 17.08.2023, (ďalej len „pozvánka“); vyzval účastníkov konania JPÚ Rakyty na stretnutie dňa 06.09.2023, 12.09.2023, 13.09.2023. Pozvánky boli zaslané poštou.

Účelom stretnutia bolo informovanie o plánovanom konaní v zmysle ust. § 7 ods.4 písm.e) zákona o pozemkových úpravách (tzn. „V prípravnom konaní okresný úrad najmä, zabezpečí aby pred rozhodnutím o návrhu na vykonanie pozemkových úprav boli účastníci konania vhodnou formou a v mieste konania obvyklým spôsobom informovaní o plánovanom konaní.“) a vykonanie prieskumu záujmu v zmysle ust. § 7 ods. 2 písm.c) zákona o pozemkových úpravách (tzn. „V prípravnom konaní okresný úrad pred rozhodnutím o nariadení alebo povolení nariadi konanie o začatí pozemkových úprav na účel zistenia záujmu vlastníkov o pozemkové úpravy, ak majú byť povolené záujem je preukázaný, ak s pozemkovými úpravami súhlasia vlastníci nadpolovičnej výmery pozemkov, ktoré tvoria obvod projektu pozemkových úprav).

Pozemkový a lesný odbor listinami č. OU-BA-PLO-2023/302396-102 zo dňa 28.09.2023, č. OU-BA-PLO-2023/302396-103 zo dňa 28.09.2023, č. OU-BA-PLO-2023/302396-104 zo dňa 28.09.2023, č. OU-BA-PLO-2023/302396-105 zo dňa 28.09.2023; č. OU-BA-PLO-2023/302396-106 zo dňa 29.09.2023, č. OU-BA-PLO-2023/302396-107 zo dňa 29.09.2023, č. OU-BA-PLO-2023/302396-108 zo dňa 29.09.2023, č. OU-BA-PLO-2023/302396-109 zo dňa 29.09.2023, č. OU-BA-PLO-2023/302396-110 zo dňa 02.10.2023, č. OU-BA-PLO-2023/302396-111 zo dňa 02.10.2023, č. OU-BA-PLO-2023/302396-112 zo dňa 02.10.2023, č. OU-BA-PLO-2023/302396-113 zo dňa 02.10.2023, č. OU-BA-PLO-2023/302396-114 zo dňa 02.10.2023, č. OU-BA-PLO-2023/302396-115 zo dňa 02.10.2023, č. OU-BA-PLO-2023/302396-116 zo dňa 03.10.2023 (ďalej len „oznámenie“) oboznámil vlastníkov pozemkov, ktorí sa nezúčastnili stretnutí konaných na pozemkovom a lesnom odbore v dňoch 06.09.2023, 12.09.2023, 13.09.2023 s cieľmi JPÚ Rakyty a zároveň im v prílohe oznámenia zaslal anketový lístok a stanovil lehotu na vrátenie anketového lístka späť na pozemkový a lesný odbor.

Pozemkový a lesný odbor o prejavenom záujme o JPÚ Rakyty spísal zápisnicu č. OU-BA-PLO-2024-211886-254 zo dňa 29.02.2024, ktorá je súčasťou administratívneho spisu č. OU-BA-PLO-2024/211886.

Pozemkový a lesný odbor v súlade s ust. § 7 ods.4 písm.b) zákona o pozemkových úpravách, (tzn. „V prípravnom konaní okresný úrad prerokuje dôvody a predpoklady začatia pozemkových úprav s obcou.“), prerokoval dôvody začatia konania JPÚ Rakyty s mestskou časťou Bratislava – Lamač, Hlavným mestom SR Bratislava a s Bratislavským samosprávnym krajom. Výsledkom prerokovania je zápisnica č. OU-BA-PLO-2024/211886-251 zo dňa 17.01.2024.

Pozemkový a lesný odbor v súlade s ust. § 7 ods.4 písm.c) zákona o pozemkových úpravách, (tzn. „V prípravnom konaní okresný úrad prerokuje s orgánom štátnej správy na úseku katastra nehnuteľností stav údajov katastra nehnuteľností.“), prerokoval dôvody a predpoklady začatia JPÚ Rakyty. Výsledkom prerokovania je zápisnica č. OU-BA-PLO-2024/211886-250 zo dňa 17. 01.2024.

Pozemkový a lesný odbor v súlade s ust. § 7 ods.4 písm.d) zákona o pozemkových úpravách (tzn. „V prípravnom konaní okresný úrad zabezpečí od orgánu územného plánovania príslušnú územnoplánovaciu dokumentáciu a prerokuje s orgánom územného plánovania možnosti využitia územnoplánovacích podkladov v obvode pozemkových úprav.“), zabezpečil od orgánu územného plánovania príslušnú územnoplánovaciu dokumentáciu č. MAGS OUIIC 60280/2023-559534, č. 1286/2024 a prerokoval s orgánom územného plánovania možnosti využitia územnoplánovacích podkladov. Výsledkom prerokovania je zápisnica č. OU-BA-PLO-2024/211886-251 zo dňa 17.01.2024.

Pozemkový a lesný odbor v súlade s ust. § 7 ods.4 písm.f) zákona o pozemkových úpravách, (tzn. „V prípravnom konaní okresný úrad v spolupráci s obcou zriadi na účely prípravného konania prípravný výbor.“), zriadil prípravný výbor. Súčasťou administratívneho spisu č. OU-BA-PLO-2024/211886 je zriaďovacia listina prípravného výboru č. OU-BA-PLO-2024/211886-252 zo dňa 17.01.2024.

Súčasťou administratívneho spisu č. OU-BA-PLO-2024/211886 je zápisnica č. OU-BA-PLO-2024/211886-252 z rokovania prípravného výboru zo dňa 17.01.2024, ktorej predmetom je zriadenie prípravného výboru v zmysle §7 ods.4 písm.f), zhodnotenie prípravného konania v zmysle § 7 ods.4 zákona o pozemkových úpravách, určenie obvodu JPÚ Rakyty spojeného s terénnou obhliadkou.

Pozemkový a lesný odbor v súlade s ust. § 7 ods. 7 zákona o pozemkových úpravách vypracoval elaborát prípravného konania, ktorého súčasťou je správa so zhodnotením výsledkov prípravného konania - kapitola VI.

Rozhodnutím č. OU-BA-PLO-2024/211886-256 zo dňa 01.03.2024, pozemkový a lesný odbor povolil v zmysle ust. §8 ods.1 zákona o pozemkových úpravách v katastrálnom území Lamač, lokalita Rakyty, JPÚ Rakyty z dôvodu uvedenom v ust. § 2 ods.1 písm. h) zákona o pozemkových úpravách o celkovej výmere 997 770 m².

V súlade s ust. § 8 ods. 1 písm. a) zákona o pozemkových úpravách pozemkový a lesný odbor v rozhodnutí č. OU-BA-PLO-2024/211886-256 zo dňa 01.03.2024 určil obvod JPÚ Rakyty - pozemky uvedené na strane 2-27 rozhodnutia č. OU-BA-PLO-2024/211886-256 zo dňa 01.03.2024 a znázornené na grafickom podklade – mapa obvodu JPÚ Rakyty v mierke 1:2150, ktorá tvorí súčasť rozhodnutia č. OU-BA-PLO-2024/211886-256 zo dňa 01.03.2024.

V súlade s ust. § 8 ods. 1 písm. c) zákona o pozemkových úpravách pozemkový a lesný odbor v rozhodnutí č. OU-BA-PLO-2024/211886-256 zo dňa 01.03.2024 stanovil lehotu 90 pracovných dní od nadobudnutia právoplatnosti tohto rozhodnutia na uskutočnenie ustanovujúceho zhromaždenia účastníkov JPÚ Rakyty a zároveň oznámil spôsob jeho zvolania v súlade s ust. §24 ods.1 zákona o pozemkových úpravách.

V zmysle ust. § 8 ods.1 písm. d) zákona o pozemkových úpravách v rozhodnutí č. OU-BA-PLO-2024/211886-256 zo dňa 01.03.2024 pozemkový a lesný odbor obmedzil účastníkov konania JPÚ Rakyty do schválenia projektu JPÚ Rakyty.

Pozemkový a lesný odbor v rozhodnutí č. OU-BA-PLO-2024/211886-256 zo dňa 01.03.2024 v zmysle ust. § 8 ods. 1 písm. f) zákona o pozemkových úpravách určil rozsah a skladbu projektovej dokumentácie. Projektovú dokumentáciu JPÚ Rakyty tvorí Spracovanie úvodných podkladov, Návrh nového usporiadania pozemkov, Vykonanie JPÚ Rakyty zápis do katastra nehnuteľností.

Pozemkový a lesný odbor v rozhodnutí č. OU-BA-PLO-2024/211886-256 zo dňa 01.03.2024 v zmysle ust. § 8 ods.7 zákona o pozemkových úpravách oznámil predpokladaný termín schválenia vykonania projektu pozemkových úprav máj /2027.

Rozhodnutie č. OU-BA-PLO-2024/211886-256 zo dňa 01.03.2024 pozemkového a lesného odboru bolo doručené v súlade s ust. § 8 ods.4 zákona o pozemkových úpravách formou verejnej vyhlášky, a to tak, že bolo vývesné na úradnej tabuli pozemkového a lesného odboru v dňoch od 01.03.2024 do 21.03.2024, na úradnej tabuli mestskej časti Bratislava – Lamač v dňoch od 11.03.2024 do 26.03.2024 a na úradnej tabuli Hlavného mesta SR Bratislavy v dňoch od 11.03.2024 do 26.03.2024.

Odvolací správny orgán v súlade s ustanovením § 59 ods.1 zákona o správnom konaní a v súlade s ustanoveniami zákona o pozemkových úpravách preskúmal prípravné konanie a napadnuté rozhodnutie č. OU-BA-PLO-2024/211886-256 zo dňa 01.03.2024 v celom rozsahu, pričom vychádzal z platných právnych predpisov.

Odvolací správny orgán k dôvodom, ktoré sú uvedené v podaných odvolaniach, ako aj k priebehu prípravného konania JPÚ Rakyty, ktorého výsledkom je napadnuté rozhodnutie č. OU-BA-PLO-2024/211886-256 zo dňa 01.03.2024 uvádza nasledovné:

Pozemkové úpravy v zmysle zákona o pozemkových úpravách sú spracovávané vo viacerých etapách, a to:

- prípravné konanie, ktorého výsledkom je povolenie alebo nepovolenie pozemkových úprav,
- vypracovanie úvodných podkladov, ktoré tvoria Register pôvodného stavu (ďalej len „RPS“) a Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia (ďalej len „VZFUU“) ich prerokovanie a schválenie,
- vypracovanie projektu jeho prerokovanie a schválenie,
- vykonanie projektu a schválenie jeho vykonania.

Pozemkové úpravy, ako zákonný nástroj určený na sceľovanie pozemkov, na zníženie rozdrobenosti pozemkového vlastníctva podstatnou mierou zasahuje do vlastníckych a užívacích pomerov všetkých vlastníkov pozemkov v obvode pozemkových úprav, ako aj priestorovej organizácie územia. Preto zákon o pozemkových úpravách účastníkom konania priznáva široké možnosti zasahovať do samotného konania o pozemkových úpravách. Každá etapa procesu pozemkových úprav je ukončená rozhodnutím alebo schválením, voči ktorej je možné podať v zmysle zákona o pozemkových úpravách opravný prostriedok, prípadne námietku na príslušný správny orgán. JPÚ Rakyty sa momentálne nachádzajú v počiatočnej etape, a to v etape prípravného konania, výsledkom ktorej je povolenie alebo nepovolenie JPÚ Rakyty. V etape prípravného konania nie sú riešené majetkoprávne vzťahy účastníkov JPÚ Rakyty. V etape prípravného konania je potrebné preukázať potrebu vykonania JPÚ Rakyty z dôvodu uvedenom v ust. §2ods.1 písm. h) zákona o pozemkových úpravách, a to z hľadiska naliehavosti a účelnosti vykonania JPÚ Rakyty, určenia hraníc obvodu JPÚ Rakyty, zistenia záujmu vlastníkov o JPÚ Rakyty, a to v súlade zákonných podmienok, ktoré upravujú ustanovenia §1 až §8 a §8d. zákona o pozemkových úpravách.

V zmysle ust. § 1 ods.1 zákona o pozemkových úpravách obsahom pozemkových úprav je racionálne a priestorové usporiadanie pozemkového vlastníctva v určitom území a ostatného nehnuteľného majetku poľnohospodárskeho

a lesného majetku s ním spojeného vykonávaného 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 hospodárstva a podpory rozvoja vidieka.

V zmysle ust. § 2 ods.1 zákona o pozemkových úpravách, pozemkové úpravy sa vykonávajú najmä, ak nastanú dôvody uvedené v ust. §2 ods.1 písm.a) až písm. m) zákona.

V zmysle ust. § 2 ods.2 zákona o pozemkových úpravách, ak sa pozemkové úpravy vykonávajú z dôvodov uvedených v odseku 1 písm. a),c)až g) a i) nariaďuje ich príslušný okresný úrad.

V zmysle ust. § 2 ods.3 zákona o pozemkových úpravách, ak sa pozemkové úpravy vykonávajú z iných dôvodov ako sú uvedené v odseku 2, povoľuje ich okresný úrad.

V zmysle ust. § 2 ods.1 písm. h) zákona o pozemkových úpravách sa pozemkové úpravy vykonávajú, ak je potrebné usporiadať pozemky vzhľadom na ich budúce použitie na iné účely, ako je hospodárenie na pôde.

V zmysle ust. § 7ods.2 písm. a), b), c) zákona o pozemkových úpravách pred rozhodnutím o povolení, alebo nariadení pozemkových úprav okresný úrad nariadi konanie o začatí pozemkových úprav („prípravné konanie“) na účel preverenia dôvodov naliehavosti a účelnosti vykonania pozemkových úprav, určenia hraníc obvodu pozemkových úprav, určenia pozemkov, ktoré sú vyňaté z pozemkových úprav, zistenia záujmu vlastníkov o pozemkové úpravy, ak majú byť povolené, z dôvodov podľa §2 ods.1 písm.b) a h); záujem je preukázaný ak s pozemkovými úpravami súhlasia vlastníci nadpolovičnej výmery pozemkov, ktoré tvoria obvod projektu pozemkových úprav a o prejavenom záujme spíše okresný úrad zápisnicu.

V zmysle ust. § 7 ods.3 zákona o pozemkových úpravách okresný úrad nariadi prípravné konanie do 30 dní od podania žiadosti o povolenie pozemkových úprav. Nariadenie prípravného konania zverejní okresný úrad v dotknutých obciach na verejne prístupnom mieste. Na nariadenie prípravného konania sa nevťahuje správny poriadok.

V zmysle ust. § 7 ods.4 zákona o pozemkových úpravách pozemkový úrad prípravnom konaní okresný úrad vykoná potrebné zisťovanie, prerokuje dôvody a predpoklady začatia pozemkových úprav s obcou, prerokuje s orgánom štátnej správy na úseku katastra nehnuteľností stav katastra nehnuteľností, zabezpečí od orgánov územného plánovania príslušnú územnoplánovaciu dokumentáciu a prerokuje s orgánom územného plánovania možnosti využitia územnoplánovacích podkladov v obvode pozemkových úprav, zabezpečí, aby sa pred rozhodnutím o návrhu na vykonanie boli účastníci konania vhodnou formou a v mieste konania obvyklým spôsobom, spolupráci s obcou na účely prípravného konania zriadi prípravný výbor §23 ods. 4 zákona o pozemkových úpravách, obstará odborné posudky a vyjadrenia potrebné na konanie o pozemkových úpravách.

V zmysle ust. § 7 ods.7 zákona o pozemkových úpravách pred ukončením prípravného konania okresný úrad vypracuje elaborát prípravného konania, ktorého súčasťou je aj správa so zhodnotením výsledkov prípravného konania.

V zmysle ust. § 8b zákona o pozemkových úpravách okresný úrad môže povoliť alebo nariadiť vykonanie pozemkových úprav formou jednoduchých pozemkových úprav so zjednodušenou dokumentáciou, tak, že sa rieši len časť katastrálneho územia. Jednoduché pozemkové úpravy sa môžu vykonávať pre všetky dôvody pozemkových úprav uvedené v § 2 ods.1 zákona.

Osobitnosti konania z dôvodu uvedenom v ust. § 2 ods.1 písm. h) zákona o pozemkových úpravách upravuje ust. § 8d zákona.

V zmysle ust. § 8d ods.1 zákona o pozemkových úpravách žiadateľ o jednoduché pozemkové úpravy vykonávané podľa § 2 ods.1 písm.h) zákona o pozemkových úpravách musí v prípravnom konaní preukázať zabezpečenie financovania nákladov spojených s jednoduchými pozemkovými úpravami predložením zmluvy uzatvorenej s fyzickou osobou alebo právnickou osobou podľa ust. § 25 ods.1.

Z prešetrenia listín nachádzajúcich sa v administratívnom spise č. OU-BA-PLO-2024/211886 pozemkového a lesného odboru bolo na odvolacom správnom orgáne zistené, že žiadateľ preukázal zabezpečenie financovania nákladov spojených s JPÚ Rakyty, a to predložením zmluvy o dielo podľa ust. § 25 ods.1 zákona o pozemkových úpravách. Náklady na JPÚ Rakyty uhradí v súlade s ust. § 20 zákona o pozemkových úpravách žiadateľ - príloha listu č. 0324161/2023. Zhotoviteľ projektu JPÚ Rakyty má oprávnenie na projektovanie pozemkových úprav, ktoré preukázal osvedčením č. 23293/2022 podľa ust. §25a ods.1 zákona o pozemkových úpravách.

V zmysle ust. § 8d ods.2 zákona o pozemkových úpravách budúci účel využitia pozemkov v navrhovanom obvode projektu pozemkových úprav musí byť v súlade s platným územným plánom obce.

Verejný záujem v pozemkových úpravách je racionálne usporiadanie pozemkového vlastníctva s prihliadnutím na ďalšie potreby a podmienky v danom území, je to snaha o odstránenie prekážok neprehľadnosti vo vlastníckych a užívачích vzťahoch a náprava neriešeného nepriaznivého stavu, zníženie rozdrobenosti pozemkového vlastníctva, a tým posilnenie právnej istoty a právneho postavenia k pozemkom. Odvolací správny orgán má za to, že verejný

záujem nesmie byť len deklarovaný, ale musí byť odôvodnený konkrétnymi faktami a potrebami územia s poukazom na dôvod pozemkových úprav.

Odvolací správny orgán k vyššie uvedenému a s poukazom na ust. § 1 až § 8 a § 8d zákona o pozemkových úpravách uvádza nasledovné:

Preverenie dôvodu naliehavosti a účelnosti vykonania JPÚ Rakyty, záväznosť územnoplánovacích podkladov a preverenie verejného záujmu na odvolacom správnom orgáne:

Podľa stanoviska č. MAGS OUIC60280/2023-559534 zo dňa 13.11.2023 Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov č. 01,02,03,05,06,07,08 stanovuje pre dotknuté územie v k.ú. Lamač funkčné využitie:

1. Územie občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201 rozvojové územie.
2. Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti číslo funkcie 501, rozvojové územie.
3. Územia prírodnej zelene, krajinná zeleň číslo funkcie 1002, rozvojové územie.
4. Územia mestskej zelene parky sadovnícke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie 1110, rozvojové územie.

Podľa stanoviska č. MAGS OP a CD 46828/2024 - 41069 zo dňa 31.01.2024 v zmysle platného Územného plánu hl. m. SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov je vo vyznačenom obvode JPÚ Rakyty plánované nasledovné: trasa predĺženia Eisnerovej ulice, cesta funkčnej triedy B2 s vedením električkovej trate, predĺženie električkovej trate do územia Bory z Dúbravky, rozšírenie diaľnice D2 so súbežnými kolektormi, zberné cesty a popri nich navrhnuté chodníky pre peších a cyklotrasy.

V stanovisku č. MAGS OP a CD 46828/2024-41069 zo dňa 31.01.2024 sa ďalej uvádza, že územie Bory, ktorého súčasťou sú JPÚ Rakyty sa spodrobňuje v rámci Urbanistickej štúdie Bory, ktorá nie je ešte finálne dorokovaná.

Magistrát hl. mesta SR, sekcia dopravy vo svojom stanovisku č. MAGS OP a CD 46828/2024-41069 zo dňa 31.01.2024 súhlasí s vykonaním JPÚ Rakyty za účelom racionálneho priestorového usporiadania pozemkového vlastníctva. Vo svojom stanovisku č. MAGS OP a CD 46828/2024-41069 zo dňa 13.02.2024 uvádza, že z dôvodu hájenia verejného záujmu je žiadúce, aby novovytvorené pozemky umožňovali realizáciu výhľadových dopravných stavieb v súlade s platným územným plánom mesta resp. s finálne dorokovanou Urbanistickou štúdiou Bory.

Podľa stanoviska č. 1286/2024 zo dňa 13.02.2025 Bratislavského samosprávneho kraja v súčasnosti prebieha spracovanie Zmien a doplnkov č. 2 Územnoplánovacieho návrhu regiónu Bratislavského samosprávneho kraja (ďalej len „ÚPN R BSK“). V stanovisku č. 1286/2024 zo dňa 13.02.2025 sa ďalej uvádza, že Bratislavský samosprávny kraj požaduje v projekte JPÚ Rakyty zapracovať požiadavky a dokumenty z hľadiska ochrany prírody a krajiny a prírodných zdrojov.

Podľa stanoviska Hydromeliorácii š.p. č. 4470-2/342/2023 zo dňa 19.01.2024 je potreba riešenia pozemkov pod jestvujúcimi hydromelioračnými zariadeniami a požiadavka na zameranie hydromelioračných zariadení.

Podľa zápisnice č. OU-BA-PLO-2024/211886-251 zo dňa 17.01.2024 pozemkového a lesného odboru z prerokovania dôvodov a predpokladov začatia JPÚ Rakyty so zástupcom Magistrátu hl. m. SR so zástupcom Bratislavského samosprávneho kraja, zástupcom mestskej časti Bratislava - Lamač je dôležité zapracovanie spresňujúcich územnoplánovacích dokumentácií aj s ohľadom na ekologické a ekostabilizačné prvky v danej lokalite. Zástupcovia Bratislavského samosprávneho kraja uviedli, že prebieha proces zmien a doplnkov územného plánu regiónu a pre dané sledované územie, požadujú predložiť urbanistickú štúdiu, na základe ktorej sa bude lokalita rozvíjať. Zástupcovia mestskej časti Bratislava – Lamač odporúčajú, aby urbanistická štúdia bola predložená už v tejto fáze. Mestská časť Bratislava Lamač žiada stanovisko k priebehu hranice obvodu pozemkových úprav a vo svojom stanovisku ďalej uviedla, že neplánuje spracovávať pre dané územie územný plán zóny.

Podľa verejne dostupných informácií predmetom procesu Zmien a doplnkov č. 2 ÚPN R BSK je reflektovať aktuálne legislatívne požiadavky, zohľadniť súčasný stav územia a implementovať nové koncepčné postupy v oblastiach, ako sú klimatická agenda, cyklopraha, rozvoj dopravnej infraštruktúry. Cieľom Urbanistickej štúdie Bory je usporiadanie novej mestskej štvrte v západnej časti Bratislavy, a to v mestskej časti Bratislava Lamač a v mestskej časti Bratislava Devínska Nová Ves. Cieľom tejto štúdie má byť vytvorenie komplexného návrhu pre rozvoj územia, ktorý zahŕňa obytné, obchodné, a rekreačné zóny s dôrazom na kvalitné mestské prostredie a infraštruktúru. Toho času nie je zjavné, či návrh Zmien a doplnkov č. 2 ÚPN R BSK a Urbanistická štúdia Bory boli schválené.

Pozemkový a lesný odbor v súlade s ust. §7 ods.4 písm.d) zákona o pozemkových úpravách zabezpečil od orgánu územného plánovania príslušnú územnoplánovacia dokumentáciu a prerokoval s orgánom územného plánovania možnosti využitia územnoplánovacích podkladov.

Odvolací správny orgán k vzťahu medzi záväznosťou územnoplánovacej dokumentácie a povolením JPÚ Rakyty má za to, že povolenie JPÚ Rakyty predstavuje úvodnú fázu konania jednoduchých pozemkových úprav, ktorá slúži najmä na overenie, či sú v danom území splnené základné predpoklady na realizáciu JPÚ Rakyty. Odvolací správny orgán má za to, že v tomto štádiu ešte nie je nevyhnutné, aby bola schválená Urbanistická štúdia Bory a Zmeny a doplnky č. 2 ÚPN R BSK. Táto územnoplánovacia dokumentácia a jej schválenie, resp. súlad, bude mať zásadný význam vo fáze spracovania VZFUU v JPÚ Rakyty.

Odvolací správny orgán upozorňuje, že Zmeny a doplnky č.2, ktoré spracúva Bratislavský samosprávny kraj sú nadradenou dokumentáciou Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy, preto je dôležité, aby pozemkový a lesný odbor v etape spracovania úvodných podkladov, konkrétne vo fáze VZFUU, zabezpečil všetky relevantné podklady a ich súlad, to znamená, že existuje jednoznačná zhoda medzi nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou - Zmeny a doplnkov č.2 Územného plánu regiónu Bratislavského samosprávneho kraja a podrobnejšou dokumentáciou - Urbanistickou štúdiou Bory.

Pre projekt JPÚ Rakyty s poukazom na ust. § 8d ods.2 zákona o pozemkových úpravách je teda potrebné v nasledujúcich etapách eliminovať riziko nesúladu územnoplánovacích podkladov, právnu neistotu účastníkov konania, ako aj ekonomické a sociálne dopady. Je dôležité, aby všetci účastníci konania JPÚ Rakyty mali k dispozícii všetky relevantné informácie o území, kde sa majú jednoduché pozemkové úpravy uskutočniť.

Vzhľadom ale k tomu, že uskutočňovanie jednoduchých pozemkových úprav je časovo náročný proces a konanie JPÚ Rakyty je v etape povolenia, odvolací správny orgán má za to, že rozpracovaná územnoplánovacia dokumentácia nemá zásadný vplyv na etapu prípravného konania, ktorej výsledkom je povolenie alebo nepovolenie JPÚ Rakyty, keďže sa jedná o územie, ktoré je určené na iné účely ako je hospodárenie na pôde.

Preverenie postupu pozemkového a lesného odboru týkajúceho sa prerokovania stavu údajov katastra nehnuteľností s orgánom štátnej správy na úseku katastra nehnuteľností, ktorého výsledkom je zápisnica č. OU-BA-PLO-2024/211886-250 zo dňa 17.01.2024 bolo na odvolacom správnom orgáne zistené, že analýza údajov bola vykonaná z údajov katastra nehnuteľností platných ku dňu 08.09.2023.

Podľa výsledkov analýzy údajov pre projekt JPÚ Rakyty v obvode projektu pozemkových úprav pripadá v priemere na jedného vlastníka 1,41 parciel a priemerná výmera vlastníctva jedného vlastníka je 896 m², priemerný počet spoluvlastníkov na parcelu je 4,16, vrátane spoločných nehnuteľností. Lesné pozemky v obvode JPÚ Rakyty sa nenachádzajú.

Z preverenia určenia hranice obvodu JPÚ Rakyty, porovnaním grafických súborov vgi. obvodu, grafických údajov ZBGIS a digitálnych grafických územnoplánovacích podkladov, bolo na odvolacom správnom orgáne zistené, že obvod JPÚ Rakyty tvorí hranica pozemkov parciel E-KN parc.č. 3-3184/9 a E-KN č. 3-3184/4, ktorá pokračuje na juh, potom sa stáča na východ po severnej hranici parcely E-KN parc.č. 3473. Hranica obvodu JPÚ Rakyty pokračuje diagonálne k parcele E-KN parc.č. 3392 a jej predĺžením na severovýchod smeruje až k hranici s katastrálnym územím Záhorská Bystrica, ktorou následne pokračuje na juh až po parcelu E-KN parc. č. 1-7197. Zahŕňa pri tom pozemky E-KN parc.č. 1-7196/1 a 1-7196/2. Hranica obvodu JPÚ Rakyty pokračuje južnou hranicou parciel C-KN parc.č. 644/720,644/404,644/623, 644/127 až k hranici s katastrálnym územím Devínska Nová Ves až k východnému bodu.

Vzhľadom na uvedené skutočnosti odvolací správny orgán má za to, že navrhovaný obvod JPÚ Rakyty bol určený tak, že budúci účel využitia pozemkov je v súlade s platným Územným plánom hl. Mesta SR Bratislavy, ktorý určuje pre dané územie funkčné využitie iné ako je hospodárenie na pôde.

Odvolací správny orgán má ďalej za to, že obvod JPÚ Rakyty stanovený v časti katastrálneho územia Lamač bol určený v priestore, kde bola preukázaná reálna potreba jednoduchých pozemkových úprav vzhľadom na budúce funkčné usporiadanie vlastníckych vzťahov a verejný záujem na iný účel, ako je hospodárenie na pôde.

Zákon o pozemkových úpravách nevylučuje možnosť, aby pozemkové úpravy boli vykonávané len na časti katastrálneho územia, ale naopak umožňuje vytvoriť obvod jednoduchých pozemkových úprav len na časti územia, kde sa pozemkové úpravy môžu reálne aj vykonať - dokončiť, pričom v budúcnosti nie je vylúčené rozšírenie pozemkových úprav aj do severnej časti k.ú. Lamač.

V zmysle ust. § 8d ods.3 zákona o pozemkových úpravách pri nepreukázaní účelnosti podľa § 7 ods.2 písm.a), nepreukázaní záujmu podľa § 7 ods. 2 písm. c) nepreukázaní zabezpečenia financovania nákladov podľa odseku 1 alebo nesplnení podmienok podľa odseku 2 okresný úrad pozemkové úpravy nepovolí.

Podľa stanoviska Slovenského pozemkového fondu (ďalej len „SPF“) č. SPFS97366/2023/600-008 zo dňa 28.09.2023, SPF súhlasí s vykonaním JPÚ Rakyty v prípade, ak s ich vykonaním budú súhlasiť známi vlastníci so známym pobytom a výmera ich pozemkov spolu presiahne 50% z výmery pozemkov známych vlastníkov v obvode JPÚ Rakyty, aby nenastal stav, že na povolenie JPÚ Rakyty bude postačujúci súhlas žiadateľa a SPF.

Preverení písomných a grafických údajov, t.j. súbor popisných informácií a súbor geodetických informácií, vgi obvodu, anketových lístkov, analýzy údajov pre projekt pozemkových úprav a údajov uvedených v prípravnom konaní bolo na odvolacom správnom orgáne zistené, že celková výmera pozemkov v obvode JPÚ Rakyty je 997 770 m² s celkovým počtom vlastníkov 789. Výmera pozemkov v obvode JPÚ Rakyty vo vlastníctve štátu – správca SPF je 9 989 m² čo predstavuje 1,00 % z celkovej výmery obvodu JPÚ Rakyty, výmera neznámych vlastníkov, v zastúpení SPF, je 46 735 m² čo predstavuje 4,68% z celkovej výmery obvodu JPÚ Rakyty. Výmera pozemkov známych vlastníkov v obvode JPÚ Rakyty je 941 046 m². Výmera pozemkov známych vlastníkov, ktorí súhlasili s JPÚ Rakyty, je 670 340 m², čo predstavuje 71,23 % z celkovej výmery pozemkov známych vlastníkov v obvode JPÚ Rakyty, čo je viac ako 50% pozemkov známych vlastníkov bez výmery SPF. Z uvedeného je zrejmé splnenie podmienky SPF v stanovisku č. SPFS97366/2023/600-008 zo dňa 28.09.2023.

V zmysle ust. § 7 ods. 2 písm.c) zákona o pozemkových úpravách záujem o pozemkové úpravy je preukázaný, ak s pozemkovými úpravami súhlasia vlastníci nadpolovičnej výmery pozemkov, ktoré tvoria obvod pozemkových úprav.

Na základe výsledkov údajov spracovaných v programe Analýza údajov pre projekt pozemkových úprav, porovnaním anketových lístkov a údajov uvedených v prípravnom konaní bolo na odvolacom správnom orgáne zistené, že prieskum záujmu bol vykonaný formou osobného prerokovania a vyplnenia anketového lístka, formou úradného listu so zaslaným anketovým lístkom v lehote do 01.11.2023.

Pre potrebu vykonania prieskumu záujmu konaného v dňoch 06.09.2023, 12.09.2023 a 13.09.2023 boli použité údaje katastra nehnuteľností aktuálne ku dňu 25.04.2023 a pre vykonanie prieskumu záujmu v dňoch 23.09.2023, 24.09.2023, 26.09.2023 boli použité údaje katastra nehnuteľností aktuálne ku dňu 08.09.2023.

Preverení údajov týkajúcich sa vykonania prieskumu záujmu o JPÚ Rakyty bolo na odvolacom správnom orgáne zistené, že z celkového počtu 789 vlastníkov pozemkov v obvode JPÚ Rakyty záujem o jednoduché pozemkové úpravy prejavili vlastníci pozemkov s prislúchajúcou výmerou 670 340 m², čo predstavuje 67,18% z celkovej výmery 997 770 m² pozemkov, ktoré tvoria obvod JPÚ Rakyty.

Vzhľadom na uvedené skutočnosti odvolací správny orgán má za to, že v danom prípade bol preukázaný záujem o JPÚ Rakyty v súlade s ust. §7 ods.2 písm.c) zákona o pozemkových úpravách.

Odvolací správny orgán k otázke odvolateľov, že nie je známe akým spôsobom spoločnosť Bory a.s. nadobudla vlastnícke právo k pozemkom v JPÚ Rakyty, k. ú. Lamač a k otázke, že spoločnosť Bory a.s. zahrnula do obvodu JPÚ Rakyty pozemky, na ktorých je v katastri nehnuteľností zapísané neodkladné opatrenie uvádza nasledovné:

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

V zmysle ust. § 10 ods. 3 zákona o pozemkových úpravách, ak niekto tvrdí že je vlastníkom pozemkov a toto vlastnícke právo nemôže preukázať príslušnou listinou, okresný úrad mu odporučí obrátiť sa na súd určovacou žalobou. Ak sa na súd obráti, do jeho rozhodnutia okresný úrad vyznačí v registri pôvodného stavu vlastníka vedeného na liste vlastníctva.

Odvolací správny orgán vzhľadom na uvedené zákonné skutočnosti má za to, že zákonodarcu počíta s tým, že takéto pozemky môžu byť súčasťou pozemkových úprav, pričom právne postavenie jednotlivých účastníkov sa upravuje dočasným spôsobom evidencie vlastníctva v RPS a následne sa prispôsobí rozhodnutiu súdu. Odvolací správny orgán sa nestotožňuje s tvrdením, že pozemky, na ktoré je podaná určovacia žaloba, nemôžu byť zahrnuté do konania o pozemkových úpravách. Práve naopak, zákon v takýchto prípadoch predpokladá postup v zmysle ust. §10 ods.3 zákona o pozemkových úpravách. Uvedené je ale predmetom etapy úvodných podkladov, ktorá nasleduje po etape prípravného konania. Preverení údajov katastra nehnuteľností bolo na odvolacom správnom orgáne zistené, že spoločnosť Bory a.s., ako vlastníka pozemkov o výmere 522 877 m² v JPÚ Rakyty je evidovaná v katastri nehnuteľností, a teda má zákonný predpoklad byť účastníkom pozemkových úprav aj v zmysle ust. §6 ods.1 písm.d) zákona o pozemkových úpravách.

V prípade, že niekto spochybňuje existujúce vlastníctvo, má možnosť obrátiť sa na súd podaním určovacej žaloby. Z uvedeného je zrejmé, že pozemkové úpravy neriešia spor o vlastníctvo, ale vychádzajú z údajov katastra nehnuteľností, ktoré sú hodnoverné a záväzné, pokiaľ sa nepreukáže opak.

Odvolací správny orgán k otázke odvolateľa týkajúcej sa pozemkov parciel E-KN v spoluvlastníckom podiele 1/1 a zahrnutých do obvodu JPÚ Rakyty s poukazom, že argument pozemkového a lesného odboru týkajúci sa vysokého počtu spoluvlastníkov v konaní JPÚ Rakyty neobstojí, uvádza nasledovné:

Na základe výsledkov Analýzy údajov pre projekt pozemkových úprav možno konštatovať, že v danom území je vlastnícka štruktúra výrazne rozdrobená. Priemerný počet parciel na jedného vlastníka je 1,42 parcely, pričom priemerná výmera pozemkov jedného vlastníka je 896 m², zároveň priemerný počet spoluvlastníkov na jednu parcelu je 4,16, vrátane spoločných nehnuteľností.

JPÚ Rakyty sa majú uskutočňovať v území, kde sú vlastnícke vzťahy rozdrobené. JPÚ Rakyty sa vykonávajú v určenom území, nie selektívne podľa jednotlivých pozemkov parciel. Prítomnosť vlastníkov, ktorí vlastnia parcely zapísané v evidencii E - KN v podiele 1/1, neznamená že pozemkové úpravy nie sú potrebné alebo účelné.

Odvolací správny orgán zákon o katastri nehnuteľností poukazuje na skutočnosť, že pozemky E - KN evidované na mape určeného operátu, nemajú právnu istotu a neodrážajú súčasný stav v teréne. Na mnohých miestach sa nezhodujú s reálnym užívaním alebo terénom, a preto je potrebné ich zamerať, geometricky určiť a zapísať do registra C - KN. Výlučné vlastníctvo E - KN neznamená, že pozemok je určený, využiteľný alebo právne usporiadaný. Pozemkové úpravy sú nástroj, ktorý je predovšetkým zameraný na usporiadanie pozemkového vlastníctva, zvýšenie využiteľnosti pozemkov, zabezpečenie prístupu k pozemkom a podporu rozvoja územia.

Odvolací správny orgán k otázke odvolateľov, že pozemkový a lesný odbor zmätočne určil lehotu doručovania odvolania 15 dní, vzhľadom ku skutočnosti, že napadnuté rozhodnutie o povolení pozemkových úprav sa vlastníkom doručuje verejnou vyhláškou uvádza nasledovné:

V zmysle ust. § 7 ods. 4 zákona o pozemkových úpravách, 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 v zmysle zákona o správnom konaní.

V zmysle ust. § 26 ods.2 zákona o správnom konaní doručovanie verejnou vyhláškou sa vykoná tak, že sa písomnosť vyvesí po dobu 15 dní na úradnej tabuli správneho orgánu. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia. Odvolanie je potrebné podať do 15 dní odo dňa doručenia rozhodnutia.

Správny orgán zverejňuje písomnosť súčasne na svojom webovom sídle, ak ho má zriadené a ak je to vhodné aj iným spôsobom v mieste obvyklým, najmä v miestnej tlači, rozhlase alebo na dočasnej úradnej tabuli správneho orgánu na mieste, ktorého sa konanie týka.

Z uvedeného je zrejmé, že písomnosť sa vyvesuje na úradnej tabuli správneho orgánu, ktorý má danú písomnosť doručiť. Je potrebné rozlišovať medzi doručovaním písomnosti prostredníctvom úradnej tabule správneho orgánu a tzv. iným zverejňovaním doručovanej písomnosti. Právne účinky doručenia listiny sa viažu na vyvesenie listiny na úradnej tabuli správneho orgánu a nie na jej prípadné iné zverejnenie oznámenia.

Vzhľadom na uvedené zákonné skutočnosti odvolací správny orgán má za to, že 15 dňová lehota stanovená v rozhodnutí č. OU-BA-PLO-2024/211886-256 zo dňa 01.03.2024 pozemkového a lesného odboru bola určená v súlade s ust. §54 ods.2 zákona o správnom konaní.

Odvolací správny orgán k otázke odvolateľov, že prvostupňový správny orgán nevyňal z obvodu pozemkových úprav časti pôvodných pozemkov tvoriacich chránené pásmo vodných tokov, (ochranné pásmo Dúbravský a Lamačský potok, Antošov kanál, energetické zariadenia), ale ich zaradil do pozemkových úprav, uvádza nasledovné:

Zákon o pozemkových úpravách nezakazuje vyňať takéto pozemky z obvodu pozemkových úprav vykonávaných z dôvodu uvedenom v ust. § 2 ods. 1 písm. h). Práve naopak, zahrnutie takýchto pozemkov do obvodu pozemkových úprav je praktické, účelné a zodpovedá zásadám racionálneho usporiadania v danom území s ohľadom na ekologické a ekostabilizačné prvky (požadované v stanovisku Bratislavského samosprávneho kraja), sprístupnenie pozemkov daného územia. Zahrnutie aj takýchto pozemkov do obvodu JPÚ Rakyty umožňuje teda navrhnúť také riešenie, ktoré rešpektuje prírodné danosti územia a zároveň podporuje jeho budúce využitie v súlade s verejným záujmom.

Odvolací správny orgán k otázke odvolateľov, že na pozemkový a lesný odbor bolo doručené odvolanie voči nariadeniu konania o začatí pozemkových úprav a pozemkový a lesný odbor sa vecou nezaoberal, námietky neposúdil a následne vydal rozhodnutie o povolení JPÚ Rakyty, uvádza nasledovné:

V zmysle ust. § 7 ods.3 zákona o pozemkových úpravách bolo zákonnou povinnosťou pozemkového a lesného odboru po posúdení formálnych náležitostí podanej žiadosti nariadiť prípravné konanie do 30 dní odo dňa podania žiadosti. Voči nariadeniu prípravného konania nie je prípustný opravný prostriedok.

Odvolací správny orgán k otázke odvolateľov, ktorá sa týka obmedzenia v zmysle ust. §26 zákona o pozemkových úpravách, uvádza nasledovné:

Ustanovenie §26 zákona o pozemkových úpravách nezakazuje vykonávať vlastníkom pozemkov pozemkových úprav vyššie uvedené zmeny, ale ukladá pozemkovému a lesnému odboru povinnosť uložiť túto zákonnú podmienku účastníkom pozemkových úprav, aby zabezpečil objektivitu a transparentnosť ďalších etáp konania, ktoré na seba postupne nadväzujú. Vydanie obmedzenia podľa ust. §26 odsúhlasuje pozemkový a lesný odbor individuálne v súlade s princípmi ochrany vlastníckeho práva.

Odvolací správny orgán k JPÚ Rakyty ďalej uvádza, že vlastníci pozemkov sa počas realizácie JPÚ Rakyty nemusia obávať straty svojho majetku alebo toho, že budú presunutí na úplne iné, nevhodné miesto, ich práva sú chránené v ust. §11 zákona o pozemkových úpravách, ktorý stanovuje, že každému vlastníkovi musí byť pridelený pozemok v zodpovedajúcej výmere, hodnote a bonite, pričom sa prihladia na výhody získané po pozemkových úpravách. Zákon o pozemkových úpravách garantuje výmeru, hodnotu a funkčnosť nových pozemkov, pričom cieľom má byť ich skvalitnenie, ako napríklad lepší prístup, tvar, funkčnosť.

Každý účastník v zmysle ust. § 6 zákona o pozemkových úpravách má právo zúčastniť sa procesu JPÚ Rakyty, podať návrhy a pripomienky k jednotlivým etapám procesu, ak sa mu bude zdať návrh riešenia JPÚ Rakyty nezákonný. V prípade, že sa ukážu dôvody na postup v zmysle ust. § 8a zákona o pozemkových úpravách, bude konanie o JPÚ Rakyty zastavené.

Vzhľadom na skutočnosti uvedené v odôvodnení tohto rozhodnutia odvolací správny orgán má za to, že pri JPÚ Rakyty navrhovaných z dôvodu ust. §2ods.1 písm. h) zákona o pozemkových úpravách, bol verejný záujem preukázaný na základe potreby usporiadať vlastnícke a užívacie vzťahy k pozemkom v súlade s budúcim využitím územia, ktoré je definované vo vyššie uvedenej územnoplánovacej dokumentácii a podporované zámerom rozvoja územia na iný účel než je hospodárenie na pôde, čím bola naplnená podmienka ust. §2 ods.2 písm. h) zákona o pozemkových úpravách.

Cieľom odvolacieho konania bolo v danej veci samostatne hodnotiť podklady pre rozhodnutie a na základe posúdenia jednotlivých podkladov a zistených skutočností rozhodnúť hospodárne v súlade so zákonmi a inými právnymi predpismi.

Odvolací správny orgán poukazuje na skutočnosť, že cieľom pozemkových úprav vykonávaných v zmysle platnej legislatívy nie je niekoho o niečo pripraviť, ale zlepšiť usporiadanie pozemkov a vytvoriť tak funkčný systém vlastníctva a využiteľnosti daného územia, a to v zmysle platnej legislatívy na úseku pozemkových úprav.

Odvolací správny orgán má za to, že prípravné konanie bolo dostatočne odôvodnené naliehavosťou a opodstatnenosťou, a že v predmetnom konaní boli dodržané a odstránené všetky taxatívne stanovené procesné postupy, a že rozhodnutie o povolení JPÚ Rakyty bolo vydané v súlade so zákonnými požiadavkami pozemkových úprav, a preto rozhodol tak ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Poučenie

Proti rozhodnutiu odvolacieho orgánu o odvolaní sa nemožno ďalej odvolať podľa § 59 ods. 4 zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov. Toto rozhodnutie je podľa § 177 a nasl. zákona č. 162/2015 Z. z. Správneho súdneho poriadku preskúmateľné súdom po nadobudnutí právoplatnosti.

Ing. arch. Iveta Raková
vedúci odboru

Doručuje sa

Milan Marko, Lediny 1661/32, 841 03 Bratislava-Lamač, Slovenská republika
AK Peter Čabák, s.r.o., Južná trieda 2A, 040 01 Košice-Juh, Slovenská republika
Elena Zaťková, Pod násypom 1628/18, 841 03 Bratislava-Lamač, Slovenská republika
Katarína Boskovičová, Lamačská cesta 1743/125, 841 03 Bratislava-Lamač, Slovenská republika
Anna Jendrušová, Dunajská Lužná 2/372, 900 42 Dunajská Lužná, Slovenská republika
Mestská časť Bratislava Lamač, Malokarpatske námestie 9, 841 03 Bratislava, Slovenská republika
Mestská časť Bratislava Záhorská Bystrica, Námestie Rodiny 1, 843 57 Bratislava, Slovenská republika
Okresný úrad Bratislava , Odbor opravných prostriedkov, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava, Slovenská republika

Na vedomie

Bory, a. s., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava-Petržalka
Slovenský pozemkový fond, Búdkova 36, 817 15 Bratislava 1
Družstvo podielnikov Devín, Čsl. tankistov 300A, 843 53 Bratislava-Záhorská Bystrica
Agrocons Banská Bystrica s.r.o., Skuteckého 30, Banská Bystrica
Mestská časť Bratislava Lamač, Malokarpatske námestie 9, 841 03 Bratislava 42
Magistrát hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, Sekcia nehnuteľností, P.O.BOX 192, Primaciálne nám.
1, 814 99 Bratislava 1
Okresný úrad Bratislava, pozemkový a lesný odbor, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava 3