



Č.j.: OU-PO-OOP6-2022/047809-01
V Prešove: 21. 12. 2022

ROZHODNUTIE

Okresný úrad Prešov, odbor opravných prostriedkov (ďalej len „odvolací orgán“) príslušný podľa § 4 ods. 2 a ods. 4 zákona č. 180/2013 Z.z. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov v súčinnosti so zákonom č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „Správny poriadok“), rozhodujúc o odvolaní účastníka konania RK SPIRIT, s.r.o., Čipkárska 20/582, Prešov právne zastúpeného JUDr. Jaroslavom Feketem, bytom Záhradnícka 1, Prešov proti rozhodnutiu Okresného úradu Prešov, pozemkového a lesného odboru č. j. OU-PO-PLO1-2022/000537-84 z 9. 6. 2022 vydanému podľa § 7 ods. 2 písm. a) a § 8d ods. 2 a ods. 3 zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom фонде a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“) o nepovolení pozemkových úprav v časti katastrálneho územia Nižná Šebastová v lokalite Malomgát (Kamenec) a v časti katastrálneho územia Ľubotice takto

rozhodol:

Odvolací orgán podľa § 59 ods. 3 Správneho poriadku rozhodnutie Okresného úradu Prešov, pozemkového a lesného odboru č.j.: OU-PO-PLO1-2022/000537-84 z 9. 6. 2022 **zrušuje a vec vracia na nové prejednanie a rozhodnutie.**

Odôvodnenie:

Podaním označeným ako „*Žiadosť o jednoduché pozemkové úpravy v časti katastrálneho územia Nižná Šebastová, lokalita Malomgát (Kamenec)*“ doručeným Okresnému úradu Prešov, pozemkovému a lesnému odboru (ďalej len „správny orgán“) 17. 6. 2020 účastník konania RK SPIRIT, s.r.o., Čipkárska 20/582, Prešov s adresou pre doručenie Solivarská 19, Prešov (ďalej len „navrhovateľ“) požiadal o jednoduché pozemkové úpravy v časti katastrálneho územia Nižná Šebastová v lokalite Malomgát (Kamenec) a v časti katastrálneho územia Ľubotice (ďalej len „JPÚ Nižná Šebastová“) z dôvodu podľa § 2 ods. 1 písm. h) zákona, tzn. ak je potrebné usporiadať pozemky vzhľadom na ich budúce použitie na iné účely, ako je hospodárenie na pôde.

Ako prílohy podania navrhovateľ predložil: grafický návrh obvodu pozemkových úprav v časti k.ú. Nižná Šebastová a v časti k.ú. Ľubotice, grafický návrh priestorového usporiadania územia, zoznam parciel v navrhovanom obvode pozemkových úprav, zoznam účastníkov v navrhovanom obvode pozemkových a 56 splnomocnení na zastupovanie v konaní.

Správny orgán nariadením č. OU-PO-PLO1-2020/036883-002 z 15. 7. 2020 vydaným v zmysle § 7 ods. 2 v spojení s § 8b ods. 4 zákona (ďalej len „nariadenie“) nariadil konanie o začatí pozemkových úprav – prípravné konanie v obvode JPÚ Nižná Šebastová z dôvodu podľa § 2 ods. 1 písm. h) zákona, tzn. ak je potrebné usporiadať pozemky vzhľadom na ich budúce použitie na iné účely, ako je hospodárenie na pôde formou jednoduchých pozemkových úprav so zjednodušenou dokumentáciou v navrhovanom obvode.

V nariadení správny orgán uviedol zákonný rámec a účel prípravného konania a spolu s grafickým zobrazením obvodu navrhovaného obvodu JPÚ Nižná Šebastová na mape KN nariadenie zverejnil na svojej úradnej tabuli od 20. 8. 2020 do 20. 10. 2020 a na tabuli obce Ľubotice od 16. 7. 2020 do 14. 9. 2020.

Podaním doručeným správne mu orgánu 9. 9. 2020 navrhovateľ, teda pred ukončením prípravného konania, doplnil obvod JPÚ Nižná Šebastová podľa priložených príloh.

Podľa príloh malo ísť o zmenu obvodu a zmenu parciel v obvode JPÚ Nižná Šebastová.

Listom č. OU-PO-PLO1-2020/036883-007 z 5. 10. 2020 správny orgán vyzval žiadateľa na predloženie listín a preukázanie podmienok pre povolenie JPÚ a za tým účelom, aby v 60 dňovej lehote správne mu orgánu:

- predložil urbanistickú štúdiu v súlade s potvrdením mesta Prešov OÚR, AaV/2020/10273 zo 17. 8. 2020;
- preukázal, že vykonanie projektu JPÚ Nižná Šebastová v navrhovanom obvode spĺňa podmienku účelnosti v zmysle § 7 ods. 2 písm. a) zákona;
- preukázal zabezpečenie financovania predložením zmluvy uzatvorenej s fyzickou alebo právnickou osobou spĺňajúcej podmienky podľa § 25 ods. 1 zákona.

Správny orgán listom č. OU-PO-PLO1-2021/002782 – z 11. 1. 2021 požiadal účastníkov konania a dotknuté právnické osoby o súčinnosť spočívajúcu v poskytnutí svojich vyjadrení a stanovísk o existujúcich zariadeniach plánovaných zámeroch v obvode JPÚ Nižná Šebastová a o poskytnutí písomných a grafických informácií o záujmoch v obvode JPÚ Nižná Šebastová (napr. zakres záujmového územia, ochranného pásma, trasy produktovodov a líniových stavieb a pod.).

Z oslovených inštitúcií poskytli svoje vyjadrenie:

- Slovenský pozemkový fond (SPF) listom č. SPFS61744/2021/RO-25 zo 14. 1. 2021, v ktorom požiadal o úpravu obvodu JPÚ z dôvodu vytvorenia uceleného územia, v ktorom nebudú zbytočne znehodnocované pozemky jednotlivých vlastníkov (napr. malej výmery odčlenených parciel);
- Okresný úrad Prešov, odbor starostlivosti o životné prostredie listom (OÚ Prešov, OSŽP) č. OU-PO-OSZP3-2021/017207-03 zo 14. 5. 2021 požiadal o vytvorenie samostatnej parcely C-KN s druhom pozemku „Ostatná plocha“ s kódom využitia 10, ktorá bude vytvorená v časti existujúcej parc. E-KN č. 7701/1 v k.ú. Ľubotice, na ktorej rastie drevinový solitér. Bližšiu identifikáciu „drevinového solitéru“ Okresný úrad Prešov, odbor starostlivosti o životné prostredie neuviedol;

- Mesto Prešov, Mestský úrad v Prešove, odbor územného rozvoja, architektúry a výstavby, referát územného rozvoja a architektúry mesta (MsÚ, OÚRAaV) v liste č. OÚR, AaV/2021/5116 z 13. 4. 2021 uviedlo, že pre záujmovú lokalitu je potrebné spracovať urbanistickú štúdiu, ktorou je potrebné preukázať spôsob zástavby územia, vyriešenie dopravného napojenia pozemkov a napojenie verejného technického vybavenia územia v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi a technickými normami a ktorú je potrebné odsúhlasiť na odbore územného rozvoja, architektúry a výstavby Mestského úradu Prešov;
- Slovenský vodohospodársky podnik, š.p., Odštepny závod Prešov (SVP) v liste č. CS SVP OZ KE 162/2021/2 z 1. 2. 2021 uviedol, že kapacita vodných tokov nie je dostatočná na odvedenie návrhového prietoku povodne so strednou pravdepodobnosťou opakovania raz za sto rokov (Q_{100}). V rámci usporiadania pozemkov bude potrebné vymedziť korytá vodných tokov spolu s príbrežnými pozemkami v šírke 5,0, resp. 10 metrov podľa významnosti vodného toku. SVP ďalej uviedol aj pripomienky týkajúce sa najmä opatrení potrebných na udržanie ochrany územia pred povodňami udržanie kvality vody v území;
- Okresný úrad Prešov, odbor výstavby a bytovej politiky (OÚ Prešov, OVBP) v liste č. OU-PO-OVBP1-2021/005050-02 z 25. 12. 2021 uviedol, že obvod projektu JPÚ Nižná Šebastová nerieši celú funkčnú plochu vymedzenú v územnom pláne mesta Prešov. OÚ Prešov, OVBP ďalej uviedol, že pre plochu, z ktorej je „vytrhnuté“ územie je potrebné obstaráť urbanistickú štúdiu.
Podľa vyjadrenia OÚ Prešov, OVBP vymedzená plocha (obvod projektu JPÚ Nižná Šebastová) nespĺňa účel pozemkových úprav podľa zákona. OÚ Prešov, OVBP v liste súhlasí s vymedzenou plochou, ale po obstaraní urbanistickej štúdie pre celú funkčnú plochu v súlade so záväznou časťou územného plánu mesta Prešov a obce Ľubotice.
Táto urbanistická štúdia bude podkladom pre pozemkové úpravy. Vymedzená plocha nespĺňa účel pozemkových úprav v zmysle zákona;
- Slovenská agentúra životného prostredia, Banská Bystrica (SAŽP) v liste č. 893/2021 z 21. 1. 2021 požadovala, aby projektant pozemkových úprav rešpektoval existujúcu zeleň a remízky a zachoval ich pre zvýšenie ekologickej stability územia;
- Obec Ľubotice, Obecný úrad Ľubotice (obec Ľubotice) listom č. 24.01.2021 z 21. 1. 2021 oznámila, že parc. E-KN č. 730/6 a č. 731/1 sa nachádzajú na ploche funkčne určenej ako plocha rodinných domov s navrhnutou komunikáciou na prepojenie s Nižnou Šebastovou.

Zabezpečenie financovania navrhovateľ preukázal v zmysle § 8d ods. 1 zákona predložením podpísanej zmluvy o dielo z 15. 10. 2020 so zhotoviteľom diela – CZIPO, s.r.o., Kmeťova 36, Košice, IČO: 36 861 341.

Správny orgán listom č. OU-PO-PLO1-2021/002782-039 z 15. 4. 2021, doručeným 19. 4. 2021 vyzval navrhovateľa na odstránenie nedostatkov podania – pôvodnej žiadosti v lehote 60 dní od doručenia výzvy s poučením o možnosti zastavenia konania v prípade, ak nedostatky podania nebudú v určenej lehote odstránené (§ 19 ods. 3 Správneho poriadku).

Nedostatky podania mal navrhovateľ odstrániť:

- predložením urbanistickej štúdie pre celú funkčnú plochu z dôvodov nevyhnutnosti riešenia a zabezpečenia funkčnosti celej plochy v súlade s územnými plánmi;
- novým návrhom obvodu projektu JPÚ Nižná Šebastová z dôvodu rešpektovania maximálneho využitia parcely E-KN č. 730/6 v k.ú. Ľubotice na komunikáciu

prepojujúcou obec Ľubotice a mestskú časť Nižná Šebastová a zamedzeniu nelogického delenia parciel hranicou projektu JPÚ Nižná Šebastová.

Zároveň správny orgán rozhodnutím č. OU-PO-PLO1-2021/0027282-040 z 15. 4. 2021, doručeným 19. 4. 2021 konanie prerušil.

Navrhovateľ prostredníctvom svojho právneho zástupcu listom z 15. 6. 2021 požiadal o predĺženie lehoty o 60 dní z dôvodu, že v pôvodnej lehote sa mu nepodarilo zabezpečiť požadované dokumenty.

Správny orgán listom č. OU-PO-PLO1-2021/002782-045 z 18. 6. 2021, doručeným 24. 6. 2021 lehotu na odstránenie nedostatkov podania predĺžil do 17. 8. 2021 a súčasne rozhodnutím č. OU-PO-PLO1-2021/002782-046 z 18. 6. 2021, doručeným 24. 6. 2021 konanie opäť prerušil.

Navrhovateľ listom zo 16. 8. 2021, doručeným správne mu orgánu 16. 8. 2021 doručil:

- urbanistickú štúdiu „Obytný súbor Malomgát“;
- zapracované požiadavky správneho orgánu do urbanistickej štúdie;
- súhlasné stanovisko Mestského úradu Prešov k urbanistickej štúdii;
- súhlasné stanovisko obce Ľubotice k urbanistickej štúdii.

Listom č. OU-PO-PLO1-2021/002782-048 z 28. 6. 2021 správny orgán požiadal subjekty obhospodarujúce poľnohospodárske pozemky v obvode projektu JPÚ Nižná Šebastová na vyjadrenie k návrhu predloženému žiadateľom.

Z oslovených subjektov sa vyjadrilo iba Družstvo Agroplus, Prešov listom č. 620/2021 z 9. 7. 2021, v ktorom uviedlo, že zastupuje vlastníkov nehnuteľností, ktoré nie sú v obvode projektu JPÚ Nižná Šebastová.

Správny orgán na pracovnom stretnutí 29. 9. 2021 informoval žiadateľa o priebehu doterajšieho konania. Z pracovného stretnutia bola vyhotovená zápisnica podpísaná právnym zástupcom žiadateľa a zamestnancom správneho orgánu.

Následne správny orgán listom č. OU-PO-PLO1-2021/002782-048 z 30. 11. 2021 vyzval obec Ľubotice na poskytnutie stanoviska k urbanistickej štúdii predloženej žiadateľom najmä vo vzťahu k riešeniu dopravnej situácie.

Obec Ľubotice v liste č. 1683/2021 z 22. 12. 2021 nesúhlasila s iným prepojením katastrov ako je v UPN-O a podmienila ďalšiu administratívu a projektovú prípravu výstavby v lokalite Malomgát vyriešením jej dopravnej obsluhy dostatočne kapacitným dopravným napojením na Herliansku a Poľnú ulicu.

Listom č. OU-PO-PLO1-2022/000537-064 z 24. 1. 2022 správny orgán požiadal mesto Prešov o poskytnutie záväznej ÚP dokumentácie (územnoplánovacej) – Územného plánu zóny Nižná Šebastová, resp. poskytnutie informácie, kde je tento ÚP-Z prístupný.

Po predchádzajúcej korešpondencii sa 9. 2. 2022 na správnom orgáne konalo pracovné stretnutie s konateľom žiadateľa a právnym zástupcom žiadateľa, z ktorého bola vyhotovená zápisnica č. OU-PO-PLO1-2022/000537-67/HA podpísaná zúčastnenými stranami.

Na pracovnom stretnutí správny orgán prezentoval názor, že obvod projektu JPÚ Nižná Šebastová podľa urbanistickej štúdie nie je v súlade s platným Územným plánom obce Ľubotice (ďalej len „ÚP Ľubotice“).

Správny orgán ďalej uviedol, že nie je splnená podmienka naliehavosti a účelnosti pozemkových úprav v navrhovanom obvode vzhľadom na nepripravenosť územia – dopravnej prístupnosti a uviedol, že je potrebné záujmové územie riešiť podľa naliehavosti a s riešením dopravnej infraštruktúry.

Žiadateľ vyslovil názor, že správny orgán nekoná v súlade so zákonom a že zvolený obvod projektu JPÚ Nižná Šebastová je v súlade z ÚP Ľubotice.

Ďalej žiadateľ vyslovil názor, že obec Ľubotice nemá dôvod sa vyjadrovať k lokalite Malomgát v k.ú. Nižná Šebastová.

Správny orgán uviedol, že na podrobnejšie riešenie funkčného využitia územia a zastavovacích podmienok je potrebné obstaranie Územného plánu zóny Nižná Šebastová v zmysle vyjadrenia mesta Prešov z 1. 2. 2022.

Následne sa uskutočnili pracovné rokovania so zástupcami OÚ Prešov, OVBP dňa 22. 2. 2022 a MsÚ, OÚRAaV dňa 23. 2. 2022, z ktorých vyplynulo:

- OÚ Prešov, OVBP:
 - na podrobnejšie riešenie funkčného využitia územia a zastavovacích podmienok je potrebné obstaranie Územného plánu zóny Nižná Šebastová;
 - nie je jasné, kto vypracoval zadanie urbanistickej štúdie (UŠ);
 - k zadaniu vypracovania UŠ malo dať súhlas mesto Prešov;
 - v obvode projektu nie je vyriešené dopravné prepojenie.
- MsÚ, OÚRAaV:
 - mesto Prešov nevidí potrebu obstarania územného plánu zóny Nižná Šebastová za zmysluplnú;
 - UŠ má nesúlad medzi textovou a grafickou časťou.

Žiadateľ dvoma podaniami z 28. 2. 2022 doplnil zápisnicu z 9. 2. 2022 a vyjadrenie k doterajšiemu priebehu konania.

Vo svojom obsiahlom vyjadrení žiadateľ vyslovil výhrady k vedeniu konania, k požiadavkám na dopĺňanie podania, resp. k odstraňovaniu nedostatkov podania, posudzovaniu predložených podkladov najmä týkajúcich sa územnoplánovacej dokumentácii – UŠ, vyhodnocovaniu a posudzovaniu naliehavosti a účelnosti pozemkových úprav, posudzovaniu dopravných pomerov.

Záverom žiadateľ skonštatoval, že správny orgán môže a mal by konať iba v intenciách a spôsobom stanoveným zákonom, nikdy nie nad jeho rámec.

Správny orgán listom č. OU-PO-PLO1-2022/000537-070 z 9. 3. 2022 požiadal mesto Prešov o odborné posúdenie UŠ a zaslanie odborného stanoviska k UŠ a k navrhovanému obvodu projektu JPÚ Nižná Šebastová.

Listom č. OU-PO-PLO1-2022/000537-071 z 9. 3. 2022 zaslal správny orgán právnomu zástupcovi žiadateľa vyjadrenie k priebehu konania, v ktorom vysvetlil dôvody svojho doterajšieho konania.

Na list správneho orgánu č. OU-PO-PLO1-2022/000537-070 z 9. 3. 2022 mesto Prešov odpovedalo dvoma listami, listom č. OŽPaDI-4537/2022 s dátumom 16. 3. 2021 (v dátume pravdepodobne ide o chybu v písaní), v ktorom po posúdení UŠ súhlasí s navrhovaným dopravným riešením s požiadavkou zapracovať do projektu JPÚ Nižná Šebastová úsek existujúcej panelovej cesty na Poľnej ulici a rozšírenie miestnej cesty v úseku ulíc Strážnická a Poľná, a listom č. OŽPaDI-4537/2022 s dátumom 5. 4. 2022, v ktorom súhlasí s navrhovanými pozemkovými úpravami, pričom mesto Prešov súčasne uviedlo, že navrhovaná lokalita v k.ú. Nižná Šebastová je dopravne napojená z južnej strany na koncovú časť Makarenkovej ulice v k.ú. Ľubotice.

V predložennom administratívnom spise sa nachádza ďalší list mesta Prešov č. OÚRAaV/4905/2022 z 29. 3. 2022 ako odpoveď na list správneho orgánu č. OU-PO-PLO1-2022/000537-070 z 9. 3. 2022, ktorým mesto Prešov súhlasí s predloženou UŠ, navrhovaný obvod projektu JPÚ Nižná Šebastová považuje za prípustný a konštatuje, že urbanizáciu územia je možné riešiť aj po jednotlivých častiach (etapách), a to projektom pozemkových úprav s prihliadnutím na celkovú koncepciu zástavby funkčnej plochy v zmysle urbanistickej štúdie.

Správny orgán listom č. OU-PO-PLO1-2022/000537-077 z 11. 4. 2022 adresovaným mestu Prešov ako reakciu na jeho list s dátumom 16. 3. 2021, ktorým mesto Prešov žiadalo zapracovať do projektu JPÚ Nižná Šebastová úsek existujúcej panelovej cesty na Poľnej ulici a rozšírenie miestnej cesty v úseku ulíc Strážnická a Poľná žiadalo zaslanie platných mapových podkladov týkajúcich sa panelovej cesty, pretože v ÚP nie je evidovaná.

K rozšíreniu miestnej cesty v úseku ulíc Strážnická a Poľná správny orgán uviedol, že rozšírenie je potrebné riešiť v súlade so stavebným zákonom, pretože „...*pozemkové úpravy sú založené na princípe dobrovoľnosti a nie na princípe vyvlastnenia*“. Správny orgán prepojenie Poľnej ulice s panelovou cestou ako prístup k navrhovanému obvodu označil za nereálne.

Mesto Prešov listom č. OŽPaDI-8376/2022 s dátumom 20. 5. 2022 zaslalo totožné vyjadrenie ako v liste č. OŽPaDI-4537/2022 s dátumom 5. 4. 2022.

Právny zástupca navrhovateľa listom zo 14. 4. 2022 oznámil ukončenie právneho zastupovania z dôvodu ukončenia advokátskej činnosti, a zároveň oznámil, že navrhovateľ bude ďalej zastupovať ako fyzická osoba, o čom predložil splnomocnenie z 19. 4. 2022 na zastupovanie v plnom rozsahu s neobmedzenou dobou platnosti.

Po vyššie uvedených úkonoch a dokazovaniach správny orgán vydal rozhodnutie č. OU-PO-PLO1-200/000537-80 z 9. 6. 2022, ktorým podľa § 7 ods. 2 písm. a) a § 8d ods. 2 a ods. 3 zákona vykonanie pozemkových úprav formou jednoduchých pozemkových úprav v časti katastrálneho územia Nižná Šebastová v lokalite Malomgát (Kamenec) a v časti

katastrálneho územia Ľubotice (JPÚ Nižná Šebastová) pozemkové úpravy nepovolil (ďalej len „rozhodnutie o nepovolení JPÚ Nižná Šebastová“).

Rozhodnutie o nepovolení JPÚ Nižná Šebastová účastníkom konania správny orgán doručil verejnou vyhláškou v zmysle § 8 ods. 4 zákona zverejnenou na úradnej tabuli správneho orgánu od 9. 6. 2022 do 24. 6. 2022.

Zároveň rozhodnutie o nepovolení JPÚ Nižná Šebastová v listinnej podobe správny orgán doručil splnomocnenému zástupcovi 27. 6. 2022, navrhovateľovi elektronicky 9. 6. 2022, mestu Prešov elektronicky 14. 6. 2022 a obci Ľubotice elektronicky 14. 6. 2022.

Z dôvodov, pre ktoré správny orgán odôvodnil nepovolenie JPÚ Nižná Šebastová, odvolací orgán v stručnosti uvádza:

Správny orgán k definícii verejného záujmu uviedol, že verejný záujem je neurčitý právny pojem, pre ktorý neexistuje definícia v právnom predpise, ktorá by bola aplikovateľná pre všetky prípady rovnako.

„Verejný záujem“ je pojem, ktorý patrí medzi pojmy, ktorého obsah nie je ustálený a nie je ani legálne ustálený a podľa Malej právnickej encyklopédie (rok vydania 1995) sa verejným záujmom rozumie záujem, ktorý je výrazom potrieb a záujmov spoločnosti a ktorý takto chápe a presadzuje legitímna verejná moc; jeho rozhodujúcou črtou je jeho mocensky garantovaná prevaha nad súkromným záujmom či záujmami.

S odvolaním sa na ustanovenie § 12 zákona, podľa ktorého verejné zariadenia slúžia obyvateľom obce riešeného územia a v zozname verejných zariadení sa uvádzajú pod písm. f) cestné komunikácie (okrem poľných a lesných ciest) správny orgán uviedol, že pri JPÚ Nižná Šebastová „*dôjde k sprístupneniu pozemkov súkromných vlastníkov, čo je predovšetkým v ich záujme, ale miestne komunikácie ako verejné zariadenia budú slúžiť aj ostatnej verejnosti*“.

Správny orgán považuje za paradoxné odôvodňovať verejným záujmom individuálnu bytovú výstavbu, pretože takáto výstavba prináša prospech súkromným vlastníkom pozemkov a je v rozpore s verejne prospešnou výstavbou v prospech verejnosti.

Podľa názoru správneho orgánu verejnoprospešné stavby prinášajú prospech všetkým občanom, alebo aspoň mnohým občanom.

Správny orgán v odôvodnení rozhodnutia o nepovolení JPÚ Nižná Šebastová ďalej uvádza (odvolací orgán túto časť odôvodnenia uvádza v plnom znení): „*V danom prípade sa žiadosť o vykonanie JPÚ týka žiadateľov (fyzických osôb), ktorí majú záujem racionálne vyriešiť usporiadanie svojho pozemkového vlastníctva toho času poľnohospodárskej pôdy tak, aby získali pozemky do výlučného vlastníctva, tvarovo vhodné na individuálnu výstavbu, t. j. aby získali stavebné pozemky. V ich prípade nejde o „verejný záujem“, ale o čisto súkromný záujem.*

To, že novo usporiadané pozemky budú môcť vlastníci využiť ako stavebné pozemky im povoľuje územný plán mesta Prešov (ďalej len ÚP-M), ktorý pre toto územie stanovil príslušný regulatív, avšak zároveň v záväznej časti určil povinnosť jednak vypracovania urbanistickej štúdie (keďže ide o výstavbu) a tiež vypracovanie ÚP- Zóny (v časti 3).

Podmienkou vydania stavebného povolenia pre stavebníkov je prístupová cesta ku každému pozemku, preto v rámci usporiadania individuálnych stavebných pozemkov musia byť navrhnuté aj cestné komunikácie a dôležité sú hlavné komunikácie (C2), ktoré prepoja

jestvujúce hlavné komunikácie s novými miestnymi komunikáciami a v danom prípade pôjde aj o cestu prepájajúcu dve katastrálne územia a dve obce.

V danej lokalite pôjde o urbanizáciu územia teda o proces rozvoja mestského spôsobu života, s ulicami, chodníkmi a cestami a odvodňovacími priekopami, ktoré sú verejnými zariadeniami resp. verejnoprospešnými, t. j. slúžiace verejnosti ako takej; a podľa ÚP-M je na hlavných cestách navrhovaná aj mestská hromadná doprava s autobusovými zastávkami a ďalšími prvkami pre kultúrny a spoločenský život v danej prímestskej lokalite. „Verejný záujem“ pri vykonaní JPÚ preto spočíva vo verejných zariadeniach, ktorými sú cesty, chodníky, zastávky, priekopy atď..

Vypracovaná urbanistická štúdia (UŠ) pojednáva v textovej časti o celom funkčnom území „MALOMGÁT“, ale v grafickej časti sú pripojené navyše výkresy č. 06-07, týkajúce sa iba časti funkčného územia, ktorým má byť obvod JPÚ (žiadateľ firma RK SPIRIT).

Ide o „vytrhnuté územie“ z celkovej funkčnej plochy MALOMGÁT, ktoré nemá reálne dopravné prepojenia. Je opomenutá dôležitá skutočnosť, že prepojenia dvoch obcí (aj dvoch katastrálnych území) cestami podľa schválených územných plánov mesta Prešov, ale aj obce Ľubotice je zabezpečené iba v rámci celého funkčného územia. Preto sa k obvodu JPÚ musí mať možnosť vyjadriť aj stavebný úrad obce Ľubotice.

Dopravné prepojenie musí byť riešené vo verejnom záujme a nemôže byť uprednostnený iba súkromný záujem vlastníkov pozemkov v N. Šebastovej získať stavebné pozemky, pokiaľ nie je v obvode vyriešená cestná sieť, ktorá je kostrou obytnej lokality a nie je vyriešené prepojenie na jestvujúce sídelné útvary obce Ľubotice a mestskej časti Nižná Šebastová. Ostáva stále nevyriešená kľúčová otázka - obvod JPÚ a dopravné prepojenia v súlade s územnými plánmi.

Povinnosťou správneho orgánu podľa 7 ods. 4 písm. d) zákona č. 330/1991 je v spolupráci s orgánmi územného plánovania určiť záväznosť ÚP podkladov v obvode JPÚ, podľa písm. g) obstarat' potrebné vyjadrenia na konanie o PÚ a prerokovať s príslušnými orgánmi. Preto správny orgán oslovil aj MsÚ odbor územného rozvoja a výstavby a odbor ŽP a dopravnej infraštruktúry, ktoré sú kompetentné sa vyjadrovať k danému funkčnému územiu.“

V závere odôvodnenia správny orgán uviedol, že navrhovaný obvod JPÚ Nižná Šebastová zahŕňajúci dopravné napojenie, ktoré nie je v súlade s platným územným plánom obce Ľubotice a územným plánom mesta Prešov, je neprijateľný.

Správny orgán prípravné konanie vyhodnotil tak, že v zmysle § 8d ods. 3 zákona nie sú splnené podmienky § 8 ods. 2 zákona a preto JPÚ Nižná Šebastová nepovolil.

Mesto Prešov listom č. OŽPaDI – 8376/2/2022 z 22. 6. 2022, teda až po vydaní rozhodnutia č. OU-PO-PLO1-200/000537-80 z 9. 6. 2022 doplnilo svoje stanovisko uvedené v liste č. OŽPaDI – 8376/2/2022 z 20. 5. 2022.

Svojim doplňujúcim stanoviskom mesto Prešov súhlasilo s aktuálne navrhovaným obvodom JPÚ Nižná Šebastová, konštatovalo, že navrhovaný obvod JPÚ Nižná Šebastová rešpektuje dopravnú komunikačnú sieť navrhovanými miestnymi obslužnými cestami a obvod JPÚ Nižná Šebastová považuje z hľadiska mestom Prešov sledovaných záujmov za prípustný.

Proti rozhodnutiu o nepovolení JPÚ Nižná Šebastová podal navrhovateľ prostredníctvom splnomocneného zástupcu odvolanie z 24. 6. 2022, doručené správne orgánu 24. 6. 2022. Keďže rozhodnutie o nepovolení JPÚ Nižná Šebastová v listinnej podobe

správny orgán doručil splnomocnenému zástupcovi 27. 6. 2022, navrhovateľovi elektronicky 9. 6. 2022, odvolanie bolo podané včas.

Ako dôvody odvolania navrhovateľ uviedol:

Záujem o vykonanie JPÚ Nižná Šebastová prejavilo viac ako 2/3 vlastníkov pozemkov v obvode projektu JPÚ Nižná Šebastová.

Žiadateľ preukázal zabezpečenie financovania nákladov spojených s jednoduchými pozemkovými úpravami predložením zmluvy uzatvorenej s fyzickou osobou alebo právnickou osobou.

Obvod projektu JPÚ Nižná Šebastová je v územnom pláne mesta Prešov (ďalej len „ÚP-P“) i v územnom pláne obce Lubotice (ďalej len „ÚP-L“) určený na individuálnu bytovú výstavbu (IBV).

Žiadateľ na výzvu správneho orgánu predložil UŠ na celú funkčnú plochu.

Podľa názoru žiadateľa ak je lokalita podľa územného plánu určená na IBV, správny orgán nemá oprávnenie v etape prípravného konania riešiť otázku pozemkov pre budúce komunikácie.

Pre správny orgán je záväzný platný územný plán, ktorý bude záväzný aj pre projekt JPÚ Nižná Šebastová.

Žiadateľ ďalej v odvolaní uvádza, že správny orgán je príslušný na konanie podľa ustanovení zákona a nemôže ich pri jednotlivých etapách prekračovať.

V etape prípravného konania správny orgán nemôže požadovať úkony, ktoré sa vyžadujú v rámci konania po právoplatnom povolení alebo nariadení pozemkových úprav.

Správny orgán nie je oprávnený posudzovať splnenie požiadaviek na stavbu, ani iných podmienok na samotnú výstavbu obvode projektu JPÚ Nižná Šebastová.

Správny orgán prekročil svoju právomoc, keď suploval úlohy orgánov na úseku územného plánovania a výstavby.

Žiadateľ odôvodnenie rozhodnutia o nepovolení JPÚ Nižná Šebastová považuje za zmaťochné vo vzťahu k charakteru konania, ktoré je charakterizované ako konanie vo verejnom záujme poukazujúc na rozsudok Najvyššieho súdu SR 2Sžr/71/2017 z 20. 5. 2014, v ktorom sám Najvyšší súd SR (NS SR) konanie podľa zákona charakterizuje ako konanie vo verejnom záujme, pričom uvádza dôvody svojho právneho názoru a na ktoré správny orgán v konaní neprihliadal.

Žiadateľ konštatuje, že správny orgán postupoval v rozpore so zákonom najmä tým, že:

- nevykonával ohliadku na mieste, pričom podľa Metodického návodu Ministerstva pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR z 29. 1. 2020 „*Správny orgán sa musí dôkladne oboznámiť s terénom a všetkými jeho podrobnosťami v navrhovanom obvode pozemkových úprav. Fyzickú prítomnosť v záujmovom území nemôžu nahradiť digitálne údaje, hoci ich technická kvalita a aktuálnosť významne pomáha počas celého vykonávania pozemkových úprav.*“;

- otázka funkčného prípravného výboru ostala zo strany správneho orgánu odignorovaná;
- v zmysle § 7 ods. 4 písm. a) zákona nedostatočne zistil skutkový stav, nevyhotovil elaborát prípravného konania, ani správu so zhodnotením výsledkov prípravného konania;
- nerešpektoval názor NS SR vyslovený v rozsudku 2Sžr/71/2017 z 20. 5. 2014;
- nepostupoval v súlade so základnými zásadami správneho konania a nedodržaním správneho poriadku v prípravnom konaní spôsobil priet'ahy v konaní.

Konštatovanie správneho orgánu, že neboli splnené predpoklady na začatie konania podľa ustanovení § 8d ods. 2 a ods. 3 zákona považuje navrhovateľ za nesprávne a v príkrom rozpore s väčšinovou vôľou vlastníkov a zmyslom a účelom zákona.

Za nezodpovedanú a nevyriešenú považuje žiadateľ otázku predpojatosti a vylúčenia z konania vedúcu odboru Ing. Máriu Feckovú, na ktorú žiadateľ poukázal vo svojom podaní z 28. 2. 2022 a v sťažnosti na nezákonný postup správneho orgánu z 29. 3. 2022 adresovanú prednostovi Okresného úradu Prešov.

Otázky týkajúce sa dopravných pomerov v navrhovanom obvode projektu JPÚ Nižná Šebastová považuje žiadateľ prezentované zo strany správneho orgánu za neobjektívne s cieľom nepovoliť pozemkové úpravy.

Podľa názoru žiadateľa otázky riešenia dopravných pomerov sú predmetom riešenia po povolení alebo nariadení pozemkových úprav v etape konania podľa § 12 zákona.

Na základe podaného odvolania žiadateľ navrhol rozhodnutie o nepovolení JPÚ Nižná Šebastová zmeniť a pozemkové úpravy povoliť, alebo rozhodnutie o nepovolení JPÚ Nižná Šebastová zrušiť a vec vrátiť správne mu orgánu na nové konanie a rozhodnutie.

O podanom odvolaní žiadateľa správny orgán upovedomil účastníkov konania jeho zverejnením na úradnej tabuli listom č. OU-PO-PLO1-2022/000537-089 z 11. 7. 2022.

K podanému odvolaniu sa žiadny z účastníkov konania nevyjadril.

Listom č. OU-PO-PLO1-2022/000537-091 z 13. 7. 2022 správny orgán opravil zrejme chyby v písaní vo vyhotovení rozhodnutia o nepovolení JPÚ Nižná Šebastová.

Chyba spočívala v nesprávnom označení výkresu, keď nesprávne číslo výkresu „č. 06“ opravil na správne „č. 07“.

Následne správny orgán odvolanie žiadateľa, odvolaním napadnuté rozhodnutie o nepovolení JPÚ Nižná Šebastová a súvisiaci administratívny spis predložil odvolaciemu orgánu na odvolacie konanie.

Po preskúmaní predložených listín a zisteného stavu, ako je opísaný vyššie, odvolací orgán aj s poukázaním na platnú legislatívu konštatuje:

Podľa § 1 ods. 1 zákona (účinného ku dňu vydania rozhodnutia o nepovolení JPÚ Nižná Šebastová) obsahom pozemkových úprav je racionálne priestorové usporiadanie pozemkového vlastníctva v určitom území a ostatného nehnuteľného poľnohospodárskeho a lesného majetku s ním spojeného vykonávané vo verejnom záujme v súlade s požiadavkami a podmienkami ochrany životného prostredia a tvorby územného systému ekologickej stability, funkciami poľnohospodárskej krajiny a prevádzkovo-ekonomickými hľadiskami moderného poľnohospodárstva a lesného hospodárstva a podpory rozvoja vidieka.

Podľa § 1 ods. 2 zákona pozemkové úpravy zahŕňajú

- a) zistenie a nové usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov ako aj súvisiacich iných vecných práv v obvode pozemkových úprav a nové rozdelenie pozemkov (scelenie, oddelenie alebo iné úpravy pozemkov),
- b) technické, biologické, ekologické, ekonomické a právne opatrenia súvisiace s novým usporiadaním právnych pomerov.

Podľa § 2 ods. 1 zákona sa pozemkové úpravy vykonávajú najmä, ak

- a) je to potrebné na usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov a odstránenie prekážok ich výkonu vyvolaných historickým vývojom pred účinnosťou tohto zákona,
- b) došlo k podstatným zmenám vo vlastníckych a užívacích pomeroch v obvode pozemkových úprav (§ 3),
- c) došlo alebo má dôjsť k investičnej výstavbe, ktorá podstatne ovplyvní hospodárenie na pôde alebo životné podmienky v obvode pozemkových úprav alebo v jeho ucelenej časti tým, že rozdelí pozemky vlastníkov, obmedzí prístup k pozemkom alebo sťaží ich užívanie,
- d) je to potrebné v záujme obnovenia alebo zlepšenia funkcií ekologickej stability v územnom systéme a celkového rázu poľnohospodárskej krajiny, alebo zadržovania vody v krajine, budovania prvkov zelenej infraštruktúry, revitalizácie a renaturácie vodných tokov alebo dosiahnutia cieľov ochrany v chránených územiach,
- e) má dôjsť k obmedzeniu poľnohospodárskej alebo lesnej výroby z dôvodu vyhlásenia ochranných pásiem, chránených území alebo z iných dôvodov,
- f) sa v katastrálnom území vyčlenilo do bezplatného dočasného náhradného užívania viac ako 25 percent výmery poľnohospodárskej pôdy,
- g) je potrebné riešiť dôsledky živelných pohrôm,
- h) je potrebné usporiadať pozemky vzhľadom na ich budúce použitie na iné účely, ako je hospodárenie na pôde,
- i) je to potrebné na usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov v súvislosti s rozsiahlou zmenou štátnej hranice,
- j) je to potrebné na usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva (ďalej len „osídlenie“),
- k) je to potrebné na usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov v hospodárskych dvoroch,
- l) je to potrebné na usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov k pozemkom pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obce a vyššie územné celky,
- m) je to potrebné na usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov k pozemkom pod vodnými stavbami (aba) vo vlastníctve štátu.

Podľa § 2 ods. 2 zákona ak sa pozemkové úpravy vykonávajú z dôvodov uvedených v odseku 1 písm. a), c) až g) a i), nariaduje ich príslušný okresný úrad.

Podľa § 2 ods. 3 zákona ak sa pozemkové úpravy vykonávajú z iných dôvodov, ako sú uvedené v odseku 2, povoľuje ich okresný úrad.

Podľa § 7 ods. 1 zákona pozemkové úpravy možno začať na podnet okresného úradu z dôvodov uvedených v § 2 ods. 2 alebo na žiadosť účastníka z dôvodov uvedených v § 2 ods. 3.

Podľa § 7 ods. 2 zákona pred rozhodnutím o nariadení alebo povolení pozemkových úprav okresný úrad nariadi konanie o začatí pozemkových úprav (ďalej len „prípravné konanie“) na účel

- a) preverenia dôvodov, naliehavosti a účelnosti vykonania pozemkových úprav,
- b) určenia hraníc obvodu pozemkových úprav, určenia pozemkov, ktoré sú vyňaté z pozemkových úprav,
- c) zistenia záujmu vlastníkov o pozemkové úpravy začaté z dôvodov podľa § 2 ods. 1 písm. b) a h); záujem je preukázaný, ak s pozemkovými úpravami súhlasia vlastníci najmenej polovičnej výmery pozemkov, ktoré tvoria obvod projektu pozemkových úprav, a o prejavenom záujme spíše okresný úrad zápisnicu,
- d) zistenia záujmu vlastníkov o pozemkové úpravy začaté z dôvodov podľa § 2 ods. 1 písm. j) a k), pričom záujem vlastníkov sa zisťuje a vyhodnocuje len v samostatnom obvode pozemkov pod osídlením alebo v samostatnom obvode pozemkov v hospodárskom dvore; záujem vlastníkov sa preukazuje rovnako ako je uvedené v písmene c).

Podľa § 7 ods. 4 zákona v prípravnom konaní okresný úrad najmä

- a) vykoná potrebné zisťovanie,
- b) prerokuje dôvody a predpoklady začatia pozemkových úprav s obcou,
- c) prerokuje s orgánom štátnej správy na úseku katastra nehnuteľností potrebu revízie údajov katastra nehnuteľností,
- d) v spolupráci s orgánmi územného plánovania určí záväznosť územnoplánovacích podkladov v obvode projektu pozemkových úprav a možnosti ich využitia,
- e) zabezpečí, aby pred rozhodnutím o návrhu na vykonanie pozemkových úprav boli účastníci konania vhodnou formou a v mieste konania zvyčajným spôsobom informovaní o plánovanom konaní,
- f) v spolupráci s obcou zriadi na účely prípravného konania prípravný výbor; prípravný výbor sa nezriaďuje, ak nevzniká združenie účastníkov pozemkových úprav podľa § 23 ods. 4,
- g) obstará odborné posudky a vyjadrenia potrebné na konanie o pozemkových úpravách,

Podľa § 7 ods. 8 zákona prípravný výbor podľa odseku 4 písm. f) spolupracuje s okresným úradom najmä pri určovaní obvodu pozemkových úprav, zisťovaní záujmu vlastníkov a vypracovaní návrhu stanov združenia účastníkov pozemkových úprav. Prípravný výbor zaniká zvolením predstavenstva združenia účastníkov pozemkových úprav. Ak predstavenstvo združenia účastníkov pozemkových úprav nie je zvolené, plní do zvolenia

jeho funkciu v konaní o pozemkových úpravách prípravný výbor; okresný úrad eviduje prípravný výbor v registri združení účastníkov pozemkových úprav.

Podľa § 8 ods. 1 zákona okresný úrad po zhodnotení výsledkov prípravného konania, ak sa preukážu dôvody podľa § 2 ods. 1, rozhodne o nariadení pozemkových úprav podľa § 2 ods. 2 alebo rozhodne o povolení pozemkových úprav podľa § 2 ods. 3. Rozhodnutie okrem všeobecných náležitostí obsahuje

- a) určenie obvodu pozemkových úprav,
- b) určenie pozemkov, ktoré sú vyňaté z obvodu pozemkových úprav,
- c) lehotu na uskutočnenie prvého zhromaždenia účastníkov pozemkových úprav,
- d) obmedzenie účastníkov, ak bolo nariadené podľa § 26,
- e) zoznam pozemkov zahrnutých do obvodu projektu pozemkových úprav podľa § 4 ods. 4,
- f) pri jednoduchých pozemkových úpravách aj skladbu a rozsah vyhotovovanej dokumentácie pozemkových úprav s odôvodnením.

Vykonávanie § 8d jednoduchých pozemkových úprav z dôvodu budúceho použitia pozemkov na iné účely ako hospodárenie na pôde je upravené v § 8d zákona, podľa ktorého:

ods. 1

Žiadateľ o jednoduché pozemkové úpravy vykonávané z dôvodu podľa § 2 ods. 1 písm. h) musí v prípravnom konaní preukázať zabezpečenie financovania nákladov spojených s jednoduchými pozemkovými úpravami predložením zmluvy uzatvorenej s fyzickou osobou alebo právnickou osobou podľa § 25 ods. 1.

ods. 2

Budúci účel využitia pozemkov v navrhovanom obvode projektu pozemkových úprav musí byť v súlade s platným územným plánom obce. Ak sa navrhovaný obvod projektu pozemkových úprav nachádza na území obce, ktorá nemá a nie je povinná mať územný plán podľa osobitného predpisu, budúci účel využitia pozemkov v navrhovanom obvode projektu pozemkových úprav musí byť odsúhlasený uznesením zastupiteľstva a žiadateľ musí preukázať splnenie podmienok podľa osobitného predpisu.

ods. 3

Pri nepreukázaní účelnosti podľa § 7 ods. 2 písm. a), nepreukázaní záujmu podľa § 7 ods. 2 písm. c), nepreukázaní zabezpečenia financovania nákladov podľa odseku 1 alebo nesplnení podmienok podľa odseku 2 okresný úrad pozemkové úpravy nepovolí.

ods. 4

Hodnota pozemkov sa určí znaleckým posudkom podľa osobitného predpisu. Znalec vychádza z budúceho účelu využitia pozemku. Pri využití pozemkov na jeden účel postačuje pri určení hodnoty pozemku údaj o jednotkovej východiskovej hodnote pozemku podľa osobitného predpisu. Znalca ustanoví okresný úrad. Náklady na znalecký posudok uhrádza žiadateľ podľa odseku 1.

ods. 5

Vyrovnanie v peniazoch sa vykoná medzi žiadateľom podľa odseku 1 a vlastníkom pozemku v lehote určenej v rozhodnutí o schválení vykonania pozemkových úprav.

Podľa § 9 ods. 10 zákona všeobecné zásady funkčného usporiadania územia v obvode pozemkových úprav sa vypracúvajú v rozsahu, ktorý zodpovedá dôvodom začatia pozemkových úprav a potrebám ďalšieho konania o pozemkových úpravách. Všeobecné zásady funkčného usporiadania územia v obvode pozemkových úprav obsahujú

- a) prehodnotenie alebo určenie regulatívu priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, ktorý je v súlade so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie, najmenej v rozsahu podľa odseku 11 a z toho vyplývajúceho verejného záujmu podľa § 1,
- b) návrhy spôsobu ďalšieho využívania územia a štruktúry krajiny v obvode projektu pozemkových úprav s cieľom, aby sa v nej vzájomne zladžovali priestorové požiadavky hospodárskych a iných činností človeka s krajinnoekologickými podmienkami územia,
- c) vymedzenie chránenej časti krajiny, ak nevznikajú podľa osobitného predpisu.

Podľa § 9 ods. 11 zákona v rámci všeobecných zásad funkčného usporiadania územia v obvode pozemkových úprav a s prihliadnutím aj na súvisiace územia mimo obvodu pozemkových úprav sa vykonávajú prieskumy a rozboru najmä

- a) dopravných pomerov a technického vybavenia územia,
- b) územných vplyvov rozvoja nepoľnohospodárskych činností,
- c) rozhraničenia lesnej pôdy a poľnohospodárskej pôdy, najvhodnejšieho spôsobu využitia poľnohospodárskej pôdy a lesnej pôdy, zachovania a zvyšovania jej úrodnosti a produkčných schopností a ochrany pred znehodnotením,
- d) požiadaviek na tvorbu miestneho systému ekologickej stability, požiadaviek na ochranu prírody a krajiny a jednotlivých prírodných zdrojov a pamiatkovej starostlivosti,
- e) potreby úpravy vodného režimu,
- f) zmien v štruktúre poľnohospodárskych podnikov a lesných podnikov,
- g) súvislosti so susednými katastrálnymi územiami alebo obvody pozemkových úprav.

Podľa § 9 ods. 12 zákona návrh všeobecných zásad funkčného usporiadania územia v obvode pozemkových úprav predloží okresný úrad na prerokovanie združeniu účastníkov, obci a dotknutým orgánom štátnej správy a dotknutým správcem verejných zariadení.

Podľa § 10 ods. 4 zákona okresný úrad zverejní návrh všeobecných zásad funkčného usporiadania územia v obvode pozemkových úprav na obvyklom mieste v obci a doručí ho združeniu účastníkov. Proti návrhu podľa prvej vety možno podať námietky okresnému úradu v lehote 30 dní od jeho zverejnenia alebo doručenia.

Podľa § 10 ods. 5 zákona okresný úrad oznámi všetkým dotknutým orgánom štátnej správy, že sa prerokujú všeobecné zásady funkčného usporiadania územia v obvode pozemkových úprav. Dotknuté orgány štátnej správy sú povinné oznámiť svoje stanoviská k návrhu všeobecných zásad funkčného usporiadania územia do 30 dní odo dňa doručenia. Ak sa dotknutý orgán v tejto lehote nevyjadrí, predpokladá sa, že nemá námietky k návrhu všeobecných zásad funkčného usporiadania územia v obvode pozemkových úprav.

Podľa § 10 ods. 6 zákona námietky proti všeobecným zásadám funkčného usporiadania územia v obvode pozemkových úprav okresný úrad prerokuje so združením účastníkov a podľa výsledkov prerokovania rozhodne o schválení týchto zásad. Rozhodnutie

sa doručí verejnou vyhláškou. O výsledku prerokovania upovedomí okresný úrad toho, kto námietku podal.

Podľa § 10 ods. 7 zákona schválené všeobecné zásady funkčného usporiadania územia v obvode pozemkových úprav podľa odseku 6 nahrádzajú na účely výstavby spoločných zariadení a opatrení rozhodnutie o umiestnení stavby,^{6h)} – odkaz na § 39a zákona č. 50/1976 Zb. ak ide o prípady uvedené v § 12 ods. 4 písm. a) až d), rozhodnutie o využívaní územia vypracované v súlade so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie, rozhodnutie o odňatí poľnohospodárskej pôdy a rozhodnutie o vyňatí lesného pozemku.

Podľa § 10 ods. 10 zákona schválený register pôvodného stavu a schválené všeobecné zásady funkčného usporiadania územia doručí okresný úrad združeniu účastníkov.

Odvolací orgán zároveň poukazuje aj na právny názor vyslovený opakovane Najvyšším súdom SR (NS SR) a ktorý cituje z rozsudku NS SR sp. zn. 2Sžr/71/2014 z 20. 5. 2014, v ktorom NS SR ako odvolací súd uvádza „...že konanie o pozemkových úpravách je konanie podľa zákona č. 330/1991 Zb., jedná sa však o konanie veľmi špecifické. Je to spôsobené najmä predmetom tohto konania, v ktorom ide o zmenu vlastníckeho práva a iných vecných práv k pozemkom, tiež okruhom účastníkov konania, kedy je toto konanie vedené s mnohými účastníkmi konania ale predovšetkým samotným účelom tohto konania.

Účel predmetného konania, ktorý vyplýva zo zákona o pozemkových úpravách totiž charakterizuje toto konanie ako konanie vo verejnom záujme (text zvýraznený odvolacím orgánom). Uvedené tiež pramení zo skutočnosti, že toto konanie je vždy zahájené z úradnej moci, i keď podnet na zahájenie môžu vysloviť práve vlastníci pozemkov nadpolovičnej výmery poľnohospodárskej pôdy v dotknutom katastrálnom území. Verejný záujem pri pozemkových úpravách je racionálne usporiadanie pozemkového vlastníctva v určitom území s prihliadnutím na ďalšie podmienky a tiež verejným záujmom pri pozemkových úpravách je aj zníženie rozdrobenosti pozemkového vlastníctva, čo má veľký význam pre posilnenie právnej istoty a právneho postavenia účastníkov. Je nepochybné, že vo verejnom záujme je, aby bola odstránená neprehľadnosť vo vlastníckych vzťahoch a užívacích vzťahoch a napravenie dlhodobo neriešeného chaotického právneho stavu.

Práve z dôvodu existencie prevažujúceho verejného záujmu na predmetnom konaní je na základe zákona o pozemkových úpravách obmedzené vlastnícke právo jednotlivých vlastníkov pozemkov, ktoré je nutné v rámci pozemkových úprav riešiť.

Pozemkové úpravy nie je možné stotožniť s pojmom vyvlastnenia...“

Zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v § 4 uvádza charakteristiku UŠ (urbanistickej štúdie).

Podľa ods. 1 urbanistická štúdia rieši čiastkové problémy v území. Spracúva sa pri príprave územného plánu ako návrh koncepcie priestorového usporiadania a funkčného využívania územia alebo na spodrobnejšie alebo overenie územného plánu a pri zmene a doplnkoch územného plánu, alebo na riešenie niektorých špecifických územno-technických, krajinnno-ekologických, environmentálnych, urbanistických alebo architektonických problémov v území ako podklad pre územné rozhodovanie, alebo ak to ustanovuje osobitný predpis.

Podľa ods. 2 urbanistickú štúdiu obstaráva spravidla orgán územného plánovania. Môže ju však obstaráť prostredníctvom odborne spôsobilej osoby podľa § 2a alebo na jej obstaranie finančne prispieť každý, kto prejaví o jej obstaranie záujem.

Podľa ods. 3 obsah a rozsah urbanistickej štúdie sa určuje v jej zadaní, na ktoré dáva súhlas orgán územného plánovania, ktorý garantuje štátne, regionálne, resp. komunálne záujmy.

K vyššie opísanému priebehu konania, k uvedeným názorom správneho orgánu vo vzťahu k platnej legislatíve odvolací orgán uvádza:

Cieľom prípravného konania, ktoré začína správny orgán podľa ustanovení § 7 zákona je zistenie všetkých dostupných informácií o riešenom území v zmysle návrhu, resp. účelu, ktorý majú pozemkové úpravy naplniť.

Zákon presne vymedzuje činnosti, ktoré má, resp. musí správny orgán v prípravnom konaní vykonať.

Podľa § 7 ods. 4 písm. f) zákona správny orgán v spolupráci s obcou zriadi na účely prípravného konania prípravný výbor; prípravný výbor sa nezriaďuje, ak nevzniká združenie účastníkov pozemkových úprav podľa § 23 ods. 4.

Podľa § 7 ods. 8 zákona prípravný výbor podľa § 7 ods. 4 písm. f) zákona spolupracuje s okresným úradom najmä pri určovaní obvodu pozemkových úprav, zisťovaní záujmu vlastníkov a vypracovaní návrhu stanov združenia účastníkov pozemkových úprav. Prípravný výbor zaniká zvolením predstavenstva združenia účastníkov pozemkových úprav. Ak predstavenstvo združenia účastníkov pozemkových úprav nie je zvolené, plní do zvolenia jeho funkciu v konaní o pozemkových úpravách prípravný výbor; okresný úrad eviduje prípravný výbor v registri združení účastníkov pozemkových úprav.

Z predložených listín nie je zrejmé akú činnosť vykonával prípravný výbor, resp. či vôbec nejakú činnosť vykonával, resp. ako spolupracoval so správnym orgánom, alebo či správny orgán spolupracoval s prípravným výborom.

V zmysle ustanovení § 8d ods. 2 zákona budúci účel využitia pozemkov v navrhovanom obvode projektu pozemkových úprav musí byť v súlade s platným územným plánom obce.

Z predložených listín jednoznačne vyplýva, že navrhnutý obvod pozemkových úprav (JPÚ Nižná Šebastová) a budúce použitie pozemkov je v súlade s ÚP Prešov i s ÚP Ľubotice.

Pre účely konania podľa zákona je irelevantné, či z hľadiska územného plánu je potrebné vypracovať urbanistickú štúdiu alebo územný plán zóny.

Pre účely konania podľa zákona je úplne postačujúce, že budúci účel využitia pozemkov v navrhovanom obvode projektu pozemkových úprav je v súlade s platným územným plánom obce (mesta).

V tejto časti odôvodnenia odvolací orgán uvádza vyjadrenie OÚ Prešov, OVBP, podľa ktorého vymedzená plocha (obvod projektu JPÚ Nižná Šebastová) nespĺňa účel pozemkových úprav podľa zákona. OÚ Prešov, OVBP v liste súhlasí s vymedzenou plochou, ale po obstaraní urbanistickej štúdie pre celú funkčnú plochu v súlade so záväznou časťou územného plánu mesta Prešov a obce Ľubotice.

Táto urbanistická štúdia bude podkladom pre pozemkové úpravy. Vymedzená plocha nespĺňa účel pozemkových úprav v zmysle zákona.

Odvolací orgán považuje aj vo vzťahu k vyššie, ale aj k nižšie uvedenému ku vyjadreniu OÚ Prešov, OVBP za potrebné uviesť, že OÚ Prešov, OVBP nie je príslušným orgánom štátnej správy na posudzovanie účelu pozemkových úprav.

Požiadavka na obstaranie urbanistickej štúdie pre celú funkčnú plochu v súlade so záväznou časťou územného plánu mesta Prešov a obce Ľubotice vznesená zo strany OÚ Prešov, OVBP je nesprávna a nemá oporu v žiadnom právnom ani technickom predpise, teda je aj nezákonná.

Odvolací orgán vyššie poukázal na ustanovenia stavebného zákona, z ktorých vyplýva, že urbanistickú štúdiu obstaráva spravidla orgán územného plánovania. Môže ju však obstarat' každý, kto prejaví o jej obstaranie záujem.

Obsah a rozsah urbanistickej štúdie sa určuje v jej zadaní, na ktoré dáva súhlas orgán územného plánovania, ktorý garantuje štátne, regionálne, resp. komunálne záujmy.

Z konania je jednoznačne zrejmé, že žiadateľ neprejavil záujem obstaranie UŠ a urobil tak len v snahe vyhovieť požiadavke správneho orgánu na odstránenie vytknutých nedostatkov podania.

Absencia UŠ, či územného plánu zóny nie je nedostatkom v konaní podľa zákona a už vôbec nie je povinnosťou žiadateľa takýto nedostatok odstraňovať.

Odvolací orgán poukazuje na „Metodické usmernenie pre orgány územného plánovania a stavebné úrady pri uplatňovaní zásad a regulatívov v záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie obce v prípade, ak územný plán určí, že je potrebné obstarat' územný plán zóny“ vydané Ministerstvom dopravy a výstavby SR, sekciou bytovej politiky, stavebníctva a mestského rozvoja a sekciou stavebnej správy a verejných prác pod číslom 10535/2021/SBPSMR/55415 z 3. 5. 2021, podľa ktorého UŠ je územnoplánovacím podkladom, ktorý nie je schvaľovaný orgánom územného plánovania. Nie je záväzným dokumentom pre orgán územného plánovania, ani pre vlastníka pozemku.

Obstaranie UŠ inou osobou ako orgánom územného plánovania je dobrovoľné.

V týchto súvislostiach možno konanie správneho orgánu, keď vyžadoval predloženie UŠ, označiť za svojvoľné a nadbytočné, keďže nemá oporu v zákone ani iných právnych či technických predpisoch.

Nepripravenosť územia z hľadiska dopravnej infraštruktúry nie je dôvodom na nepovolenie pozemkových úprav. Naopak, je to jeden z dôvodov naliehavosti a z dôvodov na povolenie pozemkových úprav.

Riešenie sprístupnenia územia vhodnými komunikáciami je jedným z cieľov pozemkových úprav, okrem usporiadania vlastníctva, zníženia rozdrobenosti, posilnenia právnej istoty a iných prínosov, pričom táto otázka nespadá do riešenia v prípravnom konaní.

Podľa § 9 ods. 11 zákona v rámci všeobecných zásad funkčného usporiadania územia v obvode pozemkových úprav a s prihliadnutím aj na súvisiace územia mimo obvodu pozemkových úprav sa vykonávajú prieskumy a rozbory najmä

- a) **dopravných pomerov a technického vybavenia územia,**
- b) územných vplyvov rozvoja nepoľnohospodárskych činností,
- c) rozhraničenia lesnej pôdy a poľnohospodárskej pôdy, najvhodnejšieho spôsobu využitia poľnohospodárskej pôdy a lesnej pôdy, zachovania a zvyšovania jej úrodnosti a produkčných schopností a ochrany pred znehodnotením,
- d) požiadaviek na tvorbu miestneho systému ekologickej stability, požiadaviek na ochranu prírody a krajiny a jednotlivých prírodných zdrojov a pamiatkovej starostlivosti,
- e) potreby úpravy vodného režimu,
- f) zmien v štruktúre poľnohospodárskych podnikov a lesných podnikov,
- g) súvislosti so susednými katastrálnymi územiami alebo obvody pozemkových úprav.

Je viac ako zrejmé, že pripomienkami, návrhmi a požiadavkami na riešenie dopravných pomerov (dopravnej infraštruktúry) sa správny orgán zaoberal v nesprávnej etape konania podľa zákona a miestami nad jeho rámec z dôvodov uvedených vyššie.

V etape vypracovania všeobecných zásad funkčného usporiadania územia je aj legislatívny priestor na riešenie otázok sprístupnenia nových pozemkov, napr. definovaním kategórií potrebných ciest a komunikácií.

Odvolačný orgán v prípade akýchkoľvek nejasností upriamuje pozornosť správneho orgánu na platné Metodické listy vypracované Ministerstvom pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR ako ústredným orgánom štátnej správy na úseku pozemkových úprav, ktoré sú vhodným doplnkom vysvetľujúcim postupy správnych orgánov a spracovateľov projektov pozemkových úprav, ktoré z pochopiteľných dôvodov nemôžu byť súčasťou právnych predpisov.

V etape vypracovania všeobecných zásad funkčného usporiadania územia (VZFUÚ) sa vykonávajú prieskumy, rozbory a analýza súčasného stavu:

- spoločných zariadení a opatrení: súčasný stav (prieskum dopravných pomerov, prieskum ohrozenosti pôdy, prieskum vodohospodárskych pomerov, prieskum opatrení na zabezpečenie ekologickej stability a krajinného vzhľadu územia);
- verejných zariadení a opatrení: súčasný stav (zariadenia na rekreáciu, športové zariadenia, zariadenia a opatrenia na dodávku pitnej vody, zariadenia a opatrenia na odvádzanie a čistenie odpadových vôd, zariadenia a opatrenia týkajúce sa skládkovania komunálneho odpadu, cestné komunikácie – okrem poľných a lesných ciest, ďalšie verejné zariadenia a opatrenia).

V návrhu VZFUÚ sa uvádza návrh funkčného usporiadania územia:

- priestorová a funkčná optimalizácia rozmiestnenia druhov pozemkov v krajine – nový stav (rozbor súčasného stavu a návrh koncepcie riešenia, popis navrhnutých opatrení a zariadení odporúčacieho charakteru),
- komunikačné zariadenia a opatrenia – nový stav (rozbor súčasného stavu a návrh koncepcie riešenia, návrhy komunikačných zariadení a opatrení, súvislosti so susednými katastrálnymi územiami, bilancie),
- protierózne zariadenia a opatrenia – nový stav (rozbor súčasného stavu a návrh koncepcie riešenia, návrhy protieróznych zariadení a opatrení, súvislosti so susednými katastrálnymi územiami, bilancie),

- vodohospodárske zariadenia a opatrenia – nový stav (rozbor súčasného stavu a návrh koncepcie riešenia, návrhy vodohospodárskych zariadení a opatrení, súvislosti so susednými katastrálnymi územiami, bilancie),
- ekologické zariadenia a opatrenia – nový stav (rozbor súčasného stavu a návrh koncepcie riešenia, základné zásady návrhu miestneho územného systému ekologickej stability na účely pozemkových úprav, návrhy ekologických a krajinotvorných zariadení a opatrení, súvislosti so susednými katastrálnymi územiami, bilancie),
- bilancie a výpočet príspevku na spoločné zariadenia a opatrenia,
- predbežný stupeň naliehavosti výstavby (výsadby, budovania) spoločných zariadení a opatrení.

Odvolačný orgán považuje konštatovanie správneho orgánu, ktorým označil za paradoxné odôvodňovať verejným záujmom individuálnu bytovú výstavbu, pretože takáto výstavba prináša prospech súkromným vlastníkom pozemkov a je v rozpore s verejne prospešnou výstavbou v prospech verejnosti, za nenáležitú.

Podľa názoru správneho orgánu verejnoprospešné stavby prinášajú prospech všetkým občanom, alebo aspoň mnohým občanom.

Takéto konštatovanie vychádza z neznalosti zákona.

Ako vyplýva aj z právneho názoru NS SR (rozsudok sp. zn. 2Sžr/71/2014 z 20. 5. 2014) účel konania o pozemkových úpravách, ktorý vyplýva zo zákona o pozemkových úpravách charakterizuje toto konanie ako konanie vo verejnom záujme.

Podľa § 1 ods. 1 zákona **obsahom pozemkových úprav je racionálne priestorové usporiadanie pozemkového vlastníctva v určitom území** a ostatného nehnuteľného poľnohospodárskeho a lesného majetku s ním spojeného **vykonávané vo verejnom záujme** v súlade s požiadavkami a podmienkami ochrany životného prostredia a tvorby územného systému ekologickej stability, funkciami poľnohospodárskej krajiny a prevádzkovo-ekonomickými hľadiskami moderného poľnohospodárstva a lesného hospodárstva a podpory rozvoja vidieka.

Z čoho vyplýva, že pozemkové úpravy sú vykonávané vo verejnom záujme, nie že pozemkové úpravy sa vykonávajú len vtedy, ak plnia verejný záujem, ako to mylne vykladá správny orgán.

Sám zákon vo verejnom záujme predpokladá, umožňuje a upravuje konanie, ak je potrebné usporiadať pozemky vzhľadom na ich budúce použitie na iné účely, ako je hospodárenie na pôde (§ 2 ods. 1 písm. h)), čo podrobnejšie upravuje § 8d zákona.

Ani v tomto ustanovení zákon neuvádza, že budúce využitie pozemkov na iné účely, ako je hospodárenie na pôde musí spĺňať „verejný záujem“.

V zmysle vyššie uvedeného aj toto konanie je vedené vo verejnom záujme.

Ak správny orgán argumentuje, aj keď nesprávne, že verejnoprospešné stavby prinášajú prospech všetkým občanom, alebo aspoň mnohým občanom, je viac ako zrejmé, že pre účely podľa § 2 ods. 1 písm. h) zákona je potrebné riešiť aj otázku komunikácií, ciest, ktoré rozhodne slúžia širokej verejnosti.

Tu však odvolací orgán považuje sa nevyhnutné zdôrazniť, že pozemkové úpravy neriešia akúkoľvek výstavbu. Ani ciest, ani stavieb rodinných domov, ale riešia usporiadanie

pozemkového vlastníctva, ktoré umožní neskoršiu výstavbu v súlade s územným plánom a za podmienok stanovených príslušným stavebným úradom v konaní podľa stavebného zákona.

Nie je preto adekvátne sa v konaní o pozemkových úpravách zaoberať vydávaním napr. stavebných povolení pre stavebníkov v závislosti od sprístupnenia pozemkov.

Správny orgán uviedol, že (cit.) „...verejnoprospešné stavby prinášajú prospech všetkým občanom, alebo aspoň mnohým občanom“. Aký počet sú „mnohí občania“ však nijako nešpecifikoval, aj keď v otázke „verejného záujmu“ zaujal jednoznačné stanovisko, hoc zjavne v rozpore s platnou judikatúrou poukazujúcou na platný zákon.

Ako odvolací orgán uviedol vyššie, riešenie návrhov na komunikačné zariadenia a opatrenia patrí do etapy VZFÚU.

V etape zásad na umiestnenie nových pozemkov (ZUNP) sa, okrem iného, stanovujú podmienky vyčlenenia nevyhnutnej výmery pre spoločné zariadenia opatrenia, stanovenie percenta príspevku vlastníkov na spoločné zariadenia opatrenia (podľa bilancie potreby pozemkov na spoločné zariadenia a opatrenia z dokumentácie všeobecných zásad funkčného usporiadania územia v obvode pozemkových úprav), podmienky poskytovania pozemkov určených na verejné zariadenia a opatrenia, ďalej podmienky nadobúdania vlastníctva k pozemkom na ktorých sú umiestnené spoločné zariadenia a opatrenia pre obec.

K požiadavke riešiť projektom JPÚ Nižná Šebastová celé územie, resp. lokalitu podľa územného plánu, tzn. nad návrh predložený žiadateľom odvolací orgán uvádza, že takáto požiadavka nemá oporu v zákone.

Obvod projektu pozemkových úprav tvorí súhrn všetkých pozemkov určených na vykonanie pozemkových úprav (§ 4 ods.3 zákona), pričom v prípade jednoduchých pozemkových úprav je obvod projektu určený účelom pozemkových úprav a záujmom vlastníkov pozemkov v obvode projektu pozemkových úprav.

Je len logické, že vo všeobecnosti obvod projektu pozemkových úprav navrhovateľ v súčinnosti s dotknutými vlastníkami pozemkov navrhuje tak, aby v ním navrhovanom obvode dosiahol súhlas príslušnej zákonnej väčšiny vlastníkov pozemkov, pretože by inak nenaplnil podmienku zákona a nedosiahol účel, pre ktorý vykonanie pozemkových úprav žiada.

Zvyšná časť územia môže byť riešená samostatnými konaniami neskoršie, pričom v týchto konaniach môžu byť úspešne využité výstupy, týkajúce sa spoločných a verejných zariadení a opatrení, a najmä komunikácií, z predchádzajúcich konaní.

Na základe vyššie uvedeného odvolací orgán konštatuje, že správny orgán nedostatočným a najmä nesprávnym spôsobom vyhodnotil výsledky prípravného konania, keď v prípravnom konaní riešil otázku sprístupnenia a sprístupňovania pozemkov, ktorej riešenie nespadá do tejto etapy, ale do etapy spracovania VZFÚU a ZUNP.

Zároveň správny orgán postupoval v rozpore so zákonom, keď vyžadoval predloženie UŠ žiadateľom, pričom ide o nezáväznú územnoplánovacia dokumentáciu aj pre orgán územného plánovania.

Okrem toho obstaranie UŠ inou osobou ako orgánom územného plánovania je dobrovoľné.

Správny orgán v konaní nesprávne aplikoval ustanovenie § 1 ods. 1 zákona s odkazom na judikát vyslovený v rozsudku NS SR sp.zn. 2Sžr/71/2014 z 20. 5. 2014, podľa ktorého konanie o pozemkových úpravách je vždy vedené vo verejnom záujme.

Výsledkom postupu správneho orgánu je rozhodnutie o nepovolení JPÚ Nižná Šebastová, ktoré vychádza z nesprávne vyhodnoteného skutkového stavu a z nesprávne aplikovaného legislatívneho rámca a ktoré je v týchto súvislostiach svojvoľné.

V novom konaní správny orgán bude postupovať v zmysle platnej legislatívy, právneho názoru NS SR a právneho názoru odvolacieho orgánu, ktorým je správny orgán v zmysle § 59 ods. 3 Správneho poriadku právnym názorom odvolacieho orgánu viazaný.

Po opätovnom vyhodnotení výsledkov prípravného konania v intenciách vyššie uvedených vydá nové rozhodnutie podľa § 8 v súčinnosti s § 8d zákona o povolení JPÚ Nižná Šebastová.

Poučenie:

Proti rozhodnutiu odvolacieho orgánu o odvolaní sa podľa ustanovenia § 59 ods. 4 Správneho poriadku nemožno ďalej odvolať.

Toto rozhodnutie nemožno preskúmať súdom.

JUDr. Róbert Baran
vedúci odboru

Doručuje sa:

- účastníci konania verejnou vyhláškou zverejnenou na:
 - úradnej tabuli odvolacieho orgánu,
 - na ústrednom portáli verejnej správy Slovensko.sk.

Zverejňuje sa:

- webovom sídle odvolacieho orgánu,
- úradnej tabuli mesta Prešov,
- úradnej tabuli obce Ľubotice.

Na vedomie:

- RK SPIRIT, s.r.o., Čipkárska 20/582, 080 05 Prešov v zastúpení JUDr. Jaroslav Fekete, Záhradnícka 1, 080 01 Prešov
- Okresný úrad Prešov, pozemkový a lesný odbor, Masarykova 10, 080 01 Prešov + spis