

MESTO PEZINOK	
Dostav: 26.07.2007	
Číslo: 5340	ok. zn.: Jan
Ordor: 5/8	TS1/A10

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

### **Vec: Odvolanie proti rozhodnutiu o umiestnení stavby**

---

Podávam týmto, ako účastníčka 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.

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 Pezinok 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 presvedčená, 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 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 účastníčka konania mohla svoje práva uplatniť v riadnom konaní, v ktorom som podľa stavebného zákona mala 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 Pezinku, 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 s 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 patrí 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 presvedčená, 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 vyjadrila svoj nesúhlas, aby predmetnú vec prejednávala vyššie uvedená zamestnankyňa stavebného úradu, do dnešného dňa stavebný úrad na moju námietku nereagoval.

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 jedna 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 vznášam v predmetnej veci občianskoprávnu námietku 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 svojim postupom jednoznačne zvýhodňuje navrhovateľa na úkor vlastníkov bytov v susedných bytových domoch, ktorých práva a právom chránené záujmy je povinný rovnako chrániť.

12. Ako som už vyššie uviedla 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.

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.

Som presvedčená, že pri vydávaní odvolaním napadnutého rozhodnutia, boli závažným spôsobom porušené ustanovenia stavebného zákona a správneho poriadku. Pokiaľ nebudú moje námietky zohľadnené a rozhodnutie nebude zrušené a vrátené prvostupňovému správne 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 23. 2. 2007

  
Anna Čajkovičová