

OBEC CHORVÁTSKY GROB

Nám. Josipa Andriča 17, 900 25 Chorvátsky Grob

Č. z.: 12618/2021

Chorvátsky Grob, 03.09.2021

Č. sp.: ÚKaSP-28-2021-EA-BERN

Vybavuje: Ing. Eva Antalová, tel. 02/322 230 08, eva.antalova@chorvatskygrob.sk

VEREJNÁ VYHLÁŠKA

OZNÁMENIE

O PODANOM ODVOLANÍ

Obec Chorvátsky Grob, ako stavebný úrad príslušný na základe „Určenia stavebného úradu príslušného na konanie“, ktoré vydal Okresný úrad Bratislava, Odbor výstavby a bytovej politiky, Oddelenie štátnej stavebnej správy, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava 5, dňa 21.08.2019 pod č. OU-BA-OVBP2-2019/99565-FIC, v súlade s § 119 ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len "stavebný zákon"), na základe žiadosti, ktorú dňa 15.12.2020 podala

Obec Bernolákovo, Hlavná 111, 900 27 Bernolákovo,

vydal dňa 28.07.2021 rozhodnutie pod č.sp. 10357/2021 na stavbu:

**Obojstranná zastávka linkového autobusu na Trnavskej ulici na ceste III/1048 v obci Bernolákovo
BERNOLÁKOVO, Trnavská ul.**

na pozemku register "C" parc. č. 2760/1 v katastrálnom území Bernolákovo. Proti tomuto rozhodnutiu podali účastníci konania

Ing. Georgi Bečvarov, Trnavská 184A, 900 27 Bernolákovo

Ing. Marta Bečvarova, Trnavská 184A, 900 27 Bernolákovo

v zákonnej lehote odvolanie. Kópia tohto odvolania je priložená v prílohe.

Ostatní účastníci konania sa môžu vyjadriť k podanému odvolaniu do

7 pracovných dní odo dňa doručenia

tohto oznámenia. K neskôr podaným vyjadreniam sa nebude prihliadať.

JUDr. Mgr. Vladimíra Vydrová
starostka obce

Toto oznámenie musí byť vyvesené na úradnej tabuli mesta /obce/ na dobu 15 dní.

Vyvesené dňa: 14.9.2021

Zvesené dňa:

Pečiatka a podpis orgánu, ktorý potvrdzuje vyvesenie a zvesenie oznámenia.

OBECNÝ ÚRAD
900 27 Bernolákovo
-9-


Príloha:

- kópia odvolania

Doručí sa účastníkom konania verejnou vyhláškou:

1. Obec Bernolákovo, Hlavná 111, 900 27 Bernolákovo
2. Hana, spol. s.r.o., Okružná 22, 900 27 Bernolákovo

3. známym a neznámym účastníkom konania, ktorých vlastnícke práva k pozemkom a stavbám, ako aj k susedným pozemkom a stavbám, môžu byť **oznámením** priamo dotknuté podľa § 26 ods.2 správneho zákona.

Doručuje sa so žiadosťou o vyvesenie verejnej vyhlášky a potvrdenie tohto vyvesenia a zvesenia:

Obec Bernolákovo

(vyvesiť na úradnej verejnej tabuli v mieste obvyklom, na web stránke obce Bernolákovo a na CUET)

Na vedomie:

1. Obec Bernolákovo, Hlavná 111, 900 27 Bernolákovo
2. Hana, spol.s.r.o., Okružná 22, 900 27 Bernolákovo
3. Slavomír Podobný, Nálepková 100, 900 27 Bernolákovo
4. František Hammerschmiedt, Stredná 4, 900 27 Bernolákovo
5. Hana Hammerschmiedtová, Stredná 4, 900 27 Bernolákovo
6. Boris Valček, Trnavská 173, 900 27 Bernolákovo
7. Alena Valčeková, Trnavská 173, 900 27 Bernolákovo

Odvolaie proti územnému rozhodnutiu o umiestnení stavby "Obojstranná zastávka linkového autobusu na Trnavskej ulici na ceste III/1048 v obci Bernolákovo"

O B N E
DORUČENÉ

Účastníci konania:
Ing. Georgi Bečvarov a Ing. Marta Bečvarova
Trnavská 184/A, Bernolákovo

Obec Chorvátsky Grob ①		
Došlo dňa:	2.6. 08. 2021	
Číslo:	12498 / 20	
Príloha:	Využitie:	Č. listu:

Stavebný úrad
Obec Chorvátsky Grob
Nám. Josipa Andriča 17
900 25
Chorvátsky Grob

Ako účastníci územného konania, ktorých práva sú rozhodnutím o umiestnení stavby priamo dotknuté, podávame v zákonnej lehote odvolanie voči horeuvedenému územnému rozhodnutiu.

Máme za to, že v rámci územného konania nebola zohľadnená naša námietka č.27 voči umiestneniu stavby.

Námietka č. 27 k pôvodnej námietke 1.b) zo dňa 23.2.2021 a vyjadreniu projektanta:

Pôvodná námietka: Chceme poukázať aj na to, že jednou zo všeobecných podmienok pre zriaďovanie autobusových zastávok je aj to, že by sa nemali nachádzať na miestach, kde by došlo k obmedzeniu jazdy vozidiel, osobitne na miestach vjazdov alebo výjazdov z pozemkov, čo v tomto prípade nie je dodržané.

Spresnenie námietky: Plánované umiestnenie autobusovej zastávky je situované tak, že zastávka by bola umiestnená pri hranici celého pozemku domu na Trnavskej ulici 184/A a teda bol by znemožnený akýkoľvek priamy prístup autom na tento pozemok. V súčasnosti tam príjazd vybudovaný nie je, nakoľko využívame príjazdovú cestu susedného domu. Príjazd, ktorý sa aktuálne používa ako spoločná príjazdová cestička pre domy Trnavská 184 a Trnavská 184/A však patrí k susednému pozemku a je vo výlučnom vlastníctve našich susedov. Využívanie tejto cesty máme zazmluvnené, ale táto zmluva sa vzťahuje výlučne na nás ako súčasných majiteľov, nevzťahuje na žiadnych budúcich majiteľov.

Vybudovanie zastávky v mieste, ktoré či už teraz, alebo v budúcnosti zamedzí akýkoľvek prístup k pozemku autom, považujeme za výrazný zásah do našich vlastníckych práv, ako aj výrazné zníženie hodnoty našej nehnuteľnosti.

Požadujeme, aby toto spresnenie námietky bolo brané na zreteľ aj z dôvodu, že vyššie uvedenú skutočnosť (t.j. zamedzenie akéhokoľvek priameho prístupu autom na

pozemok z dôvodu, že by sa zastávka nachádzala pred celou šírkou dotknutého pozemku) mal preveriť zhotoviteľ návrhu a vziať ju do úvahy pri výbere vhodného miesta. Takmer všetky ostatné pozemky na ulici sú širšie, takže určite je možné nájsť miesto, na ktorom zastávka nezaberie celú šírku susediaceho pozemku.

Odpoveď stavebníka zo dňa 25.6.2021:

Pán Bečvarov a pani Bečvarova majú v súčasnosti zriadený vjazd ku svojej nehnuteľnosti cez pozemok reg. "C" p.č. 1759/2 v zmysle LV č. 898, a teda majú zriadené právo prechodu a prejazdu motorovým vozidlom. K dnešnému dňu obci Bernolákovo nie je známy možný budúci zámer predaja nehnuteľností evidovaných na p.č. 1759/1 a 1759/3 a teda nevieme predpokladať, kedy a či vôbec príde k zmene majiteľov daných nehnuteľností a či bude možno v budúcnosti potreba budovania nového vjazdu pred pozemkom p.č. 1759/1.

Stavebný úrad - Výrok k námietke č. 27

Stavebný úrad posúdil námietku a konštatuje nasledovné: Podľa výpisu z listu vlastníctva č. 898 majú účastníci konania zriadené vecné bremeno na právo prechodu a prejazdu motorovým vozidlom vo vyznačenom rozsahu cez pozemok p.č. 1759/2 v prospech vlastníkov p.č. 1759/1 - Ing. Bečvarov Georgi a Ing. Bečvarova Marta, t.j. v prospech účastníkov konania "In personam", z čoho vyplýva, že majú zabezpečený vjazd na svoju nehnuteľnosť aj v prípade, že by bolo pozdĺž pozemku p.č. 1759/1 v rámci chodníka pre peších nástupište pre autobusovú zastávku.

Stavebný úrad námietku zamietá.

Vzhľadom k uvedeným zamietavým stanoviskám k horeuvedenej námietke Podávame toto odvolanie:

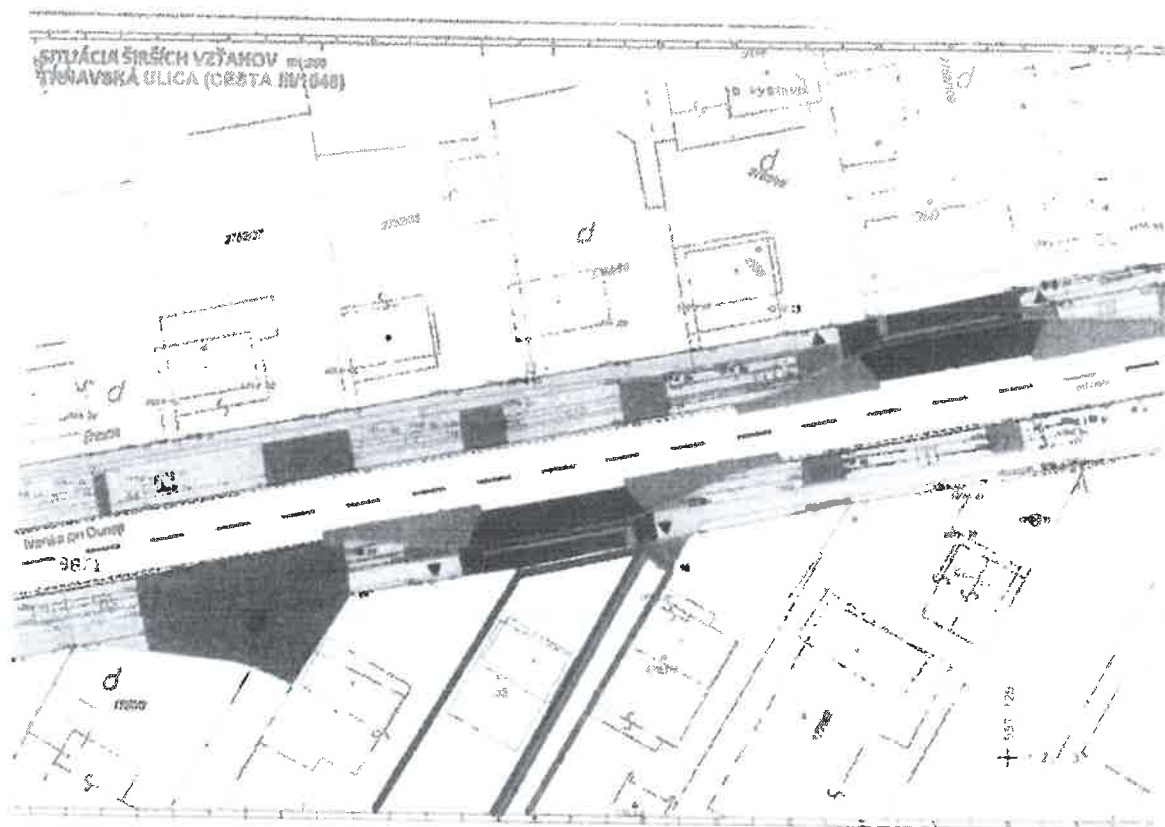
V odpovedi stavebníka aj vo vyjadrení stavebného úradu je len zopakované konštatovanie, že v súčasnosti je zriadené vecné bremeno na právo prechodu a prejazdu motorovým vozidlom vo vyznačenom rozsahu cez pozemok p.č. 1759/2 v prospech vlastníkov p.č. 1759/1 - Ing. Bečvarov Georgi a Ing. Bečvarova Marta "In personam", teda vzťahuje sa len k súčasným vlastníkom pozemku a nie k pozemku ako takému.

To, že k dnešnému dňu obci Bernolákovo nie je známy možný budúci zámer predaja nehnuteľností evidovaných na p.č. 1759/1 a 1759/3 považujeme za úplne irelevantné vyjadrenie. Situácia, v ktorej budeme chcieť my, alebo naši susedia nehnuteľnosť predať alebo previesť na iného vlastníka môže nastať kedykoľvek. Obecný úrad nemôže pri plánovaní stavby autobusovej zastávky predpokladať, že nikdy nepríde k zmene vlastníka pozemku, na hranici ktorého bude zastávka postavená. Rovnako stavebný úrad by pri vyhodnocovaní námietky nemal vychádzať z predpokladu, že nehnuteľnosti nemenia vlastníkov, ale mal by rozhodovať v intenciách faktov vzťahujúcich sa k pozemkom a nie k aktuálnym vlastníkom. Faktom ostáva, že vybudovaním autobusovej zastávky pred hranicou celého pozemku p.č. 1759/2 sa zamedzí akýkoľvek priamy prístup motorovým vozidlom k pozemku ako takému.

V prílohe prikladáme vyjadrenie právnik, ktorého sme požiadali o radu a právny názor na daný problém. V tomto vyjadrení je uvedené, aké komplikácie môžu nastať v prípade zmeny vlastníka nehnuteľnosti, ak bude autobusová zastávka vybudovaná na plánovanom mieste. Máme za to, že úrady Slovenskej republiky majú možným problémom predchádzať a nie ich vytvárať.

V pripomienke sme tiež uviedli, že zmarením priameho prjazdu k nehnuteľnosti sa výrazne zníži hodnota našej nehnuteľnosti. Dokonca sa môže stať, že nehnuteľnosť bude z toho dôvodu v budúcnosti nepredajná. K tomuto faktú neposkytol obecný ani stavebný úrad žiadne vyjadrenie. Sme presvedčení, že takéto nútené obmedzenie vlastníckych práv je v rozpore s Ústavou Slovenskej republiky (článok 20, odsek (4)). A to zvlášť v prípade, kedy je možné na dosiahnutie cieľa, teda vybudovania autobusovej zastávky, nájsť iné vhodné miesto, kde vlastnícke práva majiteľov susedných pozemkov nebudú obmedzené takým hrubým spôsobom, ako je úplné zamedzenie prístupu vozidlom k pozemku. Na túto skutočnosť sme poukázali niekoľkokrát a aj pri zbežnom nahliadnutí do katastrálnej mapy je zjavné, že takmer všetky ostatné pozemky na ulici sú širšie. Naozaj nerozumieme, prečo stavebník určil ako najvhodnejšie miesto na vybudovanie autobusovej zastávky práve úsek pred naším pozemkom, ktorý je jeden z najužších v celej ulici (ak nie najužší) a na prvý pohľad je zjavné, aké ujmy nám ako najviac dotknutým osobám prípadné vybudovanie zastávky spôsobí.

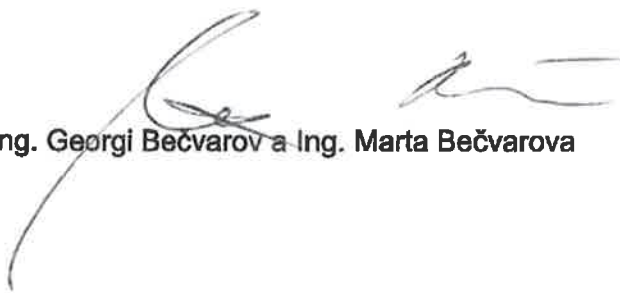
Na priloženom obrázku "Situácia širších vzťahov" je červenou farbou zvýraznený pozemok 1759/1, kde je zrejmé, že vzhľadom na jeho šírku bude vybudovaním zastávky zmarený akýkoľvek prístup k pozemku motorovým vozidlom.



Vzhľadom na vyššie uvedené fakty trváme na našej námietke a požadujeme, aby autobusová NEBOLA vybudovaná na navrhovanom mieste.

Príloha: Analýza problému a právne stanovisko Advokátskej kancelárie Ficek&Ficeková

S pozdravom,
V Bernolákove dňa 26.8.2021



Ing. Georgi Bečvarov a Ing. Marta Bečvarova

Kontakt:
Ing. Georgi Bečvarov, gbecvarov@gmail.com, 0903 200 346

Údaje klienta:

Marta Becvarova

trvalý pobyt: Trnavska, 184 , 90027 Bernelákovo

tel.: 0903438896

e-mail: mbcvrv@gmail.com

Vaša otázka:

Dobrý deň,

riešime situáciu, že obec chce priamo pred našim domom postaviť autobusovú zastávku. Autobusová zastávka bude stáť pred celou hranicou nášho pozemku. Aktuálne nemáme vybudovanú príjazdovú cestu z komunikácie priamo na náš pozemok. Parkovacie miesta máme vybudované za domom a využívame k nim susedovu príjazdovú cestu. Susedov dom stojí za našim domom a príjazdová cesta je vo vlastníctve suseda. So susedom sme sa pred 20 rokmi za odplatu dohodli, že môžeme jeho príjazdovú cestu využívať. O tejto skutočnosti existuje aj zápis v katastre nehnuteľnosti (vecné bremeno). V občianskej zmluve medzi nami je uvedené, že je uzatvorená len medzi nami a prípadný nový vlastník našej nehnuteľnosti s ním musí uzatvoriť novú zmluvu.

Súčasný stav je teda taký, že nemáme priamy príjazd z hlavnej komunikácie na náš pozemok, a na prístup využívame susedovu príjazdovú cestu. Z ulice však existuje priamy prístup k pozemku. Ak však obec vybuduje pred našim domom autobusovú zastávku, znemožní nám to v budúcnosti vybudovanie príjazdu priamo na náš pozemok, nakoľko hranica pozemku je úzka a autobusová zastávka sa bude nachádzať pozdĺž celej jeho šírky.

V tomto zmysle sme podali aj odvolanie voči územnému konaniu, ale pracovníčky na to nebrali zreteľ a odporúčali nám, aby sme riešili veci so susedom a preverili vecné bremeno, pretože obec pri návrhu vychádzala zo súčasného stavu s tým, že prístup na pozemok máme zabezpečený. Obec vraj teda vypracovala návrh v súlade so zákonom a stavebný úrad musí postupovať tiež v súlade so zákonom a momentálne neexistuje dôvod na neschválenie.

Naozaj bude schválenie takéhoto územného plánu v súlade so zákonom? V prípade, že je zákon na našej strane, vedeli by ste nám napísať fundovane odvolanie s citovaním konkrétnych zákonov?

Vopred ďakujem za odpoveď.

Naša odpoveď:

Na základe Vášho dopytu sme spracovali analýzu Vášho právneho problému a dovoľujeme si k nemu zaujať nasledovné právne stanovisko:

V tomto prípade je potrebné vychádzať zo Stavebného zákona. Ak máte zriadené vecné

bremeno in personam, teda len v prospech konkrétnej osoby a nie v prospech vlastníka nehnuteľnosti ako takej (každodobého), tak potom skutočne, ak by ste predali nehnuteľnosť, tak majiteľ cesty nie je povinný strpieť jej užívanie. Potom by si nový vlastník musel dohodnúť so susedom novú zmluvu a pokiaľ by sused nesúhlasil, tak podať na neho žalobu podľa § 1510 ods. 3 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého

Ak nie je vlastník stavby zároveň vlastníkom príslušného pozemku a prístup vlastníka k stavbe nemožno zabezpečiť inak, súd môže na návrh vlastníka stavby zriadiť vecné bremeno v prospech vlastníka stavby spočívajúce v práve cesty cez príslušný pozemok.

Stavebný úrad by však nemal vychádzať len z toho, čo je teraz, ale aj z toho, čo sa stať môže a mal by rozhodnúť tak, aby sa vyhol nejakým budúcim sporom. Vaša námietka je podľa môjho názoru absolútne dôvodná a logická. Ak zastávka skutočne zmarí vstup, tak v takom prípade nielenže klesne cena nehnuteľnosti ale vznikne problém v budúcnosti, kedy si nový majiteľ (ak vôbec kúpi nehnuteľnosť) bude musieť riešiť možno až na súde prístup do nehnuteľnosti.

Účastníkom územného konania je navrhovateľ, obec, ak nie je stavebným úradom príslušným na územné konanie a ten, komu toto postavenie vyplýva z osobitného predpisu. 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.

Stavebný úrad oznámi začatie územného konania dotknutým orgánom a všetkým známym účastníkom a nariadi ústne pojednávanie spojené spravidla s miestnym zisťovaním. Súčasne upozorní účastníkov, že svoje námietky a pripomienky môžu uplatniť najneskoršie pri ústnom pojednávaní, inak že sa na ne neprihliadne. Stavebný úrad oznámi začatie územného konania do 7 dní odo dňa, keď je žiadosť o územné rozhodnutie úplná.

Stavebný úrad v územnom konaní zabezpečí stanoviská dotknutých orgánov a ich vzájomný súlad a posúdi vyjadrenia účastníkov a ich námietky. Stavebný úrad neprihliadne na námietky a pripomienky, ktoré sú v rozpore so schválenou územnoplánovacou dokumentáciou.

Územné rozhodnutie sa účastníkom oznamuje doručením písomného vyhotovenia.

V odvolacom konaní sa neprihliada na námietky a pripomienky, ktoré neboli uplatnené v prvostupňovom konaní v určenej lehote, hoci uplatnené mohli byť. Stavebný úrad je povinný účastníkov konania na to upozorniť v oznámení o začatí územného konania.

Predpokladám, že vy ste uplatnili zatiaľ "len" námietky. Odporúčam trvať na Vašom stanovisku a pokiaľ by stavebný úrad rozhodol napriek tomu opačne, potom podať odvolanie. Okresný úrad potom preskúma rozhodnutie a jeho správnosť. Tiež môžete skúsiť podať podnet na okresnú prokuratúru, ktorá môže preskúmať zákonnosť postupu a rozhodnutia stavebného úradu. Ak by všetko toto zlyhalo, tak potom sa ešte môžete obrátiť so správnou žalobou na krajský súd, ktorý by musel vyhodnotiť uvedené skutočnosti.

V tomto momente by ste tak mali uplatniť námietky včas a trvať na nich a nechať, nech úrad rozhodne.

Verím, že som zodpovedal všetky Vaše otázky. Ak som sa náhodou k niečomu nevyjadril, alebo

Vám nie je niečo zrejmé, napíšte mi prosím. Rád Vám to vysvetlím a poradím.



JUDr. Milan Ficek, advokát s.r.o.

JUDr. Milan Ficek