



Číslo rozhodnutia: OU-NR-OVBP2-2024/018742/06806

V Nitre, dňa 23.04.2024

VEREJNÁ VYHLÁŠKA

ROZHODNUTIE o odvolaní

Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Nitra, ako príslušný odvolací orgán podľa ust. § 58 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len správny poriadok) a ust. § 118 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len stavebný zákon), na základe spoločného odvolania Jaroslava Vavrinčíka, Márie Vavrinčíkovej, Jozefa Mikuša, Oľgy Mikušovej, Vladimíra Závodského a Silvie Kmeťovej, všetci bytom J. Jesenského 2296, Topoľčany, zastúpených splnomocneným zástupcom Mgr. Petrom Rybánskym – advokát, Farská 46, Nitra, preskúmal podľa ust. § 59 ods. 1 správneho poriadku v celom rozsahu rozhodnutie Mesta Topoľčany č. 2016/Výst. 03125-Hu-011 zo dňa 04.12.2023, ktorým bola stavebníkom, vlastníkom bytov a nebytových priestorov v bytovom dome súp. č. 2296/1,3,5, na Ul. Jesenského, Topoľčany: Helena Drevenáková, Ľuboš Drevenák, Jozef Štilec, Mgr. Janette Štilcová, Monika Daňová, Peter Pavle, Simona Pavleová, Miroslav Gašparík, Alena Gašparíková, Katarína Hrušková, Roman Hruška, Andrej Bugáň, Veronika Opáthová, Marek Paulen, Andrej Hippík, Branislav Hippík, Mgr. Mária Hippíková, Milan Múčka, Vladimír Bobošík, Mária Bobošíková, Ingrid Paulenová, Peter Paulen, Monika Múčková, Marta Šošová, Stanislav Šoš, Alena Maťašová, Ján Maťaš, Katarína Urbancová, Anna Bujnová, Pavol Bujna, Gabriela Kolláriková, Juraj Zvada, PaedDr. Marcela Mokrú, Dávid Goga, Martina Gogová, Janka Klačanská, Ing. Andrea Beňačková, Monika Martišová, Jozef Božík, Anton Reichel, Zuzana Lutonská, Želmíra Vollárová, Alexandra Matuláková, Dušan Števkanka, Alena Michaláková, Pavol Michalák v zastúpení TOMA s.r.o., Staré Grunty 7A, 841 04 Bratislava, povolená stavba „Obnova bytového domu ul. J. Jesenského 2296/1, 3, 5“, na pozemkoch parc. č. 5040, 5041, 5042 a 5025/1, k.ú. Topoľčany,

a takto rozhodol :

Podľa ust. § 59 ods. 2 správneho poriadku spoločné odvolanie Jaroslava Vavrinčíka, Márie Vavrinčíkovej, Jozefa Mikuša, Oľgy Mikušovej, Vladimíra Závodského a Silvie Kmeťovej, všetci bytom J. Jesenského 2296, Topoľčany, zastúpených splnomocneným zástupcom Mgr. Petrom Rybánskym – advokát, Farská 46, Nitra, **zamiet** a rozhodnutie Mesta Topoľčany č. 2016/Výst. 03125-Hu-011 zo dňa 04.12.2023 **potvrďuje**.

O d ô v o d n e n i e:

Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome J. Jesenského 2296, Topoľčany, Helena Drevenáková, Ľuboš Drevenák, Jozef Štílec, Mgr. Janette Štílcová, Monika Daňová, Peter Pavle, Simona Pavleová, Miroslav Gašparík, Alena Gašparíková, Katarína Hrušková, Roman Hruška, Andrej Bugaň, Veronika Opáthová, Marek Paulen, Andrej Hippík, Branislav Hippík, Mgr. Mária Hippíková, Milan Múčka, Vladimír Bobošík, Mária Bobošíková, Ingrid Paulenová, Peter Paulen, Monika Múčková, Marta Šošová, Stanislav Šoš, Alena Maťašová, Ján Maťaš, Katarína Urbancová, Anna Bujnová, Pavol Bujna, Gabriela Kolláriková, Juraj Zvada, PaedDr. Marcela Mokrú, Dávid Goga, Martina Gogová, Janka Klačanská, Ing. Andrea Beňačková, Monika Martišová, Jozef Božík, Anton Reichel, Zuzana Lutonská, Želmíra Vollárová, Alexandra Matuláková, Dušan Števanča, Alena Michaláková, Pavol Michalák v zastúpení TOMA s.r.o., Staré Grunty 7A, 841 04 Bratislava, IČO: 31421695 (ďalej len stavebníci), podali dňa 23.05.2016 na Mesto Topoľčany, ako vecne a miestne príslušný stavebný úrad (ďalej len stavebný úrad), žiadosť o vydanie stavebného povolenia na stavbu „Obnova bytového domu ul. J. Jesenského 2296/1, 3, 5“ na pozemkoch parc. č. 5040, 5041, 5042 a 5025/1, katastrálne územie Topoľčany.

Obnova bytového domu podľa žiadosti a projektovej dokumentácie pozostáva zo stavebných úprav: zateplenie obvodového plášťa, zateplenie strechy, navýšenie atiky, obnova balkónov, výmena rozvodov, výmena výťahov, oprava okapového chodníka, vyregulovanie vykurovacej sústavy, zateplenie stropu technického podlažia, výmena plechovej steny pri zadných dverách a jej nahradenie murovanou stenou. Stavebníci k žiadosti doložili projektovú dokumentáciu vypracovanú oprávnenou osobou, kópiu katastrálnej mapy, list vlastníctva č. 3321, zápisnicu zo schôdze vlastníkov bytov a vyjadrenia a záväzné stanoviská dotknutých orgánov.

Stavebný úrad „Oznámením“ č. 2016/Výst. 03125-St.-001 zo dňa 30.5.2016 oznámil účastníkom konania a dotknutým orgánom začatie stavebného konania s tým, že upustil od ústneho pojednávania a miestneho zisťovania. Účastníkov konania a dotknuté orgány upozornil, že námietky a pripomienky môžu uplatniť v lehote 7 pracovných dní od doručenia oznámenia, pretože na neskoršie podané námietky neprihliadne. V určenej lehote dňa 06.06.2016 doručili na stavebný úrad svoje námietky nazvané „Odvolanie voči začatiu stavebného povolenia“ účastníci konania Jaroslav Vavrinčík, Oľga Mikušová, Vladimír Závodský a Silvia Kmeťová. Uvedení účastníci namietali proti písomnému hlasovaniu (zo dňa 06.11. - 08.11.2015), ktorým bola odsúhlasená výmena jestvujúcich balkónov a nebola zohľadnená ich požiadavka zrealizovať v rámci obnovy nové balkóny na bytoch, ktoré balkóny nemajú. Doplnenie námietok zo dňa 29.07.2016 bolo podané po stanovenej lehote.

Z dôvodu nedodržania vlastníckych práv podali prehlasovaní vlastníci žalobu na Okresný súd v Topoľčanoch. Okresný súd v Topoľčanoch vydal dňa 07.07.2016 uznesenie sp.zn. 4C/193-2016-104, ktorým podanie žalobcov v predmetnej veci odmietol.

Stavebný úrad vydal dňa 01.08.2016 rozhodnutie č. 2016/Výst. 03125-St.-004, ktorým stavbu povolil. O námietkach účastníkov konania stavebný úrad rozhodol tak, že ich zamietol a svoje rozhodnutie odôvodnil. S poukazom na koncentračnú zásadu sa stavebný úrad námietkami podanými dňa 29.07.2016 t.j. po stanovenej lehote nezaoberal.

Proti tomuto rozhodnutiu podali v zákonnej lehote spoločné odvolanie Jaroslav Vavrinčík, Mária Vavrinčíková, Jozef Mikuš, Oľga Mikušová, Vladimír Závodský a Silvia Kmeťová, všetci bytom J. Jesenského 2296, Topoľčany, zastúpení splnomocneným

zástupcom Mgr. Petrom Rybánskym, Farská 46, Nitra. Odvolanie zdôvodnili tým, že rozhodnutie nie je vydané v súlade s platnými právnymi predpismi a nie je odôvodnené v súlade so zákonom.

Stavebný úrad listom č. 2016/Výst.03125-St.-005 zo dňa 17.8.2016 oboznámil účastníkov konania s obsahom odvolania a vyzval ich, aby sa k nemu vyjadrili v lehote 7 pracovných dní od jeho doručenia. K dôvodom odvolania sa dňa 24.8.2016 spoločným podaním vyjadrila väčšina vlastníkov bytov.

Stavebný úrad listom č. 2016/Výst.03125-St.-006 zo dňa 17.08.2016 požiadal Okresný súd Topoľčany o informáciu, či je na súde podaná žaloba vo veci uznesenia a hlasovania vlastníkov bytov na schôdzi konanej dňa 23.06.2016. Okresný súd v Topoľčanoch dňa 24.08.2016 oznámil stavebnému úradu, že v predmetnej veci bola podaná žaloba dňa 10.08.2016.

Vzhľadom na skutočnosť, že stavebný úrad nerozhodol o odvolaní v zmysle ust. § 57 ods. 1 správneho poriadku, predložil ho v zmysle ust. § 57 ods. 2 správneho poriadku Okresnému úradu Nitra, odboru výstavby a bytovej politiky, na odvolacie konanie.

Okresný úrad Nitra, odbor výstavby a bytovej politiky, ako príslušný odvolací orgán preskúmal napadnuté rozhodnutie a spisový materiál vo veci v celom rozsahu a dňa 03.10.2016 vydal rozhodnutie č. OU-NR-OVBP2-2016/038808-002, ktorým napadnuté rozhodnutie stavebného úradu zrušil a vec mu vrátil na nové prejednanie a rozhodnutie.

Vzhľadom na skutočnosť, že v predmetnej veci bola podaná žaloba na súde, stavebný úrad konanie rozhodnutím č. 2016/Výst.03125-St.-008 zo dňa 08.11.2016 prerušil do doby právoplatného skončenia konania č. 6C/247/2016 na Okresnom súde v Topoľčanoch.

Okresný súd v Topoľčanoch rozsudkom č. 6C/247/2016-983 zo dňa 14.01.2022 žalobu vo veci uznesenia a hlasovania vlastníkov bytov zamietol a Krajský súd v Nitre rozsudkom č. 12Co/48/2022-1251 zo dňa 22.06.2023 ako odvolací súd potvrdil rozsudok okresného súdu. Rozsudky nadobudli právoplatnosť dňa 25.08.2023. Rozsudky boli stavebnému úradu doručené dňa 29.09.2023.

Stavebný úrad listom č. 2016/Výst.03125-Hu-009 zo dňa 12.10.2023 podľa ust. § 33 ods. 2 správneho poriadku oznámil účastníkom konania a dotknutým orgánom doplnenie podkladov na vydanie rozhodnutia vo veci a určil lehotu, v ktorej sa s nimi môžu oboznámiť a vyjadriť sa k nim.

S podkladmi sa v stanovenej lehote dňa 23.10.2023 prišiel oboznámiť splnomocnený zástupca odvolateľov Mgr. Peter Rybánsky. K predmetnej veci uviedol, že konanie na Okresnom súde v Topoľčanoch č. 6C/247/2016 nie je ukončené, nakoľko účastníci konania, ktorých v konaní zastupuje, podali dňa 20.10.2023 dovolanie voči rozsudkom Okresného súdu v Topoľčanoch č. 6C/247/2016-983 zo dňa 14.01.2022 a Krajského súdu v Nitre č. 12Co/48/2022-1251 zo dňa 22.06.2022, a preto podľa nich nie sú splnené podmienky na pokračovanie v stavebnom konaní. Zároveň splnomocnený zástupca poukázal na to, že jeho klienti podali dňa 16.10.2023 žalobu na Okresný súd v Nitre (konanie vedené pod č. 9C/98/2023), ktorou napádajú písomné hlasovanie v dňoch 13.09.2023 až 18.09.2023, ktorého predmetom boli takmer rovnaké otázky ako v písomnom hlasovaní zo dňa 02.06. až 12.06.2016, (v písomnom hlasovaní v dňoch 13.09.2023 – 18.09.2023 došlo podľa vyjadrenia iba k aktualizácii cien), ktoré bolo napádané žalobou vedenou na Okresnom súde v Topoľčanoch pod č. 6C/247/2016. Aktuálna žaloba má obdobný skutkový základ, keď sa napáda písomné hlasovanie resp. rozhodnutie z neho vzišlé, ktorým má byť rozhodnuté o rozsahu obnovy bytového domu ako aj o výbere zhotoviteľov a spôsobe financovania bytového domu. Ďalej splnomocnený zástupca uvádza, že na domovej schôdzi vlastníkov

bytov konanej dňa 09.08.2023 bolo rozhodnuté o doplnení cenových ponúk aj o nové balkóny a zistenie doplnenia projektu pre obnovu tak, aby bolo možné v rámci obnovy vybudovať i tieto balkóny. Uvedené tak zakladá prekážku v pokračovaní v stavebnom konaní, a preto splnomocnený zástupca žiada stavebné konanie prerušiť až do právoplatného skončenia konania o dovolaní voči vyššie uvedeným rozsudkom resp. do právoplatného skončenia konania o žalobe zo dňa 16.10.2023. Prílohou podania bola zápisnica z domovej schôdze zo dňa 09.08.2023 a kópia žaloby zo dňa 16.10.2023 a kópia dovolania zo dňa 20.10.2023.

Stavebný úrad vydal dňa 04.12.2023 rozhodnutie č. 2016/Výst.03125-Hu-011, ktorým stavbu povolil. O námietkach účastníkov konania stavebný úrad rozhodol tak, že im sčasti vyhovel a sčasti ich zamietol a svoje rozhodnutie odôvodnil.

Proti uvedenému stavebnému povoleniu podali v zákonnej lehote spoločné odvolanie Jaroslav Vavrinčík, Mária Vavrinčíková, Jozef Mikuš, Oľga Mikušová, Vladimír Závodský a Silvia Kmeťová, všetci bytom J. Jesenského 2296, Topoľčany, v zastúpení splnomocneným zástupcom Mgr. Petrom Rybánskym – advokát, Farská 46, Nitra (ďalej len odvolatelia).

Odvolatelia považujú procesné postupy stavebného úradu za neprijateľné a v rozpore nielen so zákonom ale i logikou veci.

Odvolatelia namietajú, že stavebný úrad sa v napádanom rozhodnutí nezaoberal ich návrhom a dôvodmi na prerušenie konania. Odvolatelia zastávajú názor, že cit.: „*súdne konanie vedené na Okresnom súde Nitra pod č. 9C/98/2023, ktorého predmetom je súdny prieskum rozhodnutia vlastníkov bytov, ktoré nahrádza predošlé rozhodnutie vlastníkov bytov – teda to, ktoré bolo predmetom súdneho prieskumu v konaní OS TO, sp. zn. 6C/247/2016, je konaním o rovnakej predbežnej otázke, a teda rovnakým dôvodom na prerušenie konania...*

Nadväzujúc na uvedené dôrazne žiadam, aby boli zákonným spôsobom vyhodnotené všetky skutočnosti vo vzťahu k naplneniu dôvodov na prerušenie konania a zároveň žiadam, aby bolo konanie ... o podanej žiadosti o vydanie stavebného povolenia pre stavbu ... prerušené až do právoplatného skončenia súdneho konania vedeného na Okresnom súde Nitra pod č. 9C/98/2023, pričom za právoplatné skončenie konania v zmysle uvedeného sa považuje konanie až po vyčerpaní všetkých riadnych, ako i mimoriadnych opravných prostriedkov.

Zároveň poukazujem na to, že do dnešného dňa nepominul dôvod prerušenia podľa rozhodnutia odvolacieho orgánu č. OU-NR-OVBP2-2016/038808-002(právopl. 25.10.2016), keďže v konaní vedenom na OS TO, sp.zn. 6C/247/2016 bolo podané dovolanie, o ktorom nebolo rozhodnuté.

...zjavne nesprávny sa javí sa javí postup správneho orgánu i k posúdeniu námietok k požiadavke do/-vybudovania nových balkónov odkazom na ustanovenie § 68 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Stavebný zákon)...aplikácia ustanovenia § 68 Stavebného zákona sa v prípade zámeru, ktorý je zrejmy už v čase rozhodovania o vydaní stavebného povolenia vylučuje.

...Napádané rozhodnutie zároveň trpí nedostatkom odôvodnenia, čím napĺňa znaky arbitrárnosti, čo ho činí neudržateľným...“, koniec citácie.

Stavebný úrad listom č. 2016/Výst.03125-Hu-009 zo dňa 12.10.2023 oboznámil účastníkov konania s obsahom odvolania a vyzval ich, aby sa k nemu vyjadrili v lehote 7 pracovných dní od jeho doručenia. K dôvodom odvolania sa listom zo dňa 26.01.2024 spoločne vyjadrila väčšina vlastníkov bytov, ktorí zároveň stanovisko podpísali a doplnili prílohami. K odvolaniu sa vyjadril dňa 29.01.2024 správca bytového domu Toma, s.r.o., Staré

Grunty 7A, 841 04 Bratislava, ktorý v liste uviedol, že pre vydanie stavebného povolenia boli splnené všetky zákonom stanovené podmienky.

Podľa ust. § 57 ods. 2 správneho poriadku, ak o odvolaní nerozhodne správny orgán, ktorý napadnuté rozhodnutie vydal, 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.

Vzhľadom na skutočnosť, že stavebný úrad nerozhodol o odvolaní v zmysle ust. § 57 ods. 1 správneho poriadku, predložil ho v zmysle ust. § 57 ods. 2 správneho poriadku spolu s kompletným spisovým materiálom dňa 28.02.2024 Okresnému úradu Nitra, odboru výstavby a bytovej politiky, ako príslušnému odvolaciemu orgánu (ďalej len „odvolací orgán“) na odvolacie konanie.

Podľa ust. § 118 stavebného zákona v znení účinnom od 01.04.2024 vo veciach, v ktorých v správnom konaní v prvom stupni koná obec ako stavebný úrad, vykonáva štátnu stavebnú správu v druhom stupni regionálny úrad.

Odvolací orgán preskúmal v odvolacom konaní napadnuté rozhodnutie a spisový materiál vo veci v celom rozsahu a nezistil také porušenie zákonov a ich vykonávacích predpisov, pre ktoré by bolo potrebné napadnuté rozhodnutie zrušiť a alebo zmeniť, a preto ho ponecháva v platnosti.

Stavebné úrady sa v konaniach podľa stavebného zákona riadia jeho ustanoveniami a súvisiacimi predpismi.

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

K dôvodom uvedeným v odvolaní odvolací orgán uvádza nasledovné:

Podľa ust. § 40 ods. 1 správneho poriadku ak sa v konaní vyskytne otázka, o ktorej už právoplatne rozhodol príslušný orgán, je správny orgán takým rozhodnutím viazaný; inak si správny orgán môže o takejto otázke urobiť úsudok alebo dá príslušnému orgánu podnet na začatie konania.

V rámci zisťovania podkladov pre rozhodnutie správny poriadok upravuje tzv. predbežnú (prejudiciálnu) otázku. Rozumie sa ňou taká otázka, od posúdenia ktorej závisí rozhodnutie vo veci, ktorá je predmetom správneho konania. Na jej vecné rozhodnutie však nie je príslušný správny orgán, pred ktorým prebieha dané správne konanie, ale iný správny orgán, prípadne súd. Ide teda o otázku, ktorá môže byť predmetom samostatného konania. V takýchto prípadoch prichádzajú do úvahy tri možné riešenia:

a) Príslušný orgán o takejto veci už právoplatne rozhodol. V takomto prípade je správny orgán rozhodnutím o predbežnej otázke viazaný, t.j. musí ho rešpektovať a nemôže si o tejto predbežnej otázke robiť vlastný úsudok. Pre túto viazanosť je rozhodujúci výrok rozhodnutia.

b) Príslušný orgán o takejto otázke nerozhodol. Správny orgán preto môže konanie prerušiť (§ 29 ods. 1) a dá podnet tomuto orgánu na začatie konania. Ak dal správny orgán podnet na konanie o predbežnej otázke inému orgánu, musí vyčekať na rozhodnutie o predbežnej otázke. Po právoplatnosti rozhodnutia o predbežnej otázke správny orgán pokračuje v konaní (§ 29 ods. 4). Tento variant prichádza do úvahy v prípade, ak príslušné konanie možno začať bez návrhu účastníka. Ak konanie možno začať len na návrh účastníka, správny orgán ho vyzve, aby taký návrh podal. Ak tak účastník v určenej lehote neurobí, správny orgán si môže urobiť úsudok o predbežnej otázke sám.

c) Správny orgán si urobí úsudok o predbežnej otázke sám. Pôjde jednak o prípady uvedené v poslednej vete písm. b), a tiež vtedy, ak to bude vyžadovať plynulosť a rýchlosť konania. Ak si správny orgán urobí úsudok o veci sám, týka sa to len tohto jedného konkrétneho prípadu. Takýto postup nevyklučuje, že vecne príslušný správny orgán alebo súd vec neskôr posúdi vo vlastnej kompetencii, prípadne aj s iným právnym záverom. Z toho dôvodu posúdenie predbežnej otázky správnym orgánom podľa písm. c) nemôže byť súčasťou výroku rozhodnutia a musí byť uvedené v odôvodnení rozhodnutia. Vo výroku sa premietne iba v spôsobe rozhodnutia vo veci samej. Ak by príslušný správny orgán alebo súd o predbežnej otázke rozhodol inak, táto skutočnosť je dôvodom na obnovu konania § 62 ods. 1 písm. b) alebo na zmenu, prípadne zrušenie rozhodnutia na základe preskúmania rozhodnutia v mimoodvolacom konaní.

V predmetnom prípade konanie o predbežnej otázke pred súdom vo veci žaloby podanej dňa 10.08.2016 bolo právoplatne ukončené tým, že rozsudok Okresného súdu v Topoľčanoch č. 6C/247/2016-983 a rozsudok odvolacieho súdu Krajského súdu v Nitre č. 12Co/48/2022-1251 nadobudli dňa 25.08.2023 právoplatnosť, a preto dôvod prerušenia konania pominul a stavebný úrad postupoval správne, keď pokračoval v konaní. Samotné podanie dovolania na Najvyššom súde SR nemá žiaden vplyv na skutočnosť, že predmetné rozsudky sú stále právoplatné. Dovolanie nemá odkladný účinok právoplatnosti pre rozhodnutie krajského a okresného súdu.

Požiadavka odvolateľov prerušiť stavebné konanie až do rozhodnutia súdu o dovolaní je preto nedôvodná.

K požiadavke odvolateľov opätovne prerušiť konanie z dôvodu podania žaloby dňa 16.10.2023 na Okresnom súde v Nitre (konanie vedené pod č. 9C/98/2023), ktorou bolo napadnuté písomné hlasovanie vlastníkov bytov v dňoch 13.09.2023 až 18.09.2023, odvolací orgán uvádza nasledovné:

Podľa ust. § 14 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len zákon č. 182/1993 Z.z.) vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku zastavaného domom alebo príslušeného pozemku.

Podľa ust. § 14 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa prijímajú na schôdzi vlastníkov alebo písomným hlasovaním; na účely rozhodovania vlastníkov sa za schôdzu vlastníkov považuje aj zhromaždenie.

Podľa ust. § 14a ods. 7 zákona č. 182/1993 Z.z. platné rozhodnutia sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zmluvy a ich zmeny schválené vlastníckmi sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak ich za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podpísala nimi poverená osoba.

Podľa ust. § 14a ods. 8 prvá veta zákona č. 182/1993 Z.z. prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 30 dní od oznámenia výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká.

Podľa ust. § 14b ods. 6 prvá veta zákona č. 182/1993 Z.z. ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome rozhodli o veci, nové rozhodnutie o tej istej veci nahrádza prechádzajúce rozhodnutie.

Z dokladov založených v spisovom materiáli vyplýva, že v dňoch 06.11.2015 – 08.11.2015 bolo písomným hlasovaním vlastníkov prijaté platné rozhodnutie, v ktorom

vlastníci bytov okrem iného odsúhlasili obnovu už jestvujúcich balkónov. Z platných hlasov v počte 37 za výmenu existujúcich balkónov hlasovala väčšina vlastníkov a to v počte 34 hlasov a odmietla realizáciu nových balkónov. Na základe prijatého rozhodnutia bol stanovený rozsah prác obnovy bytového domu, ktorý bol následne prenesený do žiadosti o stavebné povolenie podanej na stavebný úrad dňa 23.05.2016.

Totožný rozsah prác bol okrem iného odsúhlasený vlastníckmi bytov písomným hlasovaním dňa 02.06.2016 – 12.06.2016. Rozhodnutie prijaté na základe uvedeného hlasovania je platné, čo potvrdil aj Krajský súd v Nitre rozsudkom č. 12Co/48/2022-1251 zo dňa 22.06.2023, ktorým ako odvolací súd potvrdil rozsudok Okresného súdu v Topoľčanoch č. 6C/247/2016-983 zo dňa 14.01.2022. Rozsudky nadobudli právoplatnosť dňa 25.08.2023.

Ako vyplýva zo spisového materiálu, (aj z vyjadrenia splnomocneného zástupcu) predmetom hlasovania v dňoch 13.09.2023 až 18.09.2023, boli takmer rovnaké otázky ako v písomnom hlasovaní zo dňa 02.06. až 12.06.2016, V písomnom hlasovaní v dňoch 13.09.2023 – 18.09.2023 došlo iba k aktualizácii cien, t.j. nedošlo k hlasovaniu o zmene rozsahu obnovy bytového domu (napr. k jeho rozšíreniu o vybudovanie nových balkónov na bytoch, ktoré balkóny nemajú).

Vo námietkach zo dňa 23.10.2023 splnomocnený zástupca odvolateľov uvádza, že na domovej schôdzi vlastníkov bytov konanej dňa 09.08.2023 bolo rozhodnuté o doplnení cenových ponúk aj o nové balkóny a zistenie doplnenia projektu pre obnovu tak, aby bolo možné v rámci obnovy vybudovať i tieto balkóny. Uvedené tak podľa neho zakladá prekážku v pokračovaní v stavebnom konaní. Odvolací orgán v tejto súvislosti poukazuje na bod č. 3 „Obnova bytového domu“ zapísaný v Zápisnici z domovej schôdze konanej dňa 09.08.2023 cit.: „*V rámci uvedeného bodu vlastníci diskutovali o rozsahu modernizácie, ktorý plynie z vypracovaného projektu a na ktoré boli vyžiadané cenové ponuky (požiadavka zo schôdze vlastníkov konanej dňa 22.6.2023). Ďalej žiadali doplniť cenové ponuky aj o nové balkóny a náklady s tým súvisiace (statický posudok, výrez panela na vstup...), ktoré neboli súčasťou bytového domu.*“ Z uvedeného je zrejmé, že sa jednalo len o diskusiu a nebolo prijaté žiadne rozhodnutie na základe platného hlasovania.

Z dokladov založených v spise je zrejmé, že žiadnym platným hlasovaním konaným po podaní žiadosti o stavebné povolenie nebol zmenený rozsah stavebných prác na obnovu bytového domu. To znamená, že v zmysle ust. § 14a ods. 6 zákona č. 182/1993 Z.z. nové hlasovanie vlastníkov zo dňa 13.09.2023 až 18.09.2023, čo sa týka rozsahu obnovy bytového domu, nenahrádza predchádzajúce platné hlasovania (nakoľko o rozsahu obnovy hlasované nebolo), a teda nezakladá dôvod na vznik predbežnej otázky.

Na základe uvedeného má odvolací orgán za to, že stavebný úrad uvedenú otázku posúdil správne a postupoval správne, keď pokračoval v konaní a vydal rozhodnutie, ktorým stavbu povolil.

Odhladnuc od uvedeného v zmysle ust. § 40 správneho poriadku (cit. vyššie) si správny orgán môže o predbežnej otázke urobiť úsudok aj sám, a to napr. vtedy, keď to bude vyžadovať plynulosť a rýchlosť konania (predmetné konanie začalo v roku 2016).

K námietke odvolateľov, cit: *...zjavne nesprávny sa javí sa javí postup správneho orgánu i k posúdeniu námietok k požiadavke do/-vybudovania nových balkónov odkazom na ustanovenie § 68 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Stavebný zákon)...aplikácia ustanovenia § 68 Stavebného zákona sa v prípade zámeru, ktorý je zrejmy už v čase rozhodovania o vydaní stavebného povolenia vylučuje*“, odvolací orgán poznamenáva, že postup podľa ust. § 68 stavebného zákona (zmena stavby pred dokončením) stavebný úrad uvádza len v odôvodnení napadnutého rozhodnutia ako prípadné možné riešenie dodatočného vybudovania nových balkónov, ktoré nie sú predmetom napádaného stavebného povolenia, a preto uvedené nemá vplyv na zákonnosť rozhodnutia vo veci samej.

Podľa ust. § 46 správneho poriadku v spojení s ust. § 140 stavebného zákona rozhodnutie musí byť 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.

Podľa ust. § 47 ods. 1 správneho poriadku rozhodnutie musí obsahovať výrok, odôvodnenie a poučenie o odvolaní (rozklade). Odôvodnenie nie je potrebné, ak sa všetkým účastníkom konania vyhovuje v plnom rozsahu.

Podľa ust. § 47 ods. 2 správneho poriadku výrok obsahuje rozhodnutie vo veci s uvedením ustanovenia právneho predpisu, podľa ktorého sa rozhodlo, prípadne aj rozhodnutie o povinnosti nahradiť trovy konania. Pokiaľ sa v rozhodnutí ukladá účastníkovi konania povinnosť na plnenie, správny orgán určí pre ňu lehotu; lehota nesmie byť kratšia, než ustanovuje osobitný zákon.

Podľa ust. § 47 ods. 3 správneho poriadku v odôvodnení rozhodnutia správny orgán uvedie, ktoré skutočnosti boli podkladom na rozhodnutie, akými úvahami bol vedený pri hodnotení dôkazov, ako použil správnu úvahu pri použití právnych predpisov, na základe ktorých rozhodoval, a ako sa vyrovnal s návrhmi a námietkami účastníkov konania a s ich vyjadreniami k podkladom rozhodnutia.

Odvolací orgán má za to, stavebný úrad postupoval v konaní v súlade s príslušnými právnymi predpismi, preskúmal návrh navrhovateľa a jeho súlad s verejným záujmom chráneným dotknutými orgánmi verejnej správy. Stavebný úrad sa vyrovnal s návrhmi a námietkami účastníkov konania. Z obsahu preloženého administratívneho spisu vyplýva, že stavebný úrad zistil skutkový stav správne a v dostatočnom rozsahu tak, aby bolo možné na jeho základe v zmysle zákona rozhodnúť. Napadnuté rozhodnutie spĺňa všetky náležitosti požadované ust. § 46 a § 47 správneho poriadku a je náležite odôvodnené.

Na základe uvedeného odvolací orgán rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku rozhodnutia.

P o u č e n i e:

Podľa § ust. § 59 ods. 4 správneho poriadku proti tomuto rozhodnutiu sa nemožno odvolať. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom podľa § 177 a nasl. zákona č. 162/2015 Z. z. Správny súdny poriadok v znení neskorších predpisov po vyčerpaní všetkých riadnych opravných prostriedkov.



Ing. Erich Borčín
riaditeľ
regionálny úrad pre územné
plánovanie a výstavbu Nitra

Rozhodnutie sa doručuje:

verejnou vyhláškou účastníkom konania:

vlastníkom bytov a nebytových priestorov v bytovom dome súp. č. 2296/1,3,5 a súp č. 2296/7 a 9, Ing. Eduardovi Luščoňovi, projektantovi a Mestu Topoľčany, vyvesením na:

1. Mesto Topoľčany - úradná tabuľa a webové sídlo
2. Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Nitra – úradná tabuľa (Novozámocká 3976/67D, 949 05 Nitra)
4. Úrad pre územné plánovanie a výstavbu SR - úradná tabuľa a webové sídlo
5. Centrálna úradná elektronická tabuľa

Toto rozhodnutie sa vyvesí po dobu 15 dní. Posledný deň lehoty zverejnenia na úradnej tabuli Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Nitra je dňom doručenia (a oznámenia) rozhodnutia.

Na vedomie:

1. Mgr. Peter Rybánsky - advokát, Farská 46, Nitra
2. TOMA s.r.o., Staré Grunty 7A, 841 04 Bratislava,
3. Mesto Topoľčany, stavebný úrad + spisový materiál po právoplatnosti rozhodnutia
4. Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Nitra:

Úrad pre výstavbu
Regionálneho úradu pre územné plánovanie
Novozámocká 3976/67D, 949 05 Nitra

23. 04. 2024

Vyvesené dňa:

pečiatka, podpis

Zvesené dňa:

pečiatka, podpis

1000