

OKRESNÝ ÚRAD TRNAVA

POZEMKOVÝ A LESNÝ ODBOR

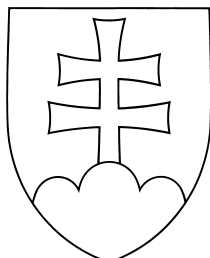
Kollárova 8, 917 02 Trnava

Číslo spisu

OU-TT-PLO-2025/031161-019

Trnava

05. 12. 2025



Rozhodnutie

VEREJNÁ VYHLÁŠKA

Žiadosť vo veci vydania rozhodnutia na usporiadanie nezákonného stavu na poľnohospodárskej pôde v zmysle § 19 ods. 1 písm. b) zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 245/2003

Z.z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov na účel prístavby záhradnej chatky v k. ú. Hlohovec
- zastavenie konania

Popis konania / Účastníci konania

Okresný úrad Trnava, pozemkový a lesný odbor (ďalej len „OÚ“) ako vecne a miestne príslušný orgán podľa ustanovenia § 5 ods. 4 písm. k) zákona Slovenskej národnej rady č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov a podľa ustanovenia § 23 písm. d) zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a v zmysle § 30 ods. 1 písm. j) zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov

Výrok

z a s t a v u j e

konanie vo veci vydania rozhodnutia na usporiadanie nezákonného stavu na poľnohospodárskej pôde podľa § 19 ods. 1 písm. b) zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon č. 220/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov“) pre účel prístavby záhradnej chatky, ktorá po zameraní skutkového stavu (v zmysle geometrického plánu č. 010/2021, vyhotoveného zhotoviteľom M.M.Servis, s.r.o., Geodetická kancelária, ul. SNP 6, Hlohovec a úradne overeným pod č. G1-147/2021 zo dňa 15.04.2021 Okresným úradom v Hlohovci, katastrálnym odborom) presahuje dielmi 1 a 2, o celkovej výmere 42 m² do poľnohospodárskeho pozemku parc. C-KN č. 6523/97, druh pozemku záhrada v k.ú. Hlohovec, mimo zastavaného územia mesta Hlohovec.

Podľa § 139 ods. 1 Občianskeho zákonníka (zákon č. 40/1964 Zb.) z právnych úkonov týkajúcich sa spoločnej veci sú oprávnení a povinní všetci spoluvlastníci spoločne a nerozdielne. Z uvedeného ustanovenia Občianskeho zákonníka vyplýva, že o spoločnej veci rozhodujú všetci spoluvlastníci nehnuteľnosti. Pri zmene druhu pozemku v

podielovom spoluvlastníctve sa vyžaduje súhlas všetkých spoluvlastníkov, ktorí sú vlastníkami pozemku ako celku. Konanie sa zastavuje z dôvodu, že Július Čirke, bytom Na hlinách 6958/41, Trnava ako spoluvlastník parc. C-KN č. 6523/97, evidovanej v registri E-KN ako parc. č. 1296, druh pozemku záhrada (v podiele 1/6 z celku), katastrálne územie Hlohovec vyjadril listom doručením na tunajší úrad dňa 28.11.2025 nesúhlas so zmenou druhu pozemku na zastavanú plochu.

Odôvodnenie

Žiadateľ Lupčo Trajkov, bytom Saleziánska 6730/48, Trnava požiadal žiadosťou zo dňa 08.04.2025 tunajší úrad ako príslušný správny orgán o vydanie rozhodnutia o usporiadaní nezákonného stavu na poľnohospodárskej pôde podľa § 19 ods. 1 písm. b) zákona č. 220/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov pre účel prístavby záhradnej chaty v k. ú. Hlohovec, mimo zastavaného územia mesta Hlohovec z dôvodu usporiadania a zosúladenia druhov pozemkov v teréne a v katastri nehnuteľností.

Predmetom konania sú presahujúce výmery do parc. C-KN č. 6523/97, druh pozemku záhrada (diel 1 a 2) o celkovej výmere 42 m², ktoré boli zamerané geometrickým plánom č. 010/2021, vyhotoveným zhotoviteľom M.M.Servis, s.r.o., Geodetická kancelária, ul. SNP 6, Hlohovec a úradne overeným pod č. G1-147/2021 zo dňa 15.04.2021 Okresným úradom v Hlohovci, katastrálnym odborom pri zameraní stavby záhradnej chatky. Pôvodná chatka je umiestnená na parc. C-KN č. 6523/98, o výmere 17 m², evidovaná v KN v druhu pozemku zastavaná plocha a nádvorie. V priebehu užívania boli na stavbe zrealizované stavebné úpravy formou etapových prístavieb. Podľa čestného prehlásenia stavebníka prístavba záhradno-rekreačnej chaty bola ukončená do konca roku 2020. Následne dokončená stavba bola zameraná geometrickým plánom č. 010/2021, úradne overeným pod č. G1-147/2021 zo dňa 15.04.2021 Okresným úradom v Hlohovci, katastrálnym odborom. Stavba je umiestnená v chatovej osade a svojou prevádzkou spĺňa funkciu rekreácie. Objekt chaty časťou o celkovej výmere 42 m² (diel 1 a 2 podľa geometrického plánu č. 010/2021) presahuje do príľahlého poľnohospodárskeho pozemku parc. C-KN č. 6523/97, v registri E-KN parc. č. 1296. Vlastníctvo k predmetnej parcele je evidované na liste vlastníctva č. 7835 v k.ú. Hlohovec a to v podielovom spoluvlastníctve neznámych vlastníkov Jozefa Zámečníka, Anny Psotovej, r. Bahulovej a Alžbety Zámečníkovej, rod. Dzurechovej v zastúpení Slovenským pozemkovým fondom v Bratislave a Júliusa Čirkeho, bytom Na hlinách 6958/41, Trnava.

V zmysle § 18 ods. 3 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších právnych predpisov správny orgán známych účastníkov konania doručením a neznámym účastníkom verejnou vyhláškou upovedomil o začatí konania vo veci vydania rozhodnutia na usporiadanie nezákonného stavu na poľnohospodárskej pôde podľa § 19 ods. 1 písm. b) zákona č. 220/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov pre uvedenú stavbu pod č. OU-TT-PLO-2025/031161-002 zo dňa 25.04.2025.

Ku konaniu bola doložená nájomná zmluva č. 03854/2024-PNZ-P41046/24.00, uzatvorená podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka vo veci prenájmu parc. C-KN č. 6523/97, č. 6523/98 v k.ú. Hlohovec zo dňa 15.10.2024 medzi prenajímateľom Slovenským pozemkovým fondom v Bratislave, ktorý nakladá s pozemkami vo vlastníctve neznámych vlastníkov a stavebníkom Lupčo Trajkovom, Saleziánska 6730/48, Trnava. Ku konaniu o zmene druhu pozemku bola vznesená námietka Slovenského pozemkového fondu v Bratislave pod č. SPFS108601/2025/750, SPFZ086749/2025 zo dňa 29.04.2025. Slovenský pozemkový fond, ktorý zastupuje neznámych vlastníkov v konaniach pred orgánmi štátnej správy trval na tom, aby účastník konania Lupčo Trajkov doložil okresnému úradu do tohto konania stanovisko Slovenského pozemkového fondu v Bratislave k zmene druhu pozemku. Stanovisko bolo doložené okresnému úradu dňa 16.06.2025 pod č. konania SPFS110664/2025/740, SPFZ113064/2025 zo dňa 05.06.2025, podľa ktorého Slovenský pozemkový fond súhlasí so zmenou druhu pozemku dielov 1 a 2 (podľa Gp č. 010/2021) na zastavanú plochu za podmienky, že parcely C-KN č. 6523/97 a C-KN č. 6523/98 budú následne predmetom majetkoprávneho usporiadania resp. nájomnej zmluvy medzi žiadateľom a Slovenským pozemkovým fondom. Ku konaniu iné námietky neboli vznesené.

Podľa územnoplánovacej informácie, vydanéj Mestom Hlohovec pod č. 30011/2021/2653/KRA zo dňa 28.05.2025 sa predmetné pozemky nachádzajú v urbanistickom obvode UO 13 – Starý háj v rámci regulačného bloku RZ – Záhradkárske a chatové osady, Chatová osada Peterská nová hora v zmysle platného územného plánu. Prípustným funkčným využitím pozemku sú stavby na individuálnu rekreáciu – záhradné chatky, rekreačné chatky.

Mesto Hlohovec, Mestský úrad v Hlohovci vydalo rozhodnutie o spôsobilosti stavby záhradnej chatky na užívanie pod č. konania MSUHC/23871/2025/1284/HLAG zo dňa 07.04.2025. Podľa vydaného rozhodnutia je stavba dokončená a spôsobilá na ďalšie užívanie.

Okresný úrad Trnava, pozemkový a lesný odbor vydal na predmetné časti parcely rozhodnutie na usporiadanie nezákonného stavu na poľnohospodárskom pozemku podľa § 19 písm. b) zákona č. 220/2004 Z.z v znení neskorších predpisov pod č. konania OU-TT-PLO-2025/031161-007 zo dňa 17.06.2025. V lehote stanovenej zákonom pre podanie odvolania bolo dňa 17.07.2025 na tunajší úrad doručené odvolanie účastníka konania – Júliusa Čirkeho, bytom Na hlinách 6958/41, Trnava, ktorý napadol rozhodnutie prvostupňového správneho orgánu v celom rozsahu a domáhal sa jeho zrušenia.

Okresný úrad Trnava, pozemkový a lesný odbor podľa § 56 zákona o správnom konaní listom zo dňa 22.07.2025 upovedomil účastníkov konania o podanom odvolaní a zároveň vyzval účastníkov konania, aby sa k obsahu podaného odvolania vyjadrili a podľa potreby konanie doplnili vykonaním novo navrhovaných dôkazov alebo dokladov.

K podanému odvolaniu sa vyjadril stavebník Lupčo Trajkov listom zo dňa 23.07.2025, doručeným na prvostupňový správny orgán dňa 28.07.2025. Stavebník vo svojom vyjadrení uviedol, že Slovenský pozemkový fond s ním na predmetné parcely uzavrel nájomnú zmluvu č. 03854/2024-PNZ-P41046/24.00, ktorá ho oprávňuje užívať pozemok ako nájomca. Poukazuje na skutočnosť, že s manželkou sa pokúšal vysporiadať pozemkové vzťahy s pánom Čirkem aj osobne, pričom ho kontaktoval viackrát, naposledy mailom, ktorý tvorí prílohu jeho vyjadrenia. Stavebník vo vyjadrení ďalej uvádza, že pozemok užíva od 10.09.1999 a následne na najbližšej schôdzi ZO SZZ Peterská nová hora v Hlohovci, dňa 13.04.2000, bol prijatý za riadne platiaceho člena, ktorým bol až do ukončenia činnosti organizácie. Stavebník Lupčo Trajkov uviedol, že nie je vlastníkom žiadneho spoluvlastníckeho podielu predmetných pozemkov ani to nikdy netvrdil. Parcele užíva na základe nájomnej zmluvy, ktorú má uzatvorenú so Slovenským pozemkovým fondom. Stavebník Lupčo Trajkov tvrdí, že nemá záujem o žiadne susedské spory, chce zosúladiť reálny stav s aktuálnymi ustanoveniami zákonov. Čestne prehlásil, že všetky doložené dokumenty sú pravdivé a nič nezamlčal. K podanému odvolaniu sa iní účastníci nevyjadrili.

Z dôvodu, že správny orgán nemohol odvolaniu účastníka konania vyhovieť, v zmysle § 57 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov predložil odvolanie spolu so spisovým materiálom k odvolaciemu konaniu na druhostupňový správny orgán. O zaslaní odvolania na druhostupňový správny orgán tunajší úrad upovedomil účastníkov konania listom zo dňa 14.08.2025.

Odvolací orgán preskúmal v celom rozsahu napadnuté rozhodnutie Okresného úradu v Trnave, pozemkového a lesného odboru č. k. OU-TT-PLO-2025/031161-007 zo dňa 17.06.2025, ako aj na vec sa vzťahujúci spisový materiál v zmysle § 59 ods. 1 zákona o správnom konaní, zhodnotil dôkazy jednotlivo i vo vzájomných súvislostiach v súlade so zásadami voľného hodnotenia dôkazov a materiálnej pravdy a dospel k záveru, že napadnuté rozhodnutie nebolo vydané v súlade s platnými právnymi predpismi.

Podľa § 46 zákona o správnom konaní musí byť rozhodnutie v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi, musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu a musí obsahovať predpísané náležitosti.

Podľa § 3 ods. 1 zákona o správnom konaní správne orgány postupujú v súlade so zákonmi a inými právnymi predpismi, sú povinné chrániť záujmy štátu a spoločnosti, práva a záujmy fyzických osôb a právnických osôb a dôsledne vyžadovať plnenie ich povinností.

Podľa § 3 ods. 4 zákona o správnom konaní rozhodnutie správnych orgánov musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci.

Podľa § 32 ods. 1 zákona o správnom konaní je správny orgán povinný zistiť presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si obstarat' potrebné doklady pre rozhodnutie. Pritom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania.

Odvolateľ vo svojom odvolaní napadol odôvodnenie prvostupňového správneho orgánu v časti, v ktorej je uvedené že vlastníctvo k parcele C-KN č. 6523/97, druh záhrada (diel 1 a 2) o celkovej výmere 42 m² k.ú. Hlohovec, mimo zastavaného územia Hlohovec, zameranej geometrickým plánom č. 010/2021 je evidované na liste vlastníctva

č. 7835 a to v podielovom spoluvlastníctve žiadateľa Lupčo Trajkova, bytom Saleziánska 6730/48, Trnava; neznámych vlastníkov Jozefa Zámečníka, Anny Psotovej, r. Bahulovej a Alžbety Zámečníkovej, rod. Dzurechovej a Júliusa Čirkeho, bytom Na hlinách 6958/41, Trnava. Odvolateľ namietal, že uvedené sa nezakladá na pravde a žiadateľ Lupčo Trajkov nikdy nebol spoluvlastníkom na predmetnom pozemku. Odvolací orgán konštatoval, že v rozhodnutí prvostupňového orgánu bolo chybné uvedené, že žiadateľ Lupčo Trajkov je podielovým spoluvlastníkom predmetného pozemku. Vlastníctvo k predmetnej parcele je evidované na liste vlastníctva č. 7835 v k.ú. Hlohovec a to v podielovom spoluvlastníctve neznámych vlastníkov Jozefa Zámečníka, Anny Psotovej, r. Bahulovej a Alžbety Zámečníkovej, rod. Dzurechovej a Júliusa Čirkeho, bytom Na hlinách 6958/41, Trnava. Pričom v zmysle zákona Slovenskej národnej rady č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov, Slovenský pozemkový fond spravuje poľnohospodárske nehnuteľnosti a nakladá s pozemkami, ktorých vlastníci nie sú známi.

Odvolateľ vo svojom odvolaní spochybnil predloženú Nájomnú zmluvu č. 03854/2024/PNZ-P41046/24.00, uzatvorenú podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka vo veci prenájmu parc. C-KN č. 6523/97, č. 6523/98 v k.ú. Hlohovec zo dňa 15.10.2024 medzi prenajímateľom Slovenským pozemkovým fondom v Bratislave (ďalej len „SPF“), ktorý nakladá s pozemkami vo vlastníctve neznámych vlastníkov a stavebníkom Lupčom Trajkovom, bytom Saleziánska 6730/48, Trnava. Namietal, že predmetná zmluva žiadnym spôsobom nepreukazuje, že by mal žiadateľ Lupčo Trajkov akékoľvek právo užívať predmetné nehnuteľnosti. Slovenský pozemkový fond nikdy nemohol prenajať a ani neprenajal žiadateľovi podiel, ktorý sa nachádza vo výlučnom vlastníctve Júliusa Čirkeho. Z toho dôvodu Lupčo Trajkovi nikdy nevzniklo žiadne právo k užívaniu celej nehnuteľnosti a k nakladaniu s celou touto nehnuteľnosťou. Odvolateľ ďalej uviedol, že SPF ako zástupca neznámych vlastníkov žiadnym spôsobom pri prenájme podielov neznámych vlastníkov nekontaktoval jediného žijúceho vlastníka a z toho dôvodu je uvedená nájomná zmluva absolútne neplatná a nemožno zo zákona na ňu v ďalšom konaní prihladať. Odvolateľ nikdy nesúhlasil s prenájomom podielov nájomcovi, svoj podiel na prenájme nikdy neponúkol a tak nájomca aktuálne protiprávne užíva aj časť, resp. podiel patriaci odvolateľovi.

K námietke odvolací orgán uviedol nasledovné. Podľa § 34 ods. 3 zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov pozemkový fond spravuje poľnohospodárske nehnuteľnosti vo vlastníctve štátu ustanovené osobitným predpisom. Pozemkový fond nakladá s pozemkami, ktorých vlastníci nie sú známi okrem pozemkov, ktoré sú lesnými pozemkami ako aj s podielmi spoločnej nehnuteľnosti, ktorých vlastníci nie sú známi. Postup SPF pri prenajímaní a skončení nájmu, predaji zámene a nadobúdaní nehnuteľností pozemkovým fondom a kritériá pre určovanie výšky nájomného pri prenajímaní nehnuteľností pozemkovým fondom upraví nariadenie vlády Slovenskej republiky.

Podľa § 136 ods. 1 Občianskeho zákonníka (zákon č. 40/1964 Zb.) vec môže byť v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov.

Podľa § 137 ods. 1 Občianskeho zákonníka (zákon č. 40/1964 Zb.) podiel vyjadruje mieru, akou sa spoluvlastníci podieľajú na právach a povinnostiach, vyplývajúcich zo spoluvlastníctva k spoločnej veci.

Podľa § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka (zákon č. 40/1964 Zb.) o hospodárení so spoločnou vecou rozhodujú spoluvlastníci väčšinou, počítanou podľa veľkosti podielov. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa väčšina alebo dohoda nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek spoluvlastníka súd.

Z citovaných ustanovení Občianskeho zákonníka vyplýva, že o tom, ako sa bude nakladáť s nehnuteľnosťou, rozhodujú spoluvlastníci podľa veľkosti svojich podielov. Mierou účasti každého spoluvlastníka na právach a povinnostiach k spoločnej veci je spoluvlastnícky podiel určený zlomkom alebo percentom. Je to číselné vyjadrenie právneho postavenia každého spoluvlastníka vo vzťahu k ostatným spoluvlastníkom. Nájomná zmluva č. č. 03854/2024/PNZ-P41046/24.00 medzi prenajímateľom SPF a nájomcom Lupčom Trajkovom, bytom Saleziánska 47, Trnava je uzatvorená vo veci prenájmu pozemkov v k.ú. Hlohovec parc. C-KN č. 6523/97, druh pozemku záhrada, o celkovej výmere 631 m² a parc. C-KN 6523/98, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, o celkovej výmere 17 m², identifikované na parc. E-KN č. 1296, druh pozemku vinica, o celkovej výmere 4445 m² na nepoľnohospodárske využitie pozemku na rekreačný účel na určitý čas do termínu 31.12.2034. SPF, ktorý môže zo zákona nakladáť s pozemkami vo vlastníctve neznámych vlastníkov bol na základe vyššie uvedeného oprávnený

uzavrieť nájomnú zmluvu na spoluvlastnícky podiel 5/6 k celku k predmetným pozemkom. Námietka odvolateľa v tomto bode bola neopodstatnená.

Odvolateľ vo svojom odvolaní ďalej napadol rozhodnutie Mesta Hlohovec, MsÚ v Hlohovci č. konania MSUHC/23871/2025/1284/HLAG zo dňa 07.04.2025, v ktorom Mesto Hlohovec potvrdilo, že stavba záhradnej chatky je spôsobilá na užívanie. Odvolateľ považuje uvedené rozhodnutie za vydané v rozpore so zákonom, a to z toho dôvodu, že predmetné rozhodnutie nikdy nebolo doručované Júliusovi Čirkemu ako spoluvlastníkovi pozemkov, na ktorých sa má údajná stavba nachádzať. Žiadateľ Lupčo Trajkov nepreukázal pri vydaní tohto rozhodnutia žiadne vlastnícke ani iné právo k celému pozemku, na ktorom sa stavba nachádza. Odvolateľ poznamenáva, že uvedené rozhodnutie Mesta Hlohovec, MsÚ v Hlohovci napadol protestom prokurátora. Predmetnú stavbu považuje za nelegálnu a nie je možné na jej existenciu v konaní prihladať. Navrhuje, aby bolo konanie prerušené do doby, kým prokurátor nerozhodne o podanom návrhu na podanie protestu prokurátora voči tangovanému rozhodnutiu.

Odvolací orgán poukázal na skutočnosť, že prvostupňový orgán nemá právomoc posudzovať rozhodnutia iných štátnych orgánov resp. spochybňovať ich platnosť. Takáto právomoc je v kompetencii súdu. Pokiaľ nie je preukázaný opak, resp. nie je preukázaná neplatnosť tohto rozhodnutia je prvostupňový správny orgán aj odvolací orgán viazaný reálnym právnym stavom, a to, že dokument je platný. Nakoľko konanie o proteste prokurátora nie je ukončené, bol prvostupňový správny orgán pri vydávaní rozhodnutia o usporiadaní nezákonného stavu na poľnohospodárskej pôde povinný brať do úvahy obsah rozhodnutia Mesta Hlohovec, a to že predmetná stavba „Záhradná chatka“ je spôsobilá na užívanie. Z uvedeného dôvodu považuje odvolací orgán námietku odvolateľa za irelevantnú.

Odvolateľ napadol rozhodnutie prvostupňového správneho orgánu v časti, v ktorej sa uvádza, že „podľa údajov v žiadosti prístavba bola realizovaná postupne a bola ukončená v roku 2020. V zmysle § 20 zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov priestupok za neoprávnený záber poľnohospodárskej pôdy nemožno prejednať a zodpovednosť za priestupok preto zaniká uplynutím doby stanovenej zákonom.“ Uvedený výklad považoval odvolateľ za nesprávny a účelový, nakoľko podľa jeho názoru je zjavnou snahou správneho orgánu žiadnym spôsobom nepoškodiť žiadateľovi. Uvedený priestupok, ak sa aj jeho začatie datuje do októbra roku 2020 je pokračujúcim priestupkom, nakoľko trvá po celý čas do roku 2020 až po súčasnosť a takto je potrebné k nemu aj pristupovať a hodnotiť ho.

Odvolací orgán uviedol nasledovné. Podľa § 25 ods. 1 písm. e) zákona č. 220/2004 Z. priestupku na úseku ochrany poľnohospodárskej pôdy sa dopustí ten, kto v rozpore s týmto zákonom zabral a použil poľnohospodársku pôdu na nepoľnohospodársky účel.

Podľa § 20 zákona č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov priestupok nemožno prejednať, ak od jeho spáchania uplynuli dva roky, nemožno ho tiež prejednať, prípadne uloženú sankciu alebo jej zvyšok vykonať, ak sa na priestupok vzťahuje amnestia.

Podľa údajov v žiadosti o zmene druhu pozemku bolo doložené čestné prehlásenie stavebníka, že prístavba záhradno-rekreačnej chatky bola realizovaná postupne a bola ukončená v roku 2020, pričom od tohto obdobia neboli na spomínanej chatke vykonávané žiadne úpravy ani zmeny a jej skutkový stav zodpovedá údajom v projektovej dokumentácii. K zabratiu poľnohospodárskej pôdy teda došlo vykonaním terénnych výkopových prác súvisiacich s prístavbou objektu chatky, ukončených v roku 2020.

Pokračovaním priestupku je opätovne uskutočňovaná jedna a tá istá skutková podstata. Musí ísť súčasne o rovnaký alebo podobný spôsob vykonania a uskutočňovania rovnakého zámeru. Doba spáchania priestupku sa potom bude posudzovať podľa doby ukončenia priestupku. Pri pokračovaní v priestupku sa posudzuje konanie ako jeden skutok, preto je dobou spáchania priestupku doba jeho dokončenia. Jedná sa o dobu, kedy došlo k poslednému aktu konania. Z čestného prehlásenia stavebníka vyplýva, že prístavbu záhradno-rekreačného objektu ukončil do konca roku 2020. Do doby začatia konania o usporiadaní nezákonného stavu na poľnohospodárskej pôde t. j. 24.04.2025 teda uplynuli viac ako dva roky, čím sa naplnilo citované ustanovenie § 20 zákona č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov a za uvedený priestupok tak nemôže byť uložená sankcia. Z uvedeného dôvodu odvolací orgán námietku odvolateľa zamietol.

Odvolací orgán konštatoval, že prvostupňový správny orgán pri vydaní rozhodnutia o usporiadaní nezákonného stavu na poľnohospodárskej pôde č. OU-TT-PLO-2025/031161-007 zo dňa 17.06.2025 nepostupoval v zmysle platných právnych predpisov, keď si nezaobstaral všetky potrebné doklady pre rozhodnutie.

Zásada materiálnej pravdy predpokladá dôsledné zistenie podkladov pre rozhodnutie. Správny orgán je povinný zistiť všetky potrebné skutočnosti dôležité pre rozhodnutie do tej miery, aby bol spoľahlivým základom pre rozhodovanie. Keďže rozhodnutie správneho orgánu zasahuje do právnych pomerov osôb, musí byť vydané na základe spoľahlivo a presne zisteného skutočného stavu veci.

Podľa § 37 ods. 1 zákona o správnom konaní správny orgán môže uložiť účastníkovi konania alebo inej osobe, ktorá má listinu potrebnú na vykonanie dôkazov, aby ju predložil.

Podľa § 19 ods. 1 písm. b) zákona č. 220/2004 Z.z ak orgán ochrany poľnohospodárskej pôdy zistí, že niekto zabral poľnohospodársku pôdu bez rozhodnutia o odňatí na stavebný účel alebo iný účel v termíne po 25. júni 1992, ak nie je možné poľnohospodársku pôdu rekultivačnými opatreniami vrátiť do pôvodného stavu, rozhodne o usporiadaní nezákonného stavu na poľnohospodárskej pôde a vyzve toho, kto zabral poľnohospodársku pôdu, aby predložil doklady na usporiadanie druhu pozemku v katastri, najmä kópiu z katastrálnej mapy s vyznačením dotknutých parciel, údaje podľa osobitného prepisu potrebné pre účel overenia vlastníckeho práva k pozemku alebo geometrický plán, ak ide o časť parciel evidovaných v katastri.

Predmetom prvostupňového správneho orgánu je neoprávnený záber poľnohospodárskej pôdy v k.ú. Hlohovec na účel výstavby záhradnej chatky o výmere 42 m² na parcele C-KN č. 6523/97, druh pozemku záhrada. Vlastníctvo k parcele C-KN č. 6523/97, o výmere 631 m² (v registri E-KN parc. č. 1296) v k.ú. Hlohovec je evidované na liste vlastníctva č. 7835, a to v podielovom spoluvlastníctve neznámych vlastníkov Jozefa Zámečníka, Anny Psotovej, r. Bahulovej a Alžbety Zámečníkovej, rod. Dzurechovej a Júliusa Čirkeho, bytom Na hlinách 6958/41, Trnava. Podľa § 16 ods. 2 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 180/1995 Z.z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov Slovenský pozemkový fond nakladá s pozemkami neznámych vlastníkov a zastupuje ich pred orgánmi štátnej správy.

K žiadosti o usporiadanie nezákonného stavu na poľnohospodárskej pôde, vzniknutého po 25. júni 1992 bola doložená nájomná zmluva č. 03854/2024/PNZ-P41046/24.00 uzatvorená podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka vo veci prenájmu parc. C-KN č. 6523/97, č. 6523/98 v k.ú. Hlohovec zo dňa 15.10.2024 medzi prenajímateľom Slovenským pozemkovým fondom v Bratislave, ktorý nakladá s pozemkami vo vlastníctve neznámych vlastníkov a stavebníkom Lupčom Trajkovom, bytom Saleziánska 6730/48, Trnava.

Ku konaniu bolo doložené stanovisko Slovenského pozemkového fondu pod č. konania SPFS110664/2025/740, SPFZ113064/2025 zo dňa 05.06.2025, podľa ktorého Slovenský pozemkový fond, zastupujúci v konaní neznámych vlastníkov súhlasí so zmenou druhu pozemku dielov 1 a 2 (podľa Gp č. 010/2021) na zastavanú plochu za podmienky, že parcely C-KN č. 6523/97 a C-KN č. 6523/98 budú následne predmetom majetkoprávného usporiadania resp. nájomnej zmluvy medzi žiadateľom a Slovenským pozemkovým fondom.

Podľa § 139 ods. 1 Občianskeho zákonníka (zákon č. 40/1964 Zb.) z právnych úkonov týkajúcich sa spoločnej veci sú oprávnení a povinní všetci spoluvlastníci spoločne a nerozdielne. Z uvedeného ustanovenia Občianskeho zákonníka vyplýva, že o spoločnej veci rozhodujú všetci spoluvlastníci. Pri zmene druhu pozemku v podielovom spoluvlastníctve sa vyžaduje súhlas všetkých spoluvlastníkov, ktorí sú vlastníkami pozemku ako celku.

Pozemok parc. C-KN č. 6523/97 v k.ú. Hlohovec je v užívaní nájomcu Lupča Trajkova na základe nájomnej zmluvy medzi prenajímateľom Slovenským pozemkovým fondom, ktorý zastupuje neznámych vlastníkov a nájomcom Lupčom Trajkovom, avšak predmetná parcela naďalej zostáva v podielovom spoluvlastníctve neznámych vlastníkov (spoluvlastnícky podiel 5/6), zastúpených Slovenským pozemkovým fondom a Júliusom Čirkem, (spoluvlastnícky podiel 1/6), vedených na liste vlastníctva č. 7835.

Na základe vyššie uvedeného odvolací orgán posúdil odvolanie ako dôvodné a rozhodnutím pod č. konania OU-TT-OOP6-2025/064217-003 zo dňa 19.09.2025, právoplatným zo dňa 08.10.2025 rozhodnutie prvostupňového orgánu zrušil a dňa 16.10.2025 vec vrátil správne mu orgánu prvého stupňa na nové konanie. Odvolací orgán je toho názoru, že podanie stavebníka Lupča Trajkova o usporiadanie nezákonného stavu na poľnohospodárskej pôde, vzniknutého

po 25. júni 1992 zo dňa 08.04.2025 neobsahovalo všetky náležitosti v zmysle § 19 ods. 1 písm. b) zákona č. 220/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov.

Tunajší úrad ako príslušný správny orgán ochrany poľnohospodárskej pôdy pri nepoľnohospodárskom použití v zmysle zákona č. 220/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov po preštudovaní priložených dokladov a na základe rozhodnutia Okresného úradu v Trnave, odboru opravných prostriedkov, Pozemkového referátu č. OU-TT-OOP6-2025/064217-003 zo dňa 19.09.2025, ktorý je týmto rozhodnutím viazaný zistil, že podanie má nedostatky takého charakteru, pre ktoré nie je možné rozhodnutie vydať. Vzhľadom k tomu tunajší úrad vyzval žiadateľa na ich odstránenie a zároveň konanie rozhodnutím zo dňa 27.10.2025 prerušil.

K výzve na doplnenie konania bolo na tunajší úrad dňa 07.11.2025 doručené vyjadrenie Lupča Trajkova, bytom Saleziánska 6730/48, Trnava. Vo vyjadrení oznámil a zdokladoval správne orgánu skutočnosť, že Júliusa Čirkeho písomne, listom zo dňa 03.11.2025 požiadal na doplnenie konania o jeho vyjadrenie k zmene druhu pozemku. Vo vyjadrení ďalej uviedol, cit. „záhradnú chatku som budoval postupne a posledné úpravy boli ukončené do roku 2020 - teda pred kúpou 1/6 pozemku, uvedeného na LV č. 7835, t.j. presne si poznal skutkový stav. Predchádzajúci majiteľ resp. užívateľ pozemku a záhradnej chatky p. Jaromír Stanko, ktorú si od neho kúpil, nemal námietky k stavebným úpravám. Od Tvojej kúpy časti pozemku neprebehli žiadne stavebné úpravy na chatke, veď si s manželkou a synom bol nejedenkrát u mňa na návšteve. Z druhej strany presne si vedel, že 1/6-nový podiel známeho vlastníka som chcel kúpiť ja, no kým som sa liečil z ťažkého priebehu covidu Ty si využil situáciu a kúpu si zrealizoval sám.“ Zároveň uviedol, že zotrváva na svojom stanovisku na usporiadanie a zosúladenie skutkového stavu na dotknutých parcelách.

Nakoľko bol Július Čirke v priebehu konania ako účastník konania pasívny, nevyjadril sa ani k oznámeniu o začatí konania v zmysle § 18 ods. 3 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších právnych predpisov zo dňa 25.04.2025, správny orgán ho listom zo dňa 17.11.2025 vyzval ako podielového spoluvlastníka parc. C-KN č. 6523/97 k.ú. Hlohovec, aby sa v lehote 7 dní vyjadril k predmetnej zmene druhu pozemku. Dňa 28.11.2025 bolo ku konaniu doručené písomné stanovisko Júliusa Čirkeho, ktorý nesúhlasí s predmetnou zmenou druhu pozemku, dôvod nesúhlasu neuviedol.

Podľa § 139 ods. 1 Občianskeho zákonníka (zákon č. 40/1964 Zb.) vyplýva, že o spoločnej veci rozhodujú všetci spoluvlastníci nehnuteľnosti. Pri zmene druhu pozemku v podielovom spoluvlastníctve sa vyžaduje súhlas všetkých spoluvlastníkov, ktorí sú vlastníkami pozemku ako celku.

Pozemok parc. C-KN č. 6523/97 v k.ú. Hlohovec je v užívaní nájomcu Lupča Trajkova na základe nájomnej zmluvy medzi prenajímateľom Slovenským pozemkovým fondom, ktorý v konaní zastupuje neznámych vlastníkov a nájomcom Lupčom Trajkovom, avšak predmetná parcela naďalej zostáva v podielovom spoluvlastníctve neznámych vlastníkov (spoluvlastnícky podiel 5/6), zastúpených Slovenským pozemkovým fondom a Júliusom Čirkem, (spoluvlastnícky podiel 1/6), evidovaných na liste vlastníctva č. 7835.

Vzhľadom ku skutočnosti, že známy spoluvlastník parc. C-KN č. 6523/97 v k.ú. Hlohovec Július Čirke, bytom Na hlinách 6958/41, Trnava sa ku zmene druhu pozemku vyjadril nesúhlasne a zároveň pri zmene druhu pozemku sa vyžaduje súhlas všetkých spoluvlastníkov, ktorí sú vlastníkami pozemku ako celku (§ 139 ods. 1 Občianskeho zákonníka) správny orgán rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

V zmysle § 16 ods. 2 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 180/1995 Z.z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov Slovenský pozemkový fond nakladá s pozemkami nezistených vlastníkov a zastupuje ich pred orgánmi štátnej správy.

Nakoľko v tomto konaní sú neznámi vlastníci, všetky oznámenia, rozhodnutia a iné písomnosti sa im v súlade s § 26 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších právnych predpisov oznamujú verejnou vyhláškou.

Toto rozhodnutie má povahu verejnej vyhlášky podľa § 26 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov a bude vyvesené na dočasnej úradnej tabuli na Okresnom úrade v Trnave, pozemkovom a lesnom odbore, Kollárova 8, Trnava; na internetovej stránke pozemkového a lesného odboru Okresného úradu v Trnave <http://www.minv.sk/?ochrana-pohospodarskej-pody-4> a na úradnej tabuli Mesta Hlohovec v lehote 15 dní. Posledný deň vyvesenia tohto rozhodnutia sa považuje za deň doručenia.

Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie na Okresný úrad Trnava, odbor opravných prostriedkov, referát pôdohospodárstva v lehote do 15 dní odo dňa jeho oznámenia, a to cestou tunajšieho odboru. Proti tomuto rozhodnutiu možno podať správnu žalobu podľa § 177 zákona č. 162/2015 Z.z. Správneho súdneho poriadku, po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.

Potvrdenie vyvesenia a zvesenia vyhlášky

Vyvesené dňa: _____ Zvesené dňa: _____

Pečiatka, podpis: _____

Ing. Pavol Trokan
vedúci pozemkového a lesného
odboru Okresného úradu v Trnave

Informatívna poznámka - tento dokument bol vytvorený elektronicky orgánom verejnej moci

IČO: 00151866 Sufix: 10006

Doručuje sa

Lupčo Trajkov, Saleziánska ulica 6730/48, 917 01 Trnava, Slovenská republika
Slovenský pozemkový fond, Búdková 36, 811 04 Bratislava, Slovenská republika
Július Čirke, Na hlinách 6958/41, 917 01 Trnava, Slovenská republika
Mesto Hlohovec, M.R.Štefánika 1, 920 01 Hlohovec, Slovenská republika
Okresný úrad Trnava, Kollárova 8, 917 02 Trnava, Slovenská republika

Doložka o autorizácii

Tento listinný rovnopis elektronického úradného dokumentu bol vyhotovený podľa vyhlášky č. 85/2018 Z. z. Úradu podpredsedu vlády Slovenskej republiky pre investície a informatizáciu z 12. marca 2018, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o spôsobe vyhotovenia a náležitostiach listinného rovnopisu elektronického úradného dokumentu.

Údaje elektronického dokumentu

Názov: [Žiadosť o vydanie rozhodnutia o usporiadaní nezákonného stavu na poľnohospodárskej pôde v zmysle § 19 ods. 1 písm. b/ zákona č. 220/2004 Z. z., k. ú. Hlohovec, parc. č. 6523/98, 6523/97, prístavba záhradnej chaty - zastavenie konania]

Identifikátor: OU-TT-PLO-2025/031161-0211563/2025

Autorizácia elektronického dokumentu

Dokument autorizoval: Pavol Trokan

Oprávnenie: 1109 , podľa (§ 9 ods. 2 písm. a) zákona č. 272/2016 Z. z.

Zastúpená osoba: Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky
SK IČO 00151866

Spôsob autorizácie: kvalifikovaný elektronický podpis vyhotovený s použitím mandátneho certifikátu s pripojenou kvalifikovanou elektronickou časovou pečiatkou

Deklarovaný dátum a čas autorizácie: 05.12.2025 10:51:01 časové pásmo +01:00

Dátum a čas vystavenia kvalifikovanej časovej pečiatky: 05.12.2025 10:51:13 časové pásmo +01:00

Označenie listov, na ktoré sa autorizácia vzťahuje:
OU-TT-PLO-2025/031161-0211563/2025

Informácia o vyhotovení doložky o autorizácii

Doložku vyhotovil: Ing. Daniela Behúlová

Funkcia alebo pracovné zaradenie: hlavný radca

Označenie orgánu verejnej moci: Okresný úrad Trnava
IČO: 00151866

Dátum vytvorenia doložky: 08.12.2025

Podpis a pečiatka: