

OKRESNÝ ÚRAD BRATISLAVA
odbor výstavby a bytovej politiky
Lamačská cesta 8, 845 14 Bratislava 45

č. OU-BA-OVBP2-2014/21961-KOL

Bratislava, 31. 03. 2014

MESTSKÝ ÚRAD PEZINOK	
Došlo:	07. 04. 2014
Číslo:	11546
Odbor:	577
Prílohy:	
Ukl. znak:	

ROZHODNUTIE

Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky ako príslušný odvolací orgán podľa ustanovenia § 4 ods. 1 písm. b) zákona č. 608/2003 Z. z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie a o zmene a doplnení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, v znení zákona č. 345/2012 Z. z. o niektorých opatreniach v miestnej štátnej správe a o zmene a doplnení niektorých zákonov a zákona č. 180/2013 Z. z. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov, ako aj podľa ustanovenia § 118 stavebného zákona a ustanovenia § 58 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov, rozhodujúc o odvolaniach účastníkov konania **Ondreja Reichbauera**, bytom Sama Chalupku č. 11, 902 01 Pezinok a **Anny Čajkovičovej**, bytom Kupeckého 55, 902 01 Pezinok, proti rozhodnutiu stavebného úradu mesta Pezinok zn.: 5/72-SP/934-18696/2013 zo dňa 17. septembra 2013, podľa ustanovenia § 59 ods. 2 správneho poriadku, ako aj podľa ustanovení § 46 a § 47 správneho poriadku a podľa príslušných ustanovení stavebného zákona

z a m i e t a

odvolania menovaných účastníkov konania a odvolaniami napadnuté rozhodnutie príslušného stavebného úradu mesta Pezinok zn.: 5/72-SP/934-18696/2013 zo dňa 17. septembra 2013

p o t v r d z u j e.

Odôvodnenie

Mesto Pezinok ako príslušný stavebný úrad napadnutým rozhodnutím (stavebným povolením) zn.: 5/72-SP/934-18696/2013 zo dňa 17. septembra 2013 v stavebnom konaní povolilo stavbu „Bytový dom 02, parkoviská a prípojky na inžinierske siete“, v príslušnom členení na stavebné objekty, na pozemkoch p. č. 2045/24, 2045/5, 2047/129, 2045/61, 2045/62 v k. ú.: Pezinok, podľa projektovej dokumentácie vypracovanej v 04/2010 Ing. arch. Petrom Satinom – zodpovedným projektantom, pre stavebníka spoločnosť STAVOINVESTA GROUP, s.r.o., so sídlom Hrnčiarska 29, 902 01 Pezinok. Pre uskutočnenie stavby boli stavebným úradom

určené príslušné podmienky, podmienky vyplývajúce zo stanovísk príslušných dotknutých orgánov a organizácií a zároveň bolo rozhodnuté o vznesených námietkach.

Proti uvedenému rozhodnutiu podali v zákonnej lehote odvolania účastníci konania Ondrej Reichbauer, bytom Sama Chalupku č. 11, 902 01 Pezinok (v ďalšom aj „odvolateľ“) a Anna Čajkovičová, bytom Kupeckého 55, 902 01 Pezinok (v ďalšom aj „odvolateľka“), ktorí v podaných odvolaniach v podstate uviedli:

Odvolateľ vo svojom odvolaní uviedol, že zotráva na svojich námietkach predložených v konaní, pričom sa domnieva, že stavebný úrad sa nimi dôsledne nezaoberal a ich zamietnutie nedostatočne odôvodnil. Odvolateľ je názoru, že stavebný úrad postupoval od prerušenia konania v r. 2010 v rozpore s § 33 ods. 2 správneho poriadku, keď neupovedomil účastníkov, že pokračuje v stavebnom konaní. V ďalšej časti odvolania odvolateľ poukazuje na rozsudok Krajského súdu v Bratislave, ktorým bolo zrušené rozhodnutie KSÚ v BA č. A-2667/2008-HOM,DLD zo dňa 09. 01. 2009 vo veci územného konania predmetnej stavby a navrhol konanie do právoplatného rozhodnutia súdu prerušiť. Záverom odvolateľ pripomína, že ak nebudú jeho námietky zohľadnené, je rozhodnutý využiť všetky právne prostriedky, aby zabránil predmetnej výstavbe, pričom podanie odvolanie považuje len za splnenie ďalšieho zákonného predpokladu, aby mohol podať vo veci žalobu na preskúmanie zákonnosti stavebného povolenia na súd a požiadať súd o odklad jeho vykonateľnosti. Záverom odvolací orgán žiada, aby napadnuté rozhodnutie zrušil a vec vrátil na nové prejednanie a rozhodnutie.

Odvolateľka vo svojom odvolaní uviedla, že ako spoluvlastníčka parcely č. 2045/25 v k. ú. Pezinok nesúhlasí s povolením predmetnej stavby, pretože majú byť porušované jej práva ako vlastníka tohto pozemku, na ktorého časti má byť postavená iná stavba (podľa odvolania neoprávnená a čierna stavba BD Zelený dvor), v súvislosti s čím vznesla občianskoprávnu námietku. Nesúhlasí s posudzovaním pomerov voči stavbe BD Zelený dvor, ktorému v odvolaní venuje ďalšiu pozornosť. Taktiež sa domnieva, že stavebný úrad nepostupoval podľa § 3 správneho poriadku a nedodrжал podmienky pre upustenie od ústneho konania podľa § 61 ods. 2 stavebného zákona. Rovnako ako odvolateľ, aj odvolateľka je názoru, že stavebný úrad postupoval od prerušenia konania v r. 2010 v rozpore s § 33 ods. 2 správneho poriadku, keď neupovedomil účastníkov, že pokračuje v stavebnom konaní a taktiež rovnako poukazuje na rozsudok Krajského súdu v Bratislave, ktorým bolo zrušené rozhodnutie KSÚ v BA č. A-2667/2008-HOM,DLD zo dňa 09. 01. 2009 vo veci územného konania predmetnej stavby a navrhuje konanie do právoplatného rozhodnutia súdu prerušiť. Záverom odvolateľka pripomína, že ak nebudú jeho námietky zohľadnené, je rozhodnutá využiť všetky právne prostriedky, aby zabránila predmetnej výstavbe, pričom podanie odvolanie považuje len za splnenie ďalšieho zákonného predpokladu, aby mohla podať vo veci žalobu na preskúmanie zákonnosti stavebného povolenia na súd a požiadať súd o odklad jeho vykonateľnosti. Záverom odvolací orgán žiada, aby napadnuté rozhodnutie zrušil a vec vrátil na nové prejednanie a rozhodnutie.

V spisovom materiáli je zaevidované taktiež odvolanie Spoločenstva vlastníkov bytov Muškát 1416, so sídlom Muškátová 16, 902 01 Pezinok bez uvedenia dôvodov a odvolanie Spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov Zelený dvor, so sídlom Muškátová 27, 902 01 Pezinok neskôr doplnené o dôvody v štyroch okruhoch: I. rozpor s územným rozhodnutím, II. nesúlady rozhodnutia so všeobecne záväznými právnymi predpismi, III. nezistenie presného a úplného skutočného stavu veci, IV. dvojité spôsoby doručovania.

Stavebný úrad podľa § 56 správneho poriadku o obsahu podaných odvolaní upovedomil ostatných účastníkov konania a vyzval ich, aby sa k nemu v lehote najneskôr do 7 pracovných dní odo dňa doručenia tohto oznámenia vyjadrili. V spisovom materiáli sa nenachádza žiadne vyjadrenie k podaným odvolaniam.

Stavebný úrad mesto Pezinok predloženým odvolaniam proti predmetnému rozhodnutiu (stavebnému povoleniu), podľa § 57 ods. 1 správneho poriadku nevyhovel a predložil ho Okresnému úradu Bratislava, odboru výstavby a bytovej politiky na rozhodnutie o odvolaní.

Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky ako príslušný odvolací orgán v celom rozsahu preskúmal odvolaním napadnuté rozhodnutie stavebného úradu spolu s predloženým spisovým materiálom, vrátene podaných odvolaní. Rovnako preskúmal aj postup stavebného úradu v konaní, ktoré predchádzalo vydaniu napadnutého rozhodnutia. Porovnal výrokovú časť, odôvodnenie, aj poučenie napadnutého rozhodnutia s príslušnými hmotnoprávnymi a procesnoprávnymi predpismi, predovšetkým so zákonom o správnom konaní a stavebným zákonom a príslušnými vykonávacími vyhláškami a dospel k záveru, že **stavebný úrad mesto Pezinok v stavebnom konaní, ktoré predchádzalo vydaniu napadnutého rozhodnutia (stavebného povolenia) nepostupoval v rozpore so zákonom a napadnuté rozhodnutie (stavebné povolenie) príslušného stavebného úradu nebolo vydané v rozpore s príslušnými právnymi predpismi.** Obvodný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky v predmetnej veci nezistil *dôvod na zmenu alebo zrušenie napadnutého rozhodnutia.*

Ku skutkovým a právnym okolnostiam danej veci a reagujúc na námietky odvolateľov v odvolaniach Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky ako príslušný odvolací orgán uvádza a konštatuje nasledovné:

Dňa 26. 05. 2010 podal stavebník spoločnosť STAVOINVESTA GROUP, s.r.o. žiadosť o vydanie stavebného povolenia pre stavbu „Bytový dom 02, Muškátová ulica, Pezinok, podľa projektovej dokumentácie vypracovanej v 04/2010 Ing. arch. Petrom Satinom – zodpovedným projektantom

Pre stavbu bolo vydané územné rozhodnutie o umiestnení stavby zn.: 5/81-ÚR/459-1218/2008 zo dňa 25. 06. 2008, ktoré bolo v časti výroku zmenené rozhodnutím Krajského stavebného úradu v Bratislave č. A-2667/2008-HOM,DLD zo dňa 09. 01. 2009 s vyznačenou právoplatnosťou dňom 30. 03. 2009.

Za účelom kompletizácie žiadosti stavebný úrad rozhodnutím zo dňa 17. 06. 2010 prerušil stavebné konanie a stavebníka vyzval na doplnenie žiadosti o príslušné doklady, ktoré stavebník následne doplnil. Následne stavebný úrad vydal Oznámenie o začatí stavebného konania na predmetnú stavbu a súčasne podľa § 61 ods. 2 stavebného zákona upustil od ústneho pojednávania spojeného s miestnym zisťovaním. Účastníkom konania a dotknutým orgánom bola poskytnutá lehota 7 pracovných dní na uplatnenie námietok a pripomienok. Námietky v konaní uplatnili p. Ondrej Reichbauer, bytom Sama Chalupku č. 11, 902 01 Pezinok a spoločenstvo Zelený dvor v zastúpení AK Jančo a partneri, s.r.o..

V ďalšom priebehu stavebný úrad stavebné konanie rozhodnutím zo dňa 28. 10. 2010 opätovne prerušil z dôvodu nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o povolení vodných stavieb, čo považoval za predbežnú otázku.

Na základe vykonaného konania stavebný úrad dňa 17. 09. 2013 pristúpil k vydaniu rozhodnutia (stavebného povolenia) zn.: 5/72-SP/934-18696/2013, ktorým navrhovanú stavbu povolil, pričom určil podmienky pre jej uskutočnenie, podmienky vyplývajúce zo stanovísk príslušných dotknutých orgánov a organizácií a zároveň rozhodol o vznesených námietkach, ktorými sa podrobne zaoberal v dôvodovej časti rozhodnutia.

Podľa ustanovenia § 3 ods. 1 správneho poriadku, *správne orgány postupujú v konaní 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 ustanovenia § 32 ods. 1 správneho poriadku, *správny orgán je povinný zistiť presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si obstaráť potrebné podklady pre rozhodnutie. Pritom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania.*

Podľa ustanovenia § 46 správneho poriadku, *rozhodnutie musí byť v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi, musí ho vydať orgán na to príslušný, musí vychádzať zo spoľahlivého zisteného stavu veci a musí obsahovať predpísané náležitosti.*

Podľa ustanovenia § 61 ods. 1 stavebného zákona, *stavebný úrad oznámi začatie stavebného konania dotknutým orgánom štátnej správy, všetkým známym účastníkom a nariadi ústne konanie spojené s miestnym zisťovaním. Súčasne ich upozorní, že svoje námietky môžu uplatniť najneskoršie pri ústnom pojednávaní, inak že sa na ne neprihliadne. Na pripomienky a námietky, ktoré boli alebo mohli byť uplatnené v územnom konaní alebo pri prerokúvaní územného plánu zóny, sa neprihliada. Stavebný úrad oznámi začatie stavebného konania do 7 dní odo dňa, keď je žiadosť o stavebné povolenie úplná.*

Podľa ustanovenia § 61 ods. 2 stavebného zákona, *od miestneho zisťovania, prípadne aj od ústneho pojednávania môže stavebný úrad upustiť, ak sú mu dobre známe pomery staveniska a žiadosť poskytuje dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby.*

Podľa ustanovenia § 61 ods. 3 stavebného zákona, *stavebný úrad oznámi účastníkom začatie stavebného konania najmenej 7 pracovných dní pred konaním miestneho zisťovania prípadne ústneho pojednávania. Ak stavebný úrad upustí od ústneho pojednávania, určí, do kedy môžu účastníci uplatniť námietky, a upozorní ich, že sa na neskoršie podané námietky neprihliadne.*

Podľa ustanovenia § 62 ods. 1 stavebného zákona, *v stavebnom konaní stavebný úrad preskúma najmä,*

- a) či dokumentácia spĺňa zastavovacie podmienky určené územným plánom zóny alebo podmienky územného rozhodnutia,
- b) či dokumentácia spĺňa požiadavky týkajúce sa verejných záujmov, predovšetkým ochrany životného prostredia, ochrany zdravia a života ľudí, a či zodpovedá

všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu ustanoveným týmto zákonom a osobitnými predpismi,

- c) či je zabezpečená komplexnosť a plynulosť výstavby, či je zabezpečené včasné vybudovanie technického, občianskeho alebo iného vybavenia potrebného na riadne užívanie,
- d) či bude stavbu uskutočňovať osoba oprávnená na uskutočňovanie stavieb, alebo ak stavbu bude uskutočňovať stavebník svojpomocou, či je zabezpečené vedenie uskutočňovania stavby stavebným dozorom alebo kvalifikovanou osobou; ak zhotoviteľ stavby bude určený vo výberovom konaní, stavebník oznámi zhotoviteľa stavby stavebnému úradu do pätnástich dní po skončení výberového konania.

Podľa ustanovenia § 62 ods. 3 stavebného zákona, stavebný úrad zabezpečí stanoviská dotknutých orgánov, ich vzájomný súlad a posúdi vyjadrenie účastníkov konania a ich námietky.

Podľa ustanovenia § 62 ods. 4 stavebného zákona, ak by sa uskutočnením alebo užívaním stavby mohli ohroziť verejné záujmy chránené týmto zákonom a osobitnými predpismi alebo neprímerane obmedziť či ohroziť práva a oprávnené záujmy účastníkov vo väčšom rozsahu, než sa počítalo v územnom rozhodnutí, stavebný úrad žiadosť o stavebné povolenie zamietne.

Podľa ustanovenia § 66 ods. 1 stavebného zákona, v stavebnom povolení určí stavebný úrad záväzné podmienky uskutočnenia a užívania stavby a rozhodne o námietkach účastníkov konania. Stavebný úrad zabezpečí určenými podmienkami najmä ochranu záujmov spoločnosti pri výstavbe a pri užívaní stavby, komplexnosť stavby, dodržanie všeobecných technických požiadaviek na výstavbu, prípadne ich predpisov a technických noriem a dodržanie požiadaviek určených dotknutými orgánmi, predovšetkým vylúčenie alebo obmedzenie negatívnych účinkov stavby a jej užívania na životné prostredie.

Po preskúmaní veci Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky konštatuje, že konajúci stavebný úrad v predmetnom prípade nepostupoval s uvedenými zákonnými ustanoveniami v rozpore.

Odvolací orgán po preskúmaní veci v celom rozsahu zastáva názor, že skutková, ako aj právna situácia v predmetnej veci poskytovala dostatočný podklad na posúdenie predmetu konania v intenciách ustanovení §§ 62 a 66 stavebného zákona. V tejto súvislosti možno konštatovať, že predložená žiadosť o stavebné povolenie s priloženou projektovou dokumentáciou spĺňa podmienky pre vydanie meritórneho rozhodnutia – stavebného povolenia, a na jeho vydanie boli dané zákonné dôvody, resp. na jeho nevydanie (§ 62 ods. 4 stavebného zákona) aktuálne neexistoval relevantný podklad.

Odvolací orgán uvádza, že je zákonnou povinnosťou správneho orgánu (stavebného úradu) o podanej žiadosti o vydanie správneho rozhodnutia (územného rozhodnutia, stavebného povolenia, kolaudačného rozhodnutia a pod.) rozhodnúť niektorou z možností, ktoré predpokladá príslušný právny predpis. V prípade, že na vydanie požadovaného rozhodnutia sú splnené zákonom stanovené podmienky a na jeho vydanie sú zákonné dôvody, správny orgán (stavebný úrad) nemá inú možnosť, ako podanú žiadosť posúdiť kladne a vydať príslušné správne rozhodnutie. To isté, i keď s vyššími nárokmi na odôvodnenie takého procesu, platí aj v prípade (negatívneho vymedzenia), ak v správnom orgáne predloženej veci absentuje zákonná možnosť rozhodnúť inak, ako je požadované.

Predmetom konania pred stavebným úradom bolo posúdenie splnenia podmienok pre vydanie stavebného povolenia (§ 62 ods. 1 stavebného zákona) na stavbu „Bytový dom 02, parkoviská a prípojky na inžinierske siete“, v príslušnom členení na stavebné objekty, na pozemkoch p. č. 2045/24, 2045/5, 2047/129, 2045/61, 2045/62 v k. ú.: Pezinok, podľa projektovej dokumentácie vypracovanej v 04/2010 Ing. arch. Petrom Satinom – zodpovedným projektantom.

Na predmetnú stavbu bolo vydané územné rozhodnutie o umiestnení stavby zn.: 5/81-ÚR/459-1218/2008 zo dňa 25. 06. 2008, ktoré bolo v časti výroku zmenené rozhodnutím Krajského stavebného úradu v Bratislave č. A-2667/2008-HOM,DLD zo dňa 09. 01. 2009 s vyznačenou právoplatnosťou dňom 30. 03. 2009. Týmto rozhodnutím sa okrem iného určili podmienky umiestnenia stavby a zabezpečili sa záujmy spoločnosti v území. Napriek tomu (čo pripomínajú aj odvolatelia), že rozhodnutie KSÚ v BA č. A-2667/2008-HOM,DLD zo dňa 09. 01. 2009 je predmetom skúmania zákonnosti aktuálne pred Najvyšším súdom SR, územné rozhodnutie v spojení s rozhodnutím KSÚ v BA je aktuálne v čase vydania tohto rozhodnutia stále právoplatné a tým záväzné pre všetkých účastníkov konania a pre všetky správne orgány. Je podstatné si uvedomiť, že keďže predseda senátu Krajského súdu v Bratislave oznámením zo dňa 22. 04. 2009 žiadosti žalobcov (teraz odvolateľov) o odklad vykonateľnosti rozhodnutia KSÚ v BA v spojení s územným rozhodnutím stavebného úradu nevyhovet, jeho výkonom nehrozí závažná ujma (§ 250c ods. 1 OSP). Z uvedeného dôvodu stavebný úrad nepochybil, ak pokračoval v stavebnom konaní ohľadom predmetnej stavby a pristúpil k vydaniu stavebného povolenia. Rovnako tak nie je daná ani prekážka v rozhodovaní tunajšieho odvolacieho orgánu, navyše keď je zrejmé, že na Najvyššom súde SR vo veci predmetnej žaloby proti rozhodnutiu KSÚ v BA č. A-2667/2008-HOM,DLD zo dňa 09. 01. 2009 ešte nebolo rozhodnuté. Z týchto dôvodov nebolo možné námietky odvolateľov v tejto súvislosti uznať za opodstatnené.

Stavebný úrad v konaní nepostupoval v rozpore so zákonom; po tom čo predložená žiadosť neposkytovala dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby, stavebný úrad konanie rozhodnutím zo dňa 17. 06. 2010 prerušil a vyzval na doplnenie príslušných dokladov, ktoré boli doplnené. Potom pristúpil k oznámeniu začatia konania a v súlade s § 61 ods. 2 SZ upustil od ústneho pojednávania spojeného s miestnym zisťovaním (na čo bol oprávnený), na základe čoho boli uplatnené námietky a následne konanie opätovne prerušil (rozhodnutím zo dňa 28. 10. 2010), nakoľko nadobudnutie právoplatnosti rozhodnutia o povolení vodných stavieb považoval za predbežnú otázku. Odvolací orgán neakceptuje námietku odvolateľov o údajnom porušení § 33 ods. 2 správneho poriadku stavebným úradom, pretože po prvé: dôvodom prerušenia konania zo dňa 28. 10. 2010 bolo vyriešenie predbežnej otázky – právoplatnosti rozhodnutia špeciálneho stavebného úradu o povolení vodných stavieb, pričom správny orgán účastníkov upozornil, že bude v konaní pokračovať, len čo pominú prekážky, pre ktoré sa konanie prerušilo, a keďže predmetné rozhodnutie špeciálneho stavebného úradu bolo mimo iných doručené aj odvolateľom (Reichbauer, Čajkovičová) a rovnako tak aj rozhodnutie jeho príslušného odvolacieho orgánu – Krajského úradu životného prostredia v Bratislave (inak vydané na základe ich odvolaní), odvolatelia mali vedomosť, že prekážky prerušenia konania pominuli a stavebný úrad môže pristúpiť k vydaniu rozhodnutia; a po druhé: počas celého konania až do vydania rozhodnutia mali odvolatelia, ako každý iný účastník konania, právo nahliadnuť do spisového materiálu a uplatňovať všetky svoje procesné práva, vrátane vyjadrenia sa k podkladom rozhodnutia. Odvolatelia však svoje práva aktívne neuplatnili, hoci na to mali dostatočný časový priestor. Aj z uvedených dôvodov odvolací orgán po preskúmaní veci

porušení procesných práv účastníkov konania, ktoré by mohlo mať za následok nezákonnosť rozhodnutia, nezaznamenal.

Odvolačný orgán preskúmal aj konkrétne vyhodnotenie vznesených námietok stavebným úradom (čo bolo ďalším bodom odvolaní) a musí konštatovať, že stavebný úrad sa so vznesenými námietkami vysporiadal správne a v súlade s platnou legislatívou, pričom odvolací orgán ich vyhodnotil rovnako a správnu úvahu stavebného úradu v tomto kontexte považuje za správnu. Stavebný úrad v konaní zabezpečil stanoviská dotknutých orgánov, ktoré v rámci im zverených kompetencií a z hľadiska nimi sledovaných záujmov so stavbou súhlasili, príp. predložili k predmetu konania (navrhovanej stavbe) svoje pripomienky, ktoré boli zapracované do podmienok vydaného rozhodnutia a ich splnenie sa bude skúmať v kolaudačnom konaní. Stavebný úrad v konaní preskúmal, že povoľovaná stavba spĺňa podmienky vydaného územného rozhodnutia. Odvolací orgán dané posúdenie stavebného úradu nepovažuje za nesprávne v tom zmysle, že by predmet konania na základe predloženej projektovej dokumentácie v stavebnom konaní vyžadoval zmenu územného rozhodnutia resp. že by bolo nutné od stavebníka vyžadovať napr. zosúladenie riešenia PD pre stavebné povolenie s ním. Námietky vysporiadania sa stavebného úradu so vznesenými námietkami považuje odvolací orgán za neopodstatnené. Pokiaľ ide o namietané nedostatky odôvodnenia napadnutého rozhodnutia (§ 47 ods. 3 správneho poriadku) konštatujeme, že podľa nášho právneho názoru dané rozhodnutie ako celok nie je nepreskúmateľné, jeho dôvodová časť (v počte strán 12) sa podrobným spôsobom venuje jednotlivým pripomienkam. Niet pochyb, že každé správne rozhodnutie (najmä z pohľadu účastníka, ktorý rozhodnutie napáda resp. nesúhlasí s jeho obsahom) by mohlo vykazovať vyššie kvalitatívne i kvantitatívne parametre, avšak z aspektu minimálnych nárokov na preskúmateľnosť rozhodnutia odvolací orgán dané napadnuté rozhodnutie nepovažujeme za rozhodnutie, ktorým by bol porušený zákon - § 47 ods. 3 správneho poriadku.

Odvolačný orgán ďalej pripomína, že stavba sa povoľuje na pozemkoch p. č. 2045/24, 2045/5, 2047/129, 2045/61, 2045/62 v k. ú.: Pezinok, ku ktorým podľa spisového materiálu stavebník disponuje vlastníckym (preukázaným na základe výpisu z LV) a iným právom (nájomná zmluva). Námietky spoluvlastníčky pozemku p. č. 2045/25 (odvolateľky) v súvislosti so stavbou bytového domu Zelený dvor (upozorňujeme, že nie je predmetom tohto konania), na ktorom sa predmetná stavba nepovoľuje, podľa názoru odvolacieho orgánu nemôžu byť automaticky vyhodnotenú ako občianskoprávne námietky s dôsledkom na nutnosť postupu podľa § 137 stavebného zákona. Navyše z daných námietok (prevažne poukazujúcich na inú stavbu) nie je ani zrejmé, ako by mohli potenciálne znemožniť (alebo umožniť len v podstatne inej miere alebo forme) uskutočniť požadované opatrenie, ergo uskutočnenie navrhovanej stavby (§ 137 ods. 2 stavebného zákona). Nie je pritom dotknuté právo kohokoľvek (ani odvolateľky) domáhať sa ochrany svojich práv na súde prostredníctvom občiansko-právnych predpisov. Odvolací orgán nemá vedomosť (ani to z odvolaní nevyplýva), že by v súvislosti s predmetnou povoľovanou stavbou prebiehalo iné súdne konanie (odvolateľka poukazuje iba na súdne konanie týkajúce sa stavby BD Zelený dvor, čo však nie je predmetom tohto konania).

Odvolačný orgán považuje za podstatné taktiež uviesť, že nakoľko spoločenstvo (v danom prípade *Muškat 1416 a Zelený dvor*) je podľa zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov právnickou osobou, ktorej postavenie vyplýva z tohto zákona (podľa § 7b ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z., *spoločenstvo môže vykonávať len činnosti vymedzené týmto zákonom*) a tieto právnické osoby či už v konaní

(spoločenstvo Zelený dvor, ktorého zastupovala AK Jančo a partneri, s.r.o.) alebo v súčasnosti (spoločenstvá *Muškrát 1416* aj *Zelený dvor*), ako vyplýva z ich podaní, *konajú za seba a vo vlastnom mene* (nie v zastúpení a v mene jednotlivých vlastníkov), uvedené právnické osoby – spoločnosti *Muškrát 1416* aj *Zelený dvor* nemôžu byť subjektmi, ktorých práva môžu byť stavebným povolením priamo dotknuté. Ako vyplýva taktiež z rozdeľovníka napadnutého rozhodnutia, uvedeným právnickým osobám nebolo stavebné povolenie ani doručené (oznámené).

Napriek tomu odvolací orgán vzhladol aj dôvody uvedené v podaniach uvedených právnických osôb a po ich porovnaní s relevantnými všeobecne záväznými právnymi predpismi vyhodnotil, že tieto nezakladajú dôvod na zmenu alebo zrušenie napadnutého stavebného povolenia. Časť dôvodov už bola vyhodnotená stavebným úradom, s ktorým sa odvolací orgán stotožnil, pričom ako bolo uvedené, rozpor s územným rozhodnutím nebol preukázaný v tom zmysle, že by predmet konania na základe predloženej projektovej dokumentácie v stavebnom konaní vyžadoval zmenu územného rozhodnutia resp. že by bolo nutné od stavebníka vyžadovať napr. zosúladienie riešenia PD pre stavebné povolenie s ním. Rovnako nebol preukázaný nesúlad rozhodnutia so všeobecne záväznými právnymi predpismi alebo nedostatočné zistenie skutkového stavu veci. K ostatnej časti dôvodov, ktoré sa netýkali merita veci alebo súviseli s rozhodnutiami iných správnych orgánov (napr. špeciálnych stavebných úradov) alebo sa týkali ich kompetencie sa odvolací orgán nevyjadruje.

Odvolací orgán záverom opätovne konštatuje, že v predmetnom prípade podaná žiadosť o stavebné povolenie na predmetnú stavbu s ďalšími podkladmi pre rozhodnutie poskytovali dostatočný podklad na posúdenie predmetu konania v intenciách ustanovenia § 62 stavebného zákona, a preto stavebný úrad nemal inú možnosť, len vydať predmetné meritórne správne rozhodnutie – stavebné povolenie, ktoré bolo v legitímnych očakávaniach stavebníka a ktoré podľa názoru odvolacieho orgánu nebolo v rozpore so zákonom. V danom prípade nebol dostatočne preukázaný zákonný dôvod nevydať požadované stavebné povolenie, t.j. žiadosť v zmysle § 62 ods. 4 zamietnuť, nakoľko nebolo dostatočne preukázané (a ani zo žiadnych podkladov nevyplýva), že uskutočnení alebo užívaním stavby by sa mohli ohroziť verejné záujmy chránené stavebným zákonom alebo osobitnými predpismi alebo že by boli neprimerane obmedzené či ohrozené práva o oprávnené záujmy účastníkov konania vo väčšom rozsahu, než sa počítalo v územnom rozhodnutí, ktoré je doposiaľ právoplatné.

Odvolaciemu orgánu je zrejmé, že niektorí účastníci konania s navrhovanou stavbou nesúhlasia, avšak úlohou správnych orgánov na úseku stavebného poriadku je posúdiť investičný zámer tak, ako bol predložený (správne orgány nemôžu navrhovateľovi nariadiť prepracovanie projektovej dokumentácie) a v prípade, že sú splnené podmienky pre vydanie meritórneho rozhodnutia, sú povinné rozhodnúť spôsobom, ktorý predpokladá zákon.

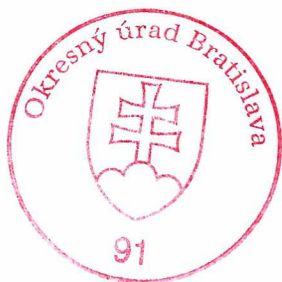
Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky, ako príslušný odvolací orgán po tom, čo podrobne preskúmal napadnuté rozhodnutie (stavebné povolenie) príslušného stavebného úradu, celý spisový materiál, odvolania odvolateľov, ako aj postup stavebného úradu mesta Pezinok konštatuje, že prvostupňový správny orgán dostatočne zistil skutkový stav veci, postupoval v zmysle a v súlade s príslušnými zákonnými ustanoveniami, dostatočným spôsobom zabezpečil procesné práva účastníkov konania (vrátane odvolateľov) a vydal zákonne súladné

meritórne rozhodnutie – stavebné povolenie, na ktorého vydanie boli dané zákonné dôvody a tunajší úrad nenašiel a nezistil dôvod na zmenu alebo zrušenie napadnutého rozhodnutia.

Na základe uvedených skutočností rozhodol Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Poučenie

Toto rozhodnutie je v inštančnom postupe konečné a nemožno sa proti nemu odvolať. Rozhodnutie je preskúmateľné súdom.



Mgr. Tomáš Mateička
vedúci odboru výstavby a bytovej politiky
Okresného úradu Bratislava

Doručí sa verejnou vyhláškou:

1. stavebník: STAVOINVESTA GROUP s.r.o., Hrnčiarska 29, 902 01 Pezinok
2. vlastníci pozemkov prac. č.: 2045/24, 2045/61, 2045/62
3. Mesto Pezinok – správa majetku, Radničné nám. 7, 902 14 Pezinok
4. vlastníci pozemku parc. č. 2045/25
5. vlastníci pozemku parc. č. 2045/4
6. vlastníci pozemku parc. č. 2045/14
7. vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu na pozemkoch parc. č. 2045/8, 2045/9 – Silvánová 8, 10
8. vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu na pozemkoch parc. č. 2045/32, 2045/25, 2045/33, 2045/36 – Muškátová 19, 21, 23, 25, 27
9. projektant: eurodesk s.r.o., Ing. arch. Peter Satina, Hrnčiarska 29, 902 01 Pezinok

Na vedomie:

10. Mesto Pezinok, Stavebný úrad, Radničné nám. č. 7, 902 14 Pezinok – **so žiadosťou o zverejnenie a následné vrátenie tunajšiemu úradu**
11. STAVOINVESTA GROUP s.r.o., Hrnčiarska 29, 902 01 Pezinok

Potvrdenie dátumu vyvesenia a zvesenia verejnej vyhlášky

Dátum vyvesenia: 08. 04. 2014
Pečiatka a podpis:

Dátum zvesenia:
Pečiatka a podpis:

