

MESTSKÝ ÚRAD PEZINOK	
Došlo:	15. 11. 2017
Číslo: 32432	Pril.:
Odbor: 01-5	Ukl. zn.:

OKRESNÝ ÚRAD BRATISLAVA
odbor výstavby a bytovej politiky
Tomášikova ul.č. 46, 832 05 Bratislava

Č. OU-BA-OVBP2-2017/56945/MES

Bratislava dňa 07.11.2017

ROZHODNUTIE

Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky podľa zákona č. 180/2013 Z.z. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov, zákona č. 345/2012 Z.z. o niektorých opatreniach v miestnej štátnej správe a o zmene a doplnení niektorých zákonov, 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, 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 Ľubice Svitekovaj bytom Nám. SNP č. 36, 902 01 Pezinok a Ladislava Druga bytom ul. L. Novomeského č. 56, 902 01 Pezinok zastúpených Mgr. Ing. Jánom Sarkocym bytom Limbová ul.č. 3, 900 01 Limbach proti rozhodnutiu Mesta Pezinok zn. 5/73-SP/377-25556/2016-17 zo dňa 13.02.2017 *podľa ustanovenia § 59 ods. 3 a ustanovení § 46 a 47 správneho poriadku, ako aj príslušných ustanovení stavebného zákona*

r u š í

napadnuté rozhodnutie Mesta Pezinok zn. 5/73-SP/377-25556/2016-17 zo dňa 13.02.2017 pre porušenie zákona zo strany prvostupňového správneho orgánu a vec mu vracia na nové prejednanie a rozhodnutie.

Odôvodnenie

Mesto Pezinok ako príslušný stavebný úrad napadnutým rozhodnutím zn. 5/73-SP/377-25556/2016-17 zo dňa 13.02.2017 (ďalej len „rozhodnutie“) povolil stavebníčke Silvii Javorkovej bytom Fándlyho 1, 902 01 Pezinok v zastúpení Jozefa Burdana bytom Malokarpatská 9, 902 01 Pezinok (ďalej len „stavebníčka“) podľa § 37, § 39a, § 62 a § 63 stavebného zákona v spojenom územnom a stavebnom konaní stavbu „Vinohradnícky dom“ oblasť Mitterberg, Pezinok na pozemku parc.č. 5760 v katastrálnom území Pezinok.

Proti uvedenému rozhodnutiu v zákonom stanovenej lehote podali samostatné odvolania dňa 09.03.2017 Ľubica Sviteková a Ladislav Drugo zo dňa 09.03.2017 obaja zastúpení Mgr. Ing. Jánom Sarkocym (ďalej len „odvolatelia“), ktoré boli doručené na stavebný úrad dňa 10.03.2017. Zastupujúci subjekt parafrázovane do určitej časti spoločne znejúcich odvolaní uvádza, že odvolatelia sú dotknutými a zároveň poškodenými osobami, v neprospech ktorých podľa ich

názoru stavebný úrad vydal nezákonné a svojvoľné rozhodnutie ohrozujúce ich vlastnícke, environmentálne a súkromné práva a ktoré je nepreskúmateľné pre nedostatok dôvodov. Uvádza, že záväzné stanovisko Mesta Pezinok zn. 5/4-4-2364-18068/2016 zo dňa 02.06.2016 bolo vydané bez znalosti veci a prostredia, jeho obhliadky pred vydaním rozhodnutia za účelom objektivizácie skutkového stavu veci ako aj bez existencie dokumentácie pôvodnej stavby prezývanej medzi občanmi mesta Pezinok ako „Drugov dom“, pričom na parcele č. 5760 k.ú. Pezinok nikdy nestál vinohradnícky dom. Okresný úrad Bratislava – odbor výstavby a bytovej politiky je odvolateľmi vyzvaný, aby napadnuté rozhodnutie bolo zrušené v celosti aj pre nezákonné rozhodnutie – vyššie citovaného záväzného stanoviska k investičnej činnosti Mesta Pezinok.

V ďalšom je odvolanie Ladislava Druga rozšírené o žiadosť adresovanú a doručení dňa 08.03.2017 Generálnej prokuratúre Slovenskej republiky, v ktorej žiada o preskúmanie zákonnosti a postupu a rozhodnutí Mesta Pezinok, uvádza, že sa v rámci odvolania sa pridrižiava dôvodov tam uvedených, pričom vyslovuje svoj názor, že napadnuté rozhodnutie vykazuje známky rozhodnutí tzv. pezinskej skládky. Zo žiadosti adresovanej Generálnej prokuratúre sú parafrázovane uvedené nasledovné tvrdenia, ktoré sa týkajú najmä stavebného zákona, jeho vykonávacích a súvisiacich predpisov: Odvolateľ uvádza, že v štádiu stavebného konania bola zneužitá jeho právna nevedomosť k potlačeniu jeho základných práv a to zjavne diskriminačne a účelovým postupom Mesta Pezinok, ktoré ho pri miestnom zisťovaní dňa 01.12.2016 zmätočne vyzvalo, aby v prípade spochybňovania vlastníckych práv stavebníčky podal návrh na súd. Podľa názoru odvolateľa v zápisnici mal byť poučený, aké a koho vlastníctvo by mal spochybniť a pretože sa tak nestalo, tzv. pokyn s poukazom na ust. §-u 37 ods. 1,2 a § 39 Občianskeho zákonníka považuje za neplatný. Uvádza, že je dobromyseľným užívateľom parciel č. 5761 a č. 5760 k.ú. Pezinok od roku 1986, do užívania mu ich odovzdal nebohý otec Ladislav Drugo aj s rodinným domom, ktorý na jeho prekvapenie má byť objektom rekonštrukcie pod názvom Vinohradnícky dom, ktorý podľa jeho názoru je zrúcanina, jeho základy sú zdemolované, nikdy nebol záhradníckym domom a nemal rozmery 15,3 m x 6,30 m. S projektovou dokumentáciou mu nebolo umožnené v primeranej lehote sa oboznámiť a vyjadriť sa k nej, stavebné konanie považuje za účelovo zmanipulované. Uvádza, že mu bolo zatajené, že sa má vybudovať rekreačný objekt s reštauráciou a ubytovacími kapacitami na 1. poschodí, čo mu bolo zo strany stavebníčky zatajené a vyslovuje podozrenie, že stavebníčka v skutočnosti nie je stavebníčkou v pravom slova zmysle. Záverom odvolateľ vyžaduje úkony, ktoré nie sú v kompetencii stavebného úradu ani odvolacieho orgánu – majú to byť úkony, ktoré vykonávajú orgány činné v trestnom konaní.

Stavebný úrad listom zn. 5/73-odv/377-25556/16-17 zo dňa 24.03.2017 upovedomil - doručil prostredníctvom verejnej vyhlášky účastníkom konania obsah podaných odvolaní (*účastníkom bol obsah odvolaní formou fotokópií zaslaný i na vedomie*) a vyzval ich, aby sa do 7 dní od doručenia vyjadrili k ich obsahu.

Eubica Sviteková vyjadrením dňa 04.04.2017 doručeným na stavebný úrad dňa 05.04.2017 sa stotožňuje s odvolaním pána Ladislava Druga a prízvukuje, že na danom mieste nikdy nestál „Vinohradnícky dom“, t.j. nemôže sa jednať o rekonštrukciu Vinohradníckeho domu, predmetná nehnuteľnosť bola v radoch občanov Pezinka známa ako „Drugov dom“ – disponuje aj fotodokumentáciou, ktorú na výzvu odvolacieho orgánu poskytne.

Silvia Javorková v zastúpení svojho otca Jozefa Burdana uvádza, že odvolatelia napriek výzvam stavebného úradu nepreukázali, ako by mali byť rekonštrukciou domu ohrozené ich vlastnícke a environmentálne práva, uvádza, že bolo vydané len jedno záväzné stanovisko Mesta Pezinok zo dňa 02.06.2016 súvisiace s pozemkom C-KN parc.č. 5760 k.ú. Pezinok. Uvádza, že

projektová dokumentácia vychádza z pôvodného pôdorysného členenia, čo bolo doložené fotodokumentáciou, k tvrdeniu pána Ladislava Drugu, že je dobromyseľným užívateľom pozemku č. parc.č. 5760 k.ú. Pezinok od roku 1986 nepretržite viac ako 10 rokov uvádza, pozemok stavebníčka nadobudla v dražbe v roku 1988, stavebnému úradu bola predložená kúpno-predajná zmluva a stavebníčka je evidovaná v katastri nehnuteľností ako jediná a výhradná vlastníčka pozemku. Podľa ňou uvedených skutočností zastáva názor, že tvrdenia pána Druga sú mylné a zavádzajúce.

Po upovedomení o obsahu odvolaní stavebným úradom zo dňa 24.03.2017 Ladislav Drugo v zastúpení Mgr. Ing. Jána Sarkocyho listami zo dňa 10.04.2017, z 25.04.2017 a z 25.05.2017 (*zrejme tam mal byť uvedený dátum 25.04.2017*) doručenými na stavebný úrad v dňoch 11.04.2017 resp. 25.04.2017 a 26.04.2017 opakovane žiada odvolací orgán napadnuté rozhodnutie zrušiť v celosti aj preto, lebo podľa jeho názoru stavebníčka predmetné nehnuteľnosti nenadobudla legitímnym spôsobom a ak ich nadobudla, tak ich nadobudla od nedobromyseľného vlastníka, z čoho vyvodzuje, že kúpna zmluva je neplatná. Opakovane zdôrazňuje, že je dobromyseľným majiteľom tzv. „Drugovho domu“ a pozemku, nedal súhlas na vstup na tento pozemok pod rodinným domom a ani ho „pro futuro“ nemieni vydať a cíti sa byť poškodeným postupom a rozhodnutím stavebného úradu. K týmto podaniam prikladá takmer celú fotokópiu kúpno-predajnej zmluvy medzi JUDr. Brigitou Milasovou, správkynou konkurznej podstaty vtedajšieho úpadcu Poľnohospodárskeho družstva Pezinok a Silviou Burdanovou, ktorej platnosť spochybňuje a opakovane navrhuje odvolaciemu orgánu, aby si tento vyžiadal od Okresného úradu Pezinok – katastrálneho odboru spis vedený pod č. V 94/99, vypočul ho ako poškodeného a vyslovuje úvahy zo spáchania trestného činu zneužitia právomoci verejného činiteľa, resp. marenia úlohy verejného činiteľa z nebanlivosti.

Podľa ustanovenia § 4 vyhl. MŽP SR č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona - *obsah územného rozhodnutia (1) Územné rozhodnutie obsahuje okrem všeobecných náležitostí a) meno, priezvisko (názov) a adresu (sídlo) navrhovateľa a ostatných účastníkov konania, b) druh, účel a stručný opis predmetu územného rozhodnutia, c) druhy a parcelné čísla pozemkov podľa katastra nehnuteľností, na ktorých sa predmet územného rozhodnutia umiestňuje; ak ide o prípady uvedené v § 36 ods. 4 zákona, postačí opis územia, d) podmienky podľa druhu územného rozhodnutia ustanovené v § 39 až 39d zákona, e) ďalšie podmienky, ktorými sa zabezpečí ochrana verejných záujmov a právom chránených záujmov účastníkov konania, f) rozhodnutie o námietkach účastníkov konania, g) dobu platnosti rozhodnutia. (2) K územnému rozhodnutiu pripojí stavebný úrad overený situačný výkres so zakreslením predmetu územného rozhodnutia na podklade katastrálnej mapy alebo mapový podklad vypracovaný podľa § 3 ods. 3 písm. a).*

Podľa ustanovenia § 3 ods. 2 a 5 správneho poriadku - *(2) Správne orgány sú povinné postupovať v konaní v úzkej súčinnosti s účastníkmi konania, zúčastnenými osobami a inými osobami, ktorých sa konanie týka, a dať im vždy príležitosť, aby mohli svoje práva a záujmy účinne obhajovať, najmä sa vyjadriť k podkladu rozhodnutia, a uplatniť svoje návrhy. Účastníkom konania, zúčastneným osobám a iným osobám, ktorých sa konanie týka, musia správne orgány poskytovať pomoc a poučenia, aby pre neznalosť právnych predpisov neutrpeli v konaní ujmu. (5) Rozhodnutie správnych orgánov musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci. Správne orgány dbajú o to, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely.*

Podľa ustanovenia § 139b ods. 5 stavebného zákona - *(5) Zmeny dokončených stavieb sú a) nadstavby, ktorými sa stavby zvyšujú, b) prístavby, ktorými sa stavby pôdorysne rozširujú a ktoré*

sú navzájom prevádzkovo spojené s doterajšou stavbou, c) stavebné úpravy, pri ktorých sa zachováva vonkajšie pôdorysné aj výškové ohraničenie stavby.

Podľa ustanovenia § 61 ods. 1 až 3 stavebného zákona - (1) Stavebný úrad oznámi začatie stavebného konania dotknutým orgánom, všetkým známym účastníkom a nariadi ústne pojednávanie 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. (2) 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. (3) 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 písm. b) a ods. 3 stavebného zákona - (1) V stavebnom konaní stavebný úrad preskúma najmä, 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, (3) Stavebný úrad zabezpečí stanoviská dotknutých orgánov, ich vzájomný súlad a posúdi vyjadrenie účastníkov konania a ich námietky.

Podľa ustanovenia § 66 ods. 1 stavebného zákona - 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 iných predpisov a technických noriem a dodržanie požiadaviek určených dotknutými orgánmi, predovšetkým vylúčenie alebo obmedzenie negatívnych účinkov stavby a jej užívania na životné prostredie.

Podľa ustanovenia § 137 stavebného zákona - občianskoprávne a iné námietky (1) Stavebné úrady vykonávajúce konanie podľa tohto zákona, sa pokúsia vždy aj o dosiahnutie dohody účastníkov pri tých námietkach, ktoré vyplývajú z vlastníckych alebo iných práv k pozemkom a stavbám, ale prekračujú rozsah právomoci stavebného úradu alebo spolupôsobiacich orgánov štátnej správy. (2) Ak medzi účastníkmi konania nedôjde k dohode o námietke podľa odseku 1, ktorá, keby sa zistilo jej oprávnenie, by znemožnila uskutočniť požadované opatrenie alebo by ho umožnila uskutočniť len v podstatne inej miere alebo forme, odkáže stavebný úrad navrhovateľa alebo iného účastníka podľa povahy námietky na súd alebo na iný príslušný orgán a konanie preruší. (3) Stavebný úrad určí lehotu, v ktorej sa musí predložiť dôkaz, že na súde, prípadne inom príslušnom orgáne bol podaný návrh na rozhodnutie v spornej veci. Ak návrh nebude v určenej lehote podaný, môže si stavebný úrad urobiť úsudok o námietke sám a rozhodnúť vo veci. (4) V konaní, pri ktorom stavebný úrad nariaďuje vo verejnom záujme opatrenia podľa tohto zákona, a ak hrozí nebezpečenstvo z omeškania, urobí si sám úsudok o námietke, pri ktorej nedošlo k dohode, a vo veci rozhodne.

Podľa ustanovenia § 37 ods. 1 až 3 stavebného zákona - (1) Podkladom pre vydanie územného rozhodnutia sú územné plány obcí a zón. Ak pre územie nebol spracovaný územný plán

obce alebo zóny, podkladom na vydanie územného rozhodnutia sú spracované územnoplánovacie podklady podľa § 3 a ostatné existujúce podklady podľa § 7a; inak stavebný úrad obstará v rozsahu nevyhnutnom na vydanie územného rozhodnutia iné podklady, najmä skutočnosti získané vlastným prieskumom alebo zistené pri miestnom zisťovaní. (2) Stavebný úrad v územnom konaní posúdi návrh predovšetkým z hľadiska starostlivosti o životné prostredie a potrieb požadovaného opatrenia v území a jeho dôsledkov; preskúma návrh a jeho súlad s podkladmi podľa odseku 1 a predchádzajúcimi rozhodnutiami o území, posúdi, či vyhovuje všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu a všeobecne technickým požiadavkám na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu, prípadne predpisom, ktoré ustanovujú hygienické, protipožiarne podmienky, podmienky bezpečnosti práce a technických zariadení, dopravné podmienky, podmienky ochrany prírody, starostlivosti o kultúrne pamiatky, ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu, lesného pôdneho fondu a pod., pokiaľ posúdenie nepatrí iným orgánom. (3) Stavebný úrad v územnom konaní zabezpečí stanoviská dotknutých orgánov a ich vzájomný súlad a posúdi vyjadrenia účastníkov a ich námietky. Stavebný úrad neprihliadne na námietky a pripomienky, ktoré sú v rozpore so schválenou územnoplánovacou dokumentáciou.

Podľa ustanovenia § 4 ods. 3 písm. d) a l) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov – (ďalej len „zákon o obecnom zriadení“) - (3) Obec pri výkone samosprávy najmä d) usmerňuje ekonomickú činnosť v obci, a ak tak ustanovuje osobitný predpis,^{5b}) (v poznámke pod čiarou nie je uvedený stavebný zákon) vydáva súhlas, záväzné stanovisko, stanovisko alebo vyjadrenie k podnikateľskej a inej činnosti právnických osôb a fyzických osôb a k umiestneniu prevádzky na území obce, vydáva záväzné stanoviská k investičnej činnosti v obci, j) obstaráva a schvaľuje územnoplánovacia dokumentácia sídelných útvarov a zón, koncepciu rozvoja jednotlivých oblastí života obce, obstaráva a schvaľuje programy rozvoja bývania a spolupôsobí pri utváraní vhodných podmienok na bývanie v obci,

Podľa ustanovenia § 120 stavebného zákona - špeciálne stavebné úrady (1) Pri stavbách letísk, stavbách v územných obvodoch letísk a stavbách leteckých pozemných zariadení, stavbách dráh a na dráhe, pri stavbách pozemných komunikácií, pri vodných stavbách a stavbách podliehajúcich integrovanému povoľovaniu^{10ma}) a pri stavbách na povrchu, ktoré bezprostredne slúžia prevádzke banských diel a banských stavieb pod povrchom, a to ťažných vežiach, jamových budovách, strojovniach ťažných strojov a ventilátorovniach a pri stavbách skladov výbušnín vykonávajú pôsobnosť stavebného úradu s výnimkou právomoci vo veciach územného rozhodovania a vyvlastnenia orgány vykonávajúce štátnu správu na uvedených úsekoch podľa osobitných predpisov (ďalej len „špeciálne stavebné úrady“). (2) Špeciálne stavebné úrady postupujú podľa tohto zákona, pokiaľ osobitné predpisy podľa odseku 1 neustanovujú inak; povoliť stavbu alebo jej zmenu možno len na základe záväzného stanoviska podľa § 140b vydaného miestne príslušným stavebným úradom, ktorý overuje dodržanie podmienok určených v územnom rozhodnutí. Ak sa územné rozhodnutie nevydáva, špeciálne stavebné úrady povolia stavbu alebo jej zmenu len na základe záväzného stanoviska miestne príslušného orgánu územného plánovania, ktorý overuje dodržanie zastavovacích podmienok určených územným plánom zóny alebo súlad s priestorovým usporiadaním územia a funkčným využívaním územia, ktoré je určené v územnom pláne obce.

Podľa ustanovenia § 126 ods.1 a 2 stavebného zákona - Ochrana zložiek životného prostredia a iných osobitných záujmov (1) Ak sa konanie podľa tohto zákona dotýka záujmov chránených predpismi o ochrane zdravia ľudu, o utváraní a ochrane zdravých životných podmienok, vodách, o ochrane prírodných liečebných kúpeľov a prírodných liečivých zdrojov, o ochrane poľnohospodárskeho pôdneho fondu, o lesoch a lesnom hospodárstve, o opatreniach na ochranu ovzdušia, o ochrane a využití nerastného bohatstva, o kultúrnych pamiatkach, o štátnej

ochrane prírody, o požiarnej ochrane, o zákaze biologických zbraní, na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, o odpadoch, o veterinárnej starostlivosti, o vplyvoch na životné prostredie, o jadrovej bezpečnosti jadrových zariadení, o prevencii závažných priemyselných havárií, o správe štátnych hraníc, o pozemných komunikáciách, o dráhach a o doprave na dráhach, o civilnom letectve, o vnútrozemskej plavbe, o energetike, o tepelnej energetike, o elektronických komunikáciách, o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách, o civilnej ochrane, o inšpekcii práce a o štátnej geologickej správe, rozhodne stavebný úrad na základe záväzného stanoviska dotknutého orgánu podľa § 140a, ktorý uplatňuje požiadavky podľa osobitných predpisov. (2) Ak tento zákon ustanovuje postup pri preskúmaní záujmov chránených osobitnými predpismi a pri uplatňovaní stanovísk alebo obdobných opatrení dotknutých orgánov, postupujú podľa neho dotknuté orgány uvedené v odseku 1. Právo týchto správnych orgánov vydať samostatné rozhodnutie zostáva nedotknuté, ak to predpisy na ochranu nimi sledovaných záujmov ustanovujú.

Podľa ustanovenia § 140b ods. 1 a 2 stavebného zákona - **záväzné stanovisko (1)** Záväzné stanovisko je na účely konaní podľa tohto zákona stanovisko, vyjadrenie, súhlas alebo iný správny úkon dotknutého orgánu, uplatňujúceho záujmy chránené osobitnými predpismi, ktorý je ako záväzné stanovisko upravený v osobitnom predpise. Obsah záväzného stanoviska je pre správny orgán v konaní podľa tohto zákona záväzný a bez zosúladenia záväzného stanoviska s inými záväznými stanoviskami nemôže rozhodnúť vo veci. (2) Dotknutý orgán je oprávnený uplatňovať požiadavky v rozsahu svojej pôsobnosti ustanovenej osobitným predpisom. Vo svojom záväznom stanovisku je povinný vždy uviesť ustanovenie osobitného predpisu, na základe ktorého uplatňuje svoju pôsobnosť, a údaj, či týmto záväzným stanoviskom zároveň nahrádza stanovisko pre konanie nasledujúce podľa tohto zákona.

Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky príslušný odvolací orgán podrobne a v celom rozsahu preskúmal odvolaniami napadnuté rozhodnutie spolu s predloženým spisovým materiálom, ako aj dôvody uvádzané v podaných odvolaniach. Porovnal výrokovú časť aj odôvodnenie napadnutého rozhodnutia s príslušnými hmotno-právnymi a procesno-právnymi predpismi, predovšetkým so zákonom o správnom konaní a stavebným zákonom, ako aj vyhláškami Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 453/2000 Z. z. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona a č. 532/2002 Z. z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie a dospel k záveru, že napadnuté rozhodnutie je predčasne vydané, je potrebné ho zrušiť a vec vrátiť prvostupňovému správne mu orgánu na nové prejednanie a rozhodnutie. Prvostupňový správny orgán vydal rozhodnutie v rozpore s ustanoveniami § 39a ods. 4, § 62 ods. 3, § 137 a § 139b stavebného zákona vrátane nedostatočne zisteného skutkového stavu veci.

Ku skutkovým a právnym okolnostiam danej veci, ako aj k námietkam odvolateľov, Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky uvádza nasledovné:

Stavebný úrad nedostatočne zistil, či sa jedná o novostavbu alebo o zmenu dokončenej stavby (stavebný zákon nepoužíva pojem „rekonštrukcia“). Napadnuté rozhodnutie je nedostatočné, pretože ak stavebný úrad podľa výrokovej časti povoľuje stavbu v spojenom územnom konaní o umiestnení stavby so stavebným konaním podľa § 39a a § 66 stavebného zákona, povinnou prílohou rozhodnutia musí byť aj overený situačný výkres so zakreslením

predmetu územného rozhodnutia na podklade katastrálnej mapy alebo mapový podklad vypracovaný podľa § 3 ods. 3 písm. a) vyhl. MŽP SR č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona a v rozhodnutí uvedenie presne definovanej územnoplánovacej dokumentácie, pokiaľ sa stavba skutočne umiestňuje. Umiestňovanie stavby je vo výlučnej kompetencii stavebného úradu podľa §-u 37 stavebného zákona, ktorú umiestňuje podľa územného plánu obce a zóny v prenesenej pôsobnosti štátnej správy, ktorého obstaranie a schválenie má v originálnej kompetencii obec, t.j. Mesto Pezinok podľa § 4 ods. 3 písm. j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení. Záväzné stanovisko k investičnej výstavbe vydávané obcou podľa § 4 ods. 3 písm. d) zákona o obecnom zriadení, ktoré nie je vyžadované žiadnym ustanovením stavebného zákona, môže sa vydávať, ak to ustanovuje osobitný zákon, t.j. aj vydávať stanoviská k rôznym podnikateľským a nepodnikateľským zámerom. Žiaden osobitný zákon neumožňuje, aby obec pred tým, ako vydá územné rozhodnutie, vydávala záväzné stanoviská o súlade zámeru s územnoplánovacou dokumentáciou. Ak by to nejaký osobitný zákon umožňoval, územné konanie by sa stalo v podstate stalo zbytočným, pretože jeho základnou úlohou je rozhodnúť o súlade stavebného zámeru s územnoplánovacou dokumentáciou. Záväzné stanovisko vydávané podľa § 120 stavebného zákona nie je totožné so záväzným stanoviskom k investičnej výstavbe podľa zákona o obecnom zriadení, t.j. vydané záväzné stanovisko mesta Pezinok zn. 5/4-4-2364-18068/2016 zo dňa 02.06.2016 v tomto správnom konaní nemá opodstatnenie aj z toho dôvodu, že samotné Mesto Pezinok je stavebným úradom.

Podľa projektovej dokumentácie vypracovanou ARCHIZA, spol. s r.o. – autorizovanou osobou Ing. arch. Martinom Záhorským 5312*11 v septembri 2016 sa jedná o rekonštrukciu vinohradníckeho domu, kde podľa sprievodnej správy sa nachádzajú už iba základy vinohradníckeho domu, v pôdoryse jestvujúceho stavu podľa výkresu č. 00 je označené jestvujúce základové murivo – monolitický prostý betón s torzom nadzákladového muriva a s betónovou podlahou, ktorú treba vybúrať. Podľa výkresu č. 02 – pôdorys základov má jestvujúce základové murivo (monolitický prostý betón) rozmery 15300 x 6300 mm o šírke 600 mm, do obdĺžnikového pôdorysu základov je vložený nový základový pás o rozmeroch 5100 x 600 mm a mimo pôvodného pôdorysu základov sú navrhnuté základy pod terasu z monolitického prostého betónu o vonkajších rozmeroch 7000 x 3850 mm. V projektovej dokumentácii v časti „architektúra“ sa nesprávne používa pojem „monolitický prostý betón“ u základových pásov, pre túto časť pôvodnej základovej nosnej konštrukcie je v časti statika použitý pojem „základové pásy z prostého betónu“ zodpovedným statikom Ing. Pavlom Koříňkom ev.č. 0557*A*3-1.

V novom prejednaní je potrebné skutočný stav stavby preveriť štátnym stavebným dohľadom a zabezpečiť si od vlastníka nehnuteľnosti pomocou geodeta zameranie skutočného prevedenia pôvodných základov a určením vzdialeností pôdorysu pôvodnej stavby od hraníc okolitých pozemkov s prípadným prizvaním statika, ktorý pomocou sond by mal určiť použiteľnosť alebo podmienky použiteľnosti pôvodných základov. Po tomto úkone podľa zabezpečených podkladov nebude potrebné ani možné zo strany stavebného úradu stavbu umiestňovať, t.j. podľa § 39a ods. 4 stavebného zákona spájať územné konanie o umiestnení stavby so stavebným konaním, ale v súlade s § 62 ods. 2 a 3 v spojení s § 139b stavebného zákona vydať stavebné povolenie, pokiaľ po opakovanom oznámení o začatí stavebného konania stavebný úrad dostatočne zosúladí vyjadrenia dotknutých orgánov a posúdi vyjadrenia účastníkov konania a ich námietky.

V spisovom materiáli je založená Zápisnica napísaná dňa 01.12.2016 z miestneho zisťovania vo vydania stavebného povolenia, ktorá však nie je v súlade s § 137 stavebného zákona, čo dokazuje nasledovný citát zo samotnej zápisnice – „SÚ – stavebný úrad vyzval p. Druga na podanie návrhu na súd (spochybnenie vlastníctva) v lehote 30 dní od dnešného konania. Doložiť

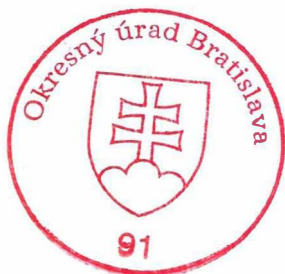
doklad o podaní. V prípade, že nedodá, rozhoďne vo veci stavebný úrad“. Predčasnosť vydania napadnutého rozhodnutia spočíva najmä v tom, že pri prípadných pochybnostiach o vlastníctve pozemku stavebníka tieto nemožno odstrániť na úrovni zápisnice z miestneho zisťovania. Stavebný úrad je povinný prednostne podľa § 137 ods. 1 až 4 stavebného zákona pokúsiť sa dokázateľným spôsobom o dosiahnutie dohody účastníkov pri tých námietkach, ktoré vyplývajú z vlastníckych alebo iných práv k pozemkom a stavbám napriek tomu, že tieto prekračujú rozsah právomocí stavebného úradu. Pokiaľ k takejto dohode nedôjde podľa ods. 1 vyššie citovaného §-u 137 stavebného zákona, až následne je povinný stavebný úrad navrhovateľa alebo iného účastníka podľa povahy námietky odkázať na súd a určiť lehotu, v ktorej sa musí predložiť dôkaz, že na súde bol podaný návrh na rozhodnutie v spornej veci a konanie preruší. Až po uplynutí takejto lehoty, ak návrh nebol podaný, môže stavebný úrad urobiť úsudok o námietke a rozhodnúť vo veci. Stavebný úrad uvedený postup nedodrжал, predčasne vydal napadnuté rozhodnutie, dôsledkom čoho odvolatelia intenzívne začali v odvolacom konaní napádať a spochybňovať vlastnícke práva stavebníčky a ktorí nesprávne, v rozpore § 137 ods. 1 stavebného zákona začali vyžadovať od odvolacieho orgánu úkony, na ktoré nemá kompetencie.

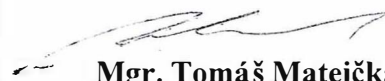
Nedostatkom napadnutého rozhodnutia je časť II. výroku s podnadpisom „Stanoviská a podmienky odborných oddelení mesta Pezinok“ v plnom rozsahu, lebo tam menované oddelenia a ich podmienky resp. súhlasy mesta Pezinok vrátane záväzného stanoviska k investičnej výstavbe nemajú oporu v zákone. Je vecou stavebného úradu, aby v novom konaní podľa § 126 ods. 1 stavebného zákona v rámci ochrany zložiek životného prostredia a iných osobitných záujmov určil okruh dotknutých orgánov, ktoré vo svojich záväzných stanoviskách podľa § 140b ods. 2 stavebného zákona pri uplatňovaní svojich požiadaviek sú povinní vždy uviesť ustanovenia osobitného predpisu, na základe ktorého uplatňujú svoju pôsobnosť.

V nadväznosti na uvedené porušenia príslušných právnych predpisov odvolací orgán konštatuje, že stavebný úrad sa predmetom konania nezaoberal tak, ako mu to ukladajú príslušné právne predpisy a preto bolo prvostupňové rozhodnutie zrušené a vec bola vrátená na nové prejednanie a rozhodnutie. Prvostupňový správny orgán je povinný vec opätovne prejednať, uvedené nedostatky odstrániť a na základe dostatočne zisteného skutkového stavu v súlade so zákonom vydať nové rozhodnutie vo veci. 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 ďalej odvolať. Rozhodnutie nie je preskúmateľné súdom.




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

Rozhodnutie sa **doručuje** účastníkom konania verejnou vyhláškou podľa § 26 Správneho poriadku:

Potvrdenie dátumu vyvesenia a zvesenia verejnej vyhlášky

Dátum vyvesenia: 15. 11. 2017
Pečiatka a podpis: 

Dátum zvesenia:
Pečiatka a podpis:



Na vedomie:

1. Silvia Javorková, Fándlyho 1, 902 01 Pezinok
2. Jozef Burdan, Malokarpatská 9, 902 01 Pezinok
3. Ladislav Drugo, L. Novomeského 56, 902 01 Pezinok
4. Ivana Valentová, Cajlanská 253A, 902 01 Pezinok
5. Ivana Demovičová, Ľubovníková 6924/34, 841 07 Bratislava
6. Ľubica Sviteková, SNP 36, 902 01 Pezinok
7. Daniela Bešíková, 405 02 Dolní Hrabnice 42, Česká republika
8. Róbert Bešík, Obecní úřad Dubí, 417 01 Dubí, Česká republika
9. Archiza, spol. s r.o. Ing. arch. Martin Záhorský, Hurbanova 7, 902 01 Pezinok
10. Ing. Martin Brázdovič, Štefánikova 9, 900 01 Modra 1
11. Mesto Pezinok – stavebný úrad, Radničné námestie 7, 902 01 Pezinok so žiadosťou o **zverejnenie** vyhlášky

Potvrdenie dátumu vyvesenia a zvesenia verejnej vyhlášky

Dátum vyvesenia:
Pečiatka a podpis:

Dátum zvesenia:
Pečiatka a podpis:

