

ZÁPISNICA O ÚSTNOM POJEDNÁVANÍ

36

Spisová značka : SP 1180/2009/MA-3

Miesto ústneho pojednávania : zasadačka Mestského úradu v Ružomberku,
Nám. A.Hlinku , miestnosť č. 9

Dátum a čas začatia ústneho pojednávania : 05.6.2009 (piatok), 10.00 hod.

Predmet ústneho pojednávania :

Jozef Badánik – BADAS , Salvova 12, 034 01 Ružomberok (IČO 14175401) podal dňa 31.03.2009 návrh na vyvlastnenie pozemkov parc.č. 87/1 (reg. C) o výmere 276 m², druh pozemku – zastav. pl. a nádvorí a parc.č. 87/5 (reg. C) o výmere 67 m², druh pozemku – zastav. pl. a nádvorí v k.ú. Ružomberok v celosti na účel – pre vytvorenie podmienok pre nevyhnutný prístup k pozemkom a stavbe vo väzbe na následné dokončenie a užívanie stavby polyfunkčného domu na ul. Mostovej v kat. území Ružomberok . Vyvlastnenie smeruje voči vlastníkovi týchto pozemkov AUPARK Ružomberok spol. s r.o. , Prievozská 4, 821 09 Bratislava (IČO 35 931 175) .

Prítomní :

Za stavebný úrad Benčová Zuzana

Za navrhovateľa: Badánik Jozef – BADAS

..... Splnomocnený zástupca – JUDr. Božena Bináková

..... Splnomocnený zástupca – Beáta Badánik

*Účastníci konania : AUPARK Ružomberok , s.r.o. – Mgr. Zdenko Kučera
AUPARK Ružomberok , s.r.o. – Pavel Klč*

Predmetom tohto vyvlastňovacieho konania je prerokovanie návrhu Jozefa Badánika – BADAS, Salvova 12, 034 01 Ružomberok (IČO 14175401) , ktorý podal dňa 31.03.2009 vo veci vyvlastnenia pozemkov parc.č. 87/1 (reg. C) o výmere 276 m², druh pozemku – zastav. pl. a nádvorí a parc.č. 87/5 (reg. C) o výmere 67 m², druh pozemku – zastav. pl. a nádvorí v k.ú. Ružomberok v celosti na účel – pre vytvorenie podmienok pre nevyhnutný prístup k pozemkom a stavbe vo väzbe na následné dokončenie a užívanie stavby polyfunkčného domu na ul. Mostovej v kat. území Ružomberok . Vyvlastnenie smeruje voči vlastníkovi týchto pozemkov AUPARK Ružomberok spol. s r.o. , Prievozská 4, 821 09 Bratislava (IČO 35 931 175) .

K návrhu boli priložené nasledovné doklady :

1. výpis zo živnostenského registra zo dňa 27.05.2008
2. výpis z listu vlastníctva č. 15226
3. znalecký posudok č. 3/2009 vyhotovený – ZNALCI s.r.o. , Zámocká 5, 811 01 Bratislava
4. správa z výkonu ŠSD zo dňa 12.11.2007
5. správa z výkonu ŠSD zo dňa 14.01.2008
6. správa z výkonu ŠSD zo dňa 20.06.2008
7. rozhodnutie Mesta Ružomberok o uložení pokuty zo dňa 25.04.2008 č. 1060/08-23
8. Korešpondencia medzi účastníkmi konania zo dňa 3.12.2007
9. Návrh zmluvy o nájme nehnuteľností medzi prenajímateľom AUPARK Ružomberok, spol.

s r.o. a nájomcom Jozefom Badánikom - BADAS

10. Výzva Jozefa Badánika – BADAS na uzavretie dohody adresovaná spol. AUPARK Ružomberok spol. s r.o.

11. Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 18.02.2009 , Projekt stavby , B-Súhrnné riešenie stavby (MP architektonická činnosť – Ing. arch. Miroslav Petrú) ; Zadanie stavby – Polyfunkčný dom – Mostová ulica , PD Lisková – dokumentácia pre vydanie územného rozhodnutia – overená stavebným úradom ŽP 4541/FV1/98 zo dňa 09.11.1998 ; pôdorys I.NP , 2. NP, 2 x pohľady, list zo dňa 01.10.2008 adresovaný Ing. Igorovi Fričovi – hlavnému kontrolórovi mesta .

Stavebný úrad oznámil účastníkom konania – Badánikovi Jozefovi – BADAS , Salvova 12, Ružomberok a Mgr. Zdenkovi Kučerovi konateľovi spoločnosti AUPARK Ružomberok, spol. s r.o., Prievozska 4, Ružomberok začatie vyvlastňovacieho konania listom č. OSP 1180/2009/MA-3 zo dňa 13.05.2009 a nariadil v predmetnej veci ústne pojednávanie na deň 05.6.2009 o 10.00 hod. . Zároveň stavebný úrad upozornil účastníkov konania , že do podkladov rozhodnutia je možné nahliadnuť pred dňom ústneho pojednávania na stavebnom úrade – Mesto Ružomberok , oddelenie stavebného práva so sídlom na Mestskom úrade v Ružomberku, Nám. A.Hlinku č. 1.

Ak by účastníci vyvlastňovacieho konania mali námietky proti vyvlastneniu , podľa § 113 odst. 3 stavebného zákona museli by ich uplatniť najneskôr pri ústnom pojednávaní . Na námietky uplatnené neskôr a na námietky , ktoré boli v územnom konaní zamietnuté alebo ktoré mohol účastník konania uplatniť v územnom konaní podľa stavebného zákona, sa neprihliada .

Účastníci konania môžu uplatniť námietku predpojatosti, ktorá obsahuje skutočnosti nasvedčujúce vylúčenie zamestnanca správneho orgánu, najneskôr pri ústnom pojednávaní , alebo do 15 dní odo dňa, kedy sa mohol o týchto skutočnostiach dozvedieť. V námietke predpojatosti musí byť uvedené proti komu smeruje , dôvod pre ktorý má byť zamestnanec správneho orgánu vylúčený a kedy sa účastník konania podávajúci námietku o dôvode vylúčenia dozvedel . Na námietku predpojatosti podanú po lehote a na opakovanú námietku predpojatosti podanú z toho istého dôvodu orgán , ktorý rozhoduje o vylúčení zamestnanca správneho orgánu , neprihliadne . Ak sa námietka predpojatosti týka len okolností, ktoré spočívajú v postupe zamestnanca správneho orgánu v konaní o prejednávanej veci , na námietku predpojatosti sa neprihliada .

Námietka predpojatosti nebola uplatnená .

Podľa § 108 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej len stavebný zákon – SZ) v znení neskorších predpisov pozemky, stavby a práva k nim, potrebné na uskutočnenie stavieb alebo opatrení vo **verejnom záujme** možno vyvlastniť alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám možno obmedziť rozhodnutím stavebného úradu (ďalej len "vyvlastniť").

Podľa § 108 ods.2 písm. d) SZ vyvlastniť možno len vo verejnom záujme pre
a) verejnoprospešné stavby podľa schválenej územnoplánovacej dokumentácie

b) vytvorenie hygienických, bezpečnostných a iných ochranných pásem a chránených území a pre zabezpečenie podmienok ich ochrany,

c) vykonanie asanácie sídelného útvaru alebo jeho asanačných úprav podľa schválenej územnoplánovacej dokumentácie,

d) vytvorenie podmienok pre nevyhnutný prístup k pozemku a stavbe,

e) vytvorenie podmienok pre umiestnenie alebo riadnu prevádzku zariadenia štátnej pozorovacej siete, ktorou sa zisťuje stav životného prostredia,

f) výstavbu a správu diaľnic, ciest a miestnych komunikácií vrátane zariadenia ich ochranných pásiem podľa osobitných predpisov, 10e)

g) výstavbu energetického diela na výrobu alebo rozvod elektriny podľa osobitných predpisov, 10c)

h) výstavbu plynárenských zariadení podľa osobitných predpisov, 10d)

i) výstavbu vojenských objektov a vojenských priestorov osobitného určenia podľa osobitných predpisov, 10b)

j) účely dobývania ložísk nerastov podľa osobitných predpisov, 10f)

k) výstavbu alebo prevádzkovanie vodohospodárskych diel podľa osobitných predpisov, 10g)

l) stavby dráh, ako aj na výkon činností v obvode dráhy a v ochrannom pásme dráhy podľa osobitných predpisov, 10h)

m) zachovanie a riadne užívanie kultúrnej pamiatky podľa osobitných predpisov, 10i)

n) výstavbu potrubí pre pohonné látky a ropu podľa osobitných predpisov, 10j)

o) uskutočnenie stavieb, ktoré sú významnou investíciou podľa osobitných predpisov, 10ja)

Verejný záujem na vyvlastnení na účely uvedené v odseku 2 sa musí preukázať vo vyvlastňovacom konaní.

Podľa § 109 SZ cieľom vyvlastnenia je dosiahnuť prechod, prípadne obmedzenie vlastníckeho práva k pozemkom a stavbám alebo zriadenie, zrušenie, prípadne obmedzenie práva vecného bremena k pozemkom a stavbám.

Podľa § 110 SZ :

(1) Vyvlastniť možno len vtedy, ak cieľ vyvlastnenia nemožno dosiahnuť dohodou alebo iným spôsobom.

(2) 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.

(3) 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 sa obmedzuje iné právo k

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 neprimeranými ťažkosťami, rozšíri sa vyvlastnenie aj na zostávajúcu časť, pokiaľ o to vlastník alebo iný oprávnený požiada.

Podľa § 111 SZ

(1) Vyvlastnenie sa uskutočňuje za náhradu.

(2) 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.

Navrhovateľ predložil znalecký posudok č. 3/2009 vyhotovený – ZNALCI s.r.o., Zámocká 5, 811 01 Bratislava – Ing. Peter Dubovec – konateľ spoločnosti vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov zapísaných v reg. „C“ listu vlastníctva č. 15226, parc.č. 87/1, 87/5 vedené ako zastavané plochy nádvorie v k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok, okres Ružomberok, podľa ktorého jednotková hodnota pozemku je 53,07 eur/m², všeobecná hodnota celého pozemku je 18 200.- eur (548 293,20 Sk).

Podľa § 112 SZ

(1) Vyvlastňovacie konanie vykonáva stavebný úrad.

(2) Vyvlastňovacie konanie sa začína na návrh orgánu štátnej správy, právnickej alebo fyzickej osoby, ktorá má predmet vyvlastnenia využiť na účel, na ktorý sa vyvlastňuje. Pokiaľ je navrhovateľom orgán príslušný na vyvlastňovacie konanie, ustanoví odvolací orgán, ktorý iný stavebný úrad v jeho pôsobnosti vykoná konanie a vydá rozhodnutie o vyvlastnení.

(3) Návrh na vyvlastnenie obsahuje označenie účastníkov konania, označenie vyvlastňovaného pozemku alebo stavby, navrhovaný rozsah a odôvodnenie požiadavky s uvedením účelu, na ktorý sa vyvlastnenie navrhuje, návrh náhrady a dôkaz o tom, že pokus o získanie práva k pozemku alebo k stavbe dohodou bol bezvýsledný. Podrobnosti o obsahu návrhu ustanoví všeobecne záväzný právny predpis [§ 143 písm. c)].

(4) Bezvýslednosť dohody sa preukazuje doručenkou zaslanej písomnej výzvy na uzavretie dohody obsahujúcou požiadavku žiadateľa, dôvody požadovaného prevodu práva alebo vzniku vecného bremena, návrh odplaty najmenej vo výške určenej podľa § 111 ods. 2 a upozornenie, že ak na výzvu vlastník pozemku alebo stavby neodpovie do 15 dní odo dňa doručenia, bude sa predpokladať, že dohodu odmieta.

Dňa 04.06.2009 Jozef Badánik – BADAS, Salvova 12, Ružomberok doručil Mestu Ružomberok doplnenie návrhu na vyvlastnenie pozemkov o osobu konateľa Ing. Marcela Kasanického.

Tento návrh vzal navrhovateľ v priebehu ústneho pojednávania v predmetnej veci späť.

Podľa výpisu z Obchodného registra štatutárnym orgánom konateľom spoločnosti AUPARK Ružomberok, spol s r.o. so sídlom Prievozska 4, 821 09 Bratislava sú Mgr. Zdenko Kučera,

Nám. SNP 14, Liptovský Mikuláš 031 01 a Ing. Marcel Kasanický, Čierny chodník 35, 831 07 Bratislava. V mene spoločnosti konajú vždy dvaja konatelia spoločne.

Priebeh ústneho pojednávania :

V úvode pojednávania zástupcovia AUPARKU Ružomberok oboznámili prítomných, že bol podaných v priebehu minulého týždňa na Okresnom súde Bratislava I návrh na zmenu konateľa spoločnosti, teda Ing. Marcela Kasanického nahradil Pavel Klč, ktorý sa ústneho pojednávania zúčastnil osobne. V mene spoločnosti konajú vždy dvaja konatelia spoločne.

Ústneho pojednávania sa teda zúčastnili obaja konatelia spoločnosti.

Po začatí ústneho pojednávania oboznámila zástupkyňa stavebného úradu účastníkov konania s návrhom a dokladmi k nemu priloženými. Dala im možnosť, aby nahliadli do podkladov rozhodnutia.

Zástupkyňa stavebného úradu vyzvala navrhovateľa na predloženie :

- originálu územného rozhodnutia a overenej dokumentácie pre územné rozhodnutie
- originálu stavebného povolenia a overenej projektovej dokumentácie.

Vzhľadom k tomu, že tieto doklady nemal navrhovateľ pri sebe, Beáta Badánik vycestovala na Poľnohospodárske družstvo Lisková Sliače – teda k predchádzajúcemu vlastníkovi a stavebníkovi rozostavanej stavby Polyfunkčného domu na ul. Mostová, aby tieto získala.

Ostatní prítomní pokračovali v nahliadaní do podkladov predložených navrhovateľom.

Zástupkyňa navrhovateľa:

- poukázala na zákonnosť nadobudnutia pozemku parc.č. 87/5 (67 m²) v marci 2007, nakoľko až v septembri 2007 prokurátor napadol protestom prokurátora rozhodnutie o vklade toho istého pozemku v prospech Jozefa Badánika. Do rozhodnutia o vyhovení protestu prokurátora vlastníkmi pozemku parc.č. 87/5 – boli Mesto Ružomberok (1/1) a Jozef Badánik (1/1).
- predložila doklad o korešpondencii navrhovateľa s Mestom Ružomberok (pôvodným vlastníkom vyvlastňovaných pozemkov) list Mesta Ružomberok zo dňa 06.04.2005 – odpoveď na žiadosť J. Badánika o odkúpenie pozemku parc.č. 87/1
- uviedla postup J. Badánika (navrhovateľa) od roku 2005 (od nadobudnutia od nadobudnutia objektu prevodom) pre získanie pozemku p.č. 87/1, 87/5 – do jeho vlastníctva
- uviedla, že predložená nájomná zmluva bola pre nich neprijateľná (kópia je v spise) a zámena obmedzujúca (návrh zámennej zmluvy predložený nebol)
- uviedla, že návrh nájomnej zmluvy predložený spoločnosťou AUPARK je neprijateľný pre dosiahnutie zámeru navrhovateľa, pre jeho nevyváženosť v korelácii práv a povinností a pre obmedzený účel na čas počas dokončenia stavby a nerieši dispozíciu po ukončení výstavby
- nevyhnutný rozsah čo do intenzity výkonu práv – prechodu vlastníckeho práva zdôvodnila vlastníctvom nehnuteľností na pozemkoch parc.č. 90,88 a 89
- preukázanie verejného záujmu zdôvodnila najmä súladom využitia parcely s platným územným plánom
- ďalej uviedla, že doručenie nájomnej zmluvy Ing. Helkom bolo pre nich neakceptovateľné, nakoľko nevedeli v akom vzťahu je Ing. Helko k spoločnosti AUPARK, návrh zmluvy nebol parafovaný ani podpísaný

Splnomocnená zástupkyňa navrhovateľa Beáta Badánik predložila k nahliadnutiu :

- originál stavebného povolenia
- originál vyjadrenia Okresného úradu , odb. cest. dopravy
- situačný výkres stavby avšak neoverený

Požadovaný originál územného rozhodnutia predložený nebol , originál overená dokumentácia pre územné rozhodnutie predložená nebola , originál overená projektová dokumentácia predložená nebola.

Zástupcovia spoločnosti predložili písomné námietky zo dňa 01.06.2009 proti vyvlastneniu , o ktorom sa rozhoduje vo vyvlastňovacom konaní vedenom na stavebnom úrade , ktorým je Mesto Ružomberok , pod č. OSP 1180/2009/MA-3 na návrh Jozefa Badánika – BADAS.

Zástupcovia spoločnosti AUPARK uviedli:

- podľa nášho názoru návrh na vyvlastnenie nie je kompletný
- zdá sa im zvlášťne , že návrh nebol podaný skôr
- ďalej uviedli , že v zmysle § 151o Občianskeho zákonníka je možné domáhať sa obmedzenia práva i iným spôsobom nie len vyvlastnením
- trvajú na dôvodoch uvedených v písomných námietkach predložených na tomto pojednávaní
- nie sú splnené zákonné podmienky na vyvlastnenie , navrhovateľ nepreukázal verejný záujem ; účel vyvlastnenia , na ktorý sa odvoláva navrhovateľ bolo možné dosiahnuť aj inak (nájomná zmluva, vecné bremeno, rokovania neboli ukončené ;
- navrhovateľ nenavrhuje vyvlastnenie v nevyhnutnom rozsahu ; návrh obsahuje skutočnosti , ktoré nesúvisia s týmto vyvlastňovacím konaním.


Záver : stavebný úrad ešte preskúma doplnené doklady, zváži vyjadrenia účastníkov konania a i sám si zabezpečí ďalšie doklady potrebné pre rozhodnutie v predmetnej veci , a preto vyvlastňovacie konanie preruší do doby ich doplnenia a po ich získaní s nimi oboznámi účastníkov konania a vydá konečné rozhodnutie .

Zapísala : Benčová 

Jozef Badánik – BADAS 

JUDr. Binóová Božena 

Beáta Badánik 

AUPARK Ružomberok – Mgr. Kučera Zdenko 

AUPARK Ružomberok – Pavel Klč