

OKRESNÝ ÚRAD PEZINOK

ODBOR CESTNEJ DOPRAVY A POZEMNÝCH KOMUNIKÁCIÍ

Radničné námestie 9, 902 01 Pezínok

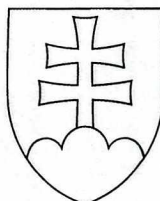
Číslo spisu

OU-PK-OCDPK-2022/000810-004

Pezínok

04. 02. 2022

MESTSKÝ ÚRAD PEZINOK	
Došlo:	04. 02. 2022
Číslo: 3195	Pril.:
Odbor: SV	Ukl. zn.:



Vyvesené dňa: 7 - -02- 2022

Pečiatka a podpis:



Rozhodnutie

Okresný úrad Pezínok, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií (ďalej len „okresný úrad“) 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 vo veci odvolania

Popis konania / Účastníci konania

VPS – Vinohradníctvo PAVELKA A SYN, s.r.o., so sídlom Šenkvičná č.14/L, 902 01 Pezínok, IČO 35 771 119 a Mariána Vikolinského, bytom Štúrova 11, 902 01 Pezínok v zastúpení JUDr. Miloty Klemaničovej, advokátky, reg. č. SAK 2821, so sídlom v Pezínku, Dr. Bokesa č. 17 zo dňa 12.8.2021 proti rozhodnutiu Mesta Pezínok, Zn.: 5/73-SP/1977-2407/2021 zo dňa 23.07.2021, ktorým Mesto Pezínok - špeciálny stavebný úrad povolil stavbu stavebného objektu SO 02 – Komunikácie, parkoviská a spevnené plochy, ako časť stavby: „Administratívno – prevádzkový objekt – novostavba, Šenkvičná cesta, Pezínok“, umiestneného na pozemkoch parc. č. 2418/82, 2418/83, 2418/104, 2418/106 a 2418/107, k.ú. Pezínok pre stavebníka: LOOKGOOD, s.r.o., so sídlom Za koníčkom 5, 902 01 Pezínok a Ing. Milana Šimoviča, bytom Za koníčkom 7, 902 01 Pezínok, v zastúpení PABA, spol. s r.o., Komenského 16, 902 01 Pezínok, konajúc v súlade s § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov

Výrok

rozhodol takto:

Podľa § 59 ods. 3 správneho poriadku rozhodnutie Mesta Pezínok Zn.: 5/73-SP/1977-2407/2021 zo dňa 23.07.2021
r u š í
a vec vracia na nové prejednanie a rozhodnutie.

Odôvodnenie

Dňa 03.10.2019 podal stavebník LOOKGOOD, s.r.o., so sídlom Za koníčkom 5, 902 01 Pezínok a Ing. Milan Šimovič, bytom Za koníčkom 7, 902 01 Pezínok v zastúpení: PABA, spol. s r.o., Komenského 16, 902 01 Pezínok návrh na vydanie stavebného povolenia pre stavebný objekt SO 02 – Komunikácie, parkoviská a spevnené plochy, parc. KNC č. 2418/82, 2418/83, 2418/104, 2418/106 a 2418/107, k.ú. Pezínok, ako časť stavby: „Administratívno – prevádzkový objekt – novostavba, Šenkvičná cesta, Pezínok“.

Okresný úrad rozhodnutím č. OU-PK-OCDPK-2021/000801 zo dňa 28.01.2021 zrušil rozhodnutie Mesta Pezínok Zn.: 5/76-SP/1120-32277/2019-20 zo dňa 13.05.2020, ktorým bola povolená vyššie uvedená stavba a vec vrátil na nové prejednanie a rozhodnutie.

Dňa 21.4.2021 Mesto Pezínok oznámilo verejnou vyhláškou začatie stavebného konania a v zmysle § 61 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov upustilo od ústneho pojednávania spojeného s miestnym zisťovaním.

Dňa 07.05.2021 boli na Mesto Pezínok doručené písomné námietky voči začatému stavebnému konaniu, ktoré podal Marián Vikolinský, bytom Štúrova 11, 902 01 Pezínok v zastúpení JUDr. Miloty Klemaničovej, advokátky, reg. č. SAK 2821, so sídlom v Pezínku, Dr. Bokesa č. 17.

Dňa 10.05.2021 boli na Mesto Pezínok doručené písomné námietky voči začatému stavebnému konaniu, ktoré podala spoločnosť VPS – Vinohradníctvo PAVELKA A SYN, s.r.o., so sídlom Šenkvičná č.14/L, 902 01 Pezínok v zastúpení JUDr. Miloty Klemaničovej, advokátky, reg. č. SAK 2821, so sídlom v Pezínku, Dr. Bokesa č. 17.

Dňa 11.05.2021 boli na Mesto Pezínok doručené písomné námietky voči začatému stavebnému konaniu, ktoré podal Jozef Valovič, bytom Trlinská 53, Šenkvice, Ing. Miloš Slabý, bytom Gorkého 12, Pezínok, Roman Pikulík a Denisa Pikulíková, bytom Svätoplukova 5, Pezínok, Ladislav Hajko a Zita Hajková, bytom Myslenická 77, Pezínok, Ján Škríp a Anna Škrípová, bytom Športová 28, Viničné a Roof s.r.o., Holubyho 41, Pezínok v zastúpení Pavla Fraňu, bytom Cajlanská 59, Pezínok.

Dňa 23.07.2021 vydalo Mesto Pezínok - špeciálny stavebný úrad, stavebné povolenie Zn.: 5/73-SP/1977-2407/2021 na stavbu: „Administratívno – prevádzkový objekt – novostavba, Šenkvičná cesta, Pezínok“, stavebný objekt: SO 02 – Komunikácie, parkoviská a spevnené plochy, parc. KCN č. 2418/82, 2418/83, 2418/104, 2418/106 a 2418/107, k.ú. Pezínok pre stavebníka: LOOKGOOD, s.r.o., so sídlom Za koníčkom 5, 902 01 Pezínok a Ing. Milana Šimoviča, bytom Za koníčkom 7, 902 01 Pezínok v zastúpení PABA, spol. s r.o., Komenského 16, 902 01 Pezínok.

Proti tomuto rozhodnutiu podali odvolanie v zákonnej lehote dňa 12.08.2021 dvaja účastníci konania : VPS – Vinohradníctvo PAVELKA A SYN, s.r.o., so sídlom Šenkvičská č.14/L, 902 01 Pezinok a Marián Vikolinský, bytom Štúrova 11, 902 01 Pezinok v zastúpení JUDr. Miloty Klemaničovej, advokátky, reg. č. SAK 2821, so sídlom v Pezinku, Dr. Bokesa č. 17, sp. zn. AK Sp 03/2021.

Dňa 22.09.2021 pod Zn.: 5/72-upov.SP/1977-2407/2021 Mesto Pezinok - špeciálny stavebný úrad upovedomil účastníkov konania o podanom odvolaní a vyzval ich v lehote do 7 dní od doručenia upovedomenia, aby sa k nemu vyjadrili. Následne dňa 15.11.2021 Mesto Pezinok - špeciálny stavebný úrad predložil spisový materiál okresnému úradu, ako príslušnému správne orgánu v zmysle §3 ods. 5 písm. c) cestného zákona.

Odvolací orgán pri preskúvaní napadnutého rozhodnutia v súlade s ustanovením § 59 ods. 1 správneho poriadku preskúmava napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu. Preskúvanie zákonnosti postupu prvostupňového orgánu spočíva v posúdení toho, či prvostupňový orgán postupoval v súlade so všetkými platnými procesnoprávnymi ustanoveniami, najmä však, či náležite zistil skutočný stav veci a taktiež či prvostupňový orgán na správne zistenie skutkového stavu správne použil platné hmotnoprávne predpisy.

Okresný úrad dňa 27.01.2022 po preštudovaní predloženého spisového materiálu vyzval Mesto Pezinok, aby doplnil spis o chýbajúce dokumenty, potrebné k preskúmaniu napadnutého rozhodnutia v celom rozsahu. Mesto Pezinok uvedené dokumenty doručilo okresnému úradu dňa 01.02.2022.

Obidvaja účastníci konania, ktorí sa odvolali voči stavebnému povoleniu Zn.: 5/73-SP/1977-2407/2021 zo dňa 23.07.2021 majú za to, že : „ stavebné povolenie bolo vydané v rozpore so zákonom, je nepreskúmateľné a vecne i právne nepodložené.

Zároveň majú za to, že aj napriek tomu, že stavebný úrad formálne odstránil vadu predchádzajúceho prvostupňového konania, t.j. v zmysle rozhodnutia odvolacieho orgánu (Okresný úrad Pezinok, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií č. OU-PK-OCDPK2021/000801 z dňa 28.01.2021), t. j. do úradného spisu doplnil „ Udelenie súhlasu k vydaniu stavebného povolenia pre špeciálny stavebný úrad v zmysle 120 zákona č. 50/1976 Zb. (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov ", Zn. 5/73- súhlas/1553-2976/2021 zo dňa 30.03.2021, účastníci konania sa domnievajú, že toto „záväzná stanovisko" nebolo vydané v súlade so zákonom, že je obsahovo nejednoznačné a neurčité, teda vecne nepreskúmateľné, a že stále pretrvávajú zásadný nedostatok konania, a to rozpor medzi pôvodne vydaným územným rozhodnutím pod zn. 5/73-ÚR/1166-1303/2019 zo dňa 25.04.2019 a aktuálnym stavebným povolením, po vykonanej zmene projektovej dokumentácie, a to zmene prístupu na pozemok - stavbe a zmene pôvodnej žiadosti o vydanie stavebného povolenia. Z uvedeného dôvodu účastníci konania navrhujú, aby odvolací orgán na toto stanovisko, resp. súhlas, v existujúcej podobe v celom rozsahu z uvedených dôvodov nepríhliadal.

Konštatovanie stavebného úradu, že na námietky žiadateľov z účastníkov konania nebude prihliadať, lebo ich považuje za neopodstatnené alebo „procesne vadné", považujú účastníci konania za účelové, predčasné a nedôvodné. Účastníci konania majú za to, že zmenou projektovej dokumentácie, ktorá spočívala v zásadne odlišnom riešení napojenia sa novostavby - Administratívno-prevádzkového objektu, na verejnú komunikáciu (výjazd na štátnu cestu III/1086), došlo k podstatnej zmene projektového riešenia a jeho dopadov na riešenie technických a právnych otázok súvisiacich s umiestnením tejto časti stavby (t. j. prístupovej/obslužnej komunikácie) v území, v dôsledku čoho pôvodné územné rozhodnutie (č. 5/73-ÚR/1166-1303/2019 zo dňa 25.04.2019) sa pre tento účel stalo nepostačujúcim. Z uvedeného dôvodu, účastníci konania v tomto štádiu konania vidia ako nevyhnutné pristúpiť k zmene pôvodného územného rozhodnutia, a to najmä s poukazom na to, aby bola relevantne posúdená otázka súladu predpokladanej výstavby prístupovej komunikácie (jej umiestnenia v území) po vykonanej zmene s územno-plánovacou dokumentáciou mesta Pezinok (územným plánom mesta), najmä vo vzťahu k otázke koeficientu zastavanosti a účelovosti využitia územia. Týmto postupom by sa dosiahlo zabezpečenie ochrany práv a oprávnených záujmov všetkých tých subjektov, ktoré inak mali byť riadnymi účastníkmi územného konania v prípade, pokiaľ by toto zohľadňovalo nové (následne zmenené) projektové riešenie podľa aktuálnej žiadosti žiadateľa (stavebníka) o vydanie stavebného povolenia. Podľa názoru účastníkov konania, nie je možné akceptovať, aby stavebné povolenie obsahovalo zásadne odlišné riešenie prístupu k novostavbe — Administratívno-prevádzkovému objektu, než je obsiahnuté v pôvodnom územnom rozhodnutí. Pri charaktere stavieb, ktoré sú predmetom výstavby, je uskutočnenie samostatného územného konania (vrátane vydania zodpovedajúceho územného rozhodnutia) nevyhnutné a nie je ho možné spájať so stavebným konaním.

S poukazom na vyššie uvedené, účastníci konania výslovné nesúhlasia s konštatovaním stavebného úradu, že : „ Rozhodnutie o umiestnení stavby bolo vydané Mestom Pezinok pod č. 5/73ÚR/116-1303/2019 dňa 25.04.2019. Stavba je umiestnená a navrhnutá v súlade s právoplatným územným rozhodnutím okrem novo navrhovaného výjazdu na štátnu cestu III/ 1086, ktorý nebude v tejto etape povoľovaný ".

Nie nezanedbateľným faktorom je i to, že vyjadrenia dotknutých orgánov sú z rokov 2018 a 2019, čo pokladajú účastníci konania s odstupom času v tomto štádiu konania za nepostačujúce, ale aj, čo považujú za viac zásadnejšie, že skoro všetky dotknuté subjekty sa vyjadrujú „len" k pôvodnému variantu riešenia prístupu stavebníka k novostavbe — Administratívno-prevádzkovému objektu; nie k zmenenému projektovému riešeniu. Z uvedeného dôvodu je potrebné ich stanoviská považovať za irelevantné/neaktuálne. Účastníci konania navrhujú odvolaciu orgánu v súvislosti s povolením výstavby prístupovej komunikácie na ich obse neprihliadať. Rovnako vyjadrenie ORPZ v Pezinku — ODI zo dňa 06.02.2020 považujú účastníci konania za vecne nepreskúmateľné, pretože, pretože nie je akceptovateľné, aby sa v rámci jedného stanoviska odborný orgán vyjadroval k dvom odlišným riešeniam súčasne; a to nekomplexne a neurčito k novému projektovému riešeniu prístupovej cesty a v rámci druhej časti zostalo v platnosti jeho vyjadrenie tak, ako keby sa mala výstavba prístupovej komunikácie realizovať podľa pôvodného projektového riešenia, hoci toto je už v zmysle vykonanej zmeny projektovej dokumentácie bezpredmetné.

Účastníci konania v celom rozsahu trvajú na všetkých svojich námietkach tak, ako boli stavebnému úradu doručené dňa 07.05.2021 a dňa 10.05.2021 s tým, že obsah týchto námietok tvorí súčasť tohto odvolania. V kontexte so samotným odôvodnením obsiahnutým v rozhodnutí stavebného úradu, účastníci konania udávajú ďalej nasledovné:

Účastníci konania nesúhlasia s konštatovaním stavebného úradu, o ktoré opiera svoje rozhodnutie, že by stavebník (podotýkame, ktorým nie je Ing. Milan Šimovič) mal mať prístup k novostavbe - Administratívno-prevádzkovému objektu len po pozemkoch, ktoré sú v jeho vlastníctve. Podľa stavebného povolenia stavba má byť realizovaná na pozemkoch p.č. 2418/82, p.č. 2418/83, p.č. 2418/104, p.č. 2418/106 a p.č. 2128/107 k.ú. Pezinok. Podľa aktuálneho stavu v operáte katastra nehnuteľností vedenom na Okresnom úrade v Pezinku, katastrálnom odbore, prvé tri vyššie uvedené

parcely sú vedené na liste vlastníctva č. 9008 založenom pre k.ú. Pezinok v prospech Ing. Milana Šimoviča (v celosti), avšak druhé dve uvedené parcely sú vedené na liste vlastníctva č. 3488 založeného pre k.ú. Pezinok v prospech Ing. Milana Šimoviča a jeho manželky MUDr. Eleny Šimovičovej (tiež v celosti). Druhý stavebník — LOOKGOOD, s.r.o. nie je vlastníkom, ani podielovým spoluvlastníkom uvedených pozemkov. I z uvedeného dôvodu je odôvodnenie stavebného povolenia neurčité, keďže sa v jeho texte uvádza len pojem „stavebník“, s odkazom na osobu Ing. Milana Šimoviča; pričom, ako bolo uvedené stavebníci sú dvaja.

Účastníci konania považujú za nepodložené aj konštatovanie stavebného úradu, že predložená žiadosť bola stavebným úradom prerokovaná s účastníkmi stavebného konania „z hľadísk uvedených v § 62 a § 63 stavebného zákona a s dotknutými orgánmi, pričom sa zistilo, že uskutočnením stavby nebudú ohrozené záujmy spoločnosti, ani neprimerané obmedzené, alebo ohrozené práva a oprávnené záujmy účastníkov konania S takýmto záverom nie je možné súhlasiť už len s poukazom na obsah námietok, ktoré boli podané v tomto stavebnom konaní jednotlivými účastníkmi konania, ako aj s poukazom na súvisiace správne súdne konanie aktuálne vedené na Krajskom súde v Bratislave, týkajúce sa už právoplatne skončeného stavebného konania ohľadom hlavnej stavby, t. j. novostavby — Administratívno-prevádzkového objektu. Naopak, výstavba novostavby a súvisiacej prístupovej komunikácie vyvoláva v areáli bývalého poľnohospodárskeho družstva v Pezinku, čoraz viac napätia a stav právnej neistoty.

Rovnako nie je možné súhlasiť s konštatovaním stavebného úradu, že sú mu známe miestne pomery v priestore výstavby, keďže jeho závery sú zjavne v rozpore s aktuálnymi údajmi vedenými v operáte katastra nehnuteľností a tiež, v rozpore s tým, čo bolo konštatované na obhliadke na mieste samom v súvislosti s výstavbou komunikácie, za účasti pracovníčky stavebného úradu a účastníkov konania, ktorá sa konala dňa 11.05.2021; kedy bol pracovníčke stavebného úradu konkrétne na mieste samom popísaný aktuálny skutkový stav veci. Z uvedeného dôvodu, opätovne účastníci konania tvrdia, existuje zásadný nesúlad medzi faktickým stavom, aktuálnymi vlastníckymi pomermi k dotknutým pozemkom, súvisiacim stavbám a závermi konštatovanými stavebným úradom v stavebnom povolení. Účastníci konania tiež poukazujú i na to, že nové riešenie prístupovej komunikácie je v rozpore so stavebno-technickou dokumentáciou v časti riešenia prívodu vody k novostavbe — Administratívno-prevádzkovému objektu, keďže podľa pôvodnej projektovej dokumentácie sa táto nachádza na tom istom mieste, kde má byť zriadená prístupová cesta na pozemku vo vlastníctve stavebníka. Je tiež skutočnosťou, že vodovodná prípojka je už stavebníkom vybudovaná, avšak úplne inak (na inom mieste), než predpokladá projektová dokumentácia. Uvedená skutočnosť je predmetom konania vedeného na stavebnom úrade mesta Pezinok v rámci výkonu štátneho dohľadu, a to okrem iného i z toho dôvodu, že výstavbou vodovodnej prípojky zasiahol stavebník bez súhlasu do vlastníckeho práva iného vlastníka pozemku VPS — Vinohradníctvo PAVELKA A SYN, s.r.o.

Opätovne, účastníci konania poukazujú na fakt, že zmena stavby komunikácie nezohľadňuje existujúci skutkový stav v reálnom priestore, pretože predpokladaná realizácia jednotlivých stavieb sa prekrýva s existujúcimi stavbami vo vlastníctve jedného z účastníkov konania (VPS Vinohradníctvo PAVELKA A SYN, s.r.o.), a to konkrétne — prístrešku a spevnených plôch. Na túto skutočnosť bol rovnako stavebný úrad pri rôznych príležitostiach upozorňovaný. Preto, pokiaľ stavebný úrad tvrdí, že sú mu známe miestne pomery, tak jeho konštatovanie je nanajvýš sporné. Reálne hrozí, že sa bude opakovať obdobná situácia, kedy bola povolená výstavba novostavby — Administratívno-prevádzkového objektu (hlavná stavba), síce na pozemku vo vlastníctve stavebníka, ale na ktorej sa súčasne nachádzal plot vo výlučnom vlastníctve účastníka konania VPS — Vinohradníctvo PAVELKA A SYN, s.r.o. Tento bol fyzicky odstránený stavebníkom bez súhlasu vlastníka plota. Povoľením výstavby komunikácie s príslušenstvom, bez vyriešenia sporných otázok môže dôjsť k obdobným konfliktným situáciám a vzniku škôd dotknutým osobám.

Zásadne nie je možné súhlasiť ani so záverom stavebného úradu, že stavebník je vlastníkom, resp. spoluvlastníkom celej prístupovej cesty, resp. tej časti, ktorá sa bezprostredne pripája na verejnú komunikáciu (Šenkvičkovu cestu — štátna cesta III/1086). V tomto smere nie je možné argumentovať znaleckým posudkom tak, ako to uvádza stavebník. Aktuálny skutkový stav je oproti skutkovému stavu popísanému v znaleckom posudku podstatne odlišný. Nepopierateľným faktom je, že stavebník (resp. ani jeden zo stavebníkov) nie je vlastníkom alebo podielovým spoluvlastníkom pozemku p.č. 2418/56, ktorý je zapísaný na liste vlastníctva č. 9095 založeného pre k.ú. Pezinok. Na tomto pozemku sa v súčasnosti nenachádza ani spevnená plocha, ktorá v minulosti bola súčasťou vnútro-areálovej komunikácie, ku ktorej deklaruje stavebník spoluvlastnícky podiel. Existujúca spevnená plocha je „len“ vo vlastníctve spoluvlastníkov pozemku zapísaného na vyššie uvedenom liste vlastníctva. Pokiaľ teda nemá stavebník k dispozícii nielenže súhlas, ale najmä relevantný právny dokument, ktorý by ho oprávňoval prechádzať cez uvedenú parcelu a na nej ležiacu spevnenú plochu priamo nadväzujúcu na verejnú komunikáciu (Šenkvičkovu cestu — štátna cesta III/1086), nie je splnená jedna zo základných zákonných podmienok pre vydanie stavebného povolenia.

V tomto smere je potrebné postupovať a vyhodnotiť skutkový stav obdobne, ako v súvislosti s pozemkom nachádzajúcim sa vo vlastníctve mesta Pezinok — p.č. 1510/1, k.ú. Pezinok. Stavebný úrad vo svojom rozhodnutí konštatuje: „Územné rozhodnutie na stavbu bolo vydané s vjazdom z cesty III/1086. Novo navrhovaný vjazd na cestu III/1086 nie je predmetom tohto konania, nakoľko stavebník nevedel predložiť „iné právo“ k pozemku parc. KN E č. 1510/1. Stavebník vyriešil vstup k stavbe po jestvujúcej účelovej komunikácii tak, ako mu doporučil vlastník pozemku parc. KN 1510/1“. Účastníci konania v tomto kontexte kladú otázku: vie predložiť stavebník existenciu „iné práva“ k pozemku p.č. 2418/56? Súčasne poukazujú i na to, že vnútro-areálová komunikácia je súkromná cesta. Pokiaľ mesto Pezinok nechce so stavebníkom uzavrieť akýkoľvek právny dokument, ktorý by ho oprávňoval prechádzať cez pozemok p.č. 1510/1 a táto skutočnosť je prekážkou pre vydanie stavebného povolenia v pôvodnom projektovom riešení (hoci územné konanie to predpokladalo), rovnako je nevyhnutné posúdiť situáciu i v prípade pozemku p.č. 2418/56. Súčasne sa poukazuje na to, že v prípade uzavretia nájomnej zmluvy alebo zmluvy o vecnom bremene (prípadne iného zodpovedajúceho občiansko-právneho aktu) je potrebný pre jeho uzavretie súhlas všetkých podielových spoluvlastníkov uvedeného pozemku, nielen 50% väčšiny. Stavebný úrad v stavebnom povolení uvádza: „Stavba bude prístupná jestvujúcim vjazdom a vnútroareálovou komunikáciou, ktoré sprístupňujú všetky pozemky v rámci areálu bývalého PD Pezinok. Stavebník je vlastníkom nehnuteľností v areáli bývalého PD Pezinok a je aj spoluvlastníkom vjazdu a vnútroareálovej komunikácie na základe predloženého znaleckého posudku 29/1999“. Ako bolo už skôr uvedené, toto konštatovanie stavebného úradu je v rozpore s aktuálnym skutkovým i právnym stavom; je zavádzajúce a ničím nepodložené.

Vyjadrenie stavebného úradu, že: „Stavebný úrad postupoval v tomto konaní presne tak, ako bolo postupované pri iných stavbách v tomto území, kde nebol požadovaný súhlas od iných stavebníkov k využitiu jestvujúcej účelovej komunikácie“, je pre vydanie stavebného povolenia nepostačujúce. Takýmto postupom stavebný úrad prinajmenším odníma oprávnenie vlastníkovi pozemku — účastníkovi konania, riadne disponovať so svojím vlastníckym právom v situácii, kedy si ho riadne uplatňuje a túto skutočnosť riadne namietá; i v takomto prípade stavebný úrad nie je zbavený povinností, aby vo veci riadne konal a svoje rozhodnutie bez ďalšieho neopieral len o dovedejšiu rozhodovaciu prax

S poukazom na skôr uvedené, nie je možné súhlasiť s tvrdením stavebného úradu, že „Stavebník predložil súhlasy dotknutých orgánov k stavbe“, pretože dotknutým orgánom, okrem dvoch (ako už bolo skôr uvedené) bola predložená

projektová dokumentácia, ktorá predpokladala prístup z verejnej komunikácie cez pozemok vo vlastníctve mesta Pezinok p.č. 1510/1 (pôvodný variant riešenia výstupu na verejnú komunikáciu). Z uvedeného dôvodu vyjadrenia dotknutých orgánov z rokov 2018 a 2019 považujú účastníci konania v tomto štádiu konania za irelevantné.

Konštatovania stavebného úradu, že novonavrhovaný výjazd na cestu III/1086 nie je predmetom tohto konania, nakoľko stavebník nevedel predložiť „iné právo“ k pozemku parc. KN E č. 1510/1, nemôže byť na ťarchu ostatných vlastníkov dotknutých pozemkov a stavieb nachádzajúcich sa v areáli bývalého poľnohospodárskeho družstva v Pezinku a ani to neoprávňuje stavebný úrad, aby neprimerane uvedenú skutočnosť zohľadňoval a nepostupoval v súlade so zákonom.

Účastníci konania majú rovnako za to, že stavebný úrad pochybil aj po procesnej stránke, pretože majú za to, že vo vzťahu k účastníkom konania, u ktorých nebolo správnym orgánom akceptované doložené splnomocnenie v súvislosti s podaním námietok v tejto právnej veci, postupoval striktné arbitrárne, v rozpore so zákonom č. 71/1967 Zb. Správny poriadok, v znení neskorších právnych predpisov. Domnievame sa, že vady splnomocnenia sú odstrániteľné procesné vady a teda bolo povinnosťou stavebného úradu primárne vyzvať takto dotknutých účastníkov konania na odstránenie nedostatkov podania a až následne procesne i vecne vyhodnotiť obsah ich námietok. Odmietnutie námietok účastníka konania z dôvodu odstrániteľných procesných väd podania bez ďalšieho považujeme za postup, ktorý nie je v súlade so zákonom.

Účastníci konania boli dňa 09.08.2021 opätovne nahliadnutí do úradného spisu a vyžiadali si fotokópiu súhlasného stanoviska stavebného úradu zo dňa 30.03.2021. Faktom je, že v čase, kedy sa boli účastníci konania oboznámiť s obsahom spisu v čase pred podaním svojich námietok, t.j. dňa 27.04.2021, sa v úradnom spise uvedený dokument nenachádzal. Uvedená skutočnosť je konštatovaná i v samotných námietkach oboch účastníkov konania. O tom, že takýto dokument bol vydaný mestom Pezinok ako príslušným stavebným úradom sa dozvedeli až z obsahu odôvodnenia stavebného povolenia. To bol aj dôvod, pre ktorý sa k obsahu súhlasného stanoviska stavebného úradu zo dňa 30.03.2021 nemohli objektívne, konkrétne a včas vyjadriť (rozporovať jeho obsah), čo považujú účastníci konania z procesného hľadiska za zásadnú vadu konania a poškodenie ich procesných práv.

Tak, ako bolo skôr v tomto odvolaní uvedené, stanovisko stavebného úradu mesta Pezinok zo dňa 30.03.2021 považujú účastníci konania za irelevantné, pretože je neurčité, nejednoznačné a najmä, výslovne nie je z jeho obsahu zrejmé, či existuje súlad medzi územným rozhodnutím a stavebným povolením vydaným po vykonanej zmene v projektovej v časti riešenia prístupovej komunikácie. Vyjadrenie, že „Mesto Pezinok ako príslušný stavebný úrad podľa 117 ods. 1 stavebného zákona dáva súhlas podľa 120 ods. 2 stavebného zákona na vydanie stavebného povolenia na uskutočnenie vyššie uvedenej stavby“ považujú účastníci konania v kontexte so všetkými skôr uvedenými skutkovými a procesnými tvrdeniami za sporné.

To, že sa v súvislosti so zmenou projektovej dokumentácie stavby stavebný úrad fakticky nemohol ani riadne vyporiadať v územnom konaní s otázkou umiestnenia prístupovej komunikácie tak, ako má byť postavená v zmysle aktuálneho stavebného povolenia, potvrdzujú ďalšie skutočnosti, a to napríklad:

Stavebníkom vyznačená „jestvujúca komunikácia“ je v skutočnosti „čiernou stavbou“, nikdy na tomto mieste žiadna komunikácia nejstvovala. Fakticky sa jedná len o spevnenú plochu štrkom, zriadenú bez akéhokoľvek súhlasu príslušného správneho orgánu, za účelom prístupu nákladných vozidiel k stavenisku novostavby — Administratívno-prevádzkovému objektu. Takto umiestnená komunikácia ani nemôže existovať, pretože sa pod touto fyzicky nachádza veľkoobjemová žumpa, po ktorej nie je možné prechádzať nákladnými autami (minimálne k tejto otázke neexistuje žiadne relevantné odborné stanovisko obsiahnuté úradnom spise). Ďalej, podľa nového projektu sa nachádza pod spoločnou vnútro-areálovou komunikáciou vodovodná šachta. Nadväzujúci už na skôr uvedené, existuje pochybnosť, či už zriadená vodovodná prípojka nevedie/má viesť tesne popri alebo pod jestvujúcou predpokladanou budúcou komunikáciou.

Odvodné žľaby sú naprojektované v mieste spevnených plôch patriacich účastníkovi konania VPS - Vinohradníctvo PAVELKA A SYN, s.r.o. Pod komunikáciou medzi budovami VPS, s.r.o. a LOOKGOOD s.r.o. bol preukázateľne v minulosti zriadený odvodňovací žľab, ktorý slúžil všetkým objektom nachádzajúcim sa v areáli bývalého poľnohospodárskeho družstva v Pezinku. Existencia tohto žľabu vyplýva z projektovej dokumentácie. Tento žľab bol stavebníkom znefunkčnený a znehodnotený; čiastočne ho zasypal, v dôsledku čoho v prípade silnejších dažďov nie je riadne medzi jednotlivými prevádzkami odvádzaná dažďová voda. Hrozí podmáčanie prevádzkových stavieb. Zmena projektovej dokumentácie dostatočne nerieši ani obrátisko pre veľké nákladné autá (kamióny). Nedostatočný priestor môže spôsobovať poškodzovanie majetku účastníka konania - VPS, s.r.o., a to tak, že z dôvodu malého priestoru na otáčanie motorových vozidiel môžu tieto reálne zachytávať strechu prevádzkovej budovy. OR PZ — ODI sa vo svojom stanovisku zo dňa 06.02.2020 nevyjadroval ani k problematickým zákrutám do pravého uhla v miestach, kde sa obchádza objekt účastníka konania VPS - Vinohradníctvo PAVELKA A SYN, s.r.o. Dlhé nákladné vozidlá, prostredníctvom ktorých bude fy. LOOKGOOD s.r.o. zásobovať svoju prevádzku, budú mať problém vyložiť sa na tak malom priestore; môže dochádzať k narušovaniu statiky prevádzkovej budovy fy. VPS - Vinohradníctvo PAVELKA A SYN, s.r.o. Všetky tieto otázky mali byť riadne zodpovedané a vyriešené v rámci územného konania, čo nebolo fakticky možné, pretože v rámci tohto konania sa uvažovalo s podstatne iným riešením prístupovej cesty. Keďže však pôvodný projekt nepredpokladal, že prístupová cesta k novostavbe Administratívno — prevádzkovému objektu pôjde bezprostredne okolo objektu prevádzky účastníka konania VPS - Vinohradníctvo PAVELKA A SYN, s.r.o., že sa následne bude napájať na vnútro-areálovú komunikáciu a ďalej bude prechádzať cez pozemok, ku ktorému ani jeden zo stavebníkov nemá upravené užívacie právo, nebolo možné sa v predchádzajúcom štádiu územného/stavebného konania s týmito otázkami riadne, v súlade so zákonom, vyporiadať.

(Zhrnúť uvedené, pôvodný projekt predpokladal vybudovanie prístupovej komunikácie k novostavbe - Administratívno-prevádzkovému objektu priamo napojenej na verejnú komunikáciu (Šenkvicú cestu) s vlastným vchodom, bez napojenia sa na existujúcu vnútroareálovú komunikáciu, na ktorú sa má podľa nového projektu napojiť novovybudovaná časť prístupovej komunikácie v rámci areálu bývalého poľnohospodárskeho družstva v Pezinku na pozemku vo vlastníctve jedného zo stavebníkov so samostatným súkromným vchodom.

Tak, ako už bolo skôr uvedené, účastníci konania považujú rozhodnutie stavebného úradu, voči ktorému podávajú toto odvolanie za nepreskúmateľné, zmatečné, vydané v rozpore so zákonom. Súčasne účastníci konania za nepostačujúce považujú formálne konštatovanie stavebného úradu: „stavebný úrad po dôkladnom zvážení námietok tieto zamietla“, a to podoporne (analogicky) i pre účely stavebného konania, s poukazom na rozsudok Najvyššieho súdu SR z 02.08.2011, sp.zn. 3 Sžo 220/2010, v ktorom sa uvádza: „Ak sa stavebné úrady v územnom konaní nevyporiadali s námietkami účastníkov, postupovali v rozpore s 33 ods. 2 zákona č. 71 1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) a je to dôvodom, aby správny súd zrušil rozhodnutie o umiestnení stavby“. Poukazujú na obsah tohto odvolania, účastníci konania majú za to, že sa stavebný úrad riadne s námietkami podanými v tomto stavebnom konaní nevyporiadal ani po procesnej stránke a ani po vecnej stránke.“

Po preštudovaní celého spisového materiálu okresný úrad, ako odvolací orgán uvádza nasledovné :

Okresný úrad rozhodnutím č. OU-PK-OCDPK-2021/000801 zo dňa 28.01.2021 zrušil rozhodnutie Mesta Pezinok Zn.: 5/76-SP/1120-32277/2019-20 zo dňa 13.05.2020, ktorým bola povolená vyššie uvedená stavba a vec vrátil na nové prejednanie a rozhodnutie s tým, že s preskúmanom spise sa nenachádzalo záväzné stanovisko príslušného stavebného úradu, ktoré overuje dodržanie podmienok určených v územnom rozhodnutí.

Špeciálny stavebný úrad v zmysle § 120 ods. 2 stavebného zákona môže povoliť stavbu, alebo jej zmenu len na základe záväzného stanoviska podľa § 140b stavebného zákona, vydaného miestne príslušným stavebným úradom, ktorý overuje dodržanie podmienok určených v územnom rozhodnutí.

Stavebné povolenie Zn.: 5/76-SP/1120-32277/2019-20 zo dňa 13.05.2020, vydané pre SO 02 – Komunikácie, parkoviská a spevnené plochy, parc. KNC č. 2418/82, 2418/83, 2418/104, 2418/106 a 2418/107, k.ú. Pezinok, ako časť stavby : „ Administratívno – prevádzkový objekt – novostavba, Šenkvičská cesta, Pezinok bolo vzhľadom na vyššie uvedený dôvod nezákonné, a preto bolo zrušené.

Dňa 21.04.2021 špeciálny stavebný úrad opätovne oznámil začatie stavebného konania, v ktorom mal uvedenú chybu odstrániť.

Mesto Pezinok, stavebný úrad síce dňa 30.03.2021 pod Zn. 5/73-súhlas/1553-2976/2021 vydal dokument : „ Udelenie súhlasu k vydaniu stavebného povolenia pre špeciálny stavebný úrad v zmysle § 120 zákona č. 50/1976 Zb. (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov “, ale z tohto záväzného stanoviska vôbec nebolo zrejmé, či predložená projektová dokumentácia pre vydanie stavebného povolenia na stavebný objekt SO 02 – Komunikácie, parkoviská a spevnené plochy, ako časť stavby : „ Administratívno – prevádzkový objekt – novostavba, Šenkvičská cesta, Pezinok “, umiestneného na pozemkoch parc. č. 2418/82, 2418/83, 2418/104, 2418/106 a 2418/107, k.ú. Pezinok, vypracovaná Ing. Marianom Škodom, PhD. v júli 2019 + predložený výkres „ Situácia “ , vypracovaný Ing. Štefanom Kopeckým v júli 2019 (upr.03/2020), je v súlade s vydaným územným rozhodnutím Zn.: 5/73-UR/1166-1303/2019 zo dňa 25.04.2019, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 04.07.2019.

Záväzné stanovisko bolo vydané len formálne a súhlas, ktorý dal stavebný úrad, nemal byť daný, nakoľko predložená projektová dokumentácia pre vydanie stavebného povolenia na vyššie citovaný stavebný objekt nie je v súlade s vydaným právoplatným územným rozhodnutím, a vzhľadom na vyššie uvedené záväzné stanovisko nebolo vydané v súlade so zákonom.

Špeciálny stavebný úrad mal najprv pristúpiť k zmene územného rozhodnutia v časti prístupu k hlavnej stavbe Administratívno – prevádzkového objektu, a až po nadobudnutí právoplatnosti nového územného rozhodnutia začať stavebné konanie vo veci vydania stavebného povolenia na stavebný objekt SO 02 – Komunikácie, parkoviská a spevnené plochy, čo v predložennom odvolaní navrhujú aj účastníci konania.

Konštatovanie špeciálneho stavebného úradu v závere odôvodnenia, že : „ Rozhodnutie o umiestnení stavby bolo vydané Mestom Pezinok pod č. 5/73-UR/1166-1303/2019 dňa 25.04.2019. Stavba je umiestnená a navrhnutá v súlade s právoplatným územným rozhodnutím okrem novo navrhovaného vjazdu na štátnu cestu III/1086, ktorý nebude v tejto etape povoľovaný. “ nepostačuje a nenahrádza zmenu územného rozhodnutia.

Účastníci konania ďalej namietajú, že vyjadrenia dotknutých orgánov citované v napadnutom stavebnom povolení z rokov 2018 a 2019 sú s odstupom času nepostačujúce, a hlavne, že dotknuté orgány sa vyjadrovali k pôvodnej projektovej dokumentácii, kde prístup k hlavnej stavbe bol z regionálnej cesty III/1086 a nie k projektovej dokumentácii s novým riešením prístupu - cez jestvujúci vjazd bývalého Poľnohospodárskeho družstva Pezinok, jestvujúcou vnútroareálovou komunikáciou cez jestvujúcu spevnenú plochu na pozemok, na ktorej je situovaná budova Administratívno – prevádzkového objektu.

Po preštudovaní stanovísk dotknutých orgánov bolo odvolacím orgánom zistené, že 3 stanoviská boli už v čase vydania napadnutého stavebného povolenia neplatné, takže špeciálny stavebný úrad musí vždy pri vydávaní rozhodnutia prihliadať na platnosť a aktuálnosť stanovísk všetkých dotknutých orgánov.

Zároveň špeciálny stavebný úrad musí vždy dbať na to, aby sa stavba uskutočňovala na pozemkoch, ku ktorým má stavebník vlastnícke práva, alebo iné práva v zmysle § 58 ods. 2 a následne § 139 ods. 1 stavebného zákona.

Záznam z obhliadky na mieste samom zo dňa 11.5.2021 sa v predložennom spisovom materiáli nenachádza, takže odvolací orgán nevie preskúmať jeho obsah, ale vzhľadom na okolnosti uvedené v odvolaní účastníkov konania by bolo vhodnejšie pri vydávaní následného stavebného povolenia, pri oznámení o začatí konania neupustiť od ústneho pojednávania spojeného s miestnym zisťovaním.

Po preskúmaní napadnutého rozhodnutia v celom rozsahu v zmysle § 59 ods. 1 správneho poriadku a vzhľadom na vyššie uvedené dôvody odvolací orgán konštatuje, že stavebné povolenie Zn.: 5/73-SP/1977-2407/2021 zo dňa 23.07.2021 bolo vydané v rozpore so zákonom.

Podľa § 59 ods. 3 správneho poriadku odvolací orgán rozhodnutie zruší a vec vráti správne orgánu, ktorý ho vydal, na nové prejednanie a rozhodnutie, pokiaľ je to vhodnejšie najmä z dôvodov rýchlosti alebo hospodárnosti; správny orgán je právny názorom odvolacieho orgánu viazaný. Prvostupňový cestný správny orgán má povinnosť odstrániť všetky nedostatky v zistení skutkového stavu.

Odvolací orgán dospel k záveru, že v konaní prvostupňového správneho orgánu boli zistené také vady, ktorá mali vplyv na zákonnosť napadnutého rozhodnutia.

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

Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu sa podľa § 59 ods. 4 správneho poriadku nemožno ďalej odvolať. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom.

Toto rozhodnutie má v zmysle § 26 ods. 1 správneho poriadku povahu verejnej vyhlášky a musí byť v zmysle § 26 ods. 2 správneho poriadku vyvesené 15 dní na úradnej tabuli správneho orgánu. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.

Vyvesené dňa:

Zvesené dňa:

Pečiatka a podpis:

Pečiatka a podpis:

JUDr. Ján Bubeník
vedúci odboru

Informatívna poznámka - tento dokument bol vytvorený elektronicky orgánom verejnej moci
IČO: 00151366 Sufix: 10120

Doručuje sa

Mesto Pezinok, Radničné námestie 44, 902 01 Pezinok, Slovenská republika
PABA, spol. s r.o., Komenského 1230/16, 902 01 Pezinok, Slovenská republika
Elena Šimovičová, Za koničkom 1341/7, 902 01 Pezinok, Slovenská republika
Slovenský pozemkový fond, Búdková 36, 817 15 Bratislava-Staré Mesto, Slovenská republika
Milota Klemaničová, Dr. Bokesa 2043/17, Pezinok, Slovenská republika
VPS - Vinohradníctvo PAVELKA A SYN, s. r. o., Šenkvičná 14L, 902 01 Pezinok, Slovenská republika
Marián Vlkolinský, Štúrova 3292/11, 902 03 Myslenice, Slovenská republika
Pavel Fraňo, Cajlanská 1799/59, 902 01 Pezinok, Slovenská republika
Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, 820 05 Bratislava-Ružinov, Slovenská republika
Priemyselný areál Pezinok družstvo, Šenkvičná cesta 0, 902 01 Pezinok, Slovenská republika
PROVIA s.r.o., Lomonosovova 0, 917 08 Trnava, Slovenská republika

Odosielať			
Názov *			
OKRESNÝ ÚRAD PEZINOK			
Organizačná zložka			
ODBOR CESTNEJ DOPRAVY A POZEMNÝCH KOMUNIKÁCIÍ			
IČO *	Sufix		
00151866	10120		
Ulica *	Súpisné číslo	Orientačné číslo	
Radničné námestie	9		
PSČ *	Mesto *		
902 01	Pezinok		

Číslo spisu *

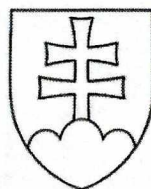
OU-PK-OCDPK-2022/000

Miesto *

Pezinok

Dátum *

04.02.2022

**Znenie ***

Rozhodnutie

Okresný úrad Pezinok, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií (ďalej len „okresný úrad“) 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 vo veci odvolania

Popis konania / Účastníci konania

VPS – Vinohradníctvo PAVELKA A SYN, s.r.o., so sídlom Šenkvičná č.14/L, 902 01 Pezinok, IČO 35 771 119 a Mariána Vlkolinského, bytom Štúrova 11, 902 01 Pezinok v zastúpení JUDr. Miloty Klemaničovej, advokátky, reg. č. SAK 2821, so sídlom v Pezinku, Dr. Bokesa č. 17 zo dňa 12.8.2021 proti rozhodnutiu Mesta Pezinok, Zn.: 5/73-SP/1977-2407/2021 zo dňa 23.07.2021, ktorým Mesto Pezinok - špeciálny stavebný úrad povolil stavbu stavebného objektu SO 02 – Komunikácie, parkoviská a spevnené plochy, ako časť stavby : „ Administratívno – prevádzkový objekt – novostavba, Šenkvičná cesta, Pezinok“, umiestneného na pozemkoch parc. č. 2418/82, 2418/83, 2418/104, 2418/106 a 2418/107, k.ú. Pezinok pre stavebníka : LOOKGOOD, s.r.o., so sídlom Za koničkom 5, 902 01 Pezinok a Ing. Milana Šimoviča, bytom Za koničkom 7, 902 01 Pezinok, v zastúpení PABA, spol. s r.o., Komenského 16, 902 01 Pezinok, konajúc v súlade s § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov

Výrok

rozhodol takto:

Podľa § 59 ods. 3 správneho poriadku rozhodnutie Mesta Pezínok Zn.: 5/73-SP/1977-2407/2021 zo dňa 23.07.2021
 r u š í
 a vec vracia na nové prejednanie a rozhodnutie.

Odôvodnenie

Dňa 03.10.2019 podal stavebník LOOKGOOD, s.r.o., so sídlom Za koníčkom 5, 902 01 Pezínok a Ing. Milan Šimovič, bytom Za koníčkom 7, 902 01 Pezínok v zastúpení : PABA, spol. s r.o., Komenského 16, 902 01 Pezínok návrh na vydanie stavebného povolenia pre stavebný objekt SO 02 – Komunikácie, parkoviská a spevnené plochy, parc. KNC č. 2418/82, 2418/83, 2418/104, 2418/106 a 2418/107, k.ú. Pezínok, ako časť stavby : „ Administratívno – prevádzkový objekt – novostavba, Šenkvičná cesta, Pezínok “. Okresný úrad rozhodnutím č. OU-PK-OCDPK-2021/000801 zo dňa 28.01.2021 zrušil rozhodnutie Mesta Pezínok Zn.: 5/76-SP/1120-32277/2019-20 zo dňa 13.05.2020, ktorým bola povolená vyššie uvedená stavba a vec vrátil na nové prejednanie a rozhodnutie. Dňa 21.4.2021 Mesto Pezínok oznámilo verejnou vyhláškou začatie stavebného konania a v zmysle § 61 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov upustilo od ústneho pojednávania spojeného s miestnym zisťovaním.

Dňa 07.05.2021 boli na Mesto Pezínok doručené písomné námietky voči začatému stavebnému konaniu, ktoré podal Marián Vlkolinský, bytom Štúrova 11, 902 01 Pezínok v zastúpení JUDr. Miloty Klemaničovej, advokátky, reg. č. SAK 2821, so sídlom v Pezínku, Dr. Bokesa č. 17.

Dňa 10.05.2021 boli na Mesto Pezínok doručené písomné námietky voči začatému stavebnému konaniu, ktoré podala spoločnosť VPS – Vinohradníctvo PAVELKA A SYN, s.r.o., so sídlom Šenkvičná č.14/L, 902 01 Pezínok v zastúpení JUDr. Miloty Klemaničovej, advokátky, reg. č. SAK 2821, so sídlom v Pezínku, Dr. Bokesa č. 17.

Dňa 11.05.2021 boli na Mesto Pezínok doručené písomné námietky voči začatému stavebnému konaniu, ktoré podal Jozef Valovič, bytom Trlinská 53, Šenkvice, Ing. Miloš Slabý, bytom Gorkého 12, Pezínok, Roman Pikulík a Denisa Pikulíková, bytom Svätoplukova 5, Pezínok, Ladislav Hajko a Zita Hajková, bytom Myslienická 77, Pezínok, Ján Škríp a Anna Škrípová, bytom Športová 28, Viničné a Roof s.r.o., Holubyho 41, Pezínok v zastúpení Pavla Fraňu, bytom Cajlanská 59, Pezínok.

Dňa 23.07.2021 vydalo Mesto Pezínok - špeciálny stavebný úrad, stavebné povolenie Zn.: 5/73-SP/1977-2407/2021 na stavbu : „ Administratívno – prevádzkový objekt – novostavba, Šenkvičná cesta, Pezínok“, stavebný objekt : SO 02 – Komunikácie, parkoviská a spevnené plochy, parc. KCN č. 2418/82, 2418/83, 2418/104, 2418/106 a 2418/107, k.ú. Pezínok pre stavebníka : LOOKGOOD, s.r.o., so sídlom Za koníčkom 5, 902 01 Pezínok a Ing. Milana Šimoviča, bytom Za koníčkom 7, 902 01 Pezínok v zastúpení PABA, spol. s r.o., Komenského 16, 902 01 Pezínok.

Proti tomuto rozhodnutiu podali odvolanie v zákonnej lehote dňa 12.08.2021 dvaja účastníci konania : VPS – Vinohradníctvo PAVELKA A SYN, s.r.o., so sídlom Šenkvičná č.14/L, 902 01 Pezínok a Marián Vlkolinský, bytom Štúrova 11, 902 01 Pezínok v zastúpení JUDr. Miloty Klemaničovej, advokátky, reg. č. SAK 2821, so sídlom v Pezínku, Dr. Bokesa č. 17, sp. zn. AK Sp 03/2021.

Dňa 22.09.2021 pod Zn.: 5/72-upov.SP/1977-2407/2021 Mesto Pezínok - špeciálny stavebný úrad upovedomil účastníkov konania o podanom odvolaní a vyzval ich v lehote do 7 dní od doručenia upovedomenia, aby sa k nemu vyjadrili. Následne dňa 15.11.2021 Mesto Pezínok - špeciálny stavebný úrad predložil spisový materiál okresnému úradu, ako príslušnému správne orgánu v zmysle §3 ods. 5 písm. c) cestného zákona.

Odvolací orgán pri preskúvaní napadnutého rozhodnutia v súlade s ustanovením § 59 ods. 1 správneho poriadku preskúmava napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu. Preskúvanie zákonnosti postupu prvostupňového orgánu spočíva v posúdení toho, či prvostupňový orgán postupoval v súlade so všetkými platnými procesnými ustanoveniami, najmä však, či náležite zistil skutočný stav veci a taktiež či prvostupňový orgán na správne zistenie skutočného stavu správne použil platné hmotnoprávne predpisy.

Okresný úrad dňa 27.01.2022 po preštudovaní predloženého spisového materiálu vyzval Mesto Pezínok, aby doplnil spis o chýbajúce dokumenty, potrebné k preskúmaniu napadnutého rozhodnutia v celom rozsahu. Mesto Pezínok uvedené dokumenty doručilo okresnému úradu dňa 01.02.2022.

Obidvaja účastníci konania, ktorí sa odvolali voči stavebnému povoleniu Zn.: 5/73-SP/1977-2407/2021 zo dňa 23.07.2021 majú za to, že : „ stavebné povolenie bolo vydané v rozpore so zákonom, je nepreskúmateľné a vecne i právne nepodložené. Zároveň majú za to, že aj napriek tomu, že stavebný úrad formálne odstránil vadu predchádzajúceho prvostupňového konania, t.j. v zmysle rozhodnutia odvolacieho orgánu (Okresný úrad Pezínok, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií č. OU-PK-OCDPK2021/000801 z dňa 28.01.2021), t. j. do úradného spisu doplnil „ Udelenie súhlasu k vydaniu stavebného povolenia pre špeciálny stavebný úrad v zmysle 120 zákona č. 50/1976 Zb. (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov“, Zn. 5/73- súhlas/1553-2976/2021 zo dňa 30.03.2021, účastníci konania sa domnievajú, že toto „záväzná stanovisko“ nebolo vydané v súlade so zákonom, že je obsahovo nejednoznačné a neurčité, teda vecne nepreskúmateľné, a že stále pretrvávajú zásadný nedostatok konania, a to rozpor medzi pôvodne vydaným územným rozhodnutím pod zn. 5/73-ÚR/1166-1303/2019 zo dňa 25.04.2019 a aktuálnym stavebným povolením, po vykonanej zmene projektovej dokumentácie, a to zmene prístupu na pozemok - stavbe a zmene pôvodnej žiadosti o vydanie stavebného povolenia. Z uvedeného dôvodu účastníci konania navrhujú, aby odvolací orgán na toto stanovisko, resp. súhlas, v existujúcej podobe v celom rozsahu z uvedených dôvodov neprihliadal. Konštatovanie stavebného úradu, že na námietky žiadneho z účastníkov konania nebude prihliadať, lebo ich považuje za neopodstatnené alebo „procesne vadné“, považujú účastníci konania za účelové, predčasné a nedôvodné. Účastníci konania majú za to, že zmenu projektovej dokumentácie, ktorá spočívala v zásadne odlišnom riešení napojenia sa novostavby - Administratívno-prevádzkového objektu, na verejnú komunikáciu (výjazd na štátnu cestu III/1086), došlo k podstatnej zmene projektového riešenia a jeho dopadom na riešenie technických a právnych otázok súvisiacich s umiestnením tejto časti stavby (t. j. prístupovej/obslužnej komunikácie) v území, v dôsledku čoho pôvodné územné rozhodnutie (č. 5/73-UR/1166-1303/2019 zo dňa 25.04.2019) sa pre tento účel stalo nepostačujúcim. Z uvedeného dôvodu, účastníci konania v tomto štádiu konania vidia ako nevyhnutné pristúpiť k zmene pôvodného územného rozhodnutia, a to najmä s poukazom na to, aby bola relevantne posúdená otázka súladu predpokladanej výstavby prístupovej komunikácie (jej umiestnenia v území) po vykonanej zmene s územno-plánovacou dokumentáciou mesta Pezínok (územným plánom mesta), najmä vo vzťahu k otázke koeficientu zastavanosti a účelovosti využitia územia. Týmto postupom by sa dosiahlo zabezpečenie ochrany práv a oprávnených záujmov všetkých tých subjektov, ktoré inak mali byť riadnymi účastníkmi územného konania v prípade, keď by bolo zohľadnené nové (následne zmenené) projektové riešenie podľa aktuálnej žiadosti žiadateľa (stavebníka) o vydanie

Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu sa podľa § 59 ods. 4 správneho poriadku nemožno ďalej odvolať. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom.

Toto rozhodnutie má v zmysle § 26 ods. 1 správneho poriadku povahu verejnej vyhlášky a musí byť v zmysle § 26 ods. 2 správneho poriadku vyvesené 15 dní na úradnej tabuli správneho orgánu. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.

Vyvesené dňa:

Zvesené dňa:

Pečiatka a podpis:

Pečiatka a podpis:

Príloha

Príloha

Popis prílohy

Meno a priezvisko autorizujúcej osoby *

Funkcia autorizujúcej osoby *

Doručuje sa**Adresát**

- Fyzická osoba
 Právnická osoba

Adresát

- Fyzická osoba
 Právnická osoba

Adresát

- Fyzická osoba
 Právnická osoba

Adresát

- Fyzická osoba
 Právnická osoba

Adresát

- Fyzická osoba
 Právnická osoba

Adresát

- Fyzická osoba
 Právnická osoba

Adresát

- Fyzická osoba
 Právnická osoba

Adresát

- Fyzická osoba
- Právnická osoba

Adresát

- Fyzická osoba
- Právnická osoba

Adresát

- Fyzická osoba
- Právnická osoba

Adresát

- Fyzická osoba
- Právnická osoba

Na vedomie

Adresáti