

STAVEBNÝ ÚRAD PEZINOK
19. 03. 2007 Jec.
9580

Mesto Pezinok 578
Stavebný úrad
Radničné nám. č. 7
902 14 Pezinok

Vec: Odvolanie proti rozhodnutiu o umiestnení stavby

Podávam týmto, ako účastník konania v zákonom stanovenej lehote odvolanie proti rozhodnutiu o umiestnení stavby, ktoré bolo vydané Mestom Pezinok, Stavebný úrad pod Zn.: 5/81- ÚR/1995-28696/06-07, dňa 05.02.2007. Predmetom odvolaním napadnutého rozhodnutia je umiestnenie stavby Bytový dom 02, parkoviská a prípojky na inžinierske siete na Muškátovej ul. v Pezinku v členení stavebných objektov SO 01 až SO 12.

Voči vyššie uvedenému prvostupňovému rozhodnutiu podávam odvolanie z týchto dôvodov:

1. Zrušujúce rozhodnutie KSÚ BA č. A/2006/1280-HOR zo dňa 23.8.2006 nebolo riadne oznámené v súlade s § 3 ods. 5 z. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v platnom znení na internetovej stránke mesta Pezinok a teda nemohlo nadobudnúť právoplatnosť a stavebný úrad preto nie je oprávnený vo veci zatiaľ konať. Stavebný úrad v priebehu celého prvostupňového konania v roku 2006 na internetovej stránke účastníkom konania riadne oznamoval začatie konania, rozhodnutie, oznámenie o podaných odvolaniach, ale zrušujúce rozhodnutie KSÚ BA takto neoznámil.

V odvolaní napadnutom rozhodnutí sa stavebný úrad vôbec nevyjadril, či vyššie uvedené zrušujúce rozhodnutie KSÚ BA bolo oznámené na internetovej stránke mesta Pezinok, žiadam aby KSÚ BA túto skutočnosť preveril pri preskúmaní rozhodnutia.

Na základe mojej žiadosti o informáciu zo dňa 6. 3. 2007, v ktorej som žiadal jednoznačnú odpoveď či bolo na internetovej stránke mesta Pezinok oznámené rozhodnutie KSÚ BA zo dňa 23. 8. 2006 mi bolo oznámené, že predmetné rozhodnutie bolo mestu Pezinok doručené dňa 19. 10. 2006 a zverejnené bolo v úradnej tabuli mesta Pezinok v dobe od 20. 10. 2006 do 6. 11. 2006. Mesto Pezinok týmto jednoznačne potvrdilo, že predmetné rozhodnutie KSÚ BA na internete nezverejnilo čím porušilo § 3 ods. 5 správneho poriadku.

2. V oznámení o začatí územného konania sa ako navrhovateľ uvádza STAVOINVESTA GROUP s.r.o., Račianska 66, 83102 Bratislava, pričom v pôvodnom konaní bol navrhovateľom iný subjekt a to Eurovia s.r.o., Kúpeľná 6/27, 811 02 Bratislava. Je teda zavádzajúce udávať, že STAVOINVESTA GROUP s.r.o. podala návrh 10. 6. 2004,

nakoľko v tomto čase nebola navrhovateľom. Stavebný úrad neoznámil na základe čoho došlo k zmene v osobe navrhovateľa.

3. V oznámení o začatí územného konania sa zmätočne uvádza, že návrh bol rozhodnutím KSÚ BA č. A/2006/1280-HOR zo dňa 23.8.2006 vrátený na nové prejednanie. Vo vyššie uvedenom rozhodnutí KSÚ BA sa uvádza, že sa zrušuje rozhodnutie mesta Pezínok a toto sa vracia na nové prejednanie a rozhodnutie. O vracaní návrhu nie je v tomto rozhodnutí ani zmienka. Uvedené konštatovanie v oznámení o začatí konania je v rozpore s § 59 ods. 3 správneho poriadku.

4. Zastávam právny názor, že v danom prípade, tak rozsiahlej stavby, ktorá vo svojich väzbách na okolie zasahuje do práv a právom chránených záujmov 182 osôb, ktorým stavebný úrad priznal postavenie účastníkov konania v predošlom konaní mal stavebný úrad vo veci nariadiť ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním a na mieste za účasti dotknutých osôb preveriť zásahy navrhovanej stavby do ich práv, s cieľom zabezpečiť ich náležitú ochranu a nie vychádzať v ústrety navrhovateľovi, ktorému stavebný úrad v rozpore so stavebným zákonom urýchljuje konanie. Som presvedčený, že daný postup stavebného úradu nie je v danom prípade dôvodný a stavebný úrad ním porušil § 3 ods. 1, 2 a 3 správneho poriadku.

Stavebný úrad nedodrжал ani podmienky uvedené v § 36 stavebného zákona, ktoré mu umožňovali upustiť od ústneho pojednávania. Zároveň stavebný úrad účastníkov zmätočne zavádzal, keď v oznámení neuviedol presné ustanovenie § 36 ods. 2 stavebného zákona, podľa ktorého upúšťa od ústneho pojednávania. Ale uvádza len § 36 stavebného zákona, pričom tento vôbec neobsahuje ustanovenie, ktoré by stavebnému úradu umožňovalo upustiť od miestneho zisťovania a ústneho pojednávania, pretože sú mu dobre známe pomery v dotknutom území a žiadosť poskytuje dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby. Žiadam, aby odvolací orgán presne uviedol, podľa akého ustanovenia stavebného zákona stavebný úrad postupoval, keď od ústneho pojednávania upustil a či má vôbec takýto postup oporu v stavebnom zákone. Konanie stavebného úradu považujem za zásah do mojich ústavných práv a stavebný úrad mi odňal možnosť, aby som si ako účastník konania mohol svoje práva uplatniť v riadnom konaní, v ktorom som podľa stavebného zákona mal nárok na ústne pojednávanie vo veci. Stavebný úrad svojim postupom porušil § 21 ods. 1 správneho poriadku.

5. V oznámení o začatí územného konania sa zmätočne uvádza, že toto rozhodnutie sa doručuje subjektom v počte 37, pričom v rozdeľovníku sú uvádzané pod číslami 11 až 21 ako účastníci vlastníci bytového domu na Muškátovej a Silvánovej ulici v Pezínku, títo vlastníci tu však nie sú špecifikovaní uvedením mena a adresy, na ktorú sa im doručujú písomnosti. Zaujímalo by ma, ako stavebný úrad doručil týmto neurčitým vlastníkom doporučené do vlastných rúk oznámenie o začatí územného konania. Dávam do pozornosti KSÚ BA ktorého vlastné rozhodnutie č. A/2004/01351-HOR z 25.2.2005, v ktorom sa ako jeden z dôvodov na zrušenie prvostupňového rozhodnutia uvádza, že v konaní nebolo možné upustiť od spôsobu doručovania doporučené do vlastných rúk, pričom forma doručovania aj verejnou vyhláškou idúca nad rámec zákonnej úpravy nie je v rozpore s platnou legislatívou. Doručovanie prostredníctvom verejnej vyhlášky v danom prípade považujem za konanie v rozpore s právnym názorom odvolacieho orgánu, ktorý je pre prvostupňový správny orgán záväzný. Zároveň poukazujem na právny názor odvolacieho orgánu vyslovený v zrušujúcom rozhodnutí zo dňa 23. 8. 2006, ktorý je v súlade s § 141 ods. 11 stavebného zákona podľa ktorého správne konania začaté podľa tohto zákona pred 1. novembrom 2005 sa dokončia podľa predpisov účinných do 31. októbra 2005. Stavebný úrad mal v danom konaní

vychádzať z právneho stavu účinného do 31. 10. 2005 a tento mu v súlade názorom odvolacieho orgánu, ktorý bol vyslovený v zrušujúcom rozhodnutí zo dňa 21.2.2005 neumožňoval v predmetnom konaní doručovať oznámenie o začatí konania formou verejnej vyhlášky.

6. Stavebný úrad zvolenou formou doručovania vytvoril dve kategórie účastníkov územného konania. Plnoprávných účastníkov konania medzi ktorých patrím aj ja, ktorým sa v konaní riadne doručuje písomnosti doporučené do vlastných rúk. A druhotriednych účastníkov konania, ktorými sú vlastníci susedných bytových domov, ktorým stavebný úrad doručuje v konaní len prostredníctvom verejnej vyhlášky, čím porušuje ich práva ako účastníkov konania, ktoré im priznáva stavebný zákon v § 36 ods. 4 a správny poriadok § 24 ods. 1, takéto konanie stavebného úradu je aj v rozpore s Ústavou SR.

Som presvedčený, že aj vlastníci susedných bytových domov budú v odvolacom konaní poukazovať na skutočnosť, že stavebný úrad porušil ich práva tým, že im v konaní písomnosti riadne nedoručoval a to doporučené do vlastných rúk, tak ako boli doručované mne.

7. V oznámení o začatí územného konania, ktoré mi bolo doručené sa neuvádza osoba, ktorá vec vybavuje, pričom ale v oznámení o začatí územného konania, ktoré bolo uverejnené na internete sa uvádza, vybavuje: Ing. arch. Populhárová. V podaných námietkach som namietol zaujatosť Ing. Populhárovej, stavebný úrad v rozhodnutí len konštatoval, že išlo o chybu v písaní a uvedená pracovníčka vec neprejednáva. O vylúčení vyššie uvedenej pracovníčky z konania nebolo dodnes rozhodnuté v súlade s § 12 správneho poriadku a stavebný úrad ani neopravil ako tvrdí, chybu v písaní v súlade s § 47 ods. 6 správneho poriadku. Oznámenie o oprave zrejmej chyby v predmetnej veci mi do dnes nebolo doručené.

8. Je zarážajúce že stavebný úrad v konaní doručuje dve rozdielne oznámenia o začatí územného konania zo dňa 22. 12. 2006. Iné oznámenie je vyvesené na internete a iné je zasielané účastníkom doporučené do vlastných rúk. Nevieť čo stavebný úrad sleduje týmto postupom, ktorý je v rozpore s § 3 ods. 2, 3, a 5 správneho poriadku a stavebný úrad ním porušuje práva účastníkov územného konania.

9. Ako jeden zo spoluvlastníkov parcely č. 2045/25 v k. ú. Pezinok, ktorá je v katastri nehnuteľností vedená ako orná pôda, nesúhlasím s umiestnením predmetnej stavby, pretože sú porušované moje práva ako vlastníka tohoto pozemku, na ktorého časti je postavená neoprávnená a čierna stavba bytového domu Zelený dvor. Orná pôda, ktorá nebola touto stavbou zastavaná, ostala uzatvorená vo vnútri nádvorja tejto stavby a navrhovanou stavbou sa mi obmedzí na ňu prístup a bude mi znemožnené predmetný pozemok, ktorý je v katastri evidovaný ako orná pôda obrábať s využitím poľnohospodárskych mechanizmov. V súvislosti s týmito zásahmi navrhovanou stavbou do mojich vlastníckych práv vzniká v predmetnej veci občianskoprávna námietka podľa § 137 stavebného zákona. Žiadam, aby mi stavebný úrad zabezpečil na tento pozemok prístup z miestnej komunikácie.

10. Stavebný úrad protiprávne v konaní posudzuje pomery voči nelegálnej a neoprávnenej stavbe bytového domu Zelený dvor, ktorý je v susedstve navrhovanej stavby a ktorý je v súčasnosti bez stavebného a kolaudačného rozhodnutia. Stavba bytového domu Zelený dvor bola postavená a skolaudovaná v rozpore so zákonom a posudzovanie navrhovanej stavby k neoprávnenej a nelegálnej stavbe považujem za neprípustné.

Zo strany navrhovateľa ide o snahu presunúť riešenie svetlotechnických a hygienických problémov na vlastníkov tejto stavby v konaní o jej dodatočnom povolení, ku ktorému dôjde

po súdnom doriešení práva vlastníkov tejto stavby k stavbou zastavanému pozemku. V predmetnej veci taktiež vznášam občianskoprávnu námietku podľa § 137 stavebného zákona a žiadam, aby stavebný úrad konanie prerušil do rozhodnutia súdu vo veci čiernej stavby bytového domu Zelený dvor a s ňou súvisiacich nelegálnych stavieb.

11. Z oznámenia o začatí územného konania nie je jasné na základe akých ustanovení stavebného zákona a správneho poriadku má toto oznámenie povahu verejnej vyhlášky. Nie je mi známe prečo stavebný úrad doručuje aj verejnou vyhláškou, keď v rozdeľovníku uvádza aj subjekty medzi ktoré patrí aj ja, ktorým oznámenie doručuje doporučené do vlastných rúk. Stavebný úrad spája dva spôsoby doručovania čo nemá oporu v správnom poriadku ani v stavebnom zákone, účastníkov konania môže stavebný úrad jednoznačne identifikovať podľa výpisu z katastra nehnuteľností. Pokiaľ chcel stavebník viesť rýchle konanie s malým počtom účastníkov konania mal navrhnúť umiestnenie predmetnej stavby niekde za mestom a nemal stavať medzi jestvujúcimi bytovými domami. Stavebný úrad svojím postupom jednoznačne zvyhodňuje navrhovateľa na úkor vlastníkov bytov v susedných bytových domoch, ktorých práva a právom chránené záujmy je povinný rovnako chrániť.

12. Ako som už vyššie uviedol podľa § 141 ods. 11 stavebného zákona, správne konania začaté podľa tohto zákona pred 1. novembrom 2005 sa dokončia podľa predpisov účinných do 31. októbra 2005, stavebný úrad v rozpore s týmto ustanovením nesprávne poučil účastníkov územného konania v oznámení o začatí územného konania zo dňa 22. 12. 2006 kde uviedol, že účastníci územného konania môžu uplatniť svoje námietky najneskôr do 7 pracovných dní, platná právna úprava stavebného zákona do 31. 10. 2005 dávala účastníkom konania právo námietky uplatniť do 7 dní.

Vzhľadom na skutočnosť že predmetné územné konanie sa začalo dňa 10. 6. 2004 stavebný úrad bol v zmysle vyššie cit. ust. stavebného zákona povinný dokončiť začaté konanie podľa stavebného zákona účinného do 31. októbra 2005, čo sa nestalo a stavebný úrad postupoval podľa novelizovaných ustanovení stavebného zákona, v rozpore s § 141, ods. 11 stavebného zákona.

13. Upozorňujem zároveň na skutočnosť, že v susedstve umiestňovanej stavby sú už postavené ďalšie dva bytové domy Hroznová 17, Hroznová 19 a stavebný úrad mal priznať vlastníkom bytov v týchto bytových domoch postavenie účastníkov územného konania, nakoľko ich vlastnícke práva k bytom môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté.

14. Namietam proti postupu stavebného úradu, ktorý moje námietky v odvolaní napadnutom rozhodnutí posúdil ako podané po lehote. Oznámenie o začatí územného konania zo dňa 22. 12. 2006 som si prevzal na pošte dňa 15. 1. 2007, riadne v rámci 18 dňovej lehoty na prevzatie uloženej zásielky v súlade s poštovým poriadkom, čo preukazuje aj poštová doručienka založená v spise. Stavebný úrad na doručovanej zásielke neuviedol skrátenie odbernej lehoty. Námietky som v súlade s § 27 ods. 3 správneho poriadku riadne odovzdal na poštovú prepravu v posledný deň lehoty 7 pracovných dní od doručenia oznámenia dňa 24. 01. 2007, v súlade s poučením prvostupňového správneho orgánu ktoré bolo uvedené v oznámení o začatí územného konania. Na naplnenie fikcie doručenia tak, ako to uvádza prvostupňový správny orgán by sa správne orgánu musela vrátiť predmetná zásielka späť nevyžiadaná s poznámkou – zásielku neprevzal v odbernej lehote, čo sa ale v danom prípade nestalo. Svoje námietky považujem za podané v čas a stavebný úrad sa s nimi v rozhodnutí riadne nevysporiadal.

15. V odôvodnení zrušujúceho rozhodnutia KSU BA zo dňa 23. 8. 2006, KSÚ BA, na strane 5, predposledný odsek uvádza, že dokumentácia ktorá slúžila ako podklad pre vydanie územného rozhodnutia bola v termíne 04 2006 prepracovaná podľa **väčšiny pripomienok** vyslovených odvolacím orgánom v jeho rozhodnutí č. A/2004/01351-HOR zo dňa 21. 2. 2005. Stavebník bol povinný dokumentáciu prepracovať v súlade so **všetkými pripomienkami** odvolacieho orgánu. Žiadam o zaujatie jasného stanoviska zo strany odvolacieho orgánu, ktoré jeho pripomienky neboli zapracované do dokumentácie stavby a vyvodiť z toho dôsledky.

16. V odôvodnení zrušujúceho rozhodnutia KSU BA zo dňa 23. 8. 2006, na strane 7, piaty odsek, sa uvádza, že nebolo uskutočnené splnenie požiadaviek STN 73 4301 – Budovy na bývanie, časť 4.2.1.1. o preslnení bytu. Nakoľko mám pochybnosť či stavebník vyššie uvedené požiadavky splnil, v rámci odvolacieho konania žiadam preveriť ich splnenie a v prípade nesplnenia vyvodiť z toho príslušné dôsledky.

Som presvedčený, že pri vydávaní odvolaním napadnutého rozhodnutia, boli závažným spôsobom porušené ustanovenia stavebného zákona, správneho poriadku a Ústavy SR. Pokiaľ nebudú moje námietky zohľadnené a rozhodnutie nebude zrušené a vrátené prvostupňovému správnomu orgánu na nové prejednanie a rozhodnutie, podám na krajskom súde žalobu o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia prvostupňového správneho orgánu, ako aj odvolacieho správneho orgánu.

V Pezinku 15. 3. 2007


Ondrej Reichbauer