



OU-BA-PLO-2022/009021-015

V Bratislave dňa 31.01.2022

## Rozhodnutie

Okresný úrad Bratislava, pozemkový a lesný odbor (ďalej len „**OÚBA PLO**“), ako správny orgán príslušný podľa zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách, zákona č. 180/2013 Z. z. o organizácii miestnej štátnej správy a podľa § 18 ods. 1 zákona č. 64/1997 Zb. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkových osadách a vyporiadaní vlastníctva k nim (ďalej len „**záhradkový zákon**“) na konanie o vyporiadanie vlastníctva pozemkov v záhradkovej osade **ZO SZZ 4-37 Leopoldov Majer, k. ú. Záhorská Bystrica**, v zmysle § 30 ods. 1 písm. d) v spojení s § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (ďalej len „**Správny poriadok**“) rozhodol

**t a k t o :**

**OÚBA PLO podľa ust. § 30 ods. 1 písm. d) Správneho poriadku zastavuje konanie vo veci návrhu zo dňa 28.01.2000 na začatie konania v zmysle ust. § 7 ods. 1 záhradkového zákona, týkajúceho sa pozemkov užívaných členmi ZO SZZ č. 4-37, záhradková osada Leopoldov Majer, k.ú. Záhorská Bystrica, ktorý bol na Obvodný pozemkový úrad v Bratislave doručený dňa 03.02.2000.**

**O d ô v o d n e n i e :**

Dňa **03.02.2000** bol doručený na Obvodný pozemkový úrad v Bratislave (ďalej len „**OPÚ**“), ako právneho predchodcu OÚBA PLO, návrh na začatie konania o vyporiadanie vlastníctva pozemkov, ktoré sú súčasťou ZO SZZ č. 4-37 Leopoldov Majer, k.ú. Záhorská Bystrica (ďalej len „**návrh na začatie konania**“), v zmysle ust. § 7 ods. 1 záhradkového zákona.

Základná organizácia Leopoldov Majer bola na Slovenskom zväze záhradkárov zaregistrovaná pod evidenčným číslom 4-37. Pozemky patriace do záhradkovej osady ZO SZZ Leopoldov Majer sú predmetom návrhu na začatie konania podaného na OPÚ dňa 03.02.2000. Dňa 18.08.1983 bola uzavretá Zmluva o dočasnom užívaní pozemkov na základe ust. § 9 zákona č. 123/1975 Zb. o užívaní pôdy a iného poľnohospodárskeho majetku na zabezpečenie výroby a ust. § 350 Hospodárskeho zákonníka, medzi JRD Devín Bratislava – Záhorská Bystrica ako odovzdávajúcou organizáciou a ZO SZZ Záhorská Bystrica zastúpenou Predsedom Jozefom Ráčom. Predmetnou zmluvou prenechala odovzdávajúca organizácia do dočasného užívania preberajúcej organizácii pozemok parc. č. 2644 o celkovej výmere 30 848 m<sup>2</sup>.

Listom zn. 0527/09/1883/12/LVY zo dňa 29.03.2012 Obvodný pozemkový úrad v Bratislave (ďalej len „**OPÚ**“) ako právny predchodca OPÚ OPR, požiadal SPF o zabezpečenie vyhotovenia znaleckého posudku pre stanovenie hodnoty pozemkov tvoriacich záhradkovú osadu ZO SZZ 4-37 Leopoldov Majer, k. ú. Záhorská Bystrica, a to v zmysle ust. § 18 c) zákona (ďalej len „**žiadosť**“). SPF na základe žiadosti doručil na OPÚ znalecký posudok č. 42/2012.

V zmysle ust. § 18 c) ods. 2 zákona, OPÚ listom oznámil navrhovateľom hodnotu pozemkov stanovenú znaleckým posudkom č. 42/2012 a zároveň ich poučil o možnosti zobrať návrh na začatie konania späť (ďalej len „**Oznámenie o stanovení hodnoty pozemkov**“). Navrhovatelia boli v Oznámení o stanovení hodnoty pozemkov zároveň poučení, že ak sa v stanovenej lehote 60 dní nevyjadria, konanie bude pokračovať v zmysle zákona. Keďže sa navrhovatelia v lehote určenej správnym orgánom v Oznámení o stanovení hodnoty pozemkov nevyjadřili, OPÚ OPR v zmysle ust. § 18c ods. 3 zákona žiadal o aktualizáciu registra pôvodného stavu.

Navrhovateľka JUDr. Darina Tettingerová podala dňa 24.05.2012 žalobu o ochranu pred nezákonným zásahom orgánu verejnej správy. Konanie bolo zastavené Uznesením Krajského súdu v Bratislave č.k. 1S 126/2012 zo dňa 23.5.2013 z dôvodu, že žaloba bola podaná oneskorene.

Podaním doručeným Najvyššiemu súdu SR dňa 28.03.2013, ktoré bolo odstúpené Krajskému súdu v Bratislave dňa 06.09.2013, sa právna zástupkyňa ZO SZZ č. 4-37 JUDr. Darina Tettingerová domáhala ochrany proti nezákonnému zásahu OPÚ, vo veci ZO SZZ č. 4-37 Leopoldov Majer, na vyžiadanie aktualizácie registra pôvodného stavu podľa § 18c záhradkového zákona Slovenským pozemkovým fondom v prerušenom konaní, v zmysle § 16 ods. 1 záhradkového zákona rozhodnutím OPÚ, zn. 0527/09/1884/12/LVY zo dňa 29.03.2012 a jeho nečinnosti. JUDr. Darina Tettingerová v návrhu žiadala zastaviť aktualizáciu registra pôvodného stavu a ukončiť konanie v zmysle § 18c) záhradkového zákona a zároveň podala návrh na uloženie povinnosti Ministerstvu pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR v rámci konania o nečinnosti rozhodnúť o jej-dovoľaní. Najvyšší súd SR v časti uloženia povinnosti Obvodnému pozemkovému úradu postúpil na Krajský súd v Bratislave a v časti uloženia povinnosti MP a RV SR zamietol Uznesením 5Sžz/1/2013 5Sžnč/2/2013 zo dňa 15.08.2013.

Uznesením sp. zn. 6S/211/2013-503, 6S 239/2014 zo dňa 16.11.2016, právoplatným dňa 06.02.2017, Krajský súd v Bratislave žalobu v časti konania proti inému zásahu orgánu verejnej správy zamietol a konanie v časti žaloby o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia žalovaného č. 1429/11/527/09/MMI zo dňa 24.03.2011 odmietol. V odôvodnení tohto rozhodnutia súd uviedol, že bolo zákonnou povinnosťou Obvodného pozemkového úradu postupovať v súlade s ust. § 18c záhradkového zákona.

Proti uvedenému uzneseniu JUDr. Darina Tettingerová podala kasačnú sťažnosť na Krajský súd v Bratislave dňa 06.03.2017.

Najvyšší súd Slovenskej republiky uznesením sp. zn. 8Sžrk/1/2019 zo dňa 30.04.2019 kasačnú sťažnosť proti uzneseniu Krajského súdu v Bratislave zo dňa 16.11.2016 v časti výroku odmietol, pretože ZO SZZ Leopoldov Majer nebola oprávnená kasačnú sťažnosť podať a v druhej časti výroku zamietol a uviedol, že sa stotožňuje v tejto časti s rozhodnutím Krajského súdu.

Administratívny spis týkajúci sa predmetnej veci bol na OÚBA PLO postúpený Krajským súdom v Bratislave dňa 20.09.2019 na ďalšie konanie.

Splnomocneným zástupcom Základnej organizácie č. 4-37 Leopoldov Majer, Záhorská Bystrica, je Advokátska kancelária MCL, s.r.o. (ďalej len „**AK MCL**“) na základe Plnomocenstva zo dňa 28.06.2021.

## I.

Podľa ust. § 1 ods. 1 písm. a) zákona tento zákon upravuje užívanie pozemkov v **zriadených záhradkových osadách** na základe nájomného vzťahu zriadeného týmto zákonom.

Podľa ust. § 1 ods. 1 písm. b) zákona tento zákon upravuje postup obvodných **zemkových úradov, vlastníkov pozemkov v zriadených záhradkových osadách (ďalej len „vlastníci“), nájomcov a užívateľov pozemkov v zriadených záhradkových osadách a Slovenského pozemkového fondu v konaní o pozemkových úpravách podľa osobitného predpisu (ďalej len „konanie“)** na účely vyporiadania vlastníctva k pozemkom v **zriadených záhradkových osadách**.

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

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

Podľa ust. § 2 ods.2 zákona nájomcom 3) alebo užívateľom 4) pozemkov v zriadenej záhradkovej osade (ďalej len „užívateľ“) sa rozumie člen záhradkárskej organizácie, ktorý na základe zmluvy so záhradkárskou organizáciou alebo poľnohospodárskou organizáciou, alebo inou organizáciou tieto pozemky obhospodaruje a užíva tie pozemky, ktoré slúžia všetkým potrebám záhradkárskej organizácie, najmä pozemky, na ktorých sú vybudované prístupové cesty, vodné a očné hygienické, rekreačné a iné prevádzkové zariadenia5) (ďalej len „spoločný pozemok“).

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

Podľa ust. § 8 ods. 1 zákona K návrhu na začatie konania navrhovateľa priložia užívateľi **metrický plán zriadenej záhradkovej osady (§ 2)**.

Podľa ust. § 8 ods. 2 zákona na základe geometrického plánu uvedeného v odseku 1 príslušný pozemkový úrad zabezpečí zostavenie registra pôvodného stavu. Geometrický plán a výkres gister pôvodného stavu tvoria úvodné podklady.

Podľa ust. § 19 ods. 3 Správneho poriadku pokiaľ podanie nemá predpísané náležitosti, príslušný orgán pomôže účastníkovi konania nedostatky odstrániť, prípadne ho vyzve, aby ich v lehote odstránil; súčasne ho poučí, že **inak konanie zastaví**.

Podľa ust. § 29 ods.1 Správneho poriadku **správny orgán konanie preruší, ak sa začalo konanie o predbežnej otázke alebo ak bol účastník konania vyzvaný, aby v určenej lehote odstránil nedostatky podania, alebo ak účastník konania nemá zákonného zástupcu alebo**

## II.

OÚBA PLO z návrhu nemal za preukázané splnenie podmienok ustanovených v § 7 ods. 1 a v ust. § 8 ods. 1 záhradkového zákona a splnenie podmienok ustanovených v 2 ods. 1 a ods. 2 záhradkového zákona.

Za účelom odstránenia neúplnosti návrhu, OÚBA PLO vychádzajúc z ust. § 19 ods. 3 Správneho poriadku, vyzval štatutárnych zástupcov ZO SZZ 4-37 Leopoldov Majer písomnou výzvou č. Zn.: OU-BA-PLO-2021/14091-11 zo dňa 21.06.2021 na predloženie dokladov chýbajúcich k posúdeniu splnenia podmienok pre ďalšie vedenie správneho konania (ďalej len „výzva“), a to do dňa 31.07.2021.

Vychádzajúc z ust. § 29 ods. 1 Správneho poriadku, OÚBA PLO **správne konanie** rozhodnutím Zn.: OU-BA-PLO-2021/14091-12 zo dňa 21.06.2021 **prerušil** (ďalej len „**rozhodnutie o prerušení**“).

Na základe výzvy predseda ZO SZZ Leopoldov Majer Ing. Peter Kapusta a AK MCL, splnomocnený zástupca ZO SZZ č. 4-37, mali v lehote do dňa 31.07.2021 doložiť nasledovné listinné dôkazy:

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

a) Navrhovatelia mali preukázať splnenie podmienky, že ZO SZZ Leopoldov Majer zastupuje nadpolovičnú väčšinu užívateľov, ktorí užívajú nadpolovičnú výmeru plochy a prislúchajúci podiel z výmery spoločných pozemkov.

b) Navrhovatelia mali preukázať skutočnosť, že vlastníci odmietli k týmto pozemkom uzavrieť kúpnu zmluvu s návrhom ceny najmenej vo výške náhrady určenej znaleckým posudkom č. 42/2012 alebo že vlastníci sa k návrhu kúpnej zmluvy nevyjadrili v lehote podľa odseku 2.

2. Navrhovatelia boli vyzvaní na predloženie aktuálneho geometrického plánu potrebného na začatie konania vzhľadom ku skutočnosti, že medzi Lesným pozemkovým spoločenstvom v Záhorskej Bystrici a niektorými užívateľmi záhrad došlo k usporiadaniu vzťahov. V zmysle ust. 18 c) ods. 3 zákona, správny orgán oznámi začatie konania verejnou vyhláškou, súčasťou ktorej sú úvodné podklady podľa ust. § 8 ods. 2, t.j. geometrický plán a register pôvodného stavu.

Ing. Peter Kapusta prevzal výzvu dňa 29.06.2021 a Advokátska kancelária MCL, s.r.o. prevzala výzvu dňa 6.7.2021.

Navrhovatelia do dnešného dňa nedoplnili doklady požadované vo výzve, ani nepožiadali o predĺženie lehoty na ich predloženie.

V súvislosti s doplnením geometrického plánu splnomocnený zástupca uvádza, že predloženie geometrického plánu v lehote stanovenej správnym orgánom sa mu javí nezrealizovateľné. Splnomocnený zástupca nepredložil ani ďalšie požadované doklady preukazujúce splnenie podmienky, že ZO SZZ Leopoldov Majer zastupuje nadpolovičnú väčšinu užívateľov, ktorí užívajú nadpolovičnú výmeru plochy a prislúchajúci podiel z výmery

spoločných pozemkov. Zástupca ZO SZZ Leopoldov Majer takisto nepredložil návrh na uzavretie kúpnej zmluvy vlastníckmi pozemkov.

AK MCL v odpovedi na výzvu zo dňa 30.07.2021, doručení na OÚBA PLO dňa 02.08.2021 uvádza, že *konanie bolo na Obvodnom pozemkovom úrade začaté na základe návrhu SZZ zo dňa 03.02.2000. SZZ za účelom riadneho začatia konania predložil Obvodnému pozemkovému úradu v Bratislave všetky potrebné doklady. Až po ďalších dvadsiatich rokoch od začatia konania správny orgán s poukazom na ním uvádzané rozhodnutia súdov žiada splnenie dodatočných požiadaviek správneho orgánu.*

AK MCL tvrdí, že *povinnosť SZZ ako účastníka konania na predloženie predmetných dokladov nevyplýva zo zákona, ktorý ukladá účastníkovi konania predložiť doklady iba pri podaní návrhu na začatie konania v zmysle zákona a nie v štádiu už po schválení účastníkom predložených dokladov.*

AK MCL ďalej v odpovedi na výzvu uvádza, že *správne konanie je ovládané zásadou materiálnej pravdy, na základe ktorej je správny orgán povinný zistiť si skutočný stav prejednávanej veci, pričom túto povinnosť nie je oprávnený prenášať na účastníkov správneho konania a neprímerane ich tak zaťažovať.*

Na základe vyššie uvedených argumentácií splnomocneného zástupcu ZO SZZ Leopoldov Majer, OÚBA PLO podotýka, že navrhovateľov vyzval na doplnenie požadovaných dokladov v zmysle ustanovenia § 18 c) odsek 3 záhradkového zákona. Ustanovenie § 18 c) ods. 3 ukladá správnejmu orgánu povinnosť nahradiť rozhodnutia vydané v konaniach do 31. 3.2011 novými rozhodnutiami vydanými podľa tohto zákona.

Z uvedeného vyplýva, že navrhovateľ musí preukázať splnenie podmienok konania k aktuálnemu dňu, ktorý správny orgán určí v rozhodnutí. K splneniu podmienok daných v ustanoveniach § 7 a 8 zákona, je navrhovateľ povinný predmetné doklady v zmysle zákona predložiť.

AK MCL ďalej tvrdí, že aktualizáciu registra pôvodného stavu má zabezpečiť správny orgán.

Správny orgán uvádza, že v zmysle ustanovenia § 8 ods. 2 zákona správny orgán zabezpečí zostavenie registra pôvodného stavu na základe geometrického plánu. V zmysle ustanovenia § 8 ods. 1 je povinnosťou navrhovateľa predložiť geometrický plán.

Výzvou zo dňa 21.06.2021 správny orgán žiadal navrhovateľa o predloženie aktuálneho geometrického plánu z dôvodu, že údaje v geometrickom pláne č. 11915587-14/2003 zo dňa 01.08.2003, úradne overený dňa 25.09.2003, nie sú aktuálne a tento geometrický plán nemôže byť použitý ako podklad pre aktualizáciu registra pôvodného stavu. Predloženie geometrického plánu je v zmysle zákona povinnosťou navrhovateľa a bez jeho predloženie správny orgán nemôže pokračovať v aktualizácii ostatných podkladov.

Ako vyplýva z vyjadrenia Advokátskej kancelárie JUDr. Margita Medveczká, splnomocneného zástupcu Lesného pozemkového spoločenstva v Záhorskej Bystrici, doručení na OÚBA PLO dňa 30.12.2021, *podľa §45 ods. 4 vyhlášky č. 461/2009 Z. z., geometrický plán sa používa ako podklad na právne úkony, ak údaje doterajšieho stavu geometrického plánu sú zhodné s platnými údajmi katastra.*

*Geometrický plán č. 11915587-14/2003 zo dňa 01.08.2003 vychádza v doterajšom stave výkazu výmer z údajov katastra, ktoré v čase úradného overenia boli platné. Ide o lesný pozemok p.č. 7124 evidovaný v PKV č. 418 a o pasienok p. č. 7129 evidovaný v PKV č. 4181, k. ú. Záhorská Bystrica. V katastri nehnuteľností sa pozemky uvedené v doterajšom stave*

geometrického plánu po zápise ROEP v určenom operáte už nenachádzajú. Platný stav katastra nehnuteľností v území, ktoré je predmetom riešenia geometrického plánu, je evidovaný na LV č. 6363 ako parcely registra „C“ p.č. 2644/1-73, 2644/78, 2644/157, 2644/158, 2645, 2648/37-83 a na LV č. 6249 ako parcely registra „C“ p.č. 2644/153-156.

Vzhľadom na to, že po vyhotovení geometrického plánu, ktorý v doterajšom stave vychádzal z údajov pozemkovej knihy, sa platné údaje katastra zmenili a nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom geometrického plánu, boli zapísané na vyššie uvedené listy vlastníctva, nie je možné geometrický plán použiť ako podklad na právne úkony alebo pre vyhotovenie verejnej listiny alebo ako podklad pre rozhodnutie štátneho orgánu.

Nakoľko navrhovatelia v stanovenej lehote a ani po uplynutí tejto lehoty nepredložili OÚBA PLO požadované listinné dôkazy, **OÚBA PLO považuje všetky body výzvy za nesplnené.**

OÚBA PLO zároveň vo výzve poučil navrhovateľov o zastavení konania podľa ustanovenia § 30 ods. 1 písm. d) zákona, v prípade neodstránenia nedostatkov návrhu v stanovenej lehote.

Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti a citované ustanovenia zákonov, OÚBA PLO konštatoval existenciu zákonného dôvodu na zastavenie konania, a to dôvodu uvedeného v ust. § 30 ods. 1 písm. d) Správneho poriadku. Neodstránenie nedostatkov návrhu je prekážkou v konaní trvalého charakteru, ktorá bráni pokračovať v správnom konaní.

Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti vychádzajúc z ust. § 30 ods. 1 písm. d) OÚBA PLO rozhodol tak, ako je to uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

**Zastavenie konania** je jednou z foriem, ktorou sa správne konanie uzatvára konečným spôsobom. Dochádza k nemu v prípadoch ustanovených v Správnom poriadku alebo v osobitných zákonoch z dôvodov, ktoré bránia pokračovať v konaní, t. j. ide o prekážky v konaní trvalého charakteru. Pri zastavení konania je správne konanie ukončené skôr, než sa dospeje k meritórnemu rozhodnutiu, teda rozhodnutiu vo veci samej.

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

Vlastnícke a užívacie vzťahy medzi vlastníkami pozemkov a navrhovateľmi je možné vysporiadať len v **občiansko – právnom konaní** podľa Občianskeho zákonníka a nie je možné pokračovať v správnom konaní.

## Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný úrad Bratislava, odbor opravných prostriedkov, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava prostredníctvom OÚBA PLO. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní všetkých riadnych opravných prostriedkov.

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



**Ing. Eva Galbavá**

vedúca

pozemkového a lesného odboru  
Okresného úradu Bratislava

### Doručuje sa:

1. verejnou vyhláškou na úradnej tabuli OÚBA PLO
2. verejnou vyhláškou na úradnej tabuli Miestneho úradu Mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica, Námestie Rodiny 1, 843 57 Bratislava
3. Ing. Peter Kapusta, Ľubovnianska 8, 851 07 Bratislava (predseda ZO SZZ Leopoldov Majer)
4. Advokátska kancelária MCL, s.r.o., Mostová 2, 811 02 Bratislava (splnomocnený zástupca ZO SZZ Leopoldov Majer)
5. Slovenský pozemkový fond, Regionálny odbor Bratislava, P.O.BOX 14, 840 05 Bratislava
6. JUDr. Margita Medveczká, Advokátska kancelária, Drotárska cesta 68, 811 02 Bratislava (splnomocnená zástupkyňa Lesného pozemkového spoločenstva v Záhorskej Bystrici)