

OKRESNÝ ÚRAD PEZINOK
ODBOR CESTNEJ DOPRAVY A POZEMNÝCH KOMUNIKÁCIÍ
Radničné námestie 9, 902 01 P e z i n o k

č.j. OU-PK-OCDPK-2014/1354

Pezinok, 23.6.2014

ROZHODNUTIE

Okresný úrad Pezinok, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií (ďalej len „odvolací orgán“) v zmysle § 3 ods. 5 písm. c) zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (ďalej len „cestný zákon“) v znení neskorších predpisov, ako príslušný odvolací orgán podľa § 58 ods.1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (ďalej len „správny poriadok“) v znení neskorších predpisov, vo veci odvolania **Spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov Zelený dvor**, Muškátova 27, 902 01 Pezinok a **Spoločenstva vlastníkov bytov Muškát 1416**, Muškátova 16, 902 01 Pezinok voči stavebnému povoleniu, ktoré vydalo **Mesto Pezinok**, Radničné námestie č. 7, 902 14 Pezinok, Zn.: **5/72-SP/940-23156/2013** dňa **13.9.2013** na stavebný objekt : „ **SO 02 – Komunikácie, spevnené plochy a parkoviská** “ (parc. č. 2045/24, 2045/5, 2047/129, kat. úz. Pezinok), ktorý je súčasťou stavby : „ Bytový dom 02, parkoviská a prípojky na inžinierske siete “ na Muškátovej ul. v Pezinku, vydané pre stavebníka : Stavoinvesta Group s.r.o., Hrnčiarska 29, 902 01 Pezinok, konajúc v súlade s § 46 správneho poriadku

rozhodol takto:

Podľa § 59 ods. 2 správneho poriadku odvolanie **Spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov Zelený dvor**, Muškátova 27, 902 01 Pezinok zo dňa 22.10.2013 a **Spoločenstva vlastníkov bytov Muškát 1416**, Muškátova 16, 902 01 Pezinok zo dňa 23.10.2013 **zamieta** a rozhodnutie Mesta Pezinok, Zn.: **5/72-SP/940-23156/2013** zo dňa 13.9.2013 **potvrďuje**.

O d ô v o d n e n i e :

Dňa 29.11.2013 bol na odvolací orgán odstúpený spisový materiál – odvolaním napadnuté stavebné povolenie Zn.: **5/72-SP/940-23156/2013** zo dňa 13.9.2013, ktoré vydalo Mesto Pezinok, Radničné námestie č. 7, 902 14 Pezinok, na stavebný objekt : „ **SO 02 – Komunikácie, spevnené plochy a parkoviská** “ (parc. č. 2045/24, 2045/5, 2047/129, kat. úz. Pezinok), ktorý je súčasťou stavby : „ Bytový dom 02, parkoviská a prípojky na inžinierske siete “ na Muškátovej ul. v Pezinku.

Odvolanie voči uvedenému stavebnému povoleniu podali : Ondrej Reichbauer, bytom Sama Chalupku 11, 902 01 Pezinok, Anna Čajkovičová, bytom Kupeckého 55, 902 01 Pezinok, Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov Zelený dvor, Muškátova 27, 902 01 Pezinok a Spoločenstvo vlastníkov bytov Muškát 1416, Muškátova 16, 902 01 Pezinok.

Dňa 6.6.2014 doručili Anna Čajkovičová, bytom Kupeckého 55, 902 01 Pezinok a Ondrej Reichbauer, bytom Sama Chalupku 11, 902 01 Pezinok odvolaciemu orgánu **spät'vzatie odvolania** proti rozhodnutiu Mesta Pezinok Zn.: **5/72-SP/940-23156/2013** zo dňa 13.9.2013 v súlade s ust. § 54 ods.4 správneho poriadku.

Na základe vyššie uvedeného sa odvolací orgán odvolaním Ondreja Reichbauera a Anny Čajkovičovej ďalej nezaoberal.

Pokiaľ ide o dôvody odvolania uvedené v odvolaní účastníka konania Spoločenstva vlastníkov bytov Muškát 1416, možno konštatovať, že predmetné odvolanie neobsahuje žiadne dôvody, pre ktoré by malo byť napadnuté rozhodnutie zrušené alebo zmenené. Odvolateľ v odvolaní zo dňa 23. 10. 2013

iba žiada, aby odvolací orgán v zmysle ust. § 59 správneho poriadku preskúmal napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu. Správny orgán napadnuté rozhodnutie preskúmal a nezistil žiadne pochybenie prvostupňového orgánu, ktoré by odôvodňovalo zrušenie alebo zmenu napadnutého rozhodnutia. Toto odvolanie teda správny orgán považoval za bezdôvodné.

Pokiaľ ide o odvolanie účastníka Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov Zelený dvor zo dňa 21. 10. 2013, ktoré bolo Mestu Pezinok doručené dňa 22.10.2013 a dňa 28. 10. 2013 doplnené, opiera sa celkovo o štyri veľmi všeobecné dôvody:

1. že rozhodnutie je vydané v rozpore s Územným rozhodnutím Zn: 5/81-ÚR/459-1218/2008 zo dňa 25. 6. 2008;
 2. že rozhodnutie je v nesúlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi;
 3. že stavebný úrad v konaní nezistil presne a úplne skutočný stav vecí;
 4. že v konaní bol použitý dvojité spôsob doručovania, ktoré boli neskôr dodatočne konkretizované.
1. V časti odvolania týkajúcej sa nesúlady stavebného povolenia, ktoré vydalo Mesto Pezinok, Radničné nám. č. 7, 902 14 Pezinok, Zn: 5/72-SP/940-23156/2013 dňa 13. 9. 2013 na stavebný objekt: SO 02 – Komunikácie, spevnené plochy a parkoviská (parc. č. 2045/24, 2045/5, 2047/129 kat. úz. Pezinok), ktorý je súčasťou stavby: Bytový dom 02, parkoviská a prípojky na inžinierske siete na Muškátovej ulici v Pezinku vydané pre stavebníka: Stavoinvesta Group s. r. o., Hrnčiarska 29, 902 01 Pezinok s územným rozhodnutím Zn: 5/81-ÚR/459-1218-2008 zo dňa 25. 6. 2008 odvolací orgán konštatuje, že na predmetnú stavbu bolo vydané územné rozhodnutie o umiestnení stavby, ktoré bolo v časti výroku zmenené rozhodnutím Krajského stavebného úradu v Bratislave č. A-2667/2008-HOM,DLD zo dňa 9. 1. 2009 s vyznačenou právoplatnosťou dňom 30. 3. 2009. Týmto rozhodnutím sa okrem iného určili podmienky umiestnenia stavby a zabezpečili sa záujmy spoločnosti v území.

Stavebný úrad v konaní zabezpečil stanoviská dotknutých orgánov, ktoré v rámci im zverených kompetencií a z hľadiska nimi sledovaných záujmov so stavbou súhlasili, prípadne predložili k predmetu konania 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 projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie. V tejto súvislosti poukazuje odvolací orgán na ust. § 39 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej len „stavebný zákon“), podľa ktorého v územnom rozhodnutí vymedzí stavebný úrad územie na navrhovaný účel a určí podmienky, ktorými sa zabezpečia záujmy spoločnosti v území, najmä súlad s cieľmi a zámermi územného plánovania, vecná a časová koordinácia jednotlivých stavieb a iných opatrení v území a predovšetkým starostlivosť o životné prostredie včítane architektonických a urbanistických hodnôt v území a rozhodne sa o námietkach účastníkov konania. V tejto súvislosti odvolací orgán poukazuje na skutočnosť, že územné rozhodnutie je podkladom pre stavebné povolenie, v ktorom sa podrobne a presne špecifikujú požiadavky na konkrétnu stavbu a jej umiestnenie. Ak by územné rozhodnutie presne vymedzovalo všetky náležitosti stavby, stavebné povolenie by tak bolo prakticky zbytočné.

Odvolací orgán preskúmal aj konkrétne vyhodnotenie námietok stavebným úradom 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 preskúmal, že povoľovaná stavba spĺňa podmienky vydaného územného rozhodnutia.

Odvolačný orgán považuje za podstatné uviesť, že nakoľko spoločenstvo (v danom prípade Muškát 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 alebo v súčasnosti (spoločenstvá Muškát 1416 aj Zelený dvor), ako vyplýva z ich podaní, konajú sami za seba a vo vlastnom mene a nie v zastúpení a mene jednotlivých vlastníkov. Uvedené spoločenstvá Muškát a Zelený dvor nemôžu byť subjektmi, ktorých práva môžu byť stavebným povolením priamo dotknuté.

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. zosúladenie riešenia PD pre stavebné povolenie s ním.

2. Dôvod odvolania spočívajúci v tom, že stavebné povolenie nemá byť vydané v rozpore so všeobecne záväznými právnymi predpismi rovnako neobstojí. Ustanovenie §46 správneho poriadku je odvolaciemu orgánu dobre známe a rovnako tak aj §2 ods. 4 cestného zákona. Prvostupňový orgán vychádzal pri vydaní stavebného povolenia na stavebný objekt: SO 02 – Komunikácie, spevnené plochy a parkoviská (parc. č. 2045/24, 2045/5, 2047/129 kat. úz. Pezínok), ktorý je súčasťou stavby: Bytový dom 02, parkoviská a prípojky na inžinierske siete na Muškátovej ulici v Pezínku zo stanoviska odborného orgánu OR PZ – ODI. Nie je pravdou, že Okresné riaditeľstvo PZ – ODI nie je v zmysle ust. §140a stavebného zákona dotknutým orgánom, a že jeho stanovisko nemal stavebný úrad rešpektovať. Práve naopak, s poukazom na ust. §3 ods. 7 cestného zákona povoľovať parkoviská je možné **len so súhlasom dopravného inšpektorátu.**
3. K tomuto bodu dodávame, že ak neexistuje právoplatné kolaudačné rozhodnutie na bytový dom Zelený dvor 01, potom tento bytový dom v právnom zmysle slova ani reálne neexistuje a nemôže v ňom byť v súlade so zákonom zriadené spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov. V tejto súvislosti poukazujeme na rozhodnutie NS SR vo veci sp. zn. 2Cdo/122/2007, v zmysle ktorého ani občiansky zákonník ani ustanovenia špeciálnych právnych predpisov nepripúšťajú, aby absencia právoplatného rozhodnutia stavebného úradu o účelovom určení miestností, ktoré byt tvoria na trvalé bývanie, nahrádzala vôľa účastníkov občianskoprávneho vzťahu a to ani v tom prípade ak by byt fakticky t.j. stavebne existoval. Z uvedeného vyplýva, že ak neexistuje v právnom zmysle slova bytový dom, neexistujú ani byty, a preto nemôže existovať ani spoločenstvo vlastníkov bytov, nakoľko tieto právne neexistujú.
4. Pokiaľ ide o námietku týkajúcu sa doručovania oznámenia o začatí stavebného konania nemožno súhlasiť s názorom Krajského stavebného úradu v Bratislave, ktoré uviedol v rozhodnutí číslo A-1360/2007-HOM zo dňa 28. 8. 2007 (na ktoré poukazuje odvolateľ), že účastníkom konania sa nemajú písomnosti doručovať verejnou vyhláškou, ale každému jednotlivému účastníkovi doporučene do vlastných rúk. Krajský stavebný úrad v Bratislave zrejme prehliadol skutočnosť, že účastníkom konania je minimálne 67 vlastníkov bytov v bytovom dome Zelený dvor. Podľa ust. §26 správneho poriadku sa doručuje verejnou vyhláškou v prípade, ak to ustanovuje osobitný predpis, pričom jedným z týchto predpisov je aj stavebný zákon, ktorý v ustanovení §61 ods. 4 v spojení s ust. §69 ods. 1 umožňuje v prípade veľkého počtu účastníkov stavebného konania upovedomiť účastníkov konania o začatí stavebného konania, ako aj o rozhodnutí vo veci samej verejnou vyhláškou. Nejedná sa teda o dôvod doručovania verejnou vyhláškou pre to, že by išlo o rozsiahlu stavbu, ale doručovanie verejnou vyhláškou sa v predmetnom konaní použilo z dôvodu, že v ňom

vystupuje veľký počet účastníkov a doručovanie do vlastných rúk alebo doporučenou poštou každému jednotlivému účastníkovi konania by bolo jednak nehospodárne a zrejme aj nereálne.

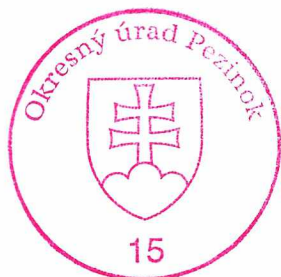
Odvolací orgán záverom opätovne konštatuje, že v predmetnom prípade podaná žiadosť o stavebné povolenie Zn: 5/72- SP/940 – 23156/2013 zo dňa 13.9. 2013, ktorým stavebný úrad Mesto Pezinok povolil časť stavby Bytový dom 02, parkoviská a prípojky na inžinierske siete a to „SO 02 – Komunikácie, spevnené plochy a parkoviská“ spolu s ďalšími podkladmi pre rozhodnutie poskytovali dostatočný podklad na posúdenie predmetu konania v intenciách ust. §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, a nie je v rozpore so zákonom. V danom prípade nebol dostatočne preukázaný zákonný dôvod nevydať požadované stavebné povolenie, t.j. žiadosť v zmysle ust. §62 ods. 4 stavebného zákona zamietnuť, nakoľko nebolo dostatočne preukázané, že uskutočnením alebo používaním stavby by sa mohli ohroziť verejné záujmy chránené stavebným zákonom, alebo osobitými predpismi, alebo že by boli neprimerane obmedzené či ohrozené práva, oprávnené záujmy účastníkov konania vo väčšom rozsahu, než sa počítalo v územnom rozhodnutí, ktoré je právoplatné.

Okresný úrad ako príslušný odvolací orgán, po tom, čo podrobne preskúmal napadnuté rozhodnutie príslušného stavebného úradu – Mesta Pezinok, taktiež preskúmal celý spisový materiál, odvolania odvolateľov, ako aj postup stavebného úradu - Mesta Pezinok konštatuje, že prvostupňový správny orgán dostatočne zistil skutkový stav vecí, postupoval v zmysle a v súlade s príslušnými zákonnými ustanoveniami, dostatočným spôsobom zabezpečil procesné práva účastníkov konania (vrátane odvolateľov) a vydal zákonné súladné meritórne rozhodnutie – stavebné povolenie, na ktorého vydanie boli dané zákonné dôvody a odvolací orgán nenašiel a nezistil dôvod na zmenu alebo zrušenie napadnutého rozhodnutia.

Vzhľadom na uvedené skutočnosti bolo potrebné rozhodnúť tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Poučenie:

Podľa § 59 ods. 4 správneho poriadku sa proti rozhodnutiu odvolacieho orgánu o odvolaní nemožno ďalej odvolať. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom.



J. B.
JUDr. Ján Bubeník
vedúci odboru

Doručí sa verejnou vyhláškou:

1. STAVOINVESTA GROUP s.r.o., Hrnčiarska 29, 902 01 Pezinok
2. primátor mesta Pezinok
3. Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov Zelený dvor, Muškátova 27, Pezinok
4. Spoločenstvo vlastníkov bytov Muškát 1416, Muškátova 16, 902 01 Pezinok
5. Mesto Pezinok – správa majetku, Radničné nám. 7, 902 14 Pezinok
6. vlastníci pozemku parc. č. 2045/4
7. vlastníci pozemku 2045/14
8. vlastníci bytov a nebytových priestorov byt. domu na pozemku p.č. 2045/8, 9 – Silvánova 8,10
9. projektant : DIC Bratislava s.r.o., Ing. Dr. Milan Skýva, Kocelova 15, 821 08 Bratislava

Vyvesené dňa: 01.07.2014
Pečiatka a podpis:

Zvesené dňa:
Pečiatka a podpis:

