

Mesto PEZINOK

Radničné námestie č. 7, 902 14 Pezinok

Špeciálny stavebný úrad

V Pezinku dňa 22.09.2021

Zn.: 5/72-upov. SP/1977-2407/2021

Vec: Upovedomenie o podanom odvolaní proti rozhodnutiu vydanému Mestom Pezinok, stavebným úradom pod zn. 5/73- SP/1977-2407/2021 zo dňa 23.07.2021

Mesto Pezinok, stavebný úrad, príslušný podľa § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení noviel (ďalej len stavebný zákon) a v zmysle § 56 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní **Vás upovedomuje**, ako účastníkov konania, o **odvolaní** podanom účastníkmi konania: VPS - Vinohradníctvo PAVELKA A SYN, s. r. o., Šenkvičná cesta 14/L, 902 01 Pezinok IČO: 35771119 a Marian Vlkolinský, Štúrova 11, 902 03 Pezinok v zastúpení: JUDr. Milota Klemaničová, advokátka, reg. č. SAK 2821, so sídlom v Pezinku, Dr. Bokesa č. 17, zo dňa 12.08.2021, proti „Stavebnému povoleniu“ vydanému Mestom Pezinok, stavebným úradom pod **zn.: 5/73- SP/1977-2407/2021 zo dňa 23.07.2021**, pre stavbu **SO 02 – Komunikácie, parkoviská a spevnené plochy**, Šenkvičná cesta, Pezinok (parc. KNC č. 2418/82, 2418/83, 2418/104, 2418/106, 2418/107, k.ú. Pezinok), ako časť stavby: Administratívno-prevádzkový objekt - novostavba, Šenkvičná cesta, Pezinok.

Mesto Pezinok- Špeciálny stavebný úrad, podľa § 56 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov, účastníkov konania informuje o podanom odvolaní a súčasne ich vyzýva, aby sa v lehote **do 7 dní** odo dňa doručenia tohto upovedomenia k nemu vyjadrili. K neskôr podaným vyjadreniam sa nebude prihliadať. Po uplynutí lehoty na vyjadrenie sa, bude odvolanie postúpené Okresnému úradu Pezinok, odboru výstavby a bytovej politiky, ako príslušnému odvolaciemu orgánu. Kópiu odvolania+ Vám zasielame v prílohe tohto oznámenia.

Toto upovedomenie má povahu verejnej vyhlášky v zmysle § 26 zákona. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní a musí byť vyvesené po dobu 15 dní na úradnej tabuli Mesta Pezinok v mieste obvyklým spôsobom a taktiež je zverejnené aj na internetovej stránke Mesta Pezinok – www.pezinok.sk . Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.

STAVEBNÝ ÚRAD
MESTO PEZINOK

-2-

Igor Hianik
Ing. arch. Igor H i a n i k
primátor mesta

Vyvesené dňa:

22-09-2021

Zvesené dňa:

Pečiatka a podpis:



Pečiatka a podpis:

Doručí sa:

verejnou vyhláškou:

1. Stavebník v zastúpení: PABA, spol. s r.o., Komenského 16, 902 01 Pezinok
2. spoluvlastník časti pozemkov: MUDr. Elena Šimovičová, Za koníčkom 7, 902 01 Pezinok
3. Susedia: Cecília Eimutová (správca pozemku Slovenský pozemkový fond, Búdková 36, 817 15 Bratislava)
4. VPS - Vinohradníctvo PAVELKA A SYN, s. r. o., Šenkvičná cesta 14/L, 902 01 Pezinok
5. L.U.CH s.r.o., Šenkvičná 14/A, 902 01 Pezinok
6. Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, 820 05 Bratislava
7. Mesto Pezinok - primátor mesta, Radničné námestie 7, 902 01 Pezinok
8. Marián Vlkolínsky, Štúrova 11, 902 03 Pezinok
9. Priemyselný areál Pezinok družstvo, Šenkvičná cesta 14/P, Pezinok
10. Projektant: ProVia s.r.o., Lomonosova 6, 9154 Trnava, Ing. Martin Škoda

Dotknutým orgánom:

11. Okresné riaditeľstvo PZ v Pezinku - ODI, Šenkvičná cesta 14, 902 01 Pezinok
12. Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Pezinku, Hasičská 4, 902 01 Pezinok
13. Orange Slovensko, a.s., Metodova 8, 821 08 Bratislava-Ružinov
14. Slovak Telekom, a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava-Ružinov
15. Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., Prešovská 48, 826 46 Bratislava
16. UPC BROADBAND SLOVAKIA, s.r.o., Ševčenkova 36, 851 01 Bratislava-Petržalka
17. OÚ Pezinok - OSŽP - úsek odpadového hospodárstva, M.R.Štefánika 10, 902 01 Pezinok
18. SWAN PK, s.r.o., Glejovka 1, 902 01 Pezinok
19. RÚNEC, Šenkvičná cesta 14/G, Pezinok
20. Regionálne cesty Bratislava a.s., Čučoriedkova 6, 827 12 Bratislava-Vrakuňa

Na vedomie:

21. Stavebník: LOOKGOOD, s. r. o., Za koníčkom 5, 902 01 Pezinok
22. Ing. Milan Šimovič, Za koníčkom 7, 902 01 Pezinok
23. stavebník v zastúpení: PABA, spol. s r.o., Komenského 16, 902 01 Pezinok
24. spoluvlastník časti pozemkov: MUDr. Elena Šimovičová, Za koníčkom 7, 902 01 Pezinok
25. Susedia: Slovenský pozemkový fond, Búdková 36, 817 15 Bratislava
26. Mesto Pezinok - primátor mesta, Radničné námestie 7, 902 01 Pezinok
27. Marián Vlkolínsky, Štúrova 11, 902 03 Pezinok
28. VPS - Vinohradníctvo PAVELKA A SYN, s. r. o., Šenkvičná cesta 14/L, 902 01 Pezinok
29. L.U.CH s.r.o., Šenkvičná 14/A, 902 01 Pezinok
30. Priemyselný areál Pezinok družstvo, Šenkvičná cesta 14/P, Pezinok
31. Susedia v zastúpení: JUDr. Milota Klemaníčová, advokátka, reg. č. SAK 2821, Šenkvičná cesta 3, 90201 Pezinok
32. Projektant: ProVia s.r.o., Lomonosova 6, 9154 Trnava, Ing. Martin Škoda

Príloha: kópia odvolania

Vybavuje: Ing. Znásiková

tel.: 033/6901 702

E-mail: kristina.znasikova@msupezinok.sk

KÓPIA OVERENÁ S ORIGINÁLOM

Zm!



VPS – Vinohradníctvo PAVELKA A SYN, s.r.o.
so sídlom v Pezinku 902 01, ul. Šenkvičná č. 14/L, IČO 35 771 119
zapísaná v obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I
v oddieli Sro, vložka č. 19503/B

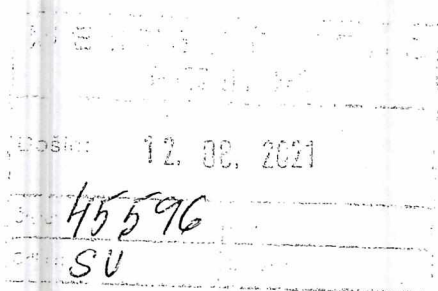
Marian Vlkolinský
bytom Pezinok 902 01, ul. Štúrova č. 3292/11

v zastúpení

JUDr. Miloty Kľemaničovej, advokátky, reg. č. SAK 2821, so sídlom v Pezinku, Dr. Bokesa č. 17, korešpondenčná adresa Pezinok 902 01, Šenkvičná cesta č. 3

sp. zn. AK Sp 03/2021

k Zn.: 5/73 – SP/1977-2407/2021



MESTO PEZINOK
špeciálny stavebný úrad
Radničné námestie č. 7
902 14 Pezinok

V Pezinku, dňa 11. augusta 2021

VEC: Odvolanie

V dňoch 03.08.2021 a 09.08.2021 bolo účastníkom konania prostredníctvom elektronickej komunikácie doručené stavebné povolenie vydané stavebným úradom Mesto Pezinok, špeciálny stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“) pod číslom konania **Zn.: 5/73 – SP/1977-2407/2021 zo dňa 23.07.2021** vydané na základe žiadosti podanej stavebníkom – fy. LOOK-GOOD, s.r.o. so sídlom v Pezinku 902 01, Za koníčkam č. 5 a Ing. Milanom Šimovičom, bytom Za koníčkam č. 7 v Pezinku 902 01 v zastúpení – fy. PABA, spol. s r.o., so sídlom v Pezinku 902 01, ul. Komenského č. 16, žiadosť o vydanie stavebného povolenia na stavbu : **SO 02 – Komunikácie, parčíkoviská a spevnené plochy, Šenkvičná cesta, Pezinok (parc. KNC č. 2418/82, 2418/83, 2418/104, 2418/106, 2418/107 k.ú. Pezinok), ako časť stavby: Administratívno-prevádzkový objekt – novostavba, Šenkvičná cesta Pezinok** (ďalej len „stavebné povolenie“). Voči vyššie uvedenému rozhodnutiu stavebného úradu podávajú obaja účastníci konania v zákonnej lehote **o d v o l a n i e**, ktoré odôvodňujú takto :

účastníci konania majú za to, že stavebné povolenie bolo vydané v rozpore so zákonom, je ne-

preskúmateľné a vecne i právne nepodložené.

Účastníci konania 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-OCDPK-2021/000801 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 „záväzné stanovisko“ nebolo vydané v súlade so zákonom, že je obsahovo nejednoznačné a neurčité, teda vecne nepreskúmateľné, a že stále pretrváva 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 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 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 územnou a 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 výslovne nesúhlasia s konštatovaním stavebného úradu, že : „Rozhodnutie o umiestnení stavby bolo vydané Mestom Pezinok pod č. 5/73-ÚR/116-1303/2019 dňa 25.04.2019. Stavba je umiestnená a navrhnutá v súlade s právoplat-

ným územným rozhodnutím okrem novonavrhovaného vjazdu na štátnu cestu III/1086, ktorý nebude v tejto etape povolený“.

Nie nezanedbateľným faktom 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 odvolaciemu orgánu v súvislosti s povolením výstavby prístupovej komunikácie na ich obsah neprihliadať. Rovnako vyjadrenie ORPZ v Pezinku – ODI zo dňa 06.02.2020 považujú účastníci konania za vecne nepreskúmateľné, a to preto, že 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 len 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 jednotli-

ými účastníkmi konania, ako aj s poukazom na súvisiacu 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 areály bývalého poľnohospodárskeho družstva v Pezinku, čo raz 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 opise 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, že 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 výstavby 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 nanejvýš 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. Povolením 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 (Šenkvicú 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 svoj 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 (Šenkvicú 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. Novonavrhovaný 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 „iného 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 nehnuteľnosti v areály 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 prinajmenšom odníma oprávnenie vlastníkovi pozemku – účastníkovi konania, riadne disponovať so svojim vlastníckym právom v situácii, kedy si ho riadne uplatňuje a túto skutočnosť riadne namietajú; i v takomto prípade stavebný úrad nie je zbavený povinnosti, aby vo veci riadne konal a svoje rozhodnutie bez ďalšieho neopieral len o dovtedajšiu 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 vjazd 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 striktne 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 nahliadnuť 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 sta-*

vebného 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, ak 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 nejestvovala. 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. Nadväzujúc už na skôr uvedené, existuje pochybnosť, či už zriadená vodovodná pri ojká 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 obratisko 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 problematikým 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 vytočiť 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 prístupo-

vej komunikácii k novostavbe - Administratívno-prevádzkovému objektu priamo napojenej na verejnú komunikáciu (Šenkvicú cestu) s vlastným vchodom, bez napojenia sa na existujúcu vnútro-areálovú 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, zmätočné, vydané v rozpore so zákonom. Súčasne účastníci konania za nepostačujúce považujú formálne konštatovanie stavebného úradu: „*stavebný úrad po dôkladnom zvážení námietok tieto zamietá*“, a to podporne (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*“. Poukazujúc 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.

Na základe vyššie uvedeného účastníci konania **n a v r h u j ú**, aby stavebné povolenie označené v úvode tohto odvolania odvolací orgán v celom rozsahu zrušil a vec vrátil na opätovné prejednanie prvostupňovému orgánu.

S pozdravom,

VPS – Vinohradníctvo PAVELKA A SYN, s.r.o.

Marian V i k o l i n s k ý

v zastúpení

JUDr. Miloty Klemaničovej
advokátky