

## VICOVÁ & ŠUMICHRAST advokátska kancelária

spôsob výkonu advokácie: združenie advokátov, sídlo: Račianska 1572/72, 831 02 Bratislava

MAGISTRÁT HL. M. SR BRATISLAVY	
3 0 -08- 2019	
Príloha číslo 4260/13	Číslo spisovnice
Príloha číslo 1	Výstavba

Hlavné mesto SR Bratislava  
Primaciálny palác  
Primaciálne nám. 1  
814 99 Bratislava

V Bratislave, dňa 28.08.2019

### Vyjadrenie k materiálu

„Analýza o možnostiach nadobudnutia vlastníckeho práva k líniovej stavbe parkoviska hlavným mestom SR Bratislavou (uznesenie MsZ č. 692/2016)“

Na pracovnom stretnutí konanom na Magistráte hlavného mesta SR Bratislavy (ďalej len „magistrát“) dňa 10.07.2019 bol Združeniu občanov - Líščie nivy, Palkovičova (ďalej len „občianske združenie“) predložený materiál s názvom „Analýza o možnostiach nadobudnutia vlastníckeho práva k líniovej stavbe parkoviska hlavným mestom SR Bratislavou (uznesenie MsZ č. 692/2016)“ [ďalej len „analýza“].

Následne z pracovného stretnutia konaného na magistráte dňa 30.07.2019 v nadväznosti na pracovné stretnutie konané na magistráte dňa 10.07.2019 vyplynula požiadavka na zaslanie vyjadrenia advokátskej kancelárie zastupujúcej občianske združenie k predloženej analýze a na zaslanie nových dokumentov preukazujúcich vlastníctvo hlavného mesta SR Bratislava (ďalej len „mesto Bratislava“) k parkovisku ležiacom na pozemkoch:

- parcela registra „C“, parc. číslo 10800/66 o výmere 106 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria,
- parcela registra „C“, parc. číslo 10800/67 o výmere 3458 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria,

okres: Bratislava II, obec: BA – m . č. RUŽINOV, katastrálne územie: Nivy, evidovaných na liste vlastníctva č. 3897 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor.

#### K analýze mesta Bratislava dávame nasledovné vyjadrenie:

Listom zo dňa 01.02.2019 a opätovne listom zo dňa 16.05.2019 sme sa obrátili so žiadosťou o neodkladné riešenie veci na mesto Bratislava. V liste zo dňa 01.02.2019 sme okrem iného detailne uviedli argumentáciu preukazujúcu vlastníctvo mesta Bratislava. Prílohou listu zo dňa 01.02.2019 bolo aj CD s dôležitými dokumentmi. Z analýzy mesta Bratislava vyplýva, že predmetná analýza nereflektuje list zo dňa 01.02.2019 adresovaný mestu Bratislava, t. j. že mesto Bratislava sa predmetným listom a jeho prílohami nezaoberalo. **Dovoľujeme si preto upriamiť pozornosť mesta Bratislava na predmetný list vrátane všetkých jeho príloh, kde väčšinu tu opätovne spomínaných argumentov už uvádzame.**

#### 1. Prečo nemohlo byť parkovisko prevedené spolu s pozemkami?

Mesto Bratislava sa v súvislosti s vlastníctvom parkoviska odvoláva na uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 6 Cdo 18/2011 zo dňa 30.08.2012. Mesto Bratislava uvádza, že parkovisko nemôže byť súčasne pozemkom a súčasne stavbou v občianskoprávnom zmysle ako dve rozdielne veci, ktoré by mohli mať rozdielny právny režim či osud, pretože parkovisko nemožno oddeľovať od pozemku. Takýto výklad je značne zjednodušený.

Účastník združenia: JUDr. Alexandra Šumichrast Vicová, advokátka  
sídllo: Račianska 1572/72, 831 02 Bratislava  
IČO: 50118617  
DIČ: 1080486990  
registračné číslo v zozname advokátov SAK: 7266  
tel. č.: 0904 910 683, email: vicova@vsak.eu

Účastník združenia: Mgr. Igor Šumichrast, advokát  
sídllo: Račianska 1572/72, 831 02 Bratislava  
IČO: 42417953  
DIČ: 1082587869  
registračné číslo v zozname advokátov SAK: 7054  
tel. č.: 0904 961 949, email: sumichrast@vsak.eu

Toto uznesenie Najvyššieho súdu totiž nie je použiteľné v prípade dotknutého parkoviska. Je tomu tak z dôvodu, že v predmetnom uznesení nešlo o parkovisko, ktoré by predstavovalo súčasť miestnej komunikácie (predmetom sporu bolo užívanie stavieb v areáli živíčného hospodárstva, preto spevnené a odstavné plochy boli považované za súčasť pozemku - areálu, na ktorom boli umiestnené).

Mesto Bratislava sa pri odvolávaní na uznesenie Najvyššieho súdu opiera o upovedomenie o spôsobe vybavenia podnetu Okresnou prokuratúrou Bratislava II č. Pd 44/16/1102-25 zo dňa 10.08.2016. Ako protipól k citovanému upovedomeniu o spôsobe vybavenia podnetu prokuratúrou dávame do pozornosti upozornenie Okresnej prokuratúry Bratislava II, ktorým bol vybavený podnet občianskeho združenia zo dňa 29.11.2011 vo vzťahu k znemožneniu prístupu verejnosti na parkovisko položením stavebných prefabrikátov. Prokurátor správne vec posúdil, keď v upozornení okrem iného uviedol, že vlastníkom miestnej komunikácie je mesto Bratislava (pretože iba obec môže byť vlastníkom miestnej komunikácie, resp. parkoviska ako jej súčasťou) a správcom je mestská časť Bratislava - Ružinov.

Vyhláška č. 35/1984 Zb., ktorou sa vykonáva zákon o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v platnom znení (ďalej len „Vyhláška č. 35/1984 Zb.“) v § 8 ods. 3 jasne ustanovuje, že: **„Súčasťami miestnych komunikácií sú aj príslušené chodníky, verejné parkoviská a obratiská, zariadenia na zabezpečenie a zaistenie priechodov pre chodcov, podchody a priechodové lávky.“**

Práve charakter parkoviska ako súčasťou miestnej komunikácie predstavuje pri posudzovaní otázky prevodu vlastníckeho práva k parkovisku rozhodujúcu skutočnosť. To isté uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky totiž uvádza: **„Pokiaľ ide o pozemnú komunikáciu („objazdovú“ cestu) ... ide o samostatný predmet právnych vzťahov, ktorých právnou úpravou sa nachádza v zákone č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon).“**

Tiež citujeme nedávny nález Ústavného súdu Českej republiky sp. zn. III.ÚS 2280/18 zo dňa 25.06.2019, ktorý uvádza:

- **„Nesplňuje-li výsledek stavební činnosti pojmové znaky stavby jako věci nemovité, je podle konstantní judikatury Ústavního soudu vlastníkem předmětné komunikace vlastníkem pozemku, na kterém se komunikace nachází (např. usnesení sp. zn. II. ÚS 1351/10). Aby posuzovaná účelová komunikace představovala věc nemovitou, konkrétně stavbu spojenou se zemí pevným základem, je v prvé řadě třeba, aby byla schopna být vůbec věcí z hlediska občanskoprávního (§ 118 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník), tedy být "vymežitelným kusem vnějšího světa" (náleží sp. zn. II. ÚS 529/05), který tvoří samostatnou věc, nikoli součástí věci jiné, v daném případě pozemku. O takový vymežitelný kus vnějšího světa nemůže jít tam, kde povrch pozemku byl zpracován navrstvením přírodních stavebních materiálů tak, že nelze určit jasnou hranici, kde končí pozemek a začíná stavba (např. u tenisového dvorce, u některých parkovišť apod.).“**
- **„V posuzované věci bylo na základě spisového materiálu obecných soudů včetně v něm obsažené fotografické dokumentace Ústavním soudem konstatováno, že z technologického hlediska – na rozdíl od shora uvedených případů – není konkrétní předmětný chodník pouhým zpevněním povrchu pozemku vrstvením přírodních materiálů s asfaltovou plochou, nýbrž samostatnou věcí (stavbou) v občanskoprávním smyslu, a jako takový je součástí místní komunikace (§ 12 odst. 4 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemných komunikacích), jejímž vlastníkem je podle § 9 odst. 1 tohoto zákona obec, tedy stěžovatelka. Jde o zákonem předvídaný případ, kdy se nachází stavba místní komunikace (již je chodník součástí) na cizím pozemku (§ 17 odst. 2).“**
- **„Dovodil-li tedy krajský soud, že chodník nepředstavuje samostatnou stavbu v právním smyslu, nýbrž jde toliko o část pozemku vlastnický náležejícího vedlejší účastníci, zasáhl tímto svým závěrem do práva stěžovatelky na soudní ochranu podle čl. 36 odst. 1 a v důsledku toho i do jejího práva na ochranu vlastnictví podle čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod.“**

Pozn.: Vo vyššie citovanom náleze ústavnému súdu postačili pre posúdenie komplexnosti stavby spisy všeobecných súdov vrátane fotografickej dokumentácie, pričom vecou bol „iba“ chodník, nie stavba parkoviska s príslušenstvom, ktorú aj laický pozorovateľ vníma ako samostatnú stavbu. Nehovoriac o tom, že samo občianske združenie (suplujú úlohy orgánov verejnej správy) predložilo mestu Bratislava a mestskej časti Bratislava – Ružinov dokumenty, ktoré jednoznačne preukazujú, že parkovisko je samostatnou stavbou.

Opačný výklad (t. j. že predajom pozemkov dochádza automaticky k predaju pozemných komunikácií) sa zakladá nebezpečný precedens spočívajúci v svojoľnom nakladaní s pozemkami a predaji verejného majetku súkromným spoločnostiam. Právny poriadok Slovenskej republiky jednoznačne ustanovuje, že miestne komunikácie, resp. ich súčasť môžu byť len vo vlastníctve obcí (žiadneho iného subjektu). Strata dokumentov príslušnými orgánmi, či absencia zaradenia pozemnej komunikácie do siete miestnych komunikácií tak dáva priestor ľubovoľnému nakladaniu s verejným majetkom bez akejkoľvek kontroly. Takýto stav je neúnosný a v rozpore s princípmi demokratického a právneho štátu.

Predpisy správneho práva pri úprave otázky vlastníckeho práva vo vzťahu k miestnym komunikáciám vychádzajú zo skutočnosti, že miestne komunikácie predstavujú samostatný predmet vlastníckeho práva ako vec sui generis. K prevodu parkoviska tak nemohlo dôjsť nielen z dôvodu, že nebolo v kúpnej zmluve, ktorou mesto Bratislava previedlo pozemky pod parkoviskom, uvedené, ale najmä preto, že právny poriadok prevod miestnej komunikácie neumožňuje, pretože za vlastníka miestnej komunikácie ex lege určuje obec. V neposlednom rade k prevodu vlastníckeho práva k Parkovisku nemohlo dôjsť preto, že parkovisko predstavuje súčasť inej veci - miestnej komunikácie Palkovičova.

V zmysle s § 3d ods. 3 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v platnom znení (ďalej len „Cestný zákon“): „**Miestne komunikácie sú vo vlastníctve obcí.**“

Takáto úprava vlastníckeho práva vo vzťahu k miestnym komunikáciám svojím obsahom priamo nadväzuje na čl. 20 ods. 2 Ústavy SR, v zmysle ktorého: „**Zákon ustanoví, ktorý ďalší majetok okrem majetku uvedeného v čl. 4 tejto ústavy, nevyhnutný na zabezpečovanie potrieb spoločnosti, potravinovej bezpečnosti štátu, rozvoja národného hospodárstva a verejného záujmu, môže byť iba vo vlastníctve štátu, obce, určených právnických osôb alebo určených fyzických osôb. Zákon tiež môže ustanoviť, že určité veci môžu byť iba vo vlastníctve občanov alebo právnických osôb so sídlom v Slovenskej republike.**“

Je zrejmé, že predmetné parkovisko **napĺňa definičné znaky nehnuteľnosti** podľa Občianskeho zákonníka. Parkovisko nepredstavuje len obyčajnú spevnenú asfaltovú (betónovú) plochu, ale ide o stavbu komplexnú, napr.:

- parkovisko je zložené z konštrukčných vrstiev,
- súčasťou parkoviska je sieť kanálov, resp. lapačov olejov a znečisťujúcich látok,
- súčasťou parkoviska je verejné osvetlenie a ďalšie „vybavenie“.

Odôvodnenie toho, prečo parkovisko je miestnou komunikáciou (dokonca aj pri absencii jeho zaradenia do siete miestnych komunikácií), sme vyčerpávajúco uviedli v liste primátorovi mesta Bratislava, ako aj starostovi mestskej časti Bratislava - Ružinov.

Zjednodušene povedané, z pozorovania voľným okom (bez príslušného odborného vzdelania) je evidentné, že stavba na pozemkoch je parkoviskom ako komplexnou stavbou. Kým mesto Bratislava nepreviedlo pozemky pod parkoviskom, bolo plnohodnotne užívané verejnosťou<sup>1</sup>; z historicko-právneho

<sup>1</sup> Miestne komunikácie musia byť verejne prístupné (bolo tomu tak už v čase prechodu majetku zo štátu na obce a je tomu tak aj v súčasnosti), ako uvádza § 8 ods. 5 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v platnom znení: „**Majetok obce, ktorý slúži na verejné účely (najmä pre miestne komunikácie a iné verejné priestranstvá), je verejne prístupný a možno ho obvyklým spôsobom používať, ak jeho používanie obec neobmedzila.**“

hľadiska môže byť len verejným parkoviskom a súčasťou miestnej komunikácie Palkovičova. To, že na prevedených pozemkoch sa nachádza pozemná komunikácia, muselo byť mestu Bratislava zrejmé už pri prevode týchto pozemkov – vyplývalo to jednak zo samotného znenia kúpnej zmluvy (dokonca z nájomnej zmluvy, ktorá kúpnej zmluve predchádzala), ako aj z poznámky na liste vlastníctva, na ktorých sú pozemky zapísané (je tomu tak dodnes). Preto nie je možné usudzovať, že na pozemkoch žiadne parkovisko neexistuje.

Existenciu parkoviska a jeho plné využívanie verejnosťou konštatuje aj právoplatný rozsudok Krajského súdu v Bratislave č. k. 1S 25/06-40 zo dňa 03.05.2007 (pozn.: je prílohou listu zo dňa 01.02.2019) v konaní, v ktorom sa občianske združenie bránilo umiestneniu stavby „Polyfunkčný objekt Záhradnícka ulica“ na pozemkoch a v ktorom sa výslovne uvádza: „Súd zistil, že parkovacie miesta medzi Záhradníckou ulicou a objektom sporiteľne už existujú a sú už dnes plne využívané, preto sa logicky nemôžu považovať za novovytvorené náhradné miesta na parkovanie. Stavebný úrad sa s touto námietkou žalobcu riadne nevysporiadal a tento rozpor so skutočnosťou neriešil. Takisto sa stavebný úrad nezaoberal umiestnením spevnenej plochy parkoviska vrátane špecifikácie príslušných pozemkov, tak ako to predpokladá ust. § 39b ods. 3 písm. b/stavebného zákona.“

Ako vyplýva z vyššie uvedeného, každý spor týkajúci sa pozemných komunikácií je potrebné posudzovať komplexne po dôkladnom oboznámení sa s konkrétnymi okolnosťami. Dovoľujeme si Vám dať do pozornosti druhé, rozšírené vydanie zborníka stanovísk verejného ochrancu práv Českej republiky s názvom „Veřejné cesty – místní a účelové komunikace“ z roku 2011<sup>2</sup>, ktorý vyčerpávajúcim spôsobom rieši problematiku pozemných komunikácií [pozn.: právna úprava pozemných komunikácií bola v Českej republike rovnaká ako v Slovenskej republike, kým zákon č. 135/1961 Sb. o pozemných komunikáciách (silniční zákon) nebol nahradený zákonom č. 13/1997 Sb. o pozemných komunikáciách].

#### Príloha:

- Oznámenie o spôsobe vybavenia podnetu zo dňa 29.02.2012 (1x kópia)
- Upozornenie prokurátora zo dňa 29.02.2012 v anonymizovanom znení (1x kópia)

## 2. Preukazovanie vlastníckeho práva k stavbe parkoviska a vyhotovenie zjednodušenej dokumentácie (pasport stavby)

Ako už uvádzame v bode 1. tohto vyjadrenia, Cestný zákon neprípúšťa vlastníctvo miestnych komunikácií iným subjektom, než je obec, a teda vlastníctvo pozemnej komunikácie nie je možné previesť na inú osobu a vlastníctvo obce nie je potrebné ani preukazovať. Zákon ako všeobecne záväzný právny predpis má prednosť pred právnymi predpismi nižšej právnej sily.

Autor odborného článku, doc. JUDr. Ing. Branislav Cepek, PhD. v publikácii s názvom „Vybrané správne procesy“, 3. vydanie, IV/2013, ISBN: 978-80-89447-98-5, dostupné na [www.epi.sk](http://www.epi.sk) [online] uvádza: „Ak by sa dokumentácia z akéhokoľvek dôvodu nezachovala, **predpokladá sa, že stavba je určená účelu, na ktorý je svojím stavebnotechnickým usporiadaním vybavená.** Ak vybavenie stavby nasvedčuje viacerým účelom, predpokladá sa, že stavba je určená účelu, na ktorý sa užíva bez závad. Stavebný úrad však **môže vlastníčkovi stavby nariadiť**, aby dokumentáciu skutočného realizovania stavby alebo zjednodušenú dokumentáciu dodatočne obstaral. Stavebný úrad následne zabezpečí preskúmanie tejto dokumentácie a podľa výsledku preskúmania môže uložiť vlastníčkovi stavby jej prepracovanie alebo doplnenie, prípadne ju overí. Overená dokumentácia skutočného realizovania stavby alebo overený pasport stavby nahrádzajú dokumentáciu overenú v stavebnom konaní a sú dostatočným právnym dokladom.“

Vždy sa vychádza z predpokladu (v prípade, že sa doklady, najmä projektová dokumentácia nezachovali), že nejde o tzv. „čiernu stavbu“. Stavebný úrad pri osvedčovaní stavby hodnotí dôkazy, akými sú napr.

<sup>2</sup> Dostupný na webovej stránke: [https://www.ochrance.cz/dalsi\\_aktivity/publikace/sborniky-stanoviska/](https://www.ochrance.cz/dalsi_aktivity/publikace/sborniky-stanoviska/)

výpovede svedkov, stanoviská orgánov štátnej správy, stanovisko obce, čestné vyhlásenia, údaje z katastra nehnuteľností a pod. To znamená, že **pasport stavby nepredstavuje spôsob preukazovania vlastníckeho práva, ale spôsob preukazovania účelu stavby**, ak účel stavby nie je možné posúdiť zo stavebnotechnického usporiadania stavby.

Z vyššie uvedeného vyplýva:

- vlastníctvo parkoviska svedčí výhradne mestu Bratislava (z historicko-právneho hľadiska),
- ak sa dokumentácia o stavbe parkoviska nezachovala, predpokladá sa, že stavba je určená účelu, na ktorý je svojim stavebnotechnickým usporiadaním vybavená (t. j. parkovanie),
- pri absencii dokladov sa vždy vychádza z predpokladu, že nejde o tzv. „čiernu stavbu“,
- stavebný úrad osvedčuje stavbu nielen z hľadiska vybraných dokumentov (pasport stavby), ako sa uvádza v analýze mesta, ale aj na základe výpovede svedkov, stanovisk orgánov štátnej správy, stanovisk obce, čestných vyhlásení, údajov z katastra nehnuteľností a pod.

Z dôvodu, že mesto Bratislava (ako aj mestská časť Bratislava – Ružinov ) sa dokladmi predloženými občianskym združením dosiaľ nezaoberalo a najmä z dôvodu, že mesto Bratislava (ako aj mestská časť Bratislava – Ružinov) zotrúva na premise, že prevodom pozemkov došlo zároveň aj k prevodu parkoviska (čo je v priamom rozpore so zákonom), **zatiaľ nepovažujeme za opodstatnené a zmysluplné predkladať mestu Bratislava ďalšie podklady.**

V neposlednom rade upriamujeme pozornosť na dôležitú povinnosť uvedenú v § 19 ods. 2 Cestného zákona: *„Ak sa má pozemná komunikácia zrušiť v dôsledku inej investičnej výstavby, uzavretia územia alebo ak sa má na nej dlhodobo vylúčiť, prípadne obmedziť cestná premávka, je ten, kto túto potrebu vyvolal, povinný po dohode s cestným správnym orgánom, vlastníkom alebo so správcom komunikácie zabezpečiť výstavbu novej alebo úpravu existujúcej pozemnej komunikácie v rozsahu zodpovedajúcom dopravným potrebám.“*

S úctou

**VICOVÁ & ŠUMICHRASŤ**  
advokátska kancelária  
Račianska 1572/72, 831 02 Bratislava

.....  
**Združenie občanov - Líščie nivy, Palkovičova**  
v zast. VICOVÁ & ŠUMICHRASŤ advokátska kancelária  
JUDr. Alexandra Šumichrast Vicová, advokátka