

35

AUPARK Ružomberok, spol. s r.o.,
IČO: 35 931 175, so sídlom Prievozská 4, 821 09 Bratislava
zapísaný v Obch. registri Okresného súdu Bratislava I, odd.: Sro, vložka č. 35703/B

Mesto Ružomberok
stavebný úrad
Nám. A.Hlinku č. 1
034 06 Ružomberok

Vec: Námiety proti vyvlastneniu, o ktorom sa rozhoduje vo vyvlastňovacom konaní vedenom na stavebnom úrade, ktorým je Mesto Ružomberok, pod č.j.: OSP 1180/2009/MA-3 na návrh Jozefa Badánika - BADAS

I.

Na stavebnom úrade, ktorým je Mesto Ružomberok sa vedie vyvlastňovacie konanie pod č.j.: OSP 1180/2009/MA-3 na návrh Jozefa Badánika - BADAS, miesto podnikania K. Salvu 12, 034 01 Ružomberok, IČO: 14175401 (ďalej len „**Konanie**“). V Konaní sa navrhuje vyvlastnenie pozemkov v celosti (*prevodom vlastníckeho práva*), a to pozemkov:

- parc.č. 87/1, o výmere 276 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria;
- parc.č. 87/5, o výmere 67 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria; (ďalej len „**Pozemky**“).

Pozemky sa nachádzajú v katastrálnom území Ružomberok, obec Ružomberok, okres Ružomberok a sú vo vlastníctve spoločnosti AUPARK Ružomberok, spol. s r.o., so sídlom Prievozská 4, 821 09 Bratislava, IČO: 35 931 175 (ďalej len „**Aupark**“). Vyvlastnenie sa navrhuje za účelom vytvorenia podmienok pre nevyhnutný prístup k nehnuteľnostiam a to: I. stavbe polyfunkčného domu na ul. Mostová, ktorá bol povolená rozhodnutím stavebného úradu č. ŽP-5108/FX9/98 zo dňa 22. decembra 1998 a II. pozemkom parc.č. 87/3, parc.č. 88 a parc.č. 89.

II.

Na prerokovanie návrhu na vyvlastnenie, ktorým bolo začaté Konanie nariadil príslušný stavebný úrad na 05. júna 2009, 10.00 hod. ústne pojednávanie. Spoločnosť Aupark, ako účastník Konania týmto v súlade s § 113, ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. Stavebný zákon (ďalej len „**Stavebný zákon**“) uplatňuje námietky proti vyvlastneniu, o ktorom sa rozhoduje v Konaní, a to v nižšie uvedenom rozsahu:

- ❖ Vyvlastniť možno v zmysle § 108, ods. 2 Stavebného zákona len vo **verejnom záujme**. Navrhovateľ vyvlastňovacieho konania je povinný v návrhu na jeho začatie preukázať verejný záujem, z dôvodu ktorého navrhuje vyvlastniť predmetnú nehnuteľnosť.

I. Navrhovateľ tohto Konania, vo vzťahu k vyvlastneniu Pozemkov za účelom vytvorenia podmienok pre nevyhnutný prístup k pozemkom parc.č. 87/3, parc.č. 88 a parc.č. 89 nepreukázal žiadny verejný záujem, t.j. nesplnil zákonný predpoklad pre

možnosť vyvlastnenia, ktorým možno odôvodňovať taký veľký zásah do vlastníckych práv, ako je vyvlastnenie.

II. Navrhovateľ tohto Konania, vo vzťahu k vyvlastneniu Pozemkov za účelom vytvorenia podmienok pre nevyhnutný prístup k stavbe polyfunkčného domu na ul. Mostová, ktorá bola povolená rozhodnutím stavebného úradu č. ŽP-5108/FX9/98 zo dňa 22. decembra 1998 (ďalej len „**polyfunkčný dom Mostová**“) preukazuje verejný záujem vo väzbe na územné rozhodnutie a stavebné povolenie, ktorými bolo umiestnenie stavby polyfunkčného domu Mostová, resp. jej uskutočnenie povolené. Máme za to, že v predchádzajúcej vete uvedené rozhodnutia nepreukazujú verejný záujem navrhovateľa tohto Konania na vyvlastnení Pozemkov. V územnom konaní a stavebnom konaní stavebný úrad dbá na ochranu práv a oprávnených záujmov účastníkov týchto konaní tak, aby tieto neboli neprimerane obmedzené, resp. ohrozené. Medzi základné právo účastníkov konaní chránené v uvedených konaniach patrí vlastnícke právo. Uvedená ochrana vlastníckeho práva vyplýva aj z ustanovení § 38 a § 58, ods. 2 Stavebného zákona v zmysle ktorých možno umiestniť stavbu, resp. zriadiť stavbu len na pozemku, ktorého je navrhovateľ vlastníkom, alebo má k nemu iné právo, ktoré ho oprávňuje na ňom umiestniť, resp. zriadiť stavbu. Analogicky možno konštatovať, že stavebný úrad nepovolí zriadiť stavbu, do ktorej by bol prístup zriadený z cudzieho pozemku, ku ktorému navrhovateľ nemá žiadne práva oprávňujúce ho na užívanie tohto pozemku, nakoľko by týmto došlo k neoprávnenému zásahu do práv vlastníka tohto pozemku. Zároveň sa domnievame, že navrhovateľ tohto Konania má, ako investor stavby polyfunkčného domu Mostová, ktorý je zároveň podnikateľom výlučne súkromný záujem na ukončení jeho výstavby a jeho prevádzkovaní a tento jeho súkromný záujem nemožno povýšiť na verejný záujem. Pod verejným záujmom sa aplikačnou praxou orgánov vykonávajúcich vyvlastňovacie konanie a judikatúrou slovenských súdov rozumie verejnoprospešný cieľ, ktorý svojim obsahom presahuje právo na ochranu vlastníckeho práva vlastníka v zmysle ústavou chránenej nedotknuteľnosti tohto vlastníckeho práva.

- ❖ Vyvlastniť možno v zmysle § 108, ods. 2, písm. d Stavebného zákona len pre vytvorenie podmienok pre **nevyhnutný prístup** k pozemku a stavbe. Pod nevyhnutným prístupom sa rozumie bezpodmienečne potrebný prístup pre vlastníka takejto nehnuteľnosti, pričom o naplnení bezpodmienečnej potreby prístupu k nehnuteľnosti môžeme hovoriť výlučne vtedy, keď vlastník takýchto nehnuteľností má k nim prístup iba cez vyvlastňované nehnuteľnosti, t.j. nemá žiadnu inú možnosť voľby prístupu k svojim nehnuteľnostiam.

I. Pozemky majú byť vyvlastnené za účelom vytvorenia podmienok pre nevyhnutný prístup k stavbe polyfunkčného domu Mostová. Táto stavba je umiestnená v dotyku ulíc Mostová a Hurbanova, ktoré majú charakter miestnych komunikácií. Miestne komunikácie, ako súčasť verejného priestranstva sú všeobecne prístupné a užívané. Možno konštatovať, že vlastník polyfunkčného domu Mostová má zabezpečený prístup k tejto nehnuteľnosti z uvedených miestnych komunikácií, pričom tento prístup je predpokladaný aj v územnom rozhodnutí č.j.: ŽP 4541/FV1/98 zo dňa 09.11.1998, ktorým bolo povolené umiestnenie tejto stavby.

II. Pozemky majú byť vyvlastnené za účelom vytvorenia podmienok pre nevyhnutný prístup k pozemkom parc.č. 87/3, parc.č. 88 a parc.č. 89. Pozemky parc.č. 89 a parc.č. 88 hraničia s pozemkom parc.č. 90, ktorý vrátane stavby na ňom postavenej je vo vlastníctve Jozefa Badánika, navrhovateľa tohto Konania. Prostredníctvom pozemku parc.č. 90 a stavby na ňom stojacej má navrhovateľ tohto Konania zabezpečený prístup k pozemkom parc.č. 87/3, parc.č. 88 a parc.č. 89.

- ❖ Vyvlastniť možno v zmysle § 110, ods. 1 Stavebného zákona len vtedy, ak cieľ vyvlastnenia nemožno dosiahnuť **dohodou**.

I. Na základe výzvy navrhovateľa tohto Konania na uzatvorenie dohody v zmysle § 112, ods. 4 Stavebného zákona, spoločnosť Aupark pripravila a doručila navrhovateľovi tohto Konania návrh zmluvy o nájme nehnuteľností, ktorou prejavila vôľu riešiť prístup na stavbu polyfunkčného domu Mostová prenechaním Pozemkov do užívania navrhovateľovi Konania (príloha č. 1-Listina, ktorou sa doručoval návrh nájomnej zmluvy). Navrhovateľ Konania nepredložil spoločnosti Aupark návrh pripomienok k zmluve o nájme nehnuteľností, prostredníctvom mailu odoslaného jeho právnym zástupcom JUDr. Boženu Bínóovou tlmočil zástupcovi spoločnosti Aupark, že nájomný vzťah nezodpovedá zámerom a záujmom p. Jozefa Badánika (príloha č. 2-kópia mailu z 27.05.2009 od JUDr. Boženy Bínóovej).

II. Zástupcovia spoločnosti Aupark na osobnom stretnutí s navrhovateľom Konania a jeho právnym zástupkyňou, ktoré sa uskutočnilo dňa 14.05.2009 v priestoroch sídla spoločnosti Aupark ponúkli navrhovateľovi Konania zámenu Pozemkov s časťou pozemku parc.č. 90 s tým, že zámenu presahujúca výmera Pozemkov by bola doplatená navrhovateľom tohto Konania vo výške určenej podľa znaleckého posudku č. 3/2009, ktorý bol vypracovaný dňa 19. februára 2009 znaleckou organizáciou ZNALCI s.r.o.. Navrhovateľ Konania neprejavil záujem na rokovaní o uzatvorení vyššie uvedenej zámennej zmluvy a prostredníctvom svojho právneho zástupcu JUDr. Boženy Bínóovej tlmočil zástupcovi spoločnosti Aupark, že návrh zámennej zmluvy neprijíma. (príloha č. 2 Kópia mailu z 27.05.2009 od JUDr. Boženy Bínóovej)

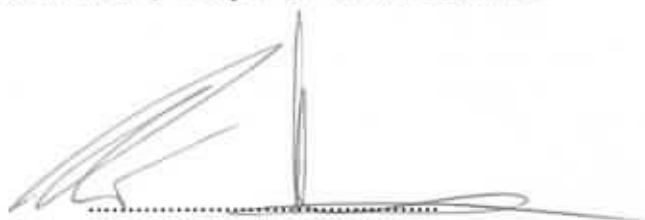
- ❖ Vyvlastniť možno v zmysle § 110, ods. 3 Stavebného zákona len v **nevyhnutnom rozsahu**, ak možno účel vyvlastnenia dosiahnuť iba obmedzením práva, nemožno právo odňať v plnom rozsahu. V Konaní sa navrhuje vyvlastnenie pozemkov v celosti (prevodom vlastníckeho práva). Domnievame sa, že návrh je v tejto časti v rozpore s ustanovením § 110, ods. 3 Stavebného zákona, keďže účel vyvlastnenia o ktorom sa rozhoduje v tomto Konaní, t.j. vytvorenie podmienok pre nevyhnutný prístup k pozemkom a stavbe možno dosiahnuť obmedzením vlastníckeho práva k Pozemkom, napríklad zriadením vecného bremena k Pozemkom. V prípade, ak účel vyvlastnenia možno dosiahnuť obmedzením práva, v zmysle ustanovenia § 110, ods. 3 druhá veta Stavebného zákona nemožno právo odňať v plnom rozsahu.

III.

Na základe vyššie uvedených dôvodov, keďže I. nie je preukázaný verejný záujem na vyvlastnení, II. nie je daný ani jeden z právnych dôvodov na vyvlastnenie tak ako sú taxatívne vypočítané v § 108, ods. 2 Stavebného zákona, III. spoločnosť Aupark má záujem uzatvoriť dohodu, ktorou by získal navrhovateľ Konania práva k Pozemkom v rozsahu nevyhnutného prístupu k nehnuteľnostiam navrhovateľa Konania a IV. návrh na začatie konania je v rozpore s ustanovením § 110, ods. 3 Stavebného zákona navrhujeme, aby stavebný úrad ktorým je Mesto Ružomberok návrh, ktorým sa začalo Konanie v celom rozsahu zamietol.

V Bratislave, dňa 01. júna 2009

S pozdravom



AUPARK Ružomberok, spol. s r.o.
Mgr. Zdenko Kučera, Pavel Klč
konatelia

Prílohy: č. 1 Listina, ktorou sa doručoval návrh nájomnej zmluvy, č. 2 Kópia mailu z 27.05.2009 od JUDr. Boženy Bínóovej