

Advokátska kancelária

JUDr. Janka Chorvátová, PhD.

Office: Antona Bernoláka 51, 010 01 Žilina

Slovenská republika

tel.: +421 903 265 636, e-mail: chorvatova@advokat-za.sk

Obec Nesluša

K rukám poslancov obecného zastupiteľstva

- Na zasadnutí OZ dňa 15.6.2022

Žilina, dňa 15.6.2022

Vec

K bodu č. 5. Programu zasadnutia OZ

- Podnet k neschváleniu Návrhu Zmeny a doplnku č. 1 Územného plánu obce Nesluša

Vážení poslanci,

ako splnomocnená právna zástupkyňa spoluvlastníkov pozemkov C KN č. 1431 a C KN č. 1432/1 v kat. úz. Nesluša, ktoré sa nachádzajú v intraviláne obce, nadväzne na obcou schválené žiadosti o zahrnutie týchto pozemkov do územného plánu, vrátane zaplateného poplatku, ako aj vzhľadom na doterajšie úkony mojich klientov v tejto veci, oznamujem a obraciam sa na vás v nasledovnom:

Predmetom dnešného vášho rozhodovania má byť schválenie návrhu zmeny a doplnku č. 1 územného plánu obce Nesluša.

Predložený návrh je v rozpore s § 30 ods. 1, § 30 ods. 2 zákona č. Stavebného zákona v znení neskorších predpisov a nižšie, podrobne špecifikovanými platnými právnymi predpismi.

Podľa Stavebného zákona Územný plán obce plní funkciu základného územnoplánovacieho dokumentu na komunálnej úrovni; spresňuje a rozvíja ciele a úlohy územného plánovania v podrobnosti riešenia zodpovedajúcemu územiu obce a v súlade s územným plánom regiónu a Koncepciou územného rozvoja Slovenska. Ako súčasť územnoplánovacej dokumentácie predstavuje základný nástroj územného rozvoja a starostlivosti o životné prostredie.

Zmeny a doplnky do ÚP znamenajú podľa Stavebného zákona aktualizáciu územnoplánovacej dokumentácie. V zmysle § 30 ods. 1 Stavebného zákona orgán územného plánovania, ktorý obstaral územnoplánovacie dokumentáciu, sústavne sleduje, či sa nezmenili územno-technické, hospodárske a sociálne predpoklady, na základe ktorých bola navrhnutá koncepcia organizácie územia. Ak dôjde k zmene predpokladov, alebo je potrebné umiestniť verejnoprospešné stavby, orgán územného plánovania obstará doplnok alebo zmenu územnoplánovacej dokumentácie.

V zmysle § 30 ods. 2 stavebného zákona obec obstará zmenu alebo doplnok územného plánu obce, ak je to potrebné na zosúladenie s územným plánom regiónu alebo s jeho zmenami a doplnkami.

Oprávnenie obce obstarat' zmenu územného plánu obce ako originálnej pôsobnosti obce (§ 4 ods. 3 písm. j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení) nie je bezbrehé, nakoľko existujú **zákonom stanovené**

podmienky a obmedzenia a vo všeobecnej rovine tiež obmedzenia plynúce zo samotného ústavného poriadku (**požiadavka rovnakého zaobchádzania, predvídateľnosti právnej regulácie, minimalizácie zásahu do individuálnych práv fyzických a právnických osôb atď**). Výsledné funkčné a priestorové usporiadanie územia musí vždy predstavovať rozumný kompromis a vyváženosť medzi jednotlivými verejnými záujmami navzájom, ale i medzi verejnými záujmami na strane jednej a súkromnými záujmami na strane druhej. Riešenie zvolené územným plánom môže legitímne obmedziť výkon vlastníckeho práva vlastníkov dotknutých nehnuteľností, poprípade tiež výkon ďalších práv s týmito nehnuteľnosťami spojených, **len a výlučne na základe zákona a v jeho medziach** (Ústava SR)!

K otázke zásahu do vlastníckeho práva územným plánovaním sa vyjadril vo svojej rozhodovacej činnosti aj Najvyšší správny súd Českej republiky **č. k. 2 Ao 4/2008 z 5. februára 2009** a to nasledovne: „*Územný plán reguluje možné spôsoby využitia určitého územia. V tomto zmysle predstavuje významný, aj keď vo svojej podstate skôr nepriamy zásah do vlastníckeho práva tých, ktorých nehnuteľnosti tomuto nástroju právnej regulácie podliehajú, nakoľko dotčení vlastníci môžu svoje vlastnícke právo vykonávať iba v medziach prípustných podľa územného plánu. Znamená to predovšetkým, že sú obmedzení v tom, čo so svojim pozemkom či stavbou v budúcnosti môžu robiť, na prípustné varianty využitia ich nehnuteľností, ktoré vyplývajú z územného plánu. V tomto zmysle môže územný plán predstavovať zásadné obmedzenie ústavou zaručeného práva vlastníť majetok (čl. 11 LZPS), ktorý je jedným zo základných pilierov, na ktorých už po stáročia stojí západná civilizácia a jej slobodný rozvoj. Zásahy do vlastníckeho práva preto musia mať zásadne výnimočnú povahu, musia byť uskutočňované z ústavne legitímnych dôvodov a len v nevyhnutne nutnej miere a najšetrnejším zo spôsobov vedúcich ešte rozumne k zamýšľanému cieľu, nediskriminačným spôsobom a s vylúčením ľubovôle a byť uskutočňované na základe zákona. Pokiaľ ide o zásahy, ktorých citelnosť presahuje mieru, ktorú je vlastník bez väčších ťažkostí a bez významnejšieho dotknutia podstaty jeho vlastníckeho práva schopný znášať, nastupuje ústavná povinnosť verejnej moci zaistiť dotknutému vlastníkovi adekvátnu náhradu (čl. 11 odst. 4 LZPS), a to z verejných prostriedkov alebo z prostriedkov toho, v ktorého prospech je zásah do vlastníctva uskutočňovaný.*“

V rámci ochrany práva na majetok podľa článku 1 Protokolu 1 k Európskemu dohovoru o ľudských právach a základných slobodách (ďalej len „Protokol“) poskytuje ochranu legitímnemu očakávaniu, že budú platiť určité pomery, aj Európsky súd pre ľudské práva (ďalej len „ESĽP“) vo svojej judikatúre v rámci aplikácie tzv. tretieho pravidla. Tretie pravidlo sa dá aplikovať v prípade, keď **je zásah do majetku úmyselný** alebo keď je časťou zákonného nariadenia, ktorého účelom je upraviť užívanie majetku. Jedným z prípadov, kedy ESĽP vyslovil, že išlo o porušenie práva na majetok v zmysle článku 1 Protokolu, je prípad Pine Valley Developments Ltd proti Írsku týkajúci sa regulácie územného plánovania. V tomto prípade kúpil sťažovateľ malý pozemok, spoliehajúc sa na predchádzajúce odsúhlasenie hraníc pozemkov v rámci územného plánu výstavby. Následne roku 1982 írsky najvyšší súd rozhodnutím anuloval odsúhlasenie hraníc pozemkov v rámci územného plánu výstavby z dôvodu prekročenia právomocí a nezlučiteľnosti s platnými právnymi predpismi. Sťažovateľ namietal, že rozhodnutie najvyššieho súdu bolo v rozpore s jeho právom na majetok, ktoré je zaručené v článku 1 Protokolu č. 1. Vzhľadom na rozhodnutie najvyššieho súdu, podľa ktorého sťažovateľ žiadne také právo podľa írskeho práva nemal, ESĽP si hneď na začiatku položil otázku, či sťažovateľ vôbec niekedy mal nejaké právo zastávať pozemok, ktoré sa mohlo stať predmetom zásahu podľa článku 1. ESĽP rozhodol, že také právo sťažovateľ mal, pretože keď kúpil pozemok, urobil tak spoliehajúc sa na predchádzajúce odsúhlasenie hraníc riadne zaznamenané vo verejnom registri, o ktorom oprávnené predpokladal, že je platné. ESĽP povedal, že za tých okolností by bolo „nadmieru formálne“ rozhodnúť, že rozhodnutie najvyššieho súdu nepredstavuje zásah do sťažovateľovho majetku. Pokiaľ sa neprijalo toto rozhodnutie, sťažovateľ mohol prinajmenšom legitímne očakávať, že bude môcť realizovať plánovanú výstavbu, čo sa považovalo na účely článku 1 Protokolu ako súčasť majetku (inak povedané pozemku), o ktorý ide.

Ústavný súd Slovenskej republiky priznal právnu ochranu legitímnym očakávaniam nasledovne **sp. zn. PL. ÚS 10/04 zo dňa 6.2.2008**: „Ústavný súd SR sa hlási k modernej európskej konštitucionalistike, ku ktorej patrí ochrana legitímného očakávania. Už z pomenovania legitímne očakávanie vyplýva, že účelom tohto princípu je ochrana súkromných osôb pred nepredvídateľným mocenským zásahom do ich právnej situácie, na vyústenie ktorej do určitého výsledku sa spoliehali. Legitímne očakávanie je užšou kategóriou ako právna istota. Štát, aj keď nekoná retroaktívne alebo nezasiahne do nadobudnutých práv, môže vertikálnym mocenským zásahom, napríklad náhlou zmenou pravidiel, na ktoré sa súkromné osoby spoliehali a ktoré spravidla súvisia s ľudským právom, porušiť legitímne očakávanie ako princíp právneho štátu. Ide o jeden z množstva konkrétnych výrazov princípu materiálneho právneho štátu, v ktorom všetci nositelia verejnej

moci vrátane parlamentu sú podriadení ústave a jej princípom. Ťažiskom ústavného systému je jednotlivec a jeho sloboda, do ktorej nemožno arbitrárne zasahovať. Zákonodarca nevykonáva voči občanom neobmedzenú moc a občan nie je len pasívnym adresátom vrchnostenských predpisov."

V prípade zásahu do majetku je potrebné rozhodnúť, či sa tento zásah môže zo strany štátu považovať za oprávnený. **Na to, aby bol zásah do práva na majetok oprávnený, musí slúžiť legitímnemu cieľu vo verejnom alebo všeobecnom záujme.** Okrem požiadavky, aby zásah slúžil legitímnemu cieľu, musí byť aj **primeraný**. Podľa ESĽP každé opatrenie zasahujúce do práva na pokojné užívanie majetku musí nastoliť **spravodlivú rovnováhu medzi požiadavkou všeobecného záujmu spoločnosti a potrebou dodržiavania základných práv jednotlivca.**

Zásah do vlastníckeho práva je všeobecne prípustný za predpokladu, že prejde testom proporcionality pozostávajúceho z testu legitimacy (posúdenie ústavnosti samotného cieľa a taktiež možného naplnenia sledovaného účelu, ktorý musí byť dostatočne dôležitý, aby odôvodnil obmedzenie základného práva alebo slobody); z testu nevyhnutnosti (preverenie, či zákonné obmedzenie je naozaj nevyhnutné, teda či na dosiahnutie legitímného cieľa nie je k dispozícii menej obmedzujúci, menej invazívny prostriedok); z testu proporcionality v užšom zmysle slova.

Nezákonný postup obce pri prijímaní zmeny územného plánu je v zmysle vyššie uvedeného možné kvalifikovať ako zásah do práva na majetok v prípade, ak by takýmto postupom vznikla vlastníkovi pozemku dotknutému zmenou územného plánu škoda (napríklad v dôsledku znemožnenia realizácie jeho zámeru postaviť si dom na pozemku); v takomto prípade by za škodu zodpovedala obec v zmysle zákona č. 514/2003 Z. z. o zodpovednosti za škodu spôsobenú pri výkone verejnej moci a o zmene niektorých zákonov.

V takomto prípade by išlo o absolútnu objektívnu zodpovednosť za škodu bez možnosti liberácie (§ 3 ods. 2 vyššie citovaného zákona).

Predpokladmi na vznik zodpovednosti za škodu spôsobenú dotknutej osobe obcou sú nezákonný postup, vznik škody a príčinná súvislosť medzi nezákonným postupom a vznikom škody. Škodou sa rozumie skutočná škoda a ušlý zisk (§ 442 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, ďalej len „OZ“) a uhrádzala by sa v peniazoch (§ 442 ods. 3 OZ). Ušlým ziskom je majetková ujma spočívajúca v tom, že nedošlo k zväčšeniu majetkových hodnôt poškodenej osoby, ktoré bolo možné odôvodnene očakávať so zreteľom na obvyklý chod vecí; napríklad odôvodnené očakávanie poškodenej osoby, že bude vydané územné rozhodnutie a stavebné povolenie, na základe ktorých by bola realizovaná výstavba tak, ako ju umožňoval pôvodný územný plán v danej lokalite. Ušlý zisk dotknutého vlastníka pozemku by v takomto prípade predstavoval rozdiel medzi očakávanými tržbami z realizácie výstavby a predpokladanými nákladmi na výstavbu.

Článok 1 Protokolu výslovne nevyžaduje vyplatenie náhrady za odobratie majetku alebo za iný zásah do majetku, avšak v prípade odobratia alebo zbavenia majetku sa ESĽP vo svojej rozhodovacej činnosti vyjadril, že v právnych systémoch členských štátov by bolo odňatie majetku bez akejkoľvek náhrady oprávnené iba za výnimočných okolností, inak by bolo právo na majetok vo veľkej miere „iluzórne a neúčinné“. Pokiaľ ide o výšku náhrady, ESĽP povedal, že odobratie majetku bez priznania takej výšky náhrady, ktorá je primeraná jeho hodnote, by bolo prirodzene neprimerané (prípady James proti Spojenému kráľovstvu, prípad Sporrong a Lönnroth proti Švédsku).

V prípade iných (menej závažných) zásahoch do majetku je posúdenie náhrady otázkou posúdenia proporcionality a ESĽP aj v takýchto prípadoch zaujal stanovisko, že porušením spravodlivej rovnováhy a neposkytnutím náhrady je porušené právo na majetok podľa čl. 1 Protokolu (prípady Chassagnou proti Francúzsku).

Navrhovaná zmena jestvujúceho územného plánu obce, ktorú máte dnes schvaľovať, bola vypracovaná bez relevantnej súčinnosti dotknutých orgánov a komisie, nereflektuje na aktuálnu situáciu a potreby a nie je objektívnym proporcionálnym nástrojom úzmej politiky obce, nakoľko:

- navrhuje 4 lokality určené na zastavanie, ide fakticky o 4 parcely,

- účelovo má byť povolené zastavanie pre fakticky developerský projekt
- na zastavanie určuje viaceré pozemky, ktoré sú v podielovom spoluvlastníctve viacerých osôb, mnoho z nich sú neznámi vlastníci a ich podiely spravuje SPF, naproti tomu pozemky vo výlučnom vlastníctve spoluvlastníkov v podiele 1/1 a v intraviláne obce podľa návrhu nemožno zastavať – diskriminácia, neobjektívnosť, neaktualizácia ÚP!

Je preto potrebné prepracovať navrhované zmeny v zmysle vyššie uvedených regulatív a túto zmenu ÚPN neschváliť na dnešnom zasadnutí.

V opačnom prípade som pripravená využiť všetky dostupné právne prostriedky nápravy, ktoré môže vlastník pozemku poškodený zmenou územného plánu použiť na zmenu protiprávneho stavu spôsobeného prijatím všeobecne záväzného nariadenia obce, ktorým sa zasiahlo do jeho základných práv a slobôd /1. Protest prokurátora proti uzneseniu obce, ktorým bude schválená zmena územného plánu, z dôvodu rozporu jeho prijatia s predpokladmi a podmienkami stanovenými zákonom (§ 22 ods. 1 písm. a) zákona č. 153/2001 Z. z. o prokuratúre); 2. v prípade, ak by obec protestu prokurátora nevyhovela a nezruší svoje uznesenie, ktoré je v rozpore so zákonom, prokurátor je oprávnený podať návrh na súd na zrušenie tohto uznesenia (§ 250 zf zákona č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok); 3. Návrh na začatie konania o súlade všeobecne záväzného nariadenia s Ústavou SR a medzinárodnou zmluvou (čl. 125 ods. 1 písm. c) Ústavy SR); 4. Žaloba na uplatnenie nároku na náhradu škody spôsobenej nesprávnym úradným postupom orgánom územnej samosprávy (§ 14 zákona č. 514/2003 Z. z. o zodpovednosti za škodu spôsobenú pri výkone verejnej moci a o zmene niektorých zákonov); 5. Sťažnosť na Európsky súd pre ľudské práva a to za splnenia podmienky vyčerpania všetkých účinných a dostupných vnútroštátnych prostriedkov nápravy a dodržania šesťmesačnej lehoty, ktorá začína plynúť dňom prijatia konečného rozhodnutia vo veci na vnútroštátnej úrovni.

S úctou