OKRESNÝ
ÚRAD
PREŠOV

odbor výstavby a bytovej politiky
Námestie mieru 3, 080 01 Prešov

Číslo: OU-PO-OVBP2-2020/016991/68911/ŠSS-ČD V Prešove 25.06.2020

ROZHODNUTIE

Okresný úrad Prešov, odbor výstavby a bytovej politiky, oddelenie štátnej stavebnej správy, ako orgán štátnej správy príslušný podľa § 65 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov a § 4 ods. 1 písm. b) zákona č. 608/2003 Z. z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie a o zmene a doplnení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, na základe podnetu Ing. M T (ďalej ako „pisateľ podnetu"), preskúmal právoplatné rozhodnutie obce Široké č. SOÚ 042/1/2017-OcÚ 080/2017-ÚR zo dňa 11.12.2017 a rozhodol takto:

Podľa § 65 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov, **zrušuje** rozhodnutie obce Široké č. SOÚ 042/1/2017-OcÚ 080/2017-ÚR zo dňa 11.12.2017.

Odôvodnenie

Obec Široké, ako príslušný stavebný úrad, vydala podľa § 39, § 39a a § 39b stavebného zákona dňa 11.12.2017 rozhodnutie č. SOÚ 042/1/2017-OcÚ080/2017-ÚR o využití územia a rozhodnutie o umiestení stavby: „Viacúčelová vodná nádrž v k. ú. Fričovce" v zložení stavebných objektov: SO-01 Prívodné potrubie s umiestnením na pozemku KN-C parc. č. 503, 504; SO 02 – Vodná nádrž s umiestením na pozemku KN-C parc. č. 507; SO 03 Odtokové potrubie s umiestnením na pozemku KN-C parc. č. 508 a SO 04 Spevnené plochy s umiestnením na pozemku KN-C 506, 508 všetky v katastrálnom území Fričovce, pre navrhovateľa: obec Fričovce, Fričovce 34, IČO: 00327026. Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 17.01.2018.

Na Okresný úrad Prešov, odbor výstavby a bytovej politiky bol v danej veci dňa 05.02.2020 doručený podnet Ing. M T , ktorým žiada o preskúmanie rozhodnutia obce Široké č. SOÚ 042/1/2017-OcÚ 080/2017-ÚR zo dňa 11.12.2017, právoplatné dňa 17.01.2018, v mimo odvolacom konaní podľa § 65 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní.

Pisateľ v podnete poukazuje na to, že obec Fričovce nezákonne požiadala o vydanie rozhodnutia o využití územia a umiestnenia stavby , nakoľko je vlastníkom stavby rybníka umiestneného na pozemku KN-C 507 k.ú. Fričovce a zároveň uvádza, že na stavbu rybník sa list vlastníctva nezakladá. Vlastníctvo k stavbe preukazuje kúpnou zmluvou.

K podnetu priložil kópiu Kúpnej zmluvy č. 51 zo dňa 21.04.2006 a č. 52 zo dňa 21.04.2006 uzavretú medzi Mgr. V M a P V ; kópiu kúpnej zmluvy č. 2/01/2007 uzavretú medzi P V a Ing. M T zo dňa

1.2.2007, znalecký posudok č. 37/2004 na ohodnotenie rybníka v k.ú. Fričovce; Zmluvu o bezodplatnom prevode vlastníctva pozemkov vo verejnom záujme na obec č. 01477/2018-PKZO-K40041/18.00 uzavretú medzi Slovenskou republikou zastúpenou SPF a obcou Fričovce; Predloženie zámeru využitia pozemkov KN-C 503, KN-C 504, KN-C 507 v k. ú. Fričovce podaného na obec Fričovce dňa 16.06.2008; rozhodnutie č. SOÚ 042/12017-OcÚ 080/2017-ÚR zo dňa 11.12.2017.

Podľa § 65 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní, rozhodnutie, ktoré je právoplatné, môže z vlastného alebo iného podnetu preskúmať správny orgán najbližšie vyššieho stupňa nadriadený správnemu orgánu, ktorý toto rozhodnutie vydal (§ 58), ak ide o rozhodnutie ústredného orgánu štátnej správy, jeho vedúci na základe návrhu ním ustanovenej osobitnej komisie (§ 61 ods. 2).

V danom prípade podnetom napadnuté rozhodnutie bolo vydané obcou Široké, ako správnym orgánom prvého stupňa, preto orgánom príslušným na jeho preskúmanie je Okresný úrad Prešov, odbor výstavby a bytovej politiky, oddelenie štátnej stavebnej správy (ďalej len „okresný úrad"), ako orgán najbližšie vyššieho stupňa nadriadený správnemu orgánu, ktorý toto rozhodnutie vydal.

Sťažnosť Ing. M T zo dňa 05.02.2020 v nadväznosti na námietky posúdil okresný úrad ako podnet na preskúmanie rozhodnutia stavebného úradu č. SOÚ 042/1/2017-OcÚ 080/2017-ÚR zo dňa 11.12.2017, právoplatného dňa 17.01.2017, v mimo odvolacom konaní podľa § 65 správneho poriadku.

Na základe uvedeného okresný úrad v súlade s položkou 1 prílohy k zákonu č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch výzvou č. OU-PO-OVBP2-2020/016991/18691 zo dňa 12.02.2020 vyzval pisateľa podnetu na zaplatenie správneho poplatku, ktorý v dátume splatnosti uhradil.

Okresný úrad po predbežnom preskúmaní veci na podklade spisového materiálu predloženého stavebným úradom, oznámením č. OU-PO-OVBP2-2020/016991/48592 zo dňa 07.05.2020 oznámil v súlade s § 18 ods. 3 správneho poriadku účastníkom konania začatie konania o preskúmanie právoplatného rozhodnutia obce Široké č. SOÚ 042/1/2017-OcÚ080/2017-ÚR zo dňa 11.12.2017 mimo odvolacieho konania s tým, že v lehote 5 dní odo dňa doručenia oznámenia sa môžu k veci vyjadriť.

Dňa 20.05.2020 bolo na okresný úrad doručené vyjadrenie SPF, Generálne riaditeľstvo, Búdková 36, 817 15 Bratislava a vyjadrenie obce Fričovce , Fričovce 34, 082 37 Široké.

Slovenský pozemkový fond vo vyjadrení č. SPFZ060611/2020 SPFS78279/2020/RO-28002 zo dňa 15.05.2020 k danej veci uvádza, že k územnému konaniu bolo vydané stanovisko č. SPFZ/2017/045545, v ktorom súhlasil s jeho vydaním za určených podmienok. Zároveň uvádza, že k vydanému právoplatnému územnému rozhodnutiu nemá žiadne výhrady.

Obec Fričovce vo vyjadrení č. FR-2020/127/OcÚ-01 zo dňa 19.05.2020 v piatich bodoch uvádza:

1. Má za to, že Ing. M T žiadnym hodnoverným spôsobom nepreukázal vlastnícke právo k rybníku, že predložené doklady sú nedostatočné. Naopak, obec Fričovce je vlastníkom pozemkov parciel C-KN č. 503,504,507,508, k. ú. Fričovce, čo preukazuje prílohou č. 1 – listom vlastníctva č. 688, k. ú. Fričovce a prílohou č. 2 – zmluvou uzavretou medzi SPF a obcou Fričovce.
2. Hodnovernosť vyjadrení Ing. M T spochybňuje aj to, že SPF svojím listom zo dňa 10.02.2017 oznámil, že nemá uzavretú žiadnu platnú nájomnú zmluvu na obhospodarovanie predmetnej poľnohospodárskej pôdy v k. ú. Fričovce. V danej dobe

evidovali iba jeho žiadosť o uzavretie nájomnej zmluvy, pričom na predmetné pozemky mal platnú nájomnú zmluvu iba Slovenský zväz záhradkárov, základná organizácia 36-52, ktorý nájom riadne ukončil. Uvedené tvrdenia preukazuje prílohou č. 3 – listom SPF zo dňa 10.02.2017; prílohou č. 4 nájomnou zmluvou č. 4901403, prílohou č. 5 – dodatkom č. 1 k nájomnej zmluve č. 4901403 a prílohou č. 6 – výpoveďou nájmu.

3. Nesúhlasí s tvrdením Ing. M T , že obec nezákonne získala pozemky pod rybníkom, nakoľko obec v snahe prinavrátiť historickú, estetickú a funkčnú hodnotu pozemku jednala s jediným známym vlastníkom, resp. správcom pozemku – Slovenským pozemkovým fondom. Je toho názoru, že pokiaľ by existoval vlastník rybníka, SPF ako vlastník pozemku by mal o ňom vedieť a mal by s ním mať uzavretý zmluvný vzťah. SPF vydal k napadnutému územného rozhodnutiu jednoznačne súhlasné stanovisko.
4. Zo stavebného hľadiska ide o úplne zničenú stavbu, bez existencie pôvodného prívodného kanála. Viac ako 2/3 pôvodnej plochy je zarastená náletovými drevinami a krovím. Nie je zrejmé o akú stavbu ide, akých rozmerov, akého charakteru s akým napájaním. Ing. M T pravidelne prechádza okolo rybníka, o ktorý doteraz nejavil záujem, t.j. nezveľadil, nekosil, nechoval ryby ani nevykonával žiadnu činnosť, ktorá by nasvedčovala, že ako vlastník chce uchovať svoj majetok. Uvedené tvrdenie preukazuje prílohou č. 7 – fotodokumentáciou.
5. Nakoľko skutkový stav jednoznačne potvrdzuje, že obec Fričovce je vlastníkom predmetných pozemkov, zmeniť toto vlastníctvo môže výlučne len súd a to na základe príslušnej žaloby, toto oprávnenie nemá Okresný úrad Prešov a preto navrhuje celé konanie zastaviť ako neopodstatnené.

Okresný úrad v mimo odvolacom konaní preskúmal podnetom napadnuté rozhodnutie stavebného úradu spolu so spisovým materiálom týkajúcim sa veci, porovnal jeho výrok aj odôvodnenie so všeobecne záväznými právnymi predpismi v danej veci aplikovateľnými, najmä s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona a správneho poriadku a vyhodnotil dôvody uvedené v rozhodnutí stavebného úradu, ako aj dôvody uvedené v podnete, pričom dospel k záveru, že rozhodnutie stavebného úradu nezodpovedá v celom rozsahu zákonu, najmä ust. § 34, § 39b a § 38 stavebného zákona.

Podľa § 65 ods. 2 zákona o správnom konaní, správny orgán príslušný na preskúmanie rozhodnutia ho zruší alebo zmení, ak bolo vydané v rozpore so zákonom, všeobecne záväzným právnym predpisom alebo všeobecne záväzným nariadením a pri zrušení alebo zmene rozhodnutia dbá na to, aby práva nadobudnuté dobromyseľne boli čo najmenej dotknuté.

Podľa § 65 ods. 3 zákona o správnom konaní, pri preskúmavaní rozhodnutia vychádza správny orgán z právneho stavu a skutkových okolností v čase vydania rozhodnutia. Nemôže preto zrušiť alebo zmeniť rozhodnutie, ak sa po jeho vydaní dodatočne zmenili rozhodujúce skutkové okolnosti, z ktorých pôvodné rozhodnutie vychádzalo.

Podľa § 3 ods. 1 zákona o správnom konaní, správne orgány postupujú v konaní v súlade so zákonmi a inými právnymi predpismi. Sú povinné chrániť záujmy štátu a spoločnosti, práva a záujmy fyzických osôb a právnických osôb a dôsledne vyžadovať plnenie ich povinností.

Podľa § 3 ods. 5 zákona o správnom konaní, rozhodnutie správnych orgánov musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci. Správne orgány dbajú o to, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely.

Podľa § 32 ods. 1 zákona o správnom konaní, správny orgán je povinný zistiť presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si obstarať potrebné podklady pre rozhodnutie. Pritom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania.

Podľa § 32 ods. 2 zákona o správnom konaní, podkladom pre rozhodnutie sú najmä podania, návrhy a vyjadrenia účastníkov konania, dôkazy, čestné vyhlásenia, ako aj skutočnosti všeobecne známe alebo známe správnemu orgánu z jeho úradnej činnosti. Rozsah a spôsob zisťovania podkladov pre rozhodnutie určuje správny orgán.

Podľa § 46 správneho poriadku, rozhodnutie musí byť v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi, musí ho vydať orgán na to príslušný, musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci a musí obsahovať predpísané náležitosti.

Podľa § 39b ods. 1 stavebného zákona, rozhodnutím o využívaní územia sa povoľuje nové využívanie územia, určujú sa jeho podmienky a čas jeho platnosti.

V danom prípade stavebný úrad podľa § 39, § 39a a § 39b stavebného zákona vydal rozhodnutie o využití územia a rozhodnutie o umiestení stavby: „Viacúčelová vodná nádrž v k. ú. Fričovce", ktorá sa skladala aj zo stavebného objektu SO 02 – Vodná nádrž s umiestením na pozemku KN-C parc. č. 507 k. ú. Fričovce, pre navrhovateľa obec Fričovce, Fričovce 34, IČO: 00327026.

Vychádzajúc z kúpnej zmluvy č. 2/01/2007; kúpnej zmluvy č. 52; znaleckého posudku č. 37/2004; písomnosti označenej ako „Predloženie zámeru využitia pozemkov KN-C 503, KN-C 504, KN-C 507", ktorý predložil Ing. M T na obec Fričovce dňa 16.06.2008 a fotodokumentácie, predmetné územie, t.j. pozemok parc. č. 507 k.ú. Fričovce je využívaná ako rybník.

Na LV č. 686 k. ú. Fričovce, pozemok parc. č. KN C 507 je zapísaný ako druh pozemku vodná plocha.

Vychádzajúc z uvedeného, v danom prípade napadnuté rozhodnutie v časti využitia územia, konkrétne pozemku parc. č. KN C 507 k.ú. Fričovce nemá svoje opodstatnenie, nakoľko aj v súčasnosti je predmetný pozemok vodnou plochou.

Podľa § 34 ods. 2 stavebného zákona, v územnom konaní o umiestnení stavby, o využívaní územia, o stavebnej uzávere a o ochrannom pásme sú účastníkmi konania aj právnické osoby a fyzické osoby, ktorých vlastnícke alebo iné práva k pozemkom alebo stavbám, ako aj k susedným pozemkom a stavbám vrátane bytov môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté.

Podľa § 38 stavebného zákona, ak nemá navrhovateľ k pozemku vlastnícke alebo iné právo, možno bez súhlasu vlastníka územné rozhodnutie o umiestnení stavby alebo rozhodnutie o využití územia vydať len vtedy, ak možno na navrhovaný účel pozemok vyvlastniť.

Podľa § 119 ods. 2 občianskeho zákonníka, nehnuteľnosťami sú pozemky a stavby spojené so zemou pevným základom.

Podľa § 120 ods. 1 občianskeho zákonníka, súčasťou veci je všetko, čo k nej podľa jej povahy patrí a nemôže byť oddelené bez toho, že by sa tým vec znehodnotila.

Podľa § 120 ods. 2 občianskeho zákonníka, stavby, vodné toky a podzemné vody nie sú súčasťou pozemku.

Podľa § 133 ods. 2 občianskeho zákonníka, ak sa prevádza nehnuteľná vec na základe zmluvy, nadobúda sa vlastníctvo vkladom do katastra nehnuteľností podľa osobitných predpisov, ak osobitný zákon neustanovuje inak.

Takýmto osobitným zákonom je Zákon č. 162/1995 Z. z o katastri nehnuteľnosti a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon).

Podľa § 6 ods. 2 katastrálneho zákona platného v čase vydania rozhodnutia, v katastri sa spravidla nezapisujú inžinierske stavby a drobné stavby. Tieto sú v katastri zobrazené na

katastrálnej mape parcelným číslom pozemku, na ktorom je stavba postavená, alebo mapovou značkou a sú označené kódom druhu pozemku a kódom spôsobu užívania pozemku.

Podľa § 43a ods.3 stavebného zákona sa rybník považuje za inžiniersku stavbu.

Podľa § 28 ods.2 vyhlášky 79/1996 Z. z. ktorou sa vykonával zákon Národnej rady Slovenskej republiky o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam („ďalej len vyhlášky 79/1996 Z. z.") platnej v čase prevodu zmluvy, stavby, napr. vlek, lanovka, vedenie (elektrické, plynové, vodovodné), studňa, stožiar, múrik, cestné teleso, železničný zvršok, priehrada, rybník, bazén, melioračná šachta, kanál, regulovaný tok, silážna jama, parkovisko, letisko alebo iná spevnená plocha, predajný stánok, sú v katastri evidované zobrazením na katastrálnej mape parcelným číslom pozemku, na ktorom je stavba postavená, alebo mapovou značkou, kódom druhu pozemku a kódom spôsobu využívania pozemku.

V danom prípade Ing. M T za účelom preukázania vlastníctva k „stavbe rybníka" predložil kúpnu zmluvu č. 2/01/2007 uzavretú medzi P V a Ing. M T , v ktorej bol predmetom zmluvy aj rybník na parcele C-KN č. 507 k. ú. Fričovce.

Podľa názoru okresného úradu, nakoľko daná stavba nie je predmetom evidencie katastra podľa § 6 ods. 2 katastrálneho zákona platného v čase vydania rozhodnutia, môže sa prevádzať mimo evidencie katastra, vlastnícke právo k nej, ktoré je prevádzané na základe zmluvy, sa nenadobudne vkladom do katastra nehnuteľností, ale napr. na deň účinnosti zmluvy, zaplatenie kúpnej ceny a podobne.

Zároveň daná stavba nezodpovedá definičným kritériám uvedeným v § 119 ods. 2 občianskeho zákonníka, takže takáto nehnuteľnosť („stavba") môže byť súčasťou pozemku a možno ju prevádzať mimo evidencie katastra nehnuteľnosti.

V danom prípade okresný úrad má za to, že vlastnícke právo k stavbe rybníka na pozemku parc. C- KN č. 507 k.ú. Fričovce vyplýva z predmetnej kúpnej zmluvy č. 2/01/2007 uzavretej medzi P V a Ing. M T , preto bolo potrebné s Ing. M T konať ako s účastníkom konania, so všetkými jeho právami ako vlastníka stavby rybník.

Okresný úrad po podrobnom preskúmaní napadnutého rozhodnutia a súvisiaceho spisového materiálu vzhľadom na rozsah pochybení v predmetnom konaní vec posúdil tak, že ide o nezákonnosť, ktorá prevyšuje dobromyseľne nadobudnuté právo navrhovateľa.

Podľa § 46 zákona o správnom konaní, rozhodnutie musí byť v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi, musí ho vydať orgán na to príslušný, musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci a musí obsahovať predpísané náležitosti.

Nakoľko predmetné rozhodnutie nevychádza zo spoľahlivo zisteného stavu veci a nebolo vydané v súlade so zákonom, došlo k porušeniu uvedeného právneho ustanovenia.

Vychádzajúc z takto zisteného stavu veci bolo potrebné rozhodnúť tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

P o u č e n i e:

Proti tomuto rozhodnutiu je v zmysle ustanovenia § 68 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný úrad Prešov, odbor výstavby a bytovej politiky. Rozhodnutie je preskúmateľné príslušným súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.



Ing. Andrea Marcinková
vedúca odboru

Toto rozhodnutie sa doručí účastníkom konania formou verejnej vyhlášky vyvesením po dobu 15 dní na úradnej tabuli Okresného úradu Prešov (posledný deň vyvesenia je dňom doručenia) a zároveň bude zverejnené na webovom sídle Okresného úradu Prešov, ako aj na centrálnej úradnej elektronickej tabuli na stránke portálu www.slovensko.sk v časti „Úradná tabuľa". Rozhodnutie sa súčasne zverejní na úradnej tabuli obce Široké a obce Fričovce a na ich webovom sídle, ak ich majú zriadené.

Vyvesené dňa: 25 -06- 2020 Zvesené dňa: .....

Pečiatka, podpis:

Pečiatka, podpis:

Okresný úrad Prešov
odbor výstavby a bytovej politiky
Námestie mieru 3
081 92 Prešov
-1-

Na vedomie:

1. Ing. M T ,
2. SPF, Generálne riaditeľstvo, Búdková 36, 817 15 Bratislava
3. SVP, š.p., OZ Košice, Ďumbierská 14, 041 59 Košice
4. Slovenská správa ciest, IVaSC, Kasárenské námestie 4, 040 01 Košice
5. Okresný úrad Prešov, odbor starostlivosti o ŽP, ŠVS, Námestie mieru 2, 080 01 Prešov
6. Okresný úrad Prešov, odbor starostlivosti o ŽP, ŠSOP, Námestie mieru 2, 080 01 Prešov
7. Okresný úrad Prešov, odbor CD a PK, Námestie mieru 2, 080 01 Prešov
8. RÚVZ, Hollého 5, 080 01 Prešov
9. OR HaZZ v Prešove, Požiarnická 1, 080 01 Prešov
10. Krajský pamiatkový úrad, Hlavná 93, 080 01 Prešov
11. KR PZ v Prešove, Krajský dopravný inšpektorát, Pionierska 33, 080 05 Prešov 5
12. Obec Široké, Široké 118, 082 37 Široké – po nadobudnutí právoplatnosti spolu so spisovým materiálom