OBEC CÍFER

Spoločný obecný úrad, Kollárova 8, 917 02 Trnava

Číslo: Výst.CIF-710/2020/Uá-855
Vybavuje: Ing. Katarína Urbanová
Tel.: 033/53 54 092
e-mail: urbanova@soutt.sk

v Trnave dňa 20.07.2021

OZNÁMENIE

O PODANOM ODVOLANÍ

Obec Cífer, ako špeciálny stavebný úrad príslušný podľa § 120 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len "stavebný zákon") a § 3a ods. 4 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len "cestný zákon"), na základe žiadosti, ktorú dňa 30.06.2020 podal

Henrich Slezák, nar. 25.11.1965, M. R. Štefánika 381/18, 919 43 Cífer,
vydal dňa 09.06.2021 rozhodnutie pod č.sp. Výst. CIF-710/2020/Uá-709 na stavbu:

IBV Karlov dvor
Spevnené plochy a komunikácie

na pozemkoch registra "C" parc. č. **12429/3, 12476/44, 12476/67**, register "E" parc. č. **2561** v katastrálnom území **Cífer**, v obci **Cífer**. Proti tomuto rozhodnutiu podali

Henrich Slezák, nar. 25.11.1965, M. R. Štefánika 381/18, 919 43 Cífer,

Benjamin Slezák, nar. 25.11.1978, Kirchengasse 3, A 2472 Prellenkirchen, Rakúsko,
Cyril Slezák, nar. 01.02.1975, 745 Broad St., Hillsdale, MI 49242 Michigan, USA,
Paul Slezák, nar. 25.11.1978, Kirchengasse 3, A 2472 Prellenkirchen, Rakúsko,
Samuel Slezák, nar. 18.01.1996, M.R.Štefánika 381/18, 919 43 Cífer

v zákonnej lehote odvolania. Kópie týchto odvolaní sú priložené v prílohe.

Účastníci konania sa môžu vyjadriť k podaným odvolaniam do

10 dní odo dňa doručenia

tohto oznámenia. K neskôr podaným vyjadreniam sa nebude prihliadať.

Mgr. Maroš Sagan, PhD.
starosta obce Cífer

Doručí sa:

1. Účastníkom konania – verejnou vyhláškou – oznámenie bude vyvesené na úradnej tabuli obce Cífer.

Toto oznámenie má povahu verejnej vyhlášky podľa § 26 správneho poriadku. Za deň doručenia sa pokladá posledný deň vyvesenia tohoto oznámenia.

Oznámenie musí byť vyvesené po dobu 15 dní na úradnej tabuli príslušnej obce (obec Cífer), na internete, prípadne aj iným vhodným spôsobom v zmysle § 3 ods. 6 správneho poriadku. Vyvesenie oznámenia oznámi Obecný úrad obecným rozhlasom.

21.7.2021 Sladošová

OBEC CÍFER

vyvesené dňa
podpis, pečiatka

---

zvesené dňa
podpis, pečiatka

Príloha:

- kópia odvolania – Henrich Slezák
- kópia odvolania - SEDLAČKO&PARTNERS, s.r.o.

Na vedomie
1. Maximilián Slezák, M. R. Štefánika súp. č. 381/18, 919 43 Cífer
2. Ing. Oliver Slezák, M. R. Štefánika súp. č. 381/18, 919 43 Cífer
3. Vít Slezák, M. R. Štefánika súp. č. 381/18, 919 43 Cífer
4. Jana Slezáková, M. R. Štefánika súp. č. 381/18, 919 43 Cífer
5. Ľubomíra Slezáková Kvetanová, M.R.Štefánika súp. č. 1118/84, 919 43 Cífer
6. CÍFER GOLF & COUNTRY CLUB, s.r.o., Grösslingova súp. č. 51, 811 09 Bratislava
7. Franz Schmidt, spol. s r.o., M. R. Štefánika súp. č. 381/18, 919 43 Cífer
8. Semat a.s., Farárske súp. č. 6922, 917 01 Trnava
-projektant:
9. Ing. Hana Fraňová - PHF design s.r.o., Malženice súp. č. 483, 919 29 Malženice

10. SEDLAČKO&PARTNERS, s.r.o., Štefánikova súp. č. 8, 811 05 Bratislava
    zastúpené: Benjamin Slezák, Kirchengasse 3, A 2472 Prellenkirchen, Rakúsko
    zastúpené: Cyril Slezák, 745 Broad St., Hillsdale, MI 49242 Michigan, USA
    zastúpené: Paul Slezák, Kirchengasse 3, A 2472 Prellenkirchen, Rakúsko
    zastúpené: Samuel Slezák, M.R.Štefánika 381/18, 919 43 Cífer
11. Henrich Slezák, M. R. Štefánika súp. č. 381/18, 919 43 Cífer
12. Obec Cífer, Obecný úrad, Nám. A. Hlinku 31, 919 43 Cífer
13. Spoločný obecný úrad - k spisu

7

Obec Cífer, spoločný stavebný úrad, Kollárova 8, 917 02 Trnava, ako

špeciálny stavebný úrad

Číslo konania : Výst.CIF-710/2020/Uá-709

Vybavuje: Ing. Katarína Urbanová

/ďalej stavebný úrad/

Spoločný obecný úrad
Ev. č.: 793/21/Ua | RZ:
Došlo. 8. 07. 2021 | ZH - I.Ú:
Č. spisu: 710/20 | Prílohy:
Vybavuje:

Henrich Slezák

narodený : 25.11. 1965

tr. pobyt : M. R . Štefánika 381/18, 919 43 Cífer

/ďalej Stavebník/

Na základe vyvesenej /doručenej/ verejnej vyhlášky resp.stavebného povolenia podávam v zákonnej lehote toto

o d v o l a n i e

Moja osoba ako stavebník podala žiadosť na začatie stavebného konania dňa 30.06.2020, na stavbu IBV Karlov dvor. Územné rozhodnutie o umiestnení stavby bolo vydané dňa 19.09.2018 pod číslom Výst.CIF-719/2017/Bá-519, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 20.10.2018.

Ako stavebník v celom rozsahu akceptujem výrokovú časť rozhodnutia, avšak

mám za to, že stavebný úrad meritorne rozhodnutie opieral o právnu skutoťnosť Zmluvu o uzavretí budúcej kúpnej zmluve zo dňa 15.10.2020, ktorú vnímame na základe konzultácie so zmluvnými subjektami ako absolútne neplatnú ex tunc.

Na základe skutočnosti, že neprišlo k naplneniu zmluvných vzťahov resp. zmluva je neplatná mám za to, že rozhodnutie sa má opierať meritórne o skutočnosti uvedené a nenamietané účastníkmi konania a to Územné rozhodnutie o umiestnení stavby bolo vydané dňa 19.09.2018 pod číslom Výst.CIF-719/2017/Bá-519, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 20.10.2018. V predmetne veci stavebný úrad v celom

rozsahu cestnú komunikáciu špecifikovanú vo vyššie uvedenom rozhodnutí akceptoval /účelová komunikácia 22/ a rozhodol.

Navrhujem, aby si odvolací orgán dožiadal vyššie uvedené územné rozhodnutie o umiestnení stavby. Z mojej strany bolo doručované aj právne stanovisko právneho zástupcu pre stavebný úrad vo veci cestnej komumikácie.

Na základe konzultácie s Okresným úradom Trnava, katastrálny odbor realizovala moja osoba vypracovanie geometrické plánu, zo dňa 12.03.2021, číslo 18/2021, Ing. Štefan Richnák, geodet, ktorý bol doručený stavebnému úradu a je súčasťou spisu. Predmetný geometrický plán jasne špecifikuje a vymedzuje spôsob a možnosť napojenia sa na jestvujúcu cestnú komunikaciu.

Ako stavebník navrhujem, aby odvolací orgán bral na vedomie uvedené skutočnosti v odvolaní, preskúmal napadnuté rozhodnutie stavebného úradu a rozhodol tak, aby moja osoba ako stavebník nemusela riešiť akékoľvek procesné konanie pro futuro a samotné rozhodnutie vychádzalo ex lege a nebolo contra legem.

V Trnave dňa 06.07. 2021

Henrich Slezák- stavebník :

SEDLAČKO & PARTNERS
advokátska kancelária • law office

Spoločný obecný úrad
Ev. č.: 804/2021/Uá
Došlo. 13. 07. 2021
Č. spisu: 710/2020
Prílohy:
Vybavuje:

Obec Cífer
spoločný obecný úrad
Kollárova 8
917 02 Trnava

č. Výst.CIF-710/2020/Uá-709

ODVOLANIE ÚČASTNÍKOV STAVEBNÉHO KONANIA

Účastníci:

I. **Samuel Slezák**
nar. 18.1.1996
tr. bytom: M. R. Štefánika 381/18, 919 43 Cífer
štátny občan Slovenskej republiky

II. **Benjamin Slezák**
nar. 25.11.1978,
tr. bytom: Kirchengasse 3, A 2472 Prellenkirchen, Rakúska republika
štátny občan Rakúskej republiky

III. **Paul Slezák**
nar. 25.11.1978,
tr. bytom: Kirchengasse 3, A 2472 Prellenkirchen, Rakúska republika
štátny občan Rakúskej republiky

IV. **Cyril Slezák**
nar. 1.2.1975,
tr. bytom: Broad St. 745, Hillsdale Mi 49242, Michigan, Spojené štáty Americké
štátny občan Spojených štátov amerických

advokát účastníkov: **SEDLAČKO & PARTNERS, s.r.o.**
Štefánikova 8, 811 05 Bratislava
IČO: 36 853 186
konateľ: JUDr. František Sedlačko, PhD., LL.M.,

proti stavebnému povoleniu Obce Cífer na stavbu IBV Karlov dvor Spevnené plochy a komunikácie zo dňa 17.6.2021 č. Výst.CIF-710/2020/Uá-709

Prílohy: - zmluva o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy zo dňa 15.10.2020 (ftk.)
- plnomocenstvo (4x orig.)

SEDLAČKO & PARTNERS, s.r.o., Štefánikova 8, 811 05 Bratislava 1
tel.: +421 2 546 30 226-7, fax: +421 2 546 30 228
e-mail: sedlacko@sedlacko.sk

IČO: 36 853 186, SAK č. 4314, IČ DPH: SK2022482715
IBAN: SK15 3100 0000 0040 4024 7401
SK04 0900 0000 0051 5871 8533

Dňa 18.6.2021 bolo vyvesené verejnou vyhláškou stavebné povolenie Obce Cífer, ako špeciálneho stavebného úradu, na stavbu IBV Karlov dvor, Spevnené plochy a komunikácie zo dňa 17.6.2021 č. Výst.CIF-710/2020/Uá-709, a to na pozemkoch parc. reg. „C" č. 12429/3, 12476/44, 12476/67 a na pozemku parc. reg. „E" č. 2561, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Cífer, obec: Cífer, okres: Trnava.

Proti identifikovanému stavebnému povoleniu podávajú účastníci stavebného konania, prostredníctvom svojho advokáta, podľa § 53 a § 54 ods. 1, ods. 2 Správneho poriadku

odvolanie,

ktorým sa domáhajú v zmysle § 59 ods. 2 Správneho poriadku **zrušenia** stavebného povolenia Obcou Cífer – spoločným obecným úradom (v rámci autoremedúry podľa § 57 ods. 1 Správneho poriadku) alebo Okresným úradom Trnava z nasledujúcich dôvodov:

I.
Neexistencia zmluvy o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 15.10.2020

Henrich Slezák, nar. 25.11.1965, tr. bytom: M. R. Štefánika 381/18, 919 43 Cífer (stavebník) predložil k žiadosti o stavebné povolenie zmluvu o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy zo dňa 15.10.2020 (ftk. v prílohe tohto odvolania). Na jej základe mal údajne preukázať, že je nositeľom (iného) práva uskutočniť stavbu, a to na pozemku parc. reg. „E" č. 2561, o výmere 7578 m², nachádzajúceho sa v katastrálnom území Cífer, obec: Cífer, okres: Trnava, zapísaného na LV č. 1966 vedenom Okresným úradom Trnava, katastrálny odbor, ktorého podielovými spoluvlastníkmi sú odvolatelia.

Účastníci existenciu takejto zmluvy v celom rozsahu popierajú. Na prvý pohľad je zrejmé, že ich podpisy na „predloženej zmluve" **nie sú pravé.** Ako jediný pravý sa javí podpis Henricha Slezáka, ktorý tento dokument stavebnému úradu predložil. Žiadny z podpisov „budúcich predávajúcich" na zmluve sa ani len nepodobá na skutočné podpisy odvolateľov, ako dotknutých vlastníkov pozemku. Túto skutočnosť možno overiť napr. porovnaním podpisov na plnomocenstvách, ktoré tvoria prílohu tohto odvolania, alebo na námietkach, ktoré v tomto konaní účastníci podali.

Samuel Slezák, Benjamin Slezák, Paul Slezák, ani Cyril Slezák nevyhotovili spornú zmluvu a jej návrh na uzavretie im nebol zaslaný stavebníkom (ako údajnou zmluvnou stranou) podľa § 43a a nasl. OZ. Zmluvu nemali k dispozícii a o jej existencii sa dozvedeli až zo spisu.

Navyše, k jej platnému uzavretiu nemohlo dôjsť ani podľa § 50a ods. 1 OZ. V zmluve totiž **absentujú podstatné náležitosti**, ako predmet zmluvy, kúpna cena, resp. spôsob jej určenia. Zmluva o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 15.10.2020 nie je platná a riadne spôsobilá na účely vydania stavebného povolenia. Prezentované skutočnosti predstavujú také závažné a neodstrániteľné nedostatky (vady), že stavebné povolenie je nevyhnutné zrušiť.

II.
Zo zmluvy o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 15.10.2020 nevyplýva právo uskutočniť stavbu

Podľa § 58 ods. 2 Stavebného zákona: *„Stavebník musí preukázať, že je vlastníkom pozemku alebo že má k pozemku iné právo podľa § 139 ods. 1 tohto zákona, ktoré ho oprávňuje zriadiť na ňom požadovanú stavbu. Stavebník významnej investície, diaľnice, rýchlostnej cesty alebo železničnej dráhy preukazuje, že je vlastníkom pozemku alebo že má k pozemku iné právo podľa § 139 ods. 1 pred vydaním stavebného*

povolenia. To neplatí, ak tieto skutočnosti preukázal v územnom konaní a po právoplatnosti územného rozhodnutia nedošlo k zmene.".

Podľa § 139 ods. 1 písm. a) Stavebného zákona: „*Pod pojmom „iné práva k pozemkom a stavbám" použitým v spojení „vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám na nich" sa podľa povahy prípadu rozumie užívanie pozemku alebo stavby na základe nájomnej zmluvy,* ***dohody o budúcej kúpnej zmluve alebo dohody o budúcej zmluve o vecnom bremene, z ktorých vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu***.".

Stavebný úrad pochybil, keď v napadnutom rozhodnutí konštatoval, že stavebník preukázal (doložením neplatnej zmluvy o budúcej kúpnej zmluve) právo uskutočniť stavbu na pozemku parc. reg. „E" č. 2561. V texte zmluvy totiž nie je dané právo vôbec inkorporované a stavebný úrad ju evidentne nepodrobil náležitému prieskumu.

Žiadne zmluvné ustanovenie sa netýka spornej stavby a už **vôbec nemožno konštatovať, že z tejto „zmluvy" vyplýva právo uskutočniť akúkoľvek stavbu alebo jej zmenu**, ako to vyžaduje § 139 ods. 1 písm. a) Stavebného zákona. Účastníci neudelili stavebníkovi takýto súhlas ani v žiadnom inom dokumente a stavebník preto nemohol legitímne preukázať, že je nositeľom tvrdeného oprávnenia. V prejednávanom prípade evidentne neboli splnené podmienky podľa § 58 ods. 2 Stavebného zákona na vydanie stavebného povolenia. Účastníci sa preto legitímne domáhajú nápravy, keďže nezákonným rozhodnutím stavebného úradu dochádza k flagrantnému zásahu do ich vlastníckeho práva, chráneného čl. 20 Ústavy SR.

V Bratislave 9. júla 2021

Samuel Slezák, Benjamin Slezák, Pavol Slezák, Cyril Slezák
všetci v.r.

SEDLAČKO & PARTNERS, s.r.o.
JUDr. František Sedlačko, PhD., LL.M., konateľ