



Číslo: STAR/CS/14892/2020

V Bratislave, dňa 13.11.2020

### Rozhodnutie

Starosta mestskej časti Bratislava – Ružinov ako príslušný správny orgán podľa § 13 ods. 5 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov v spojení s § 5 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov s poukazom na ustanovenia § 7a ods. 1. písm. c) a § 7b ods. 2. písm. c) zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave a čl. 48 ods. 1 Štatútu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a v zmysle § 43 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (ďalej len „Správny poriadok“) v znení neskorších predpisov, vo veci účastníkov konania navrhovateľov: 1) Ing. Marta Švihrová, Hraničná 79, 821 05 Bratislava 2) Ing. Pavol Čierny, Hraničná 81, 821 05 Bratislava 3) JUDr. Brigita Obložinská s manž., Hraničná 85, 821 05 Bratislava 4) Dušan Bohunický s manž., Hraničná 87, 821 05 Bratislava, 5) Michal Kratochvíl, Hraničná 1947/89, 821 05 Bratislava, 6) Katarína Petrenko, Hraničná 83, 821 05 Bratislava a odporcovi SUPREME development s.r.o., Záborského 29, 831 03 Bratislava – Nové mesto, IČO: 43 989 675 vydáva toto

### predbežné opatrenie

- I. SUPREME development s.r.o., Záborského 29, 831 03 Bratislava – Nové mesto, IČO: 43 989 675, jej právnym nástupcom sa **zakazuje** zasahovať do posledného pokojného stavu na pozemku registra „C“, parc. č. 15486/1, o výmere 1.564 m<sup>2</sup>, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, nachádzajúceho sa v okrese Bratislava II, obec Bratislava – m. č. Ružinov, k. ú. Ružinov, evidovanom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. 6918, spočívajúceho v existencii spevnenej plochy, ktorá slúži ako verejné parkovisko a prístupová komunikácia pešo a motorovými vozidlami pre obyvateľov ako aj pre hasičský a záchranný zbor a rýchlej zdravotnej pomoci, a to akýmkoľvek stavebnými prácami, výkopovými prácami, prípravnými stavebnými prácami, a akýmkoľvek ďalšími úkonmi súvisiacimi realizáciou oplotenia na pozemku registra „C“, parc. č. 15486/1, o výmere 1.564 m<sup>2</sup>, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, nachádzajúceho sa v okrese Bratislava II, obec Bratislava – m. č. Ružinov, k. ú. Ružinov, evidovanom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. 6918
- II. SUPREME development s.r.o., Záborského 29, 831 03 Bratislava – Nové mesto, IČO: 43 989 675, a jej právnym nástupcom **ukladá povinnosť** aby vlastníkom rodinných domov, hasičskému a záchrannému zboru a rýchlej zdravotnej pomoci umožnil prístup cez pozemok parc. č. 15486/1 ku stavbám rodinných domov so súpisným číslom 1942/79, 1943/81, 1944/83, 1945/85, 1946/87 a 1947/89, nachádzajúcich sa v lokalite Hraničná v MČ Ružinov v bezprostrednej blízkosti pozemku parc. č. 15486/1, pešo ako aj motorovými vozidlami.

- III. SUPREME development s.r.o., Záborského 29, 831 03 Bratislava – Nové mesto, IČO: 43 989 675, a jej právnym nástupcom **ukladá povinnosť zdržať sa akéhokoľvek konania, ktoré by vlastníkom stavieb so súpisným číslom 1942/79, 1943/81, 1944/83, 1945/85, 1946/87 a 1947/89 nachádzajúcich sa v lokalite Hraničná v MČ Ružinov bránilo v prístupe ku stavbám a vykonávaniu činností spojených s užívaním stavieb.**

#### Odôvodnenie

1. Dňa 12.11.2020 bol mestskej časti Bratislava – Ružinov, zastúpenej starostom Ing. Martinom Chrenom, doručený list vlastníkov rodinných domov so súpisným číslom 1942/79, 1943/81, 1944/83, 1945/85, 1946/87 a 1947/89, nachádzajúcich sa v lokalite Hraničná v MČ Ružinov v bezprostrednej blízkosti pozemku parc. č. 15486/1. Obsahom listu bol návrh na vydanie predbežného opatrenia na ochranu proti zrejmemu zásadu do pokojného stavu v zmysle §5 Občianskeho zákonníka. V uvedenom liste vlastníci domov vyjadrili dôvodné obavy zo zamedzenia možnosti prístupu vlastníkov rodinných domov pešo a motorovými vozidlami ako aj pre hasičský a záchranný zbor a rýchlej zdravotnej pomoci. Ako dôkaz existencie uvedenej hrozby uviedli že dňa 10.11.2020 boli za stierače áut nachádzajúcich sa na pozemku parc. č. 15486/1 umiestnené listy s nasledovným textom:

*„Oznámenie – výzva na vyparkovanie motorového vozidla. Spoločnosť SUPREME development s.r.o. so sídlom Záborského 29, 831 01 Bratislava, IČO: 43989675 je vlastníkom pozemku nachádzajúceho sa na Hraničnej ulici, parc. č. 15486/1, zapísaného na LV č. 6918, katastrálne územie Ružinov, na ktorom momentálne parkujete (ďalej len ako „Pozemok“).*

*Vzhľadom na skutočnosť, že dňa 13.11.2020 bude Pozemok kompletne oplotený, spoločnosť SUPREME development s.r.o. Vás vyzýva, aby ste Vaše motorové vozidlo vyparkovali z Pozemku a to najneskôr 13.11.2020 do 8,00 hod. V opačnom prípade môže byť Vaše vozidlo na Vaše náklady odiahnuté“*

Dňa 12.11.2020 JUDr. Norbert Hubinský, konateľ spoločnosti SUPREME development s.r.o. osobne oznámil vlastníkom rodinných domov so súp. č. 1942/79, 1943/81, 1944/83, 1945/85, 1946/87 a 1947/89, že dňa 13.11.2020 bude celý pozemok parc. č. 15486/1 oplotený a z uvedeného dôvodu si majú vlastníci rodinných domov vyparkovať autá z garáží, nakoľko im už následne neumožní žiadny prístup, resp. oplotením zabráni akémukoľvek prejazdu alebo prechodu cez predmetný pozemok. Napriek tomu že vlastníci rodinných domov upozornili že uvedený pozemok na ktorom je umiestnené parkovisko slúžil od 80-tych rokov až doposiaľ ako prístupová cesta pešo a motorovými vozidlami k uvedeným domom a zároveň sa jedná o jediný možný prístup pre hasičský a záchranný zbor a rýchlej zdravotnej pomoci, konateľ spoločnosti trval na zámere umiestnenia oplotenia dňa 13.11.2020.

2. Mestská časť Bratislava – Ružinov v zmysle zásady posudzovania podaní podľa ich obsahu posúdila obsah listu vlastníkov rodinných domov na ul. Hraničná zo dňa 12.11.2020 ako žiadosť na obec podľa § 5 Občianskeho zákonníka o poskytnutie predbežnej ochrany pred zásahom do pôvodného stavu územia v susedstve rodinných domov so súp. č. 1942/79, 1943/81, 1944/83, 1945/85, 1946/87 a 1947/89 plánovaným zámerom oplotenia celého pozemku parc. č. 15486/1 na Hraničnej ulici v mestskej časti Bratislava – Ružinov.

3. Podľa § 5 Občianskeho zákonníka, ak došlo k zrejmemu zásahu do pokojného stavu, možno sa domáhať ochrany na obci. Obec môže predbežne zásah zakázať alebo uložiť, aby bol obnovený predošlý stav. Tým nie je dotknuté právo domáhať sa ochrany na súde.
4. Podľa § 13 ods. 5 zákona č. 369/1991 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, starosta je štatutárnym orgánom obce. Starosta môže rozhodovaním o právach, právom chránených záujmoch alebo povinnostiach fyzických osôb a právnických osôb v oblasti verejnej správy písomne poveriť zamestnanca obce. Poverený zamestnanec obce rozhoduje v mene obce v rozsahu vymedzenom v písomnom poverení.
5. Podľa § 46 Správneho poriadku, rozhodnutie musí byť v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi, musí ho vydať orgán na to príslušný, musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci a musí obsahovať predpísané náležitosti.

V súvislosti s namietaným umiestnením oplotenia pozemku na Hraničnej ulici a požiadavkou na poskytnutie predbežnej ochrany pred zásahom do faktického stavu daného územia, zistil správny orgán nasledovný skutkový stav:

1. Z údajov evidovaných Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom pre k. ú. Ružinov na liste vlastníctva č. 6918 vyplýva, že na pozemku (parc. č. 15486/1 nachádzajúcom sa v k. ú. Ružinov) má k dnešnému dňu existovať Zastavaná plocha a nádvorie.
2. V súvislosti s namietaným umiestnením oplotenia obdržal správny orgán vynímajúc list vlastníkov rodinných domov, viacero neformálnych podnetov a žiadostí na riešenie situácie týkajúcej sa plánovanej výstavby na pozemku parc. č. 15486/1 a umiestnenia oplotenia od občanov žijúcich v lokalite Hraničnej ulice, ktorí zaznamenali úkony na danom území smerujúce k zahájeniu výstavby.
3. Na základe početných podnetov občanov a listu vlastníkov rodinných domov ktorí od 80-tych rokov využívajú pozemok parc. č. 15486/1 na ktorom sa nachádza spevnená plocha parkoviska slúžiaca aj ako pozemná komunikácia pre prístup pešo a motorovými vozidlami k domom vlastníkov a zároveň je jedinou prístupovou cestou pre hasičský a záchranný zbor a rýchlej zdravotnej pomoci a v tejto súvislosti následne aj na základe informácii verejnej dostupných, vyjadrení konateľa SUPREME development s.r.o., oznámeniu – výzvy na vyparkovanie motorového vozidla umiestnenej za stierači automobilov parkujúcich na predmetnom pozemku a oznámenia konateľa SUPREME development s.r.o. vlastníkom rodinných domov, aby si vyparkovali autá z garáží, nakoľko už neskôr nebude možné prejsť cez pozemok parc. č. 15486/1 a vlastnej obhliadky správneho orgánu na mieste samom, t. j. na pozemku s parc. č. 15486/1 a v okolí, nadobudol správny orgán vedomosť o realizácii krokov SUPREME development s.r.o., vedúcich k príprave umiestnenia oplotenia a zamedzenia možnosti prístupu vlastníkov rodinných domov pešo a motorovými vozidlami ako aj pre hasičský a záchranný zbor a rýchlej zdravotnej pomoci.
4. SUPREME development s.r.o., ako vlastník pozemku parc. č. 15486/1 má zámere realizáciu výstavby objektu, ktorý však na základe doposiaľ predložených podkladov bol v rozpore s územným plánom a z uvedeného dôvodu došlo zamietnutiu vydania územného rozhodnutia spoločnosti SUPREME development s.r.o. v lokalite na Hraničnej ulici, t. j. pozemku s parc. č. 15486/1. Zahájenie realizácie developerského zámeru na Hraničnej ulici zo strany SUPREME development s.r.o. bez splnenia zákonných podmienok na začatie výstavby by bolo v rozpore s platnými právnymi predpismi.

5. Podnety a informácie od občanov žijúcich na Hraničnej ulici a v priľahlom okolí v kontexte informácií zverejnených na internete ako aj doterajšie aktivity spoločnosti k realizácii výstavby ktoré by mohli byť v rozpore právnymi predpismi, osvedčujú podľa názoru správneho orgánu začiatok realizácie prác SUPREME development s.r.o., súvisiacich s umiestnením oplotenia na dotknutom pozemku.
6. Na základe uvedených skutočností a konania SUPREME development s.r.o., v lokalite Hraničnej ulice a na pozemku parc. č. 15486/1 dospel správny orgán k záveru, že vyššie uvedené skutočnosti bez akýchkoľvek rozumných pochybností osvedčujú zámer realizácie prác SUPREME development s.r.o., súvisiacich s umiestnením oplotenia, ako aj zámer SUPREME development s.r.o. znemožnenia prístupu vlastníkov rodinných domov pešo a motorovými vozidlami ako aj pre hasičský a záchranný zbor a rýchlej zdravotnej pomoci, dôsledkom ktorých je a bude zásah do dlhodobého pokojného faktického stavu na pozemku s parc. č. 15486/1 a v lokalite Hraničnej ulice.
7. Občiansky zákonník v § 5 upravuje inštitút tzv. „obecného predbežného opatrenia“, zakotvujúci právomoc obce (mesta, príp. mestskej časti) v prípade zrejmeho zásahu do pokojného stavu na podklade podnetu (sťažnosti, žiadosti, apod.) predbežne takýto zásah zakázať alebo uložiť obnovenie pôvodného stavu.
8. Obec zastúpená starostom je pri zrejmom porušení pokojného stavu podľa § 5 Občianskeho zákonníka oprávnená rozhodnutím predbežne zásah zakázať alebo uložiť, aby bol obnovený predošlý stav.
9. Predbežná ochrana pokojného stavu spočíva v práve fyzickej osoby alebo právnickej osoby domáhať sa nápravy u obce uvedením do pôvodného faktického (predošlého) stavu, a to vtedy, ak došlo k zrejmemu zásahu do takéhoto pokojného stavu alebo uloženia zákazu takéhoto zásahu do pokojného faktického stavu – bez ohľadu na právny stav veci.
10. Pokojný stav je možné charakterizovať ako faktický stav, ktorý je (alebo bol) subjektmi mlčky či výslovne akceptovaný a nie je (alebo nebol) nimi žiadnym spôsobom spochybňovaný. Ide o určitú dobu trvajúci stav, ktorý nie je po túto dobu nikým rušený a ani nikoho nerušil. Zásahom sa rozumie zmena tohto stavu spočívajúca v aktívnom konaní alebo v pasívnom nekonaní (opomenutí) subjektu, ktorým dochádza k rušeniu alebo obmedzeniu druhého subjektu v jeho pokojnom stave.
11. Nositeľom povinnosti poskytnúť ochranu pokojného stavu je obec, konajúca prostredníctvom starostu. Starosta obce (mestskej časti) nie je v súvislosti s uplatnením postupu podľa § 5 Občianskeho zákonníka oprávnený zaoberať sa právnymi otázkami konkrétneho prípadu. Povinnosťou starostu je vyhodnotiť iba skutkové otázky, pričom vychádza zo skutkového stavu existujúceho pred zásahom do pokojného stavu.
12. Z povahy ochrany podľa § 5 Občianskeho zákonníka však vyplýva, že obec ako správny orgán jednoducho nemá a nemôže spoľahlivo ustáliť skutkový stav veci (tak ako predpokladá § 3 ods. 5 Správneho poriadku) – má len konštatovať objektívnu zrejmosť zásahu do stavu na prvý pohľad vykazujúceho súladnosť s objektívnym právom. Postup podľa § 5 Občianskeho zákonníka má len predbežný charakter. Zmyslom tohto ustanovenia nie je rozhodnúť spor o právo, ale obnoviť stav, ktorý existoval pred porušením pokojného stavu. Úlohou obce je poskytnúť v skrátanom konaní

právnú ochranu pred zrejším zásahom do posledného pokojného, teda faktického stavu, a tak zabezpečiť medzi dotknutými osobami poriadok a pokoj.

13. Ak obec na základe získaných poznatkov dospeje k záveru, že k zásahu do pokojného faktického stavu skutočne došlo, vo veci rozhodne. Rozhodnutie obce zastúpenej starostom má spravidla povahu predbežného (neodkladného) opatrenia. Úlohou obce nie je zaoberať sa v konaní otázkou, či zásah do pokojného stavu bol v súlade s právom alebo v rozpore s ním. Úlohou obce je zistiť, či bola splnená zákonná podmienka pre rozhodnutie podľa § 5 Občianskeho zákonníka, a to či ide o zrejme porušenie pokojného stavu.
14. V zmysle povinnosti mestskej časti ako správneho orgánu posudzovať vo veci návrhu na poskytnutie predbežnej ochrany pred zrejším zásahom do posledného pokojného faktického stavu podľa § 5 Občianskeho zákonníka výlučne otázku existencie zásahu do posledného faktického stavu, mal správny orgán na základe informácií verejne dostupných na webových stránkach Úradu geodézie, kartografie a katastra SR, Obchodného registra, doterajších vyjadrení, vyjadrení konateľa SUPREME development s.r.o., žiadosti obyvateľov o pomoc, spoločného návrhu na vydanie predbežného opatrenia na ochranu proti zrejmemu zásahu do pokojného stavu zo dňa 12.11.2020 a vlastnej obhliadky na mieste samom, t. j. na pozemku s parc. č. 15486/1 a v okolí, vo vzájomnej súvislosti za dostatočne osvedčenú existenciu zrejmeho zásahu, resp. prvých úkonov zrejmeho zásahu do dlhodobého pokojného faktického stavu na pozemku s parc. č. 15486/1 na Hraničnej ulici v Ružinove zo strany SUPREME development s.r.o. v podobe zámeru realizácie oplotenia a to vo forme doručenia Oznamenia – výzvy na vyparkovanie motorového vozidla vlastníkom rodinných domov na príľahlých pozemkoch osobne konateľom spoločnosti SUPREME development s.r.o..
15. Uvedená činnosť stavebníka SUPREME development s.r.o. vo vzájomnom kontexte všetkých dostupných informácií podľa názoru správneho orgánu osvedčuje zámer zásahu SUPREME development s.r.o. do pokojného dlhodobého faktického stavu na pozemku s parc. č. 15486/1 zámerom oplotenia a zamedzenia možnosti prístupu vlastníkov rodinných domov pešo a motorovými vozidlami ako aj pre hasičský a záchranný zbor a rýchlej zdravotnej pomoci, pred ktorou činnosťou je podľa názoru správneho orgánu potrebné dotknutým subjektom predbežne poskytnúť ochranu pred takýmto zásahom do pôvodného faktického stavu na dotknutom pozemku.
16. Správny orgán rozhodol o uložení zákazu zásahu do pôvodného faktického stavu a uložení povinnosti obnoviť posledný pokojný stav na pozemku registra „C“, parc. č. 15486/1, o výmere 1.564 m<sup>2</sup>, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, nachádzajúceho sa v okrese Bratislava II, obec Bratislava – m. č. Ružinov, k. ú. Ružinov, evidovanom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. 6918, tak ako je uvedené vo výrokovvej časti tohto rozhodnutia aj voči právnym nástupcom vlastníka SUPREME development s.r.o., Záborského 29, 831 03 Bratislava – Nové mesto, IČO: 43 989 675, z dôvodu poskytnutia účinnej a efektívnej predbežnej ochrany, a to záväznosťou tohto rozhodnutia aj pre právnych nástupcov vlastníka SUPREME development s.r.o., Záborského 29, 831 03 Bratislava – Nové mesto, IČO: 43 989 675 a na iné subjekty.
17. Na základe vyššie uvedených skutočností rozhodol správny orgán tak, ako je uvedené vo výrokovvej časti tohto rozhodnutia.

**Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu má účastník konania právo podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho oznámenia, a to na správnom orgáne, ktorý napadnuté rozhodnutie vydal.

Odvolanie proti rozhodnutiu o predbežnom opatrení nemá v zmysle § 43 ods. 3 zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov, odkladný účinok.

Rozhodnutie je vykonateľné dňom jeho oznámenia účastníkovi konania.

Rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po využití všetkých riadnych opravných prostriedkov.

Ak účastník konania nesplní povinnosť uloženú vykonateľným rozhodnutím, môže správny orgán pristúpiť k výkonu rozhodnutia alebo podať návrh na vykonanie exekúcie súdnym exekútorom.



Ing. Martin Chren  
starosta