

VEREJNÝ OCHRANCA PRÁV: SAMOSPRÁVA NIE JE POVINNÁ VYHOVIETĚ PREDSTAVÁM VLASTNÍKOV POZEMKOV. PRI KÚPE POZEMKU JE POTREBNÉ NA TO MYSLEIĚ.

Bratislava 21. marca 2024

Verejný ochranca práv Róbert Dobrovodský posudzoval viacero podaní od občanov, ktorí sa domáhali zmeny územného plánu obce, no obec ich požiadavke nevyhovela. Z uvedeného dôvodu občania namietali zásah do svojho vlastníckeho práva.

Právo vlastníť majetok nie je neobmedzené

Podľa Ústavy Slovenskej republiky každý má právo vlastníť majetok. Vlastnícke právo všetkých vlastníkov má rovnaký zákonný obsah a ochranu. Každá fyzická alebo právnická osoba má právo pokojne užívať svoj majetok. Vyvlastnenie alebo nútené obmedzenie vlastníckeho práva je možné iba v nevyhnutnej miere a vo verejnom záujme, a to na základe zákona a za primeranú náhradu. Tým však nie je vylúčené právo štátu prijímať zákony, ktoré považuje za nevyhnutné, aby upravili užívanie majetku v súlade s verejným záujmom.

Neexistencia právneho nároku v procese prijímania a zmeny územného plánu

Vypracovanie územnoplánovacej dokumentácie (územného plánu) orgánmi územného plánovania prebieha štádiami stanovenými stavebným zákonom, pričom tento zákon umožňuje aj jeho aktualizáciu. Stavebný zákon dáva priestor občanom predkladať obci, ako orgánu územného plánovania, vlastné projekty využitia svojho vlastníctva, ale súčasne neobsahuje žiadne ustanovenie, z ktorého by bolo možné vyvodzovať právny nárok na to, aby orgán územného plánovania automaticky (bez ohľadu na ďalšie okolnosti) vyhovel požiadavke vlastníka nehnuteľnosti na zmenu funkčného využitia pozemku na ním požadované funkčné využitie pozemku.

Nevyhovenie pripomienke vlastníka neporušuje vlastnícke právo

Naopak, stavebný zákon predpokladá aj možnosť, že pripomienke vlastníkov v procese obstarávania a schvaľovania územnoplánovacej dokumentácie sa nevyhovie. Z uvedeného dôvodu tak nedochádza k porušeniu vlastníckeho práva občanov.

Vlastník pozemku nerealizuje svoje ekonomické plány a má takmer bezcenný pozemok

Vlastník pozemku tak nemá právny nárok na to, aby obec obstarala územný plán, alebo zmenu a doplnok územného plánu, ktorým umožní realizovať jeho zámer využitia pozemku v súlade s jeho predstavami či ekonomickými záujmami.

„Často sa stretávam s podaniami občanov, v ktorých uvádzajú, že si kúpia pozemok s cieľom si na ňom postaviť dom. Až po kúpe pozemku zistia, že územný plán obce nepočíta s výstavbou domu. Problémom je, že pred kúpou pozemku sa neoboznámia s územným plánom danej obce alebo sa spoliehajú na uistenie predávajúceho, že v budúcnosti sa bude dať pozemok využiť na výstavbu. Toto uistenie sa však nedostane do kúpnej zmluvy, a tak sa neskôr nemôžu dovolávať právnych nárokov voči predávajúcemu. Keď si kupujúci uvedomí svoju chybu, začne sa od obce domáhať zmeny funkčného využitia pozemku. Uplatňuje si pripomienky v procese obstarávania a schvaľovania územnoplánovacej dokumentácie. S kúpou pozemku pod budúci dom má vlastník nemalé finančné výdavky, spravidla spojené s dlhoročným splácaním hypotéky. Nastáva sklamanie, keď vlastník pozemku zistí, že mu obec nevyhoví v procese obstarávania a schvaľovania územnoplánovacej dokumentácie. Sťažuje sa, že mu obec takto zasahuje do výkonu vlastníckeho práva. To tak ale nie je. Podľa môjho názoru, obec ako orgán územného plánovania nemá povinnosť automaticky vyhovieť požiadavkám vlastníka pozemku. Z uvedeného dôvodu odporúčam občanom aby sa pred kúpou pozemku či pred samotnou výstavbou vopred oboznámili s územným plánom danej obce.“ uviedol verejný ochranca práv Róbert Dobrovodský.