

Okresný úrad Stará Ľubovňa -13-	
Došlo dňa: 15 -07- 2020 OU-SL-PLO	
Ev. a zápisná 2020/000858	Číslo spisu 2020/000858
Prílohy/lisy 0	Vybavuje Ing. Vlček

Okresný úrad Stará Ľubovňa

Pozemkový a lesný odbor

Nám. gen. Štefánika 1

064 01 Stará Ľubovňa

K sp. zn. OU-SL-PLO-2020/000858-052

V Starej Ľubovni, dňa 15.7.2020

Vec.

ODVOLANIE proti rozhodnutiu Okresného úradu Stará Ľubovňa, Pozemkový a lesný odbor o námietkach k RPS sp. zn. OU-SL-PLO-2020/000858-052 zo dňa 25.6.2020

Dňa 30.6.2020 mi bol doručené rozhodnutie sp. zn. OU-SL-PLO-2020/000858-052 zo dňa 25.6.2020 vydané Okresným úradom Stará Ľubovňa, Pozemkový lesný odbor, ktorým bolo rozhodnuté o mojich námietkach k RPS. Predmetným rozhodnutím Okresný úrad Stará Ľubovňa, Pozemkový lesný odbor ako príslušný orgán v zmysle § 10 ods. 3 v spojení s § 5 ods. 4 zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 330/1991 Zb.“) v súlade s § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov rozhodol podľa § 10 ods. 3 zákona č. 330/1991 Zb. o mojich námietkach proti údajom registra pôvodného stavu.

Z odôvodnenia predmetného rozhodnutia vyplýva, že Okresný úrad Stará Ľubovňa, Pozemkový lesný odbor moje námietky prerokoval a dospel k záveru, že tieto námietky nie sú opodstatnené, nakoľko neboli podané proti údajom uvedeným v registri pôvodného stavu prípadne vo výpise pôvodného stavu.

S týmto tvrdením Okresného úradu Stará Ľubovňa, Pozemkový lesný odbor nemôže súhlasiť a je zjavne aj s ďalšími časťami napádaného rozhodnutia v rozpore.

Podľa § 9 ods. 2 zákon č. 330/1991 Zb. *okresný úrad v obvode projektu pozemkových úprav zostaví, zverejní a schváli register pôvodného stavu, ktorý sa skladá z údajov o pozemkoch a právnych vzťahoch k nim ku dňu, ktorý určí okresný úrad; zmeny právnych vzťahov, ku ktorým došlo po schválení registra pôvodného stavu, okresný úrad vyznačí v registri pôvodného stavu na základe údajov katastra nehnuteľností.*

Podľa § 9 ods. 3 zákon č. 330/1991 Zb. *ak tento zákon neustanovuje inak, hodnota pozemkov v obvode projektu pozemkových úprav sa určí podľa druhu pozemku vedeného v katastri nehnuteľností spresneného na základe komisionálneho zistenia (§ 3 ods. 3) v rámci spresňovania druhov pozemkov v obvode pozemkových úprav (§ 6 ods. 2) a podľa bonitovaných pôdnoekologických jednotiek.*

Ako vyplýva z odôvodnenia mojich námietok, v týchto som jednoznačne namietal údaje o pozemkoch a právnych vzťahoch k nim, ktoré sú v mojom výlučnom vlastníctve, obsiahnuté vo výpise z registra pôvodného stavu. V mojich námietkach som namietal jednak súčasné využitie pozemku, kde prebieha výstavba rodinného domu, keď na parcele KN registra „C“ č. 7117/2 o výmere 84 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria je umiestnená samotná stavba rodinného domu a na parcele KN registra „C“ č. 7117/1 o výmere 525 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria sú umiestnené prípojky k tomuto rodinnému domu. Uviedol som tiež, že tieto pozemky by nemali byť súčasťou registra pôvodného stavu. Na túto zmenu funkčného využitia pozemku som upozorňoval aj pri rokovaní v rámci konania o začatí jednoduchých pozemkových úprav zo dňa 23.8.2019, kde bola vzatá na vedomie zmena kultúry pozemku ako aj výstavba rodinného domu. Zároveň som bol ústne informovaný, že tieto pozemky, minimálne pozemok pod rodinným domom nebudú predmetom pozemkových úprav. Ďalej som uviedol, že dôvodom

podania návrhu na vykonanie jednoduchých pozemkových úprav, tak ako to vyplýva z verejnej vyhlášky je usporiadanie vlastníctva pozemkov v k.ú. Stará Ľubovňa lokalita Nad Krivúľou vzhľadom na ich budúce využitie na iné účely ako je hospodárenie na pôde. Taktiež som namietal cenu pozemkov stanovenú znaleckým posudkom, ktorá po prepočte na výmeru pozemkov je vo výške 27,96 eur/m².

Tak ako som už uviedol jednoznačne som namietal údaje uvedené v registri pôvodného stavu prípadne vo výpise pôvodného stavu – cena, spôsob využitia a samotné zahrnutie pozemkov do projektu pozemkových úprav. Preto v tejto časti považujem toto rozhodnutie za zmätočné a v samotnom odôvodnení tohto rozhodnutia si navzájom protirečiace.

Ďalej v odôvodnení predmetné rozhodnutia Okresný úrad Stará Ľubovňa, Pozemkový lesný odbor uviedol, že parcela KN registra „C“ č. 7117/2 o výmere 84 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria na ktorej je umiestnená samotná stavba rodinného domu nebude vyňatá z obvodu projektu pozemkových úprav avšak bude mať kód osobitného režimu ako nesceľovaný pozemok. Nesceľovaný pozemok je pozemok, ktorý patrí do obvodu projektu pozemkových úprav z dôvodu vytvorenia súvislého mapového diela, ktorý svoju polohu, tvar a vlastníctvo nemení. Parcela KN registra „C“ č. 7117/1 o výmere 525 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria musí byť v obvode lebo zasahuje do navrhovanej prístupovej cesty, ktorá je navrhovaná v územnom pláne aj v IBV.

S týmto tvrdením Okresného úradu Stará Ľubovňa, Pozemkový lesný odbor nesúhlasím v prvom rade poukazujem na skutočnosť, že zákon č. 330/1991 Zb. nepozná pojem nesceľovaný pozemok a ani jeho definíciu, ktorá je uvedená v napadanom rozhodnutí. Rovnako budúci čas v rozhodnutí správneho orgánu je rozporuplný „.... bude mať kód osobitného režimu ako nesceľovaný pozemok.“ Rozhodnutie správneho orgánu musí byť spravodlivé a účinné, musí vychádzať z riadne zisteného skutkového stavu a musí vychádzať a naplňovať podmienky princípu právnej istoty. Budúci čas v predmetnom rozhodnutí je neudržateľný, keď nie je zrejmé z odôvodnenia tohto rozhodnutia ako chce Okresný úrad Stará Ľubovňa, Pozemkový lesný odbor zagarantovať takýto charakter pozemku (režimu). Takýto postup a prístup Okresného úradu Stará Ľubovňa, Pozemkový lesný odbor skôr vytvára právnu neistotu vlastníka pozemku, keď jeho práva ponecháva na jeho ďalší procesný postup a rozhodnutie komisie - kolektívneho orgánu, ktorý je kreovaný z väčšej časti navrhovateľom samotných pozemkových úprav. Z odôvodnenia tohto rozhodnutia teda nevyplýva, ako chce Okresný úrad Stará Ľubovňa, Pozemkový a lesný odbor tento kód osobitného režimu tohto pozemku zabezpečiť.

Vo vzťahu k odôvodneniu rozhodnutia Okresného úradu Stará Ľubovňa, Pozemkový a lesný odbor k parcele KN registra „C“ č. 7117/1 o výmere 525 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, že *táto musí byť v obvode projektu pozemkových úprav lebo zasahuje do navrhovanej prístupovej cesty, ktorá je navrhovaná v územnom pláne aj v IBV* mi nie je zrejmé na základe akých dôkazov a podkladov, k tomuto záveru Okresný úrad Stará Ľubovňa, Pozemkový a lesný odbor dospel. Z odôvodnenia napadaného rozhodnutia nevyplýva, aké dôkazy za týmto účelom vykonal. Ako vlastník pozemku - parcela KN registra „C“ č. 7117/1 o výmere 525 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria nemám vedomosť o tom, že by bolo vydané právoplatné a vykonateľné územné rozhodnutie o umiestnení stavby, ktorým by bola umiestnená prístupová cesta na tomto pozemku. Nateraz v predmetnej lokalite je platný a účinný Územný plán Mesta Stará Ľubovňa v znení jeho zmien a doplnkov č. 1, kde sa pre spomínanú lokalitu Nad Krivúľou v tomto územnom pláne uvádza označenie - Lokalita nad zástavbou RD na Zimnej ul., kde je uvedené, že predmetná lokalita si vyžaduje spracovanie urbanistickej štúdie vrátane dopravného riešenia a technickej infraštruktúry pre celú navrhovanú lokalitu. Rovnako je spracovaná Urbanistická štúdia pre túto lokalitu. Avšak ani jeden z týchto dokumentov nehovorí o záväznom umiestnení prístupovej cesty na tom ktorom pozemku. Jediné právne účinné, teda právoplatné rozhodnutie o umiestnení stavby a povolení stavby je moje stavebné povolenie vydané Mestom Stará Ľubovňa ako príslušným stavebným úradom pod č. 216/2018-Fá dňa 13.8.2018, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 18.4.2019, ktorým bola povolená stavba môjho rodinného domu v lokalite IBV nad Krivúľou. Toto rozhodnutie som už predložil spolu s mojimi predchádzajúcimi podaniami Okresnému úradu Stará Ľubovňa, Pozemkový a lesný odbor. Pozemok parcela KN registra „C“ č. 7117/1 o výmere 525 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria tvorí príľahlý pozemok k samotnej stavbe rodinného domu. Sú na ňom umiestnené a v súčasnosti už aj postavené prípojky infraštruktúry môjho rodinného domu a slúži aj na prístup k samotnej stavbe rodinného domu z účelovej – miestnej komunikácie postavenej na parcele KN registra „C“ č. 7221 o výmere 7550 druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie. Z vyššie uvedeného je teda zrejmé, že Okresný úrad Stará Ľubovňa, Pozemkový a lesný odbor tvrdí, že na

pozemku parcela KN registra „C“ č. 7117/1 o výmere 525 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría je umiestnená cesta, pričom žiadne právoplatné územné rozhodnutie a umiestnení takejto stavby neexistuje a umiestnenie a čiastočnú realizáciu prípojok inžinierskych sietí k stavbe rodinného domu na základe právoplatného stavebného povolenia ignoruje a týmto sa vôbec nezaoberá.

Vo vzťahu k znaleckému posudku Okresný úrad Stará Ľubovňa, Pozemkový a lesný odbor uviedol, že rozhodnutím sp. zn. OU-SL-PLO-2020/000858-05-VF zo dňa 10.1.2020 ustanovil znalca z odboru – stavebníctvo a proti tomuto uzneseniu nebolo podané odvolanie. Hodnota pozemkov bola určená znaleckým posudkom č. 45/2020 podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku s použitím metódy polohovej diferenciácie. K mojim námietkam týkajúcim sa samotnej hodnoty jednotlivých pozemkov a rozdielu medzi pozemkom, na ktorých je síce územným plánom výhľadovo plánovaná výstavba rodinných domov a hodnotou pozemku, pozemkov na ktorých je povolená výstavba rodinného domu, na ktorom stojí rodinný dom a pozemku ku ktorému sú vybudované inžinierske siete, teda k stavebnému pozemku. Nijako sa nevysporiadal s námietkami týkajúcimi sa ceny pozemku. Okresnému úradu Stará Ľubovňa, Pozemkový a lesný odbor ceny nehnuteľností v Starej Ľubovni musia byť všeobecne známe a tieto netreba ani nijako zvlášť dokazovať.

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, **ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnutkou**. Taktiež sa Okresný úrad Stará Ľubovňa, Pozemkový a lesný odbor nijako nezaoberal ani postupom znalca iba stroho konštatoval, že znalecký posudok je vypracovaný v súlade s vyhláškou MS SR č. 492/2004 Z.z.. Trvám na tom, že postup znalca nebol správny. Znalec mal kontaktovať všetkých vlastníkov, resp. ich zástupcov, mal ich informovať o tom, kedy vykoná ohliadku miesta samého, mal ich vyzvať na to, že či majú nejaké rozhodnutia, listiny, resp. pripomienky, ktoré by mohli ovplyvniť všeobecnú hodnotu nehnuteľností v predmetnej lokalite, s ktorými je sa potrebné oboznámiť, resp. vysporiadať v znaleckom posudku. Mal prizvať vlastníkov pozemkov na ohliadku miesta samého, kde sa ohodnocované pozemky nachádzajú. V zmysle § 2 ods. 8 písm. b) zákona č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov znalec, tlmočník alebo prekladateľ je pri výkone svojej činnosti pre súd alebo iný orgán verejnej moci oprávnený od každého požadovať súčinnosť; každý je povinný poskytnúť mu požadovanú súčinnosť v rozsahu podľa osobitných predpisov. Na tieto úkony mal znalec oprávnenie a pre nespochybniteľnosť podaného znaleckého posudku mal tieto úkony aj dodržať.

Ďalej poukazujem na to, že zo strany Okresného úradu Stará Ľubovňa, Pozemkový a lesný odbor mi nebola daná možnosť oboznámiť sa s obsahom tohto znaleckého posudku. Ten mi nebol doručený a ani som nebol poučený o tom, kde sa s ním môžem oboznámiť.

Vzhľadom na vyššie uvedené, preto žiadam, aby môjmu odvolaniu bolo vyhovené rozhodnutie Okresného úradu Stará Ľubovňa, Pozemkový a lesný odbor o námietkach k RPS sp. zn. OU-SL-PLO-2020/000858-052 zo dňa 25.6.2020 bolo zrušené, bol upravený register pôvodného stavu podľa mojich námietok a rovnako, aby bolo nariadené znalecké dokazovanie, ktoré bude riadne vykonané a ktoré bude odrážať skutočnú všeobecnú hodnotu týchto nehnuteľností.

S pozdravom

Igor Štefaňák

