

OKRESNÝ ÚRAD KOŠICE

odbor opravných prostriedkov

Komenského č. 52, 041 26 Košice

Číslo: OU-KE-OOP6-2020/033831

Košice 07.07.2020

Rozhodnutie

Okresný úrad Košice, odbor opravných prostriedkov, pozemkový referát ako príslušný odvolací orgán podľa ustanovenia § 4 ods. 2, písm. b) zákona č. 180/2013 Z. z. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov v nadväznosti na ustanovenie § 58 ods. 1 zákona číslo 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o správnom konaní“) v konaní o odvolaniach Mariána Borovského, bytom Bruselská 10, Košice, Alžbety Eperješiovej, bytom Ťahanovská 59, Košice a JUDr. JCLic. Tomáša Majerčáka, PhD, advokáta so sídlom Južná trieda 28, Košice ako splnomocneného zástupcu Štefana Halásza, bytom Kostol'any nad Hornádom 143, Štefana Rozmana, bytom Maurerova 15, Košice, Jána Mráza, bytom Ťahanovská 54, Košice, Agáty Zadrabajovej, bytom Holíčska 19, Bratislava, Martina Tresu, bytom Ťahanovská 37, Košice, Margity Borovskej, bytom Krosnianska 67, Košice, Jána Halásza, bytom Na sihoti 18, Košice, Imricha Rozmana, bytom Pri Hrušove 21, Košice, Emílie Rozmanovej, bytom Jazvečia 16, Košice, Márie Leškovej, bytom Exnárova 11, Košice, Mgr. Andrey Rozmanovej, bytom Na sihoti 27, Košice, Františka Lengyela, bytom Abovská 61, Košice, Márie Halászovej, bytom Na sihoti 18, Košice, Juraja Lengyela, bytom Na sihoti 19, Košice, Márie Borovskej, bytom Na sihoti 17, Košice, Alžbety Mihokovej, bytom Petrovany 266, Anny Kurucovej, bytom Viedenská 24, Košice, Pavla Tresu, bytom Repná 3, Košice, Anny Mrazovej, bytom Hemerkova 31, Košice proti rozhodnutiu Okresného úradu Košice, pozemkového a lesného odboru č. sp. OÚ-KE-PLO-2020/000857-85-Gr zo dňa 07.01.2020 rozhodol

t a k t o :

Okresný úrad Košice, odbor opravných prostriedkov, pozemkový referát podľa ustanovenia § 59 ods. 2 zákona o správnom konaní **odvolania** Mariána Borovského, bytom Bruselská 10, Košice, Alžbety Eperješiovej, bytom Ťahanovská 59, Košice a JUDr. JCLic. Tomáša Majerčáka, PhD, advokáta so sídlom Južná trieda 28, Košice **zamieta a rozhodnutie** Okresného úradu Košice, pozemkového a lesného odboru č. sp. OÚ-KE-PLO-2020/000857-85-Gr zo dňa 07.01.2020 **potvrďuje**.

O d ô v o d n e n i e

Okresný úrad Košice, pozemkový a lesný odbor (ďalej len „OÚ Košice, PLO alebo prvostupňový správny orgán“) rozhodnutím č. sp. OÚ-KE-PLO-2020/000857-85-Gr zo dňa 07.01.2020 podľa § 36 zákona o správnom konaní ustanovuje Ing. Beátu Serbinovú, bytom Baška č. 155, Košice, znalca v odbore Stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností, zapísaného v Zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod evidenčným číslom 913075, do konania o vyporiadanie vlastníctva k pozemkom v zriadenej záhradkovej osade ZO SZZ

32-18 Hradová, katastrálne územie (ďalej len „k. ú.“) Staré mesto podľa zákona č. 64/1997 Z. z. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkových osadách a vyporiadaní vlastníctva k nim v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 64/1997 Z. z.“). Zároveň OÚ Košice, PLO ustanovenému znalcovi ukladá vyhotoviť znalecký posudok podľa vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov a určiť v ňom všeobecnú hodnotu pozemkov v zriadenej záhradkovej osade ZO SZZ 32-18 Hradová, k. ú. Severné mesto na všetky pôvodné parcely podľa geometrického plánu č. 9/2018 vypracovaného firmou GeoCassa, s.r.o., Baška 222 dňa 03.10.2018, úradne overeného Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom dňa 14.10.2019 pod č. G1-78/2019. Znalecký posudok znalec vyhotoví v troch exemplároch v lehote do 30 dní od uzavretia zmluvy o dielo.

Proti rozhodnutiu č. sp. OÚ-KE-PL0-2020/000857-85-Gr zo dňa 07.01.2020 (ďalej len „napadnuté rozhodnutie“) podali v zákonnej lehote odvolanie Marián Borovský, bytom Bruselská 10, Košice, Alžbeta Eperješiová, bytom Ťahanovská 59, Košice a JUDr. JCLic. Tomáš Majerčák, PhD, advokát so sídlom Južná trieda 28, Košice ako splnomocnený zástupca účastníkov konania uvedených vo výrokovej časti tohto rozhodnutia. Prvostupňový správny orgán v súlade s § 57 ods. 2 zákona o správnom konaní predložil podané odvolania Okresnému úradu Košice, odboru opravných prostriedkov.

Alžbeta Eperješiová a Marián Borovský podali obsahovo rovnaké odvolanie, v ktorom sa uvádza, že záhradky Hradová považujú za čiernu stavbu, v tom čase vlastníckmi parcely č. 6677/1, č. 11027/501 a č. 11027/502 boli Jozef Tresa a Mária Tresová, ktorí užívali záhradu až do násilného zabratia záhradkárskeho zväzom, nikdy nevstúpili do JRD a ani do žiadnej poľnohospodárskej organizácie. S vlastníkom záhradkárskeho zväzu zmluvu neuzavrel, preto sa nemôže uplatniť vyporiadanie podľa § 2 ods. 1 zákona č. 64/1997 Z. z. V závere odvolania uvádzajú, že nevedia prečo štát bude financovať znalca, ktorý by ohodnotil čiernu stavbu.

JUDr. JCLic. Tomáš Majerčák, PhD, advokát v podanom odvolaní uvádza skutočnosti, pre ktoré sa účastníci konania, ktorých v konaní zastupuje, domnievajú, že ustanovený znalec je vylúčený z činnosti pre svoju predpojatosť. Ustanovený znalec je znalcom, ktorého OÚ Košice, PLO opakovane ustanovuje do funkcie znalca na vypracovanie znaleckého posudku vo veciach záhradkárskeho zväzu, pričom táto skutočnosť svedčí o vzťahu medzi Okresným úradom Košice a znalcom. Ustanovený znalec opakovane vyhotovuje znalecké posudky, ktoré podľa názoru účastníkov konania nie sú správne, pričom ich nesprávnosť spočíva v tom, že hodnoty pozemkov uvedené v znaleckých posudkoch nezodpovedajú realite, teda skutočnej trhovej cene posudzovaných nehnuteľností, tieto skutočnosti o nesprávnosti posudkov boli dokonca konštatované v súdnom rozhodnutí. V závere odvolania žiadajú, aby bol v predmetnej veci ustanovený na vypracovanie znaleckého posudku Ústav súdneho inžinierstva v Žiline alebo Technická univerzita v Košiciach.

Okresný úrad Košice, odbor opravných prostriedkov, pozemkový referát (ďalej len „OÚ Košice, OOP alebo odvolací orgán“) preskúmal napadnuté rozhodnutie OÚ Košice, PLO v celom rozsahu a konštatuje nasledovné skutočnosti.

Užívatelia pozemkov v predmetnej záhradkovej osade podali dňa 23.04.2008 na Obvodný pozemkový úrad Košice - mesto (právny predchodca OÚ Košice, PLO) návrh na začatie konania podľa zákona č. 64/1997 Z. z. Pretože boli splnené podmienky k začatiu konania, prvostupňový správny orgán začal podľa § 7 ods. 1 zákona č. 64/1997 Z. z. konanie vo veci vyporiadania vlastníctva k pozemkom v uvedenej záhradkovej osade.

Podľa § 2 ods. 1 zákona č. 64/1997 Z. z. zriadenou záhradkovou osadou sa rozumie záhradková osada zriadená do 24. júna 1991 na pozemkoch, ku ktorým bola uzavretá zmluva o dočasnom užívaní pozemku medzi Slovenským zväzom záhradkárov, Slovenským zväzom

chovateľov alebo jeho organizačnou zložkou (ďalej len „záhradkárska organizácia“), alebo jej členom a poľnohospodárskou organizáciou alebo inou organizáciou, ktorá k pozemku mala

- a) právo správy (právo hospodárenia) alebo
- b) právo družstevného užívania, alebo
- c) právo náhradného užívania, alebo
- d) právo užívania na zabezpečenie výroby, alebo
- e) iné užívacie právo.

Podľa § 2 ods. 1 zákona č. 64/1997 Z. z. nájomcom alebo užívateľom pozemkov v zriadenej záhradkovej osade (ďalej len „užívateľ“) sa rozumie člen záhradkárskej organizácie, ktorý na základe zmluvy so záhradkárskou organizáciou alebo poľnohospodárskou organizáciou, alebo inou organizáciou tieto pozemky obhospodaruje a užíva tie pozemky, ktoré slúžia všetkým členom záhradkárskej organizácie, najmä pozemky, na ktorých sú vybudované prístupové cesty, spoločné hygienické, rekreačné a iné prevádzkové zariadenia.

Podľa § 18 ods. 2 zákona č. 64/1997 Z. z. na konanie podľa tohto zákona sa vzťahujú všeobecné predpisy o správnom konaní, ak nie je v tomto zákone ustanovené inak alebo ak konanie neupravujú osobitné predpisy

Podľa § 18 ods. 6 zákona č. 64/1997 Z. z. náklady na vypracovanie registra pôvodného stavu, vypracovanie projektu, aktualizáciu registra pôvodného stavu a projektu a náklady na jeho vykonanie uhrádza Slovenský pozemkový fond. Slovenský pozemkový fond uhrádza aj náklady spojené s vyhotovením znaleckých posudkov na účely konania podľa tohto zákona.

Podľa § 18c ods. 1 zákona č. 64/1997 Z. z., ak v konaní do 31. marca 2011 nebolo právoplatne schválené vykonanie projektu alebo rozhodnutie o schválení vykonania projektu bolo zrušené súdom, okresný úrad zabezpečí znalecký posudok na určenie výšky náhrady za pozemok podľa tohto zákona.

Podľa § 18c ods. 2 zákona č. 64/1997 Z. z. okresný úrad do 30 dní od doručenia znaleckého posudku oznámi užívateľom pozemkov určenú výšku náhrady podľa tohto posudku a poučí ich o možnosti zobrať späť návrh na začatie konania v lehote do 60 dní odo dňa doručenia oznámenia. Ak užívatelia, ktorí užívajú nadpolovičnú výmeru plochy, ktorá je predmetom konania a prislúchajúci podiel z výmery spoločných pozemkov zoberie návrh späť, okresný úrad konanie zastaví. Ak užívateľ zaplatil Slovenskému pozemkovému fondu náhradu a hodnotu podielu podľa § 14 ods. 1 zákona č. 64/1997 Z. z., okresný úrad v rozhodnutí o zastavení konania určí Slovenskému pozemkovému fondu lehotu na vrátenie náhrady a hodnoty podielu užívateľovi.

Podľa § 18c ods. 3 zákona č. 64/1997 Z. z. okresný úrad zabezpečí aktualizáciu registra pôvodného stavu. Rozhodnutia vydané v konaniach do 31. marca 2011 okresný úrad nahradí novými rozhodnutiami vydanými podľa tohto zákona.

Podľa § 36 zákona o správnom konaní ak je pre odborné posúdenie skutočností dôležitých pre rozhodnutie potrebný znalecký posudok, správny orgán ustanoví znalca. Proti rozhodnutiu o ustanovení znalca sa možno odvolať.

Pretože v konaní o vyporiadanie vlastníckych a užívacích vzťahov v ZO SZZ 32-18 Hradová, k. ú. Staré mesto do 31. marca 2011 nebolo právoplatne schválené vykonanie projektu pozemkových úprav, bolo potrebné postupovať v zmysle ustanovení § 18c zákona č. 64/1997 Z. z. a vrátiť konanie do štádia zabezpečenia znaleckého posudku.

Správny orgán postupoval podľa § 36 zákona o správnom konaní a napadnutým rozhodnutím ustanovil znalca. Pri výbere znalca s príslušnými odbornými vedomosťami rešpektoval pravidlá vyplývajúce z platných predpisov o znalcoch a tlmočníkoch. Podľa § 2 ods. 1 zákona č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 382/2004 Z. z.“) znalec, tlmočník alebo prekladateľ je fyzická osoba alebo právnická osoba splnomocnená štátom na vykonávanie činnosti podľa tohto zákona, ktorá je zapísaná

v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov alebo nezapísaná v tomto zozname, ak je ustanovená za znalca, prekladateľa alebo tlmočníka podľa § 15.

Znalkyňa Ing. Beáta Serbinová je zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom na Ministerstve spravodlivosti Slovenskej republiky, pod evidenčným číslom 913075, ako znalec v odbore Stavebníctvo, odvetvie Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností.

Podľa § 11 ods. 1 zákona č. 382/2004 Z. z. znalec, tlmočník alebo prekladateľ je vylúčený, ak možno mať pre jeho pomer k veci, k zadávateľovi alebo k inej osobe, ktorej sa úkon týka, pochybnosť o jeho nezaujatosti.

K osobe znalca Ing. Beáty Serbinovej nebola odvolateľmi vznesená pochybnosť zaujatosti pre pomer k predmetu konania ani pre pomer k účastníkom konania.

OÚ Košice, PLO je správnym orgánom príslušným na konanie podľa zákona č. 64/1997 Z. z., ktorý v súlade so zákonom zabezpečuje znalecký posudok prostredníctvom Slovenského pozemkového fondu, ktorý uzatvára so znalcom zmluvu o dielo a zároveň hradí znalecký posudok. Pri vypracovaní znaleckého posudku znalec stanovuje cenu podľa vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

Znalecký posudok na uvedenú záhradkovú osadu doteraz vypracovaný Ing. Beátou Serbinovou nebol, preto namietať nesprávnosť znaleckého posudku na ocenenie pozemkov v záhradkovej osade je v danom konaní predčasné.

Subjektívny názor účastníkov konania, že ustanoveným znalcom bude vypracovaný nesprávny znalecký posudok nie je dôvodom na zrušenie napadnutého rozhodnutia a ustanovenie iného znalca.

Po právoplatnosti rozhodnutia o ustanovení znalca bude prvostupňový správny orgán pokračovať v konaní podľa ustanovení zákona č. 64/1997 Z. z., pričom účastníci konania budú môcť v ďalšom konaní uplatňovať svoje práva a vznášať námietky.

Odvolací orgán zároveň poukazuje na právny názor Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, podľa ktorého z ustanovenia § 18 ods. 2 zákona č. 64/1997 Z. z. vyplýva, že na konanie podľa zákona č. 64/1997 Z. z. sa vzťahuje zákon o správnom konaní, ak tento zákon neustanovuje inak. Zákon č. 64/1997 Z. z. stanovil postup, na základe ktorého správny orgán určí výšku náhrady pozemkov v záhradkovej osade odlišne od znenia § 36 zákona o správnom konaní, podľa ktorého, ak je potrebný znalecký posudok, tak znalca ustanoví správny orgán rozhodnutím, pričom proti tomuto rozhodnutiu je prípustné odvolanie. Na rozdiel od toho pre účely konania o usporiadanie vlastníckych vzťahov k pozemkom v záhradkovej osade podľa § 18 zákona č. 64/1997 Z. z. sú úradné podklady správneho orgánu povinné predložiť dotknuté orgány štátnej správy a správny orgán prostredníctvom týchto dotknutých orgánov (SPF) tieto podklady len zabezpečuje (rozsudok NS SR sp. zn. 10Sžr/124/2014 zo dňa 28.10.2015). Z uvedeného teda vyplýva, že v konaní podľa § 18c zákona č. 64/1997 Z. z. nie je nevyhnutné ustanoviť znalca rozhodnutím podľa § 36 zákona o správnom konaní, pretože zákon č. 64/1997 Z. z. má odlišnú právnu úpravu.

Odvolací orgán k námietkam odvolateľov Alžbety Eperješiovej a Mariána Borovského uvádza nasledovné skutočnosti.

V tomto špecifickom konaní je nevyhnutné brať do úvahy právnu úpravu platnú v čase zriadenia záhradkovej osady, keď užívacie právo malo vyššiu právnu silu ako v súčasnosti. Poľnohospodárske pozemky mali v užívaní poľnohospodárske organizácie, ktoré mali povinnosť intenzívne a racionálne využívať všetku poľnohospodársku pôdu pre

poľnohospodársku výrobu v súlade s prírodnými podmienkami. Zabezpečenie využívania pozemkov tzv. nevhodných pre socialistickú poľnohospodársku veľkovýrobu mohli zabezpečiť rôznymi formami, vrátane prenechania nevhodných pozemkov Slovenskému zväzu záhradkárov, ktorý bol spoločenskou organizáciou, ktorej cieľom bolo pomáhať zabezpečovať poľnohospodársku výrobu prostredníctvom svojich členov. Zároveň je potrebné poukázať na skutočnosť, že na zmenu druhu pozemku, vydanie územného rozhodnutia či stavebného povolenia na výstavbu záhradkárskej chát nebol v súlade s vtedy platnou úpravou potrebný súhlas vlastníka.

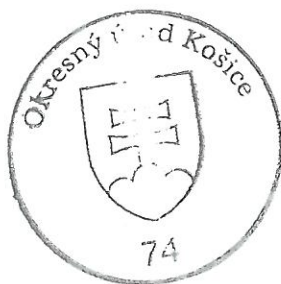
ZO SZZ 32-18 Hradová ako vyplýva z podkladov nachádzajúcich sa v spisovom materiáli bola zriadená v súlade s právnymi predpismi platnými v čase jej zriadenia. Pre danú záhradkovú osadu bolo vydané územné rozhodnutie Útvárom hlavného architekta mesta Košice podľa zákona č. 84/1958 Zb. o územnom plánovaní a zároveň záhradková osada bola zriadená na pozemkoch, ku ktorým boli do 24. júna 1991 uzavreté zmluvy o dočasnom užívaní pozemku medzi Slovenským zväzom záhradkárov, základnou organizáciou Hradová a poľnohospodárskou organizáciou Jednotným roľníckym družstvom Družstevná pri Hornáde podľa zákona č. 123/1975 Zb. o užívaní pôdy a iného poľnohospodárskeho majetku na zabezpečenie výroby, čím sú splnené podmienky § 2 ods. 1 zákona č. 64/1997 Z. z.


Ak medzi vlastníkom a užívateľom nebola uzavretá nájomná zmluva podľa osobitného predpisu, vznikol medzi nimi dňom nadobudnutia účinnosti zákona č. 64/1997 Z. z. (26.03.1997) nájomný vzťah (§ 3 ods. 1 zákona č. 64/1997 Z. z.). Uzatvorenie nájomnej zmluvy a výška nájmu je vecou medzi vlastníkom a užívateľom a nie je predmetom konania podľa zákona č. 64/1997 Z. z.

Na základe uvedených skutočností odvolací orgán rozhodol tak, ako je to uvedené vo výrokovvej časti tohto rozhodnutia.

Poučenie

Podľa § 59 ods. 4 zákona o správnom konaní sa proti tomuto rozhodnutiu nemožno ďalej odvolať. Toto rozhodnutie nie je preskúmateľné súdom.




 JUDr. Anna Vantová
 vedúca odboru

VYVESENÉ : 14. 04. 2020
 ZVESENÉ : 29. 07. 2020