



Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Prešov
Oddelenie štátnej stavebnej správy

VEREJNÁ VYHLÁŠKA

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Mesto, dátum
	OU-PO-OVBP2- 2024/021616/10597	Ing. Martina Kručayová Martina.Krucayova@stavebnyurad.gov.sk	Prešov 16.05.2024

Vec: Doručenie rozhodnutia formou verejnej vyhlášky

V odvolacom konaní vedenom na Regionálnom úrade pre územné plánovanie a výstavbu Prešov (ďalej len ako „regionálny úrad“), ako právny nástupcom Okresného úradu Prešov, odboru výstavby a bytovej politiky, oddelenia štátnej stavebnej správy, v ktorom bolo preskúmané rozhodnutie mesta Kežmarok č. SÚ 5151/2022-Ši zo dňa 19.09.2023 na základe odvolania Ondreja Dorocáka, bytom Suchá hora 1516/1, 060 01 Kežmarok (ďalej len „odvolateľ“) a odvolania Moniky Kostkovej Dorocákovej, bytom Popradská 1882/4, 059 52 Veľká Lomnica, bolo dňa 16.04.2024 vydané rozhodnutie č. OU-PO-OVBP2-2024/021616/05742. Uvedeným rozhodnutím bolo podľa § 59 ods. 3 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov zrušené rozhodnutie mesta Kežmarok č. SÚ 5151/2022-Ši zo dňa 19.09.2023 a vec bola vrátená správnymu orgánu, ktorý ho vydal, na nové prejednanie a rozhodnutie.

Regionálnemu úradu, ako príslušnému odvolaciemu orgánu, sa nepodarilo predmetné rozhodnutie doručiť účastníčke konania na adresu: Lea Dindová, Kuzmányho 29, 060 01 Kežmarok, nakoľko zásielka bola vrátená odvolaciemu orgánu dňa 03.05.2024 s poznámkou „adresát zásielky zomrel“.

Bez riadneho doručenia rozhodnutia všetkým účastníkom konania nemôže meritórne rozhodnutie regionálneho úradu č. OU-PO-OVBP2-2024/021616/05742 zo dňa 16.04.2024 nadobudnúť právoplatnosť a vykonateľnosť.

Podľa § 26 ods. 1 správneho poriadku, *doručenie verejnou vyhláškou použije správny orgán v prípade, keď účastníci konania alebo ich pobyt nie sú mu známi, alebo pokiaľ to ustanovuje osobitný zákon.*

Podľa § 26 ods. 2 správneho poriadku, *doručenie verejnou vyhláškou sa vykoná tak, že sa písomnosť vyvesí po dobu 15 dní na úradnej tabuli správneho orgánu. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia. Správny orgán zverejňuje písomnosť súčasne na svojom webovom sídle, ak ho má zriadené a ak je to vhodné aj iným spôsobom v mieste obvyklým, najmä v miestnej tlači, rozhlase alebo na dočasnej úradnej tabuli správneho orgánu na mieste, ktorého sa konanie týka.*

Nakoľko v danom prípade účastníčka predmetného konania zomrela a správny orgán nie je známy okruh jej dedičov a právnych nástupcov, resp. ich trvalý pobyt, rozhodnutie č. OU-PO-OVBP2-2024/021616/05742 zo dňa 16.04.2024 sa doručí právnym nástupcom zomrelej účastníčky konania, formou verejnej vyhlášky, vyvesením po dobu 15 dní na úradnej tabuli Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Prešov. Posledný deň vyvesenia na úradnej tabuli Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Prešov je dňom doručenia. Zároveň bude rozhodnutie zverejnené na úradnej tabuli Úradu pre územné plánovanie a výstavbu SR so sídlom v Bratislave, na webovom sídle Úradu pre územné plánovanie a výstavbu SR so sídlom v Bratislave, na Centrálnej úradnej elektronickej tabuli (www.cuet.slovensko.sk). Rozhodnutie sa súčasne zverejní na úradnej tabuli mesta Kežmarok a na jeho webovom sídle.

Príloha

Rozhodnutie č. OU-PO-OVBP2-2024/021616/05742 zo dňa 16.04.2024

Úrad
Regionálneho úradu
pre územné plánovanie
a výstavbu
Prešov
-1-

JUDr. Elena Kahancová
riaditeľka

16. 05. 2024

Vyvesené dňa:

Zvesené dňa:

Pečiatka, podpis: //

Pečiatka, podpis:

Úrad
Regionálneho úradu
pre územné plánovanie
a výstavbu
Prešov
-1-

Doručí sa na zverejnenie

Mesto Kežmarok, stavebný úrad, Hlavné nám. 1, 060 01 Kežmarok

Na vedomie

01. Silvia Vujčíková, Kamenná baňa 1858/48, 060 01 Kežmarok
02. Monika Kostková Dorocáková, Popradská 1882/4, 059 52 Veľká Lomnica



ROZHODNUTIE o odvolaní

Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Prešov, ako orgán štátnej správy príslušný podľa § 58 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov a ustanovenia § 4a písm. a) 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, na základe odvolania Ondreja Dorocáka, bytom Suchá hora 1516/1, 060 01 Kežmarok (ďalej len „odvolateľ“) a odvolania Moniky Kostkovej Dorocákovej, bytom Popradská 1882/4, 059 52 Veľká Lomnica (ďalej len „odvolateľka“), preskúmal rozhodnutie mesta Kežmarok č. SÚ 5151/2022-Ši zo dňa 19.09.2023 a rozhodol takto:

Podľa § 59 ods. 3 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov **z r u š u j e** rozhodnutie mesta Kežmarok č. SÚ 5151/2022-Ši zo dňa 19.09.2023 a vec vracia správne mu orgánu, ktorý ho vydal, na nové prejednanie a rozhodnutie.

O d ô v o d n e n i e:

Mesto Kežmarok, ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“), vydalo dňa 19.09.2023 rozhodnutie č. SÚ 5151/2022-Ši, ktorým podľa § 66 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) a § 10 vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona v znení neskorších predpisov (ďalej len „vyhláška č. 453/2000 Z. z.“) povolilo stavbu: „Radové garáže“ na pozemkoch parc. KN C č. 660/3, 660/6 a 660/27, katastrálne územie Kežmarok pre stavebníčku Silviu Vujčikovou, bytom Kamenná baňa 1858/48, 060 01 Kežmarok (ďalej len „stavebníčka“).

Proti uvedenému rozhodnutiu podali odvolateľ a odvolateľka v zákonom stanovenej lehote v zmysle § 54 ods. 1, 2 správneho poriadku obsahovo zhodné odvolania, v ktorých uviedli, že cit.: „*Jestvujúca prístupová cesta (pred jestvujúcimi radovými garážami), ktorá ma zabezpečiť prístupnosť, nemá charakter spevnenej plochy, a ako príjazdová cesta pre ďalších užívateľov, by už počas výstavby a realizácie stavebných prác nezodpovedala technickým požiadavkám a spôsobila značné poškodenie a devastáciu existujúceho stavu a následne sťažený prístup vrátane užívania jej podielovými spoluvlastníkmi.*“

Vzhľadom na existujúci stav a povahu jestvujúcej prístupovej cesty na pozemku parc. KN C č. 660/7, k. ú. Kežmarok navrhujú a domáhajú sa zväziť iné možnosti prístupnosti, prípadne zabezpečiť spevnenie jestvujúcej prístupovej cesty na uvedenom pozemku za spoluúčasti stavebníčky. Ďalej uvádzajú, že podmienkou budúceho užívania jestvujúcej prístupovej cesty na uvedenom pozemku je majetkové vysporiadanie, v rámci rokovania za účasti podielových spoluvlastníkov a stavebníčky, za účelom dosiahnutia úpravy vlastníckych pomerov. Uvádzajú, že problematika majetkového vysporiadania podielových spoluvlastníkov bola avizovaná na ústnom pojednávaní v územnom konaní s príslušom uzatvorením dohody podielových spoluvlastníkov o hospodárení so spoločnou vecou, a to v priebehu stavebného konania.

Zhodne sa nestotožňujú s výkladom pojmu „väčšinový vlastník“, ktorým označil vo svojom odôvodnení správny orgán, v podiele 2/19 v pomere celku. Majú za to, že stavebníčka bude nadužívať svoj spoluvlastnícky podiel nielen počas výstavby, ale aj po realizácii predmetnej stavby a že správny orgán nadužívaním práva postavil údajný majoritný princíp stavebníčky nad uzatvorenie dohody spoluvlastníkov o hospodárení so spoločnou vecou. Podľa odvolateľa a odvolateľky nemožno považovať spoluvlastnícky podiel 2/19 za majoritný a vylúčiť z rozhodovania o užívaní spoločnej veci ostatných spoluvlastníkov. Ďalej argumentujú, že aj ustálená súdna judikatúra pojednáva o potrebe vyvolania rokovania o zmene hospodárenia so spoločnou vecou tak, aby bola zachovaná možnosť vyjadriť svoj názor všetkým spoluvlastníkom bez rozdielu na veľkosť ich spoluvlastníckeho podielu, aby toto rozhodovanie bolo v súlade so zákonom, zákon neobchádzalo, ani sa mu nepriečilo.

Majú za to, že tento princíp v stavebnom konaní nebol zohľadnený a jeho opomenutím dochádza k ujme na právach ostatných podielových spoluvlastníkov, a to užívaním predmetného pozemku bez právneho dôvodu, na úkor podielových spoluvlastníkov.

Odvolateľka ešte v odvolaní navyše trvá na tom, aby bola stavebníčka zaviazaná, pred začiatkom realizácie stavby, vysporiadať majetkové vzťahy súčasných podielových spoluvlastníkov vo vzťahu k budúceму užívaniu podielového spoluvlastníctva, uzatvorením dohody podielových spoluvlastníkov o hospodárení so spoločnou vecou tak, ako znel príslušom na ústnom pojednávaní v rámci územného konania.

Stavebný úrad v súlade s § 56 správneho poriadku upovedomil účastníkov konania o podanom odvolaní upovedomením č. SÚ 5151-01/2022-Ši zo dňa 24.10.2023 a vyzval ich, aby sa k nemu vyjadrili v lehote 7 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia.

V lehote stanovenej stavebným úradom sa k podanému odvolaniu nevyjadril žiaden z účastníkov konania.

Vzhľadom k tomu, že stavebný úrad o odvolaní nerozhodol sám, predložil ho Okresnému úradu Prešov, odboru výstavby a bytovej politiky, oddeleniu štátnej stavebnej správy, ako právnenému predchodcovi Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Prešov podľa § 57 ods. 2 správneho poriadku spolu so spisovým materiálom.

Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Prešov, ako príslušný odvolací orgán (ďalej aj ako „odvolací orgán“), preskúmal v súlade s § 59 ods. 1 správneho poriadku odvolaniami napadnuté rozhodnutie a spisový materiál týkajúci sa veci v celom rozsahu, porovnal jeho výrok aj odôvodnenie so všeobecne záväznými a v tejto veci aplikovateľnými právnymi predpismi, najmä s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona a správneho poriadku, ako aj s dôvodmi odvolateľov a zistil nasledovné:

Dňa 27.10.2022 stavebníčka stavebnému úradu doručila žiadosť o stavebné povolenie predmetnej stavby, v ktorej uviedla identifikačné údaje stavby a projektanta, základné ukazovatele navrhovaného riešenia, zoznam účastníkov konania. Ďalej uviedla, že stavba bude realizovaná dodávateľským spôsobom a že na predmetnú stavbu bolo vydané územné rozhodnutie č. SÚ 2921/2021-Ši zo dňa 09.02.2022, právoplatné dňa 11.08.2022.

Spolu so žiadosťou stavebníčka ku konaniu predložila projektovú dokumentáciu predmetnej stavby vypracovanú oprávnenou osobou, súčasťou ktorej je architektonicko – stavebné riešenie stavby; statický posudok nosnej konštrukcie stavby vypracovaný oprávnenou osobou; požiarnebezpečnostné

riešenie stavby vypracované špecialistom požiarnej ochrany a realizačný projekt pre SO 02 – elektrická prípojka NN a SO 03 – odberné elektrické zariadenie.

Ďalej stavebníčka predložila výpisy z listu vlastníctva č. 4569, 1802 a 4114, k. ú. Kežmarok a kópiu katastrálnej mapy na parcelu KN C č. 660/6, k. ú. Kežmarok vytvorené cez kataster portál.

Súčasťou spisového materiálu sú tieto stanoviská dotknutých orgánov: stanovisko Okresného riaditeľstva Hasičského a záchranného zboru v Kežmarku č. ORHZ-KK-2022/0515-002 zo dňa 08.11.2022 a vyjadrenie spoločnosti Východoslovenská distribučná, a.s. k projektovej dokumentácii č. 27363/2022 zo dňa 16.11.2022.

Stavebný úrad oznámením č. SÚ 5151/2022-Ši zo dňa 21.11.2022 v súlade s § 61 ods. 1 stavebného zákona oznámil účastníkom konania a dotknutým orgánom začatie stavebného konania vo veci predmetnej stavby a vzhľadom k tomu, že stavebnému úradu boli dobré známe pomery staveniska v zmysle § 61 ods. 2 stavebného zákona upustil od ústneho pojednávania a miestneho zisťovania a na uplatnenie námietok stanovil účastníkom konania lehotu 7 pracovných dní, odo dňa doručenia tohto oznámenia a súčasne ich upozornil, že v zmysle § 61 ods. 3 stavebného zákona na neskôr podané námietky sa neprihliadne. Rovnakú lehotu stanovil aj dotknutým orgánom s upozornením, že ak v určenej lehote nepredložia svoje stanovisko, alebo nepožiadajú o predĺženie lehoty na posúdenie stavby, stavebný úrad bude mať za to, že so stavbou z hľadiska nimi sledovaných záujmov súhlasia. Stavebný úrad zároveň upozornil účastníkov konania na možnosť nahliadnutia do podkladov rozhodnutia. Zároveň stavebný úrad upozornil účastníkov konania, že ak sa niektorý z účastníkov nechá zastupovať, predloží jeho zástupca písomnú plnú moc toho účastníka konania, ktorý sa dal zastupovať.

Dňa 06.12.2023 účastníčka konania Slávka Stanová, bytom Priekopa 3, 060 01 Kežmarok podala námietky v konaní, v ktorých uvádza, že je vlastníčkou garáže sup. č. 4250 a pozemku parc. KN C č. 660/16, k. ú. Kežmarok a spoluvlastníčkou pozemku parc. KN C č. 660/7, k. ú. Kežmarok. Uvádza, že pozemok parc. KN C č. 660/7, k. ú. Kežmarok a spevnená plocha na časti tohto pozemku v súčasnosti slúži na prístup k jestvujúcim garážam. Uvádza, že podľa oznámenia o začatí konania má byť cez tento pozemok riešený prístup k navrhovaným garážam a na pozemkoch parc. KN C č. 660/3, 660/6 a 660/27, k. ú. Kežmarok má byť postavených 15 garáží, ktoré pravdepodobne nebude všetky užívať stavebníčka. Uvádza, že ako spoluvlastníčka pozemku parc. KN C č. 660/7, k. ú. Kežmarok a spevnenej plochy na časti tohto pozemku súhlas ani iné právo k pozemku na tento prístup pre budúcich užívateľov garáží ani stavebníčke na užívanie pre prístup k ďalším garážam nedala.

Má za to, že ako vlastníčka a spoluvlastníčka uvedených nehnuteľností má právo nakladať so svojím majetkom a k jeho užívaniu inými osobami, resp. na ďalší účel musí dať pred vydaním povolenia na stavbu súhlas.

Uvádza, že podáva námietku, nakoľko s využitím spevnenej plochy na pozemku parc. KN C č. 660/7, k. ú. Kežmarok pre budúce garáže na pozemkoch parc. KN C č. 660/3, 660/6 a 660/27, k. ú. Kežmarok ako spoluvlastníčka pozemku nesúhlasí.

Dňa 07.12.2023 účastník konania Jaroslav Cehula, bytom Levočská 14, 060 01 Kežmarok podal námietky v konaní, ktoré odôvodňuje tým, že prístupnosť navrhovanej stavby „Radové garáže“ je riešená po jestvujúcej spevnenej ploche pred garážami (parc. KN C č. 660/7, k. ú. Kežmarok), ktorá je napojená na miestnu komunikáciu - ul. Tvarožianska a že uvedená čiastočne spevnená plocha je spoločnou nehnuteľnosťou vlastníkov jestvujúcich garáží, pričom stavebníčka je jej spoluvlastníkom v podiele 2/19 a že táto parcela by mala slúžiť pre prístup stavebných mechanizmov a nákladných áut na stavenisko počas výstavby a následne aj ako prístupová cesta počas užívania stavby. Uvádza, že je zrejme, že takýto spôsob užívania spoločnej nehnuteľnosti, presahuje rozsah bežného užívania a je významným zásahom do vlastníckych práv ostatných spoluvlastníkov a preto ho nie je možné realizovať bez vzájomnej dohody.

Vzhľadom k uvedeným výhradám, ako jeden so spoluvlastníkov dotknutej nehnuteľnosti žiadal o prerušenie stavebného konania do doby, kým stavebníčka nepredloží písomnú dohodu s vlastníkmi pozemku parc. KN C č. 660/7, k. ú. Kežmarok o spôsobe jeho využívania počas výstavby a počas užívania predmetnej stavby.

Stavebný úrad následne vydal dňa 19.09.2023 rozhodnutie č. SÚ 5151/2022-Ši, ktorým podľa § 66 stavebného zákona a § 10 vyhlášky č. 453/2000 Z. z. pre stavebníčku povolil stavbu: „Radové garáže“ na pozemkoch parc. KN C č. 660/3, 660/6 a 660/27, k. ú. Kežmarok s odôvodnením, že stavba vyhovuje ustanoveniam stavebného zákona, že projektová dokumentácia svojím obsahom a rozsahom spĺňa požiadavky stanovené stavebným zákonom a že stanoviská dotknutých orgánov sú súhlasné.

Odvolaací orgán po preskúmaní napadnutého rozhodnutia, na podklade predloženého spisového materiálu stavebného úradu v danej veci zistil pochybenie prvostupňového orgánu pri vydávaní rozhodnutia a to z nasledujúcich dôvodov:

Podľa § 142l ods. 1 stavebného zákona, *konania začaté na stavebnom úrade podľa doterajších predpisov, ktoré neboli právoplatne skončené rozhodnutím vo veci do 31. marca 2024, sa dokončia podľa predpisov účinných do 31. marca 2024.*

Podľa § 58 ods. 1 stavebného zákona, *žiadosť o stavebné povolenie spolu s dokladmi a predpísanou dokumentáciou vypracovanou oprávnenou osobou podáva stavebník stavebnému úradu. V žiadosti uvedie účel a spôsob užívania stavby, miesto stavby a predpokladaný čas jej skončenia a pri stavbe na určitú dobu aj dobu užívania stavby.*

Podľa prvej vety § 58 ods. 2 stavebného zákona, *stavebník musí preukázať, že je vlastníkom pozemku, alebo že má k pozemku iné právo podľa § 139 ods. 1 tohto zákona, ktoré ho oprávňuje zriadiť na ňom požadovanú stavbu.*

Podľa § 139 ods. 1 stavebného zákona, *pod pojmom „iné práva k pozemkom a stavbám“ použitým v spojení „vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám na nich“ sa podľa povahy prípadu rozumie a) užívanie pozemku alebo stavby na základe nájomnej zmluvy, dohody o budúcej kúpnej zmluve alebo dohody o budúcej zmluve o vecnom bremene, z ktorých vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu, b) právo vyplývajúce z vecného bremena spojeného s pozemkom alebo stavbou, c) právo vyplývajúce z iných právnych predpisov, d) užívanie pozemku alebo stavby na základe koncesnej zmluvy, z ktorej vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu.*

Princíp ochrany vlastníckych práv vlastníkov pozemkov v stavebnom konaní zabezpečuje ustanovenie § 58 ods. 2 stavebného zákona. Je povinnosťou stavebníka preukázať vlastníctvo k pozemku alebo „iné právo“ oprávňujúce ho na dotknutom pozemku stavať. Ak má ísť o stavbu na cudzom pozemku, v stavebnom konaní nepostačuje ústny alebo písomný súhlas vlastníka pozemku, pretože zákon výslovne uvádza, že má ísť o právo. A právo stavby na cudzom pozemku nevzniká jednoduchým súhlasom. „Iné právo“ pre účely stavebného zákona je postavené na roveň vlastníctva a jeho pojem je vymedzený v § 139 ods. 1 stavebného zákona, ktorý taxatívne vymenúva akým spôsobom je možné „iné právo“ v konaniach podľa stavebného zákona preukázať. Podľa písm. a) tohto ustanovenia môže byť iné právo preukázané nájomnou zmluvou uzavretou podľa Občianskeho zákonníka (§ 663 a nasl.) medzi prenajímateľom a nájomcom, musí však z nej jednoznačne vyplývať, že na prenajatom pozemku môže nájomca postaviť určitú konkrétnu stavbu a takisto musí obsahovať dobu trvania nájmu. V takomto prípade stavbu možno povoliť vždy len na dobu určitú. Za iné právo k pozemku možno považovať aj právo preukázané dohodou o budúcej kúpnej zmluve, ak okrem iných náležitostí obsahuje právo postaviť stavbu na pozemku. Takto uzavretá dohoda zabezpečuje, že dôjde k riadnemu majetkovoprávnemu vysporiadaniu, keďže jej plnenie možno súdne vymáhať žalobou, v ktorej sa žiada vyhlásenie vôle nahradiť súdnym rozhodnutím. Iným právom podľa odseku 1 písm. b) je právo vyplývajúce z vecného bremena viaznuceho na pozemku alebo stavbe. Spôsoby jeho vzniku sú taxatívne uvedené v Občianskom zákonníku. Na účely výstavby zriadenie vecného bremena prichádza do úvahy najmä na základe písomnej zmluvy, ktorá obsahuje podmienky o možnostiach na pozemku stavať, a vecné bremeno z nej vyplývajúce skutočne vzniklo zápisom vkladu do katastra nehnuteľností.

Pri preskúmaní napadnutého rozhodnutia a s ním súvisiaceho spisového materiálu odvolací orgán zistil, že v danom prípade stavebný úrad povolil predmetnú stavbu na pozemkoch parc. KN C č. 660/3, 660/6 a 660/27, k. ú. Kežmarok, pričom vychádzajúc z listu vlastníctva č. 4569, k. ú. Kežmarok je stavebníčka výlučným vlastníkom „iba“ pozemku parc. KN C č. 660/27, k. ú. Kežmarok. Podľa údajov katastra uvedených v liste vlastníctva č. 1802, k. ú. Kežmarok stavebníčka nie je vlastníkom a ani spoluvlastníkom pozemkov parc. KN C č. 660/3, 660/6, k. ú. Kežmarok. Odvolací orgán uvádza,

že tieto údaje katastra sú pre stavebný úrad ako aj odvolací orgán záväzné a hodnoverné a sú podkladom pre vydanie rozhodnutia v konaní podľa stavebného zákona, nakoľko údaje katastra sú podľa § 70 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych práv a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) hodnoverné, ak sa nepreukáže opak.

Vzhľadom k tomu, že v spisovom materiály nie sú stavebníčkou predložené žiadne doklady, ktorými by bolo preukázané iné právo k pozemkom parc. KN C č. 660/3, 660/6, k. ú. Kežmarok, ktorých nie je stavebníčka vlastníkom alebo spoluvlastníkom, a ktoré by ju oprávňovali zriadiť na nich požadovanú stavbu, došlo k porušeniu ustanovenia § 58 ods. 2 stavebného zákona.

Podľa § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka, *o hospodárení so spoločnou vecou rozhodujú spoluvlastníci väčšinou počítanou podľa veľkosti podielov. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa väčšina alebo dohoda nedostahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek spoluvlastníka súd.*

Za vlastnícke právo sa považuje aj spoluvlastnícke právo upravené v ust. § 137 – 142 Občianskeho zákonníka. V prípade, ak stavebník nie je väčšinovým spoluvlastníkom (podiel nad 50%), je potrebné postupovať podľa § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Prvá veta tohto ustanovenia pojednáva o tzv. majoritnom princípe, podľa ktorého sa väčšina spoluvlastníckych hlasov počíta podľa veľkosti podielov, a nie podľa počtu spoluvlastníkov (hláv). Ak teda stavebník nemá k pozemku podiel väčší ako 50%, musí v konaní podľa stavebného zákona v zmysle § 58 ods. 2 stavebného zákona preukázať, že má k pozemku (ktorého nie je vlastníkom alebo spoluvlastníkom v dostatočnom podiele) iné právo podľa § 139 ods. 1 tohto zákona, ktoré ho oprávňuje zriadiť na ňom požadovanú stavbu tak, aby dosiahol väčšinu počítanú podľa veľkosti podielov, teda viac ako 50% z celku.

Z predloženej projektovej dokumentácie ako aj z odvolaním napadnutého rozhodnutia vyplýva, že prístupnosť k predmetnej stavbe – Radovým garážam je uvažovaná po jestvujúcej spevnenej ploche pred jestvujúcimi radovými garážami (pozemok parc. KN C č. 660/7, k. ú. Kežmarok), ktorá je napojená na miestnu komunikáciu ul. Tvarožianska. Vo vzťahu k tomuto pozemku parc. KN C č. 660/7, k. ú. Kežmarok, odvolací orgán uvádza, že podľa údajov katastra z listu vlastníctva č. 4114, k. ú. Kežmarok je stavebníčka spoluvlastníkom tejto parcely v podiele 2/19, z čoho je zrejmé, že tento podiel je menší ako 50%, čo nepostačuje na to, aby bolo možné v danom prípade aplikovať majoritný princíp.

Odvolací orgán uvádza, že v danom prípade sa stavebný úrad nevysporiadal s otázkou vlastníctva v zmysle ustanovenia § 58 ods. 2 stavebného zákona, čím došlo k porušeniu tohto ustanovenia, nakoľko stavebníčka v konaní nepreukázala vlastníctvo (aj spoluvlastnícke právo) a iné právo k dotknutým pozemkom, na ktorých je stavba „Radové garáže“ napadnutým rozhodnutím povolená, ako aj k pozemku po ktorom sa uvažuje s prístupom k stavbe v zmysle ustanovenia § 58 ods. 2 stavebného zákona a ani nebola stavebný úradom vyzvaná na predloženie potrebných dokladov preukazujúcich iné právo k týmto pozemkom..

Na základe uvedeného je nevyhnutné, aby v novom prejednaní veci sa stavebný úrad zaoberal vlastníckymi vzťahmi k dotknutým pozemkom, na ktorých stavebníčka žiada stavbu povoliť a vyzval ju na predloženie dokladov preukazujúcich iné právo k týmto pozemkom parc. KN C č. 660/3, 660/6 a 660/7, k. ú. Kežmarok podľa § 139 ods. 1 stavebného zákona, ktorých nie je vlastníčkou ani spoluvlastníčkou v dostatočnom podiele.

Vychádzajúc z uvedeného, nakoľko v predmetnom konaní stavebný úrad nezabezpečil predloženie všetkých potrebných podkladov pre rozhodnutie, ktoré k spoľahlivému posúdeniu veci zabezpečiť mal, odvolací orgán má za preukázané, že stavebné konanie stavebný úrad neviedol v súlade s ustanoveniami na danú vec sa vzťahujúcimi. Nesplnenie si tejto zákonnej povinnosti zo strany stavebného úradu v konaní má za následok porušenie hmotného práva, podmieňujúce zákonnosť vydaného rozhodnutia č. SÚ 5151/2022-Ši zo dňa 19.09.2023, ktorým bola predmetná stavba povolená.

Uvedené je zároveň vysporiadaním sa s odvolacími námietkami odvolateľa a odvolateľky.

Podľa § 140 stavebného zákona, *ak nie je výslovne ustanovené inak, vzťahujú sa na konanie podľa tohto zákona všeobecné predpisy o správnom konaní.*

Podľa § 57 ods. 2 správneho poriadku, *ak nerozhodne správny orgán, ktorý napadnuté rozhodnutie vydal, o odvolaní, predloží ho spolu s výsledkami doplneného konania a so spisovým*

materiálom odvolaciemu orgánu najneskôr do 30 dní odo dňa, keď mu odvolanie došlo, a upovedomí o tom účastníka konania.

Podľa prvej vety § 59 ods. 1 správneho poriadku, *odvolací orgán preskúma napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu.*

Pri preskúmaní napadnutého rozhodnutia a s ním súvisiaceho spisového materiálu odvolací orgán zistil, že stavebný úrad v odôvodnení napadnutého rozhodnutia uviedol, že súhlasné stanoviská k predmetu konania predložili tieto dotknuté orgány: Východoslovenská distribučná, a.s., Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Kežmarku, Okresný úrad Kežmarok, odbor starostlivosti o životné prostredie, Okresný úrad Kežmarok, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií, Krajský pamiatkový úrad Prešov, Podtatranská vodárenská prevádzková spoločnosť, a.s., SPP distribúcia, a. s. a Slovenský vodohospodársky podnik š. p., avšak v predloženom spise sa nachádzajú iba stanoviská spoločnosti Východoslovenská distribučná, a.s. a Okresného riaditeľstva Hasičského a záchranného zboru v Kežmarku. Ostatné stanoviská dotknutých orgánov, na ktoré sa stavebný úrad odvoláva v odôvodnení rozhodnutia sa v predloženom spise nenachádzajú, preto odvolací orgán toto tvrdenie stavebného úradu nemôže verifikovať.

Nakoľko rovnako ako prvostupňový správny orgán aj druhostupňový správny orgán pri vydávaní rozhodnutí je povinný uplatňovať zásadu materiálnej pravdy, ktorá vyžaduje, aby rozhodnutia správnych orgánov vychádzali v zmysle prvej vety § 3 ods. 5 správneho poriadku zo spoľahlivo zisteného stavu veci, je nevyhnutné, aby na preskúmanie rozhodnutia v odvolacom konaní bol prvostupňovým orgánom v zmysle § 57 ods. 2 správneho poriadku predložený kompletný (úplný) spisový materiál. Pod pojmom kompletný spisový materiál je potrebné rozumieť úplný, žurnalizovaný spisový materiál, spolu s podkladmi pre vydanie rozhodnutia, ako aj s dokladmi o doručovaní písomnosti tak, aby bol orgánom vyššej inštancie preskúmateľný.

Podľa § 61 ods. 1 stavebného zákona, *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.*

Podľa § 61 ods. 6 stavebného zákona, *stavebný úrad upovedomí dotknuté orgány vždy jednotlivo. Tieto orgány sú povinné oznámiť svoje stanovisko v rovnakej lehote, v ktorej môžu uplatniť svoje námietky účastníci konania. Ak niektorý z orgánov štátnej správy potrebuje na riadne posúdenie dlhší čas, predĺži stavebný úrad na jeho žiadosť lehotu pred jej uplynutím. Ak dotknutý orgán v určenej alebo predĺženej lehote neoznámí svoje stanovisko k povoľovanej stavbe, má sa za to, že so stavbou z hľadiska ním sledovaných záujmov súhlasí.*

Pri preskúmaní stavebným úradom predloženého spisového materiálu odvolací orgán zistil, že stavebný úrad v oznámení č. SÚ 5151/2022-Ši zo dňa 21.11.2022, ktorým oznámil účastníkom konania a dotknutým orgánom začatie predmetného konania s odkazom na § 61 ods. 5 stavebného zákona upozornil dotknuté orgány, že ak v určenej lehote nepredložia svoje stanovisko, alebo nepožiadajú o predĺženie lehoty na posúdenie stavby, stavebný úrad bude mať za to, že so stavbou z hľadiska nimi sledovaných záujmov súhlasia.

Odvolací orgán upozorňuje stavebný úrad na dôslednosť pri uvádzaní právnych predpisov, nakoľko § 61 ods. 5 stavebného zákona určuje akým spôsobom stavebný úrad upovedomí účastníkov o začatí stavebného konania v prípade povoľovania stavby jadrového zariadenia alebo objektov osobitnej dôležitosti a ďalších dôležitých objektov.

Podľa § 3 ods. 1 správneho poriadku, *správne orgány postupujú v konaní v súlade so zákonmi a inými právnymi predpismi. Sú povinné chrániť záujmy štátu a spoločnosti, práva a záujmy fyzických osôb a právnických osôb a dôsledne vyžadovať plnenie ich povinností.*

Podľa § 46 správneho poriadku, *rozhodnutie musí byť vydané v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi, musí ho vydať orgán na to príslušný, musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci a musí obsahovať predpísané náležitosti. Nakoľko predmetné rozhodnutie nebolo vydané v súlade so zákonom, došlo k porušeniu uvedeného právneho ustanovenia.*

Medzi základné zásady správneho konania patrí zásada zákonnosti vyjadrená v § 3 ods. 1 a § 46 správneho poriadku, podľa ktorého správne orgány postupujú v konaní v súlade so zákonmi a inými právnymi predpismi. Sú povinné chrániť záujmy štátu a spoločnosti, práva a záujmy fyzických osôb a právnických osôb a dôsledne vyžadovať plnenie ich povinností. Táto zásada sa vzťahuje nielen na celý priebeh správneho konania, ale aj na vydanie rozhodnutia.

Podľa prvej vety § 3 ods. 5 správneho poriadku, rozhodnutie správnych orgánov musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci.

Podľa § 32 ods. 1 správneho poriadku, správny orgán je povinný zistiť presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si obstaráť potrebné podklady pre rozhodnutie. Pritom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania.

Stavebný úrad je povinný vykonať zisťovania z úradnej povinnosti a nemôže byť viazaný len podkladmi, ktoré mu poskytne stavebník, pretože nie je pasívnym vykonávateľom vôle účastníka konania, ale zohráva aktívnu úlohu pri zhromažďovaní dôkazov, ktoré sú podkladom pre jeho rozhodnutie.

Jednou zo základných zásad správneho konania je zásada materiálnej pravdy, na základe ktorej rozhodnutie správnych orgánov musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného skutkového stavu veci. Táto zásada je zakotvená nielen v § 3 ods. 5 správneho poriadku, ale je premietnutá aj v jeho ďalších ustanoveniach (§ 32 ods. 1, § 46, § 47 ods. 3 správneho poriadku). Z obsahu predmetnej zásady vyplýva, že správny orgán (platí to aj pre odvolací orgán) je povinný vykonávať dokazovanie tak, aby boli náležite objasnené všetky rozhodujúce okolnosti dôležité pre posúdenie veci (úplnosť zistenia). Správny orgán musí zabezpečiť aby skutkové zistenia, ktoré vyplývajú z vykonaného dokazovania čo najviac zodpovedali skutočnosti (presnosť zistenia).

Odvolací orgán uvádza, že stavebný úrad konal v rozpore s citovanými ustanoveniami stavebného zákona a správneho poriadku, nakoľko nezistil presne a úplne skutkový stav veci.

Podľa § 59 ods. 3 správneho poriadku, *odvolací orgán rozhodnutie zruší a vec vráti správne mu orgánu, ktorý ho vydal, na nové prejednanie a rozhodnutie, pokiaľ je to vhodnejšie najmä z dôvodov rýchlosti alebo hospodárnosti; správny orgán je právnym názorom odvolacieho orgánu viazaný.*

Odvolací orgán postupuje pri preskúmaní napadnutého rozhodnutia samostatne a nezávisle od zistenia, hodnotenia a rozhodnutia správneho orgánu prvého stupňa.

Odvolací orgán odvolaním napadnuté rozhodnutie stavebného úradu zrušil, pretože v danom prípade meritórne rozhodnutie nie je vydané v zmysle zásady materiálnej pravdy na základe spoľahlivo a presne zisteného skutočného stavu veci v súlade s príslušným hmotnoprávnym predpisom.

Rozhodnutie je vydané v rozpore s princípom právnej istoty, nakoľko stavebný úrad nepostupoval v súlade s právnymi predpismi a nevydal rozhodnutie, ktoré podľa stavebného zákona vydať mal, tak aby boli použité najvhodnejšie prostriedky, ktoré by viedli k správne mu vybaveniu veci.

Odvolací orgán po preskúmaní napadnutého rozhodnutia k postupu stavebného úradu uvádza, že vzhľadom na zistené nedostatky v prvostupňovom konaní, stavebný úrad je povinný v novom prejednaní vecou sa opätovne zaoberať, postupovať v súlade so zákonom, zistené nedostatky odstrániť v zmysle právneho názoru odvolacieho orgánu vyjadreného v tomto rozhodnutí a vydať rozhodnutie, ktoré zodpovedá stavebnému zákonu a súvisiacimi predpismi, v spojení so zákonom o správnom konaní.

Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Prešov, ako odvolací orgán v zmysle § 59 ods. 1 správneho poriadku preskúmal napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu a zistil v napadnutom rozhodnutí, ako aj v celom procesnoprávnom konaní stavebného úradu také nedostatky, pre ktoré posúdil jeho postup ako nesprávny.

Vychádzajúc z uvedeného bolo potrebné rozhodnúť tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

Poučenie:

Toto rozhodnutie je v zmysle § 59 ods. 4 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní **konečné** a nie je možné proti nemu podať odvolanie. Rozhodnutie nie je preskúmateľné súdom.



JUDr. Elena Kahancová
riaditeľka
v zastúpení
Mgr. Richard Klučár
vedúci oddelenia štátnej stavebnej správy

Rozhodnutie sa doručuje:

01. Silvia Vujčíková, Kamenná baňa 1858/48, 060 01 Kežmarok
02. Mesto Kežmarok, PhDr. Mgr. Ján Ferencák, MBA, primátor mesta, Hlavné nám. 1, 060 01 Kežmarok
03. Ing. arch. Rudolf Kruliac, Jilemnického 341, Veľká Lomnica
04. DANMIR s.r.o., Námestie sv. Egídia 26/61, 058 42 Poprad
05. Lea Dindová, Kuzmányho 29, 060 01 Kežmarok
06. Mária Kopčíková, Jakuba Kraya 893/28, 060 01 Kežmarok
07. Ľubomír Krasuľa, Jakuba Kraya 893/28, 060 01 Kežmarok
08. Oliver Štefaňák, Jakuba Kraya 893/28, 060 01 Kežmarok
09. Henrieta Štefaňáková, Jakuba Kraya 893/28, 060 01 Kežmarok
10. Marián Kolodzej, Jakuba Kraya 893/28, 060 01 Kežmarok
11. SPF, Búdkova 36, Bratislava
12. Ľubomír Bernátek, Petržalská 3, 060 01 Kežmarok
13. Martin Bartko, P. J. Šafárika 20, 060 01 Kežmarok
14. Ing. Ján Dudas, Kuzmányho 5, 060 01 Kežmarok
15. Jaroslav Šoltýs, Bardejovská 4, 060 01 Kežmarok
16. Ján Zakucia, Zochova 6, 060 01 Kežmarok
17. Ondrej Dorocák, Suchá hora 1516/1, 060 01 Kežmarok
18. Monika Kostková Dorocáková, Popradská 1882/4, 059 52 Veľká Lomnica
19. Slávka Stanová, Priekopa 3, 060 01 Kežmarok
20. Ing. Stanislav Uhrin, Lanškrounská 14, 060 01 Kežmarok
21. Alena Uhrinová, Lanškrounská 14, 060 01 Kežmarok
22. Ing. Boris Juraško, K. Kuzmányho 7, 060 01 Kežmarok
23. Jana Štogerová, Južná 5, 060 01 Kežmarok
24. Ing. Ján Rúra, Košická 6, 060 01 Kežmarok
25. Ing. Jaroslav Cehula, Levočská 14, 060 01 Kežmarok
26. Jozef Šromovský, Gen. Štefánika 54, 060 01 Kežmarok
27. Martin Kubala, Južná 7, 060 01 Kežmarok
28. Tatiana Kubalová, Južná 7, 060 01 Kežmarok

Na vedomie:

01. SPP a. s. - distribúcia, Mlynské nivy 44/b, 825 19 Bratislava 26
02. Podtatranská vodárenská prevádzková spoločnosť a. s. Hraničná 662/17, 058 89 Poprad
03. Východoslovenská distribučná a. s. Mlynská 31, 042 91 Košice
04. Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru Kežmarok, Huncovská 38, 060 01 Kežmarok
05. Okresný úrad Kežmarok, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií, Dr. Alexandra 61, 060 01 Kežmarok
06. Okresný úrad Kežmarok, odbor starostlivosti o životné prostredie (orgán odpadového hospodárstva), Nižná brána 6, 060 01 Kežmarok
07. Okresný úrad Kežmarok, odbor starostlivosti o životné prostredie (orgán ochrany prírody a krajiny), Nižná brána 6, 060 01 Kežmarok
08. Okresný úrad Kežmarok, odbor starostlivosti o životné prostredie (orgán štátnej vodnej správy), Nižná brána 6, 060 01 Kežmarok
09. SVP, štátny podnik, Levočská 31, 058 89 Poprad
10. Mesto Kežmarok, stavebný úrad, Hlavné nám. 1, 060 01 Kežmarok – spolu so spisovým materiálom