

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-DÚBRAVKA

Žatevná 2, 844 02 Bratislava 42

SU-1845/1420/2012/O-1/Mi

Bratislava 30.01.2012

ROZHODNUTIE

Mestská časť Bratislava-Dúbravka ako príslušný stavebný úrad (ďalej len stavebný úrad), podľa § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len stavebný zákon), podľa § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej správny poriadok), podľa § 88 ods. 1 písm. b) a § 88a ods. 2 stavebného zákona

n a r i a d' u j e

odstránenie stavebných úprav: „**Stavebné úpravy v byte č. 24, na 5.poschodí bytového domu Valachovej č.3, Bratislava**“, zrealizovaných bez stavebného povolenia, v bytovom dome V. Valachovej č.3, súpisné číslo 1820, ktorá sa nachádza na pozemku parcelné číslo 2975 v katastrálnom území Dúbravka, vlastníčke bytu Mgr. Marcele Klevarovej, bytom V. Valachovej 1820/3, Bratislava, ktoré pozostávali z:

1. vyrezania otvoru v nosnej stene s rozmermi 2000/2100 mm medzi kuchyňou a obývacou izbou
2. premiestnenia inžinierskych sietí potrebných k napojeniu novej kuchynskej linky a realizácie úpravy elektroinštalácie v kuchyni,
3. zväčšenia otvoru z kuchyne v smere na lodžiu (bol odstránený podokenný parapet a medziokenný stĺpik), z výmeny a presunu radiátora do priestoru balkóna,
4. uzatvorenia lodžie z kuchyne podmurovkou z 10 cm pórobetónových tvárnic a zasklenia plastovými oknami a zateplenia steny a stropu extrudovaným polystyrénom hr. 100 a 50 mm,
5. zo zväčšenia otvoru medzi halou a obývacou izbou na otvor s rozmermi 2200/2100 mm,
6. vytvorenia otvoru v obvodovom plášti v spálni, v smere na lodžiu (odstránený podokenný parapet a presuntý radiátor do priestoru balkóna),
7. vymurovania časti lodžie zo spálne 100 mm pórobetónovými tvárnicami a zasklením plastovými oknami, steny a stropu zatepleného extrudovaným polystyrénom hr. 100 a 50 mm,
8. uzatvorenia prechodu z kúpeľne do kuchyne, osadenia nových rozvodov vody a odtoku, zavedenia novej elektroinštalácie.

Pre odstránenie stavebných úprav sa určujú tieto podmienky:

1. Vlastníčka bytu uskutoční odstránenie stavebných úprav na vlastné náklady.
2. Stavebné úpravy budú odstránené v celom rozsahu v lehote **do 150 dní** odo dňa nadobudnutia právoplatnosti tohto rozhodnutia.
3. Vlastníčka bytu v lehote **do 15 dní** od právoplatnosti tohto rozhodnutia oznámi stavebnému úradu spôsob odstraňovania stavebných úprav a predloží oprávnenie

- odstraňovateľa na túto činnosť, v prípade realizácie svojpomocou, vyhlásenie stavebného dozoru o vykonávaní odborného vedenia stavebných prác.
4. K odstráneniu stavebných úprav vlastníčka bytu predloží stavebnému úradu v lehote **do 30 dní** od právoplatnosti tohto rozhodnutia technický postup odstraňovania nepovolených stavebných úprav, projektovú dokumentáciu a statické zabezpečenie domu s výpočtom a bytu č. 24, na 5.poschodí bytového domu Valachovej č. 3, v katastrálnom území Dúbravka.
 5. V zmysle zákona č. 223/2001 Z.z. o odpadoch v znení neskorších predpisov je vlastníčka bytu povinná zabezpečiť zneškodnenie odpadov vzniknutých v súvislosti s odstraňovaním stavebných úprav.
 6. Rozvody inžinierskych sietí sa pred odstraňovaním odpoja a miesto odpojenia sa bezpečne zaistí.
 7. Počas odstraňovania stavebných úprav vlastníčka bytu nebude zaťažovať nad prípustnú mieru užívanie susedných bytov.
 8. Pri stavebných prácach súvisiacich s odstraňovaním stavebných úprav nesmú byť znečistené spoločné časti a zariadenia domu.
 9. Vlastníčka bytu pri prácach je povinná dodržiavať ust. vyhl. č. 549/2007 Z.z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí.
 10. Ukončenie odstraňovania stavebných úprav je vlastníčka bytu povinná oznámiť stavebnému úradu.

Dňa 10.08.2011 (dané na poštovú prepravu dňa 05.08.2011) v zákonnej lehote boli mestskej časti Bratislava – Dúbravka ako vecne a miestne príslušnému stavebnému úradu doručené nasledovné námietky účastníčky konania Mgr. Marcely Klevarovej, v zastúpení na základe plno mocenstva spoločnosťou MALOVIC s.r.o., so sídlom Račianska 22/A, 831 02 Bratislava, citované v plnom znení:

a) V priebehu konania nebol preukázaný rozpor s verejnými záujmami

Ako už bolo uvedené vyššie, konanie o vydanie dodatočného stavebného povolenia bolo začaté na žiadosť stavebníka. V priebehu konania správny orgán požiadal stavebníka o doplnenie jeho podania, pričom stavebník dodal správny orgán všetky žiadané podklady a informácie. Jediný dokument, ktorý je k momentu podania týchto námietok sporný, je doložený súhlas nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome s príslušnými stavebnými úpravami na stavbe stavebníka. Z priebehu konania, vykonaného dokazovania a vydaného prvostupňového a druhostupňového rozhodnutia máme za to, že ostatné podklady a písomné dôkazy predložené v konaní stavebníkom sú dostatočné čo do obsahu aj rozsahu, a teda k nim sa v rámci týchto námietok vyjadrovať nebudeme. Konanie o vydanie dodatočného stavebného povolenia je upravené v § 88a Zákona č. 50/1976 Zb. v platnom znení (ďalej len „Stavebný zákon“), pričom v zmysle odseku 1 tohto § 88a je správny orgán oprávnený skúmať výlučne to, či dodatočné stavebné povolenie nie je v rozpore s verejnými záujmami chránenými podľa Stavebného zákona (a to najmä s cieľmi a zámermi územného plánovania) a osobitných predpisov. V zmysle uvedeného ustanovenia je teda stavebný úrad oprávnený žiadať od stavebníka výlučne dôkazy o tom, že už zrealizovaná stavba nie je v rozpore s verejnými záujmami; správny orgán nie je oprávnený požadovať doklady a informácie nad uvedený rozsah (teda napr. či boli dotknuté susedské vzťahy či iné práva a oprávnené záujmy súkromného charakteru). Pojem „verejný záujem“ síce nie je v zákone priamo definovaný, odkazom napríklad na zákon č. 309/1991 Zb. o ochrane ovzdušia pred znečisťujúcimi látkami, zákon č. 44/1988 Zb., zákon č. 195/2000 Z.z. o telekomunikáciách, zákon č. 164/1996 Z.z. o dráhach, zákon č. 143/1998 Z.z. o civilnom letectve, zákon č. 281/1997 Z.z. o vojenských obvodoch, zákon č. 70/1998 Z.z. o energetike a na zákon č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii je možné vyvodiť, že za verejný záujem sa považujú osobitné právne vzťahy, práva a záujmy všeobecne-prospešného charakteru, na ktorých dodržiavanie má záujem štát ako taký. Z príslušných ustanovení Stavebného zákona možno vyvodiť, že za verejný záujem sa považuje:

- b) súlad príslušnej stavby s územným plánom - pričom táto podmienka je pri dotknutej stavbe splnená;
- c) ochrana životného prostredia - čo sme preukázali doložením potvrdenia o zlikvidovaní odpadu;
- d) ochrana zdravia a bezpečnosti - čo sme preukázali doložením príslušných vyjadrení a súhlasov, napr. revíznymi správami pre elektroinštalácie, plyn, stanovisko ohľadom požiarnej bezpečnosti, statický posudok;
- e) vplyv stavby na dopravu - nie je;
- f) vplyv stavby na zásobovanie vodou a riešenie odpadovej vody - nie je;
- g) nenarušenie leteckých koridorov a bezpečnosti leteckej prepravy - nie je vplyv;
- h) vplyv na verejný poriadok - nie je, nakoľko sa nemení účel stavby oproti predchádzajúcemu stavu.

Taktiež sa pojem „verejný záujem“ (avšak opäť len príkladmo) vymedzuje v § 62 ods. 1 písm. a) Stavebného zákona, v zmysle ktorého sa za verejný záujem považuje predovšetkým ochrana životného prostredia a ochrana života a zdravia ľudí. Podľa § 81 ods. 1 Stavebného zákona sú medzi oblasti verejného záujmu zaradené aj bezpečnosť práce a technických zariadení, avšak tieto oblasti verejného záujmu sú posudzované až po dokončení stavby v rámci kolaudačného konania. Na základe uvedeného máme za to, že už od počiatku nebol dôvod na to, aby v rámci konania o dodatočné stavebné povolenie správny orgán skúmal splnenie podmienky určenej právnym predpisom súkromno-právnej povahy, konkrétne udelenie súhlasu v zmysle § 11 ods. 4 Zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení (ďalej len „Zákon o vlastníctve bytov“). V prípade, že Stavebník nesplnil svoju povinnosť a nevyžiadal si pred uskutočnením stavebných úprav vo svojom byte súhlas v zmysle § 11 ods. 4 Zákona o vlastníctve bytov, osoby dotknuté porušením tejto povinnosti majú možnosť domáhať sa ochrany svojich práv a chránených záujmov súdnou cestou mimo rámec tohto správneho konania. Podľa citovaného ustanovenia § 11 od 4 Zákona o vlastníctve bytov sa súhlas vyžaduje k vykonávaniu úprav bytu (nebytového priestoru) v dome, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu alebo by menil vzhľad domu. Z príslušného ustanovenia je zrejmé, že posudzovanie technického stavu stavby, zásahov do statiky, nosných konštrukcií a podobne, zas nie je v kompetencii vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, posudzovanie týchto otázok je v kompetencii správneho orgánu a účastníci konania majú právo v konaní sa zúčastniť prostredníctvom podaných námietok, nie však formou udelenia/neudelenia súhlasu podľa § 11 ods. 4 Zákona o vlastníctve bytov. Ak by sme aj pripustili, že v rámci štandardného konania o vydanie stavebného povolenia sa vyžaduje, aby stavebník za účelom stavebného konania o povolenie zásahov do spoločných častí a zariadení domu predložil súhlas ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v potrebnej forme, v konaní o vydaní dodatočného stavebného povolenia takýto dokument potrebný nie je. Máme však za to, že ani v prípade štandardného stavebného povolenia nemá správny orgán právo žiadať súhlas, nakoľko štandardným prostriedkom zabezpečenia ochrany práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome ako účastníkov stavebného konania je námietka, o ktorej musí správny orgán v zmysle § 62 v konaní rozhodnúť resp. sa s ňou vysporiadať. Stavebný zákon na žiadnom mieste nevyžaduje predloženie súhlasu so stavbou daného dotknutými vlastníkami susedných stavieb. V odôvodnení Rozhodnutia Krajského stavebného úradu ako odvolacieho úradu č. A/2010/1219/BHN zo dňa 29.3.2010 (ďalej len "Rozhodnutie o odvolaní") sa na strane 6 uvádza, že „vlastnícke a spoluvlastnícke vzťahy k dodatočne povoľovanej stavbe (čo predstavuje preukázanie súhlasu kvalifikovanej väčšiny vlastníkov) nie sú obsahom pojmu verejný záujem.“ Z uvedeného odôvodnenia ďalej vyplýva, že skúmanie súhlasu (odopretia súhlasu) je pre stavebný úrad relevantné len vtedy, ak by preukazoval (ne)súlad s verejným záujmom. Krajský stavebný úrad ďalej v odôvodnení uvádza, že „... nepredloženie takéhoto súhlasu neoprávňuje stavebný úrad na to, aby, nariadil odstránenie nepovolenej stavby. Riešenie občianskoprávných vzťahov totiž presahuje rozsah právomoci stavebného úradu, riešenie tejto otázky spadá do právomoci príslušného súdu.“ Krajský stavebný úrad ako odvolací orgán ďalej v odvolaní uvádza odporúčania pre ďalší postup, pričom jednoznačne odkazuje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v byte ohľadom otázky udelenia súhlasu s úpravami resp. s domáhaním sa svojich zákonných práv na občianskoprávne súdne konanie s tým, že ak sa takéto konanie začne, stavebný úrad je povinný konanie o vydanie dodatočného stavebného povolenia prerušiť, a to až do právoplatného vyriešenia tohto súdneho sporu. Súdne konanie, v ktorom by sa vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome domáhali ochrany svojich práv, nebolo podľa nám dostupných informácií k dnešnému dňu začaté. Máme za to, že správny orgán nemôže nahrádzať vôľu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome a nemá dôvod nekonať, ak takéto súdne konanie nebolo preukázateľne začaté. Navyše, vzhľad bytového domu bol dotknutý viacerými úpravami ostatných bytov (najmä vo forme zasklievania logii, zateplovania, umiestnenia dažďových striešok, mreží a podobne) a zmena realizovaná v rámci dotknutej stavby

nepresahuje svojim rozsahom, vyhotovením a konečným vzhľadom vzhľadové úpravy vykonané inými vlastními bytov a nebytových priestorov. Máme teda za to, že sme nad rámec obvyklý v bytovom dome nezasiahli do vzhľadu bytového domu. Do vzhľadu bytového domu má tiež podstatným spôsobom zasiahnuť plánované zateplenie a s tým spojená nová úprava fasády bytového domu. Záverom tejto časti námietok považujeme za potrebné skonštatovať, že v doterajšom priebehu konania nebolo preukázané, že by bola dotknutá stavba v rozpore s verejným záujmom. Naopak, doterajší priebeh získavania súhlasu so stavbou v bytovom dome naznačuje nezaujím podstatnej väčšiny ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome o riešenie vzniknutej situácie právnymi prostriedkami súkromno-právnej povahy, a teda že realizovaná stavba nie je ani v rozpore so záujmami tejto podstatnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome.

b) Vydanie dodatočného stavebného povolenia by bolo v intenciách Rozhodnutia Krajského stavebného úradu, ktorým je správny orgán viazaný

Správny orgán je Rozhodnutím o odvolaní a právnym názorom odvolacieho orgánu viazaný; záväzná je výroková časť Rozhodnutia o odvolaní, v odôvodnení odvolací orgán uvádza dôvody, pre ktoré rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti. Ako už uvádzame vyššie, aj odvolací orgán potvrdzuje náš právny názor, že v prípade konania o vydanie dodatočného stavebného povolenia sa skúma iba tá skutočnosť, či by vydané dodatočné stavebné povolenie bolo v rozpore s verejným záujmom. Nakoľko máme za to, že sa v doterajšom priebehu konania nepreukázalo, že by bola stavba v rozpore s verejným záujmom, vydanie dodatočného stavebného povolenia by bolo v intenciách vydaného Rozhodnutia o odvolaní.

c) Námietky vlastníkov bytov/nebytových priestorov v bytovom dome nie sú relevantné

Niekoľkí vlastníci bytov/nebytových priestorov v bytovom dome podali (vystupujúc ako zástupcovia výboru dôverníkov vlastníkov bytov bytového domu) ešte pred vydaním pôvodného dodatočného povolenia námietky. Tieto pôvodne podané námietky však nepreukazujú, že by vydanie dodatočného stavebného povolenia bolo v rozpore s verejným záujmom, a teda nie sú pre konanie relevantné. Navyše, po vydaní Rozhodnutia o odvolaní sa pri novom prejednaní veci na pôvodné námietky neprihliada, námietky je potrebné opätovne uplatniť. Podľa nám dostupných informácií neboli k dnešnému dňu uplatnené námietky, ktorými by sa podarilo preukázať rozpor dodatočného stavebného povolenia s verejným záujmom. Pôvodne podané námietky technického charakteru ohľadom statiky domu boli na základe Stavebníkom predložených dokladov uznané za irelevantné, stavebné úpravy boli vykonané v súlade s technickými normami a platnou právnou úpravou, úpravami nebola narušená statika domu, práce boli vykonané v súlade so statickým posudkom a odporúčaniami statika, a teda stavebnými úpravami nedošlo k ohrozeniu verejných záujmov. Niekoľkí vlastníci bytov/nebytových priestorov v bytovom dome podali (vystupujúc ako zástupcovia výboru dôverníkov vlastníkov bytov bytového domu) ešte pred vydaním pôvodného dodatočného povolenia námietky. Tieto pôvodne podané námietky však nepreukazujú, že by vydanie dodatočného stavebného povolenia bolo v rozpore s verejným záujmom, a teda nie sú pre konanie relevantné. Navyše, po vydaní Rozhodnutia o odvolaní sa pri novom prejednaní veci na pôvodné námietky neprihliada, námietky je potrebné opätovne uplatniť. Podľa nám dostupných informácií neboli k dnešnému dňu uplatnené námietky, ktorými by sa podarilo preukázať rozpor dodatočného stavebného povolenia s verejným záujmom. Pôvodne podané námietky technického charakteru ohľadom statiky domu boli na základe Stavebníkom predložených dokladov uznané za irelevantné, stavebné úpravy boli vykonané v súlade s technickými normami a platnou právnou úpravou, úpravami nebola narušená statika domu, práce boli vykonané v súlade so statickým posudkom a odporúčaniami statika, a teda stavebnými úpravami nedošlo k ohrozeniu verejných záujmov. Z § 62 vyplýva, že účastníci konania (vlastníci dotknutých stavieb) majú právo podať námietky voči stavbe, pričom námietky musia byť odôvodnené, teda v tomto prípade je možné prihliadať výlučne na tie námietky účastníkov konania podľa § 59 ods. 1 písm. b) Stavebného zákona, ktoré preukazujú rozpor dodatočného stavebného povolenia s verejným záujmom. Opätovne zdôrazňujeme, že v zmysle Stavebného zákona sa nevyžaduje udelenie súhlasu týchto účastníkov konania so stavbou. V konaní o dodatočnom stavebnom povolení rozhoduje stavebný úrad o riadne a včas uplatnených námietkach účastníkov konania.

d) Na odstránenie stavby nie je dôvod a stavbu nie je možné princvrátiť do pôvodného stavu

Podľa § 88a ods. 2 Stavebného zákona ak vlastníci stavby požadované doklady nepredložia v určenej lehote, alebo ak sa na ich podklade preukáže rozpor stavby s verejným záujmom, stavebný úrad nariadi odstránenie stavby. Správny orgán však nie je oprávnený žiadať doklady nad rámec skutočností, ktoré sa v správnom konaní preverujú; správny orgán je v zmysle § 88a ods. 1 Stavebného zákona oprávnený požadovať výlučne tie doklady, ktoré preukážu, že dodatočné stavebné povolenie nie je v rozpore s verejnými záujmami. Stavebník ešte v pôvodnom konaní o vydanie dodatočného stavebného povolenia

predložil správne orgánu všetky požadované doklady v požadovanej forme a rozsahu (s výnimkou súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, kde absentovala zákonná forma udelenia tohto súhlasu). Ako však uvádzame vyššie, správny orgán nemal dôvod takýto súhlas žiadať. Stavebník mal právo tento doklad predložiť v zmysle § 8 Vyhlášky č. 453/2000 Z.z., podľa ktorého sa k žiadosti o stavebné povolenie prikladajú doklady o rokovaniach s účastníkmi stavebného konania, ak sa konali pred konaním žiadosti. Podľa § 88a ods. 5 Stavebného zákona ak sa v konaní o dodatočnom povolení stavby preukáže rozpor s verejnými záujmami alebo stavebník v určenej lehote nesplní podmienky rozhodnutia o dodatočnom povolení stavby, stavebný úrad nariadi odstránenie stavby. Z doterajšieho priebehu konania máme za to, že jedinými osobami, ktoré majú záujem na odstránení stavby (prinavrátaní dotknutého bytu do pôvodného stavu) sú niektorí vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, pričom tento ich záujem na odstránení stavby nie je podložený žiadnymi relevantnými dôvodmi z hľadiska rozhodovania o dodatočnom stavebnom povolení. Ako už uvádzame vyššie, miestom, na ktorom sa tieto osoby môžu domáhať ochrany svojich práv a právom chránených záujmov, je príslušný súd, ktorý je jediný oprávnený rozhodovať o sporoch súkromnoprávnej povahy. Navyše, z listu SU zo dňa 6.7.2001 č. SU-10949-343/4/2011/Mi-I – Oznámenie o začatí konania o nariadení odstránenia stavby – podľa § 88 ods. 1 písm. b) a § 88a ods. 2 Stavebného zákona vyplýva, že správny orgán v priebehu doterajšieho konania získal všetky požadované dokumenty, listiny a dôkazy s výnikom sporného súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome podľa § 11 ods. 4 Zákona o vlastníctve bytov, a že dôvodom pre začatie konania o nariadení odstránenia stavby je práve nepredloženie tohto súhlasu. Napriek tomu, že predloženie požadovaného súhlasu nepovažujeme za potrebné v rámci konania o vydanie dodatočného stavebného povolenia, niekoľko krát sme sa pokúsili o získanie takéhoto súhlasu a výsledky jednotlivých hlasovaní sme správne orgánu doručili. Z predložených listinných dôkazov o hlasovaní je však zrejmé, že podstatná väčšina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome má absolútny nezáujem vyjadrovať svoj postoj k danej veci. Z toho je zrejmé vyvodit', že relevantná väčšina týchto osôb nepovažuje realizáciu prerokúvanej stavby Stavebníka za takú skutočnosť, ktorá by zasahovala podstatným spôsobom do ich práv a oprávnených záujmov. Ak by sme teda aj pripustili, že vyjadrenie nesúhlasu kvalifikovanej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome podľa § 11 ods. 4 Zákona o vlastníctve bytov by bolo možné kvalifikovať ako preukázanie rozporu s verejnými záujmami, na tomto mieste je nutné skonštatovať, že sa nepodarilo získať nesúhlas týchto osôb so stavebnými úpravami Stavebníka. Teda ak by aj bolo pre účely tohto konania podstatné, či súhlas bol alebo nebol udelený, nezáujem dotknutých osôb nemožno kvalifikovať ako ich nesúhlas a stavebný úrad by mal dôvod na nevydanie dodatočného stavebného povolenia iba v prípade, ak by mu bol predložený dôkaz o tom, že kvalifikovaná väčšina nesúhlasila so zmenou vzhľadu bytového domu podľa § 11 ods. 4 Stavebného zákona. Zo spisu je však zrejmé, že ani opätovnými pokusmi o hlasovanie nie je možné získať rozhodnutie kvalifikovanej väčšiny dotknutých subjektov. Časť vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome dokonca na schôdzi do dňa 31.3.2011 vyslovene vyjadrila svoj nezáujem zaoberať sa ďalej stavebnými úpravami Stavebníka, prerokúvanými v tomto konaní.

Dôkaz:

- Zápisnica zo schôdze vlastníkov zo dňa 31.3.2011

Ak by aj bola naša argumentácia nesprávna a stavebný úrad by napriek uvedenému došiel k názoru, že sa v priebehu konania o dodatočnom povolení stavby preukázal rozpor s verejnými záujmami (a teda že došlo k splneniu podmienok podľa § 88a ods. 5 Stavebného zákona), doterajšia realizácia stavby neumožňuje navrátenie do pôvodného stavu. Rekonštrukcia bytu pozostávala z dispozičných úprav, ktoré zahŕňali čiastočné vybúranie priečok, statické úpravy - realizáciu nových prekladov na vybúranými otvormi v stenách, výmenu vnútorných inštalácií a ich prispôbenie novému dispozičnému riešeniu. Riešenie bolo spracované na základe statického posudku a návrhu statika. Pri búraní boli odstránené časti betónových konštrukcií a výstuže, ktoré nie je možné nadpojiť, ako to bolo pred rekonštrukciou. Vzhľadom na charakter úprav - zmenu statickej schémy v byte, nie je technicky možné uviesť byt do stavu pred rekonštrukciou, preto nie je možné stavbu "odstrániť". Ak by teda správny orgán aj vydal rozhodnutie o odstránení stavby, toto by nebolo účelné vzhľadom na technickú nemožnosť vyhovenia tomuto rozhodnutiu. Máme za to, že nie je možné vydať rozhodnutie o odstránení stavby v tomto konkrétnom prípade, nakoľko nejde o samostatne stojacu stavbu. Úmyslom zákonodarcu nebolo v prípade nariaďovania odstránenia stavby „potrestanie“ stavebníka, ale zabezpečenie verejných záujmov, ktoré boli realizáciou stavby ohrozené resp. porušené. Máme teda za to, že nie je možné nariadiť také odstránenie stavby, ktoré by nezabezpečilo absolútne navrátenie sa do pôvodného stavu pred realizáciou stavby.

Záver

Z doterajšieho priebehu konania a s ohľadom na právne závery Krajského stavebného úradu ako odvolacieho orgánu máme za to, že neboli splnené podmienky pre nariadenie odstránenia stavby podľa § 88a ods.5 stavebného zákona, ale naopak, že boli splnené podmienky pre vydanie dodatočného stavebného povolenia, nakoľko v priebehu doterajšieho konania nebol preukázaný rozpor s verejným záujmom. Z tohto dôvodu správny orgán žiadame o vydanie dodatočného stavebného povolenia k stavbe – stavebné úpravy v byte č. 24, na 5. poschodí bytového domu Valachovej č.3 v Bratislave, v súlade so žiadosťou stavebníka, doručenou správne orgánu 23.12.2008.

Rozhodnutie stavebného úradu : námietky účastníčky konania Mgr. Marcely Klevarovej, v zastúpení na základe plno mocenstva spoločnosťou MALOVIC s.r.o., so sídlom Račianska 22/A, 831 02 Bratislava, v celom rozsahu **z a m i e t a**.

Odôvodnenie

Stavebný úrad mestskej časti Bratislava-Dúbravka na základe podnetu zo dňa 17.12.2008 správcu bytového domu AUREKA s. r. o. a žiadosti zo dňa 23.12.2008 stavebníčky Mgr. Marcely Klevarovej, o dodatočné stavebné povolenie, k stavebným úpravám bytu, vykonal dňa 27.01.2009 štátny stavebný dohľad v byte č. 24, na 5. poschodí, V. Valachovej č.3 a zistil, že stavebné úpravy bytu boli zrealizované a stavebne ukončené bez povolenia podľa § 54 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len stavebný zákon).

Nakoľko predložená žiadosť stavebníčky bola nekompletná, stavebný úrad na základe uvedených zistení začal konanie a dňa 16.03.2009 vyzval stavebníčku podľa § 19 ods. 3 a § 46 zákona 71/1967 Zb. o správnom konaní, k doplneniu podania a rozhodnutím č. OUK-2009-08/10463-7124/Mi zo dňa 16.03.2009 konanie prerušil. Podanie bolo doplnené dňa 29.05.2009.

Na podklade vykonaného konania o dodatočnom povolení stavby podľa § 88 ods.1) a § 88a stavebného zákona, stavebný úrad vydal dňa 19.10.2009 rozhodnutie č. SU-2008-09/10655-7291/S-39/Mi podľa § 88a ods. 4 stavebného zákona a ostatných súvisiacich ustanovení stavebného zákona a podľa § 46 zákona č.71/1976 Zb. o správnom konaní.

V zákonom stanovenej lehote podal dňa 03.12.2009 výbor dôverníkov vlastníkov bytov V. Valachovej 3, odvolanie voči rozhodnutiu stavebného úradu č. SU-2008-09/10655-7291/S-39/Mi zo dňa 19.10.2009, ktoré stavebný úrad dňa 20.01.2010 postúpil odvolaciemu orgánu Krajskému stavebnému úradu v Bratislave listom č. OUK-2010-09/11998-978/Mi,VI.

Krajský stavebný úrad v Bratislave ako príslušný odvolací orgán odvolaniu vyhovel a rozhodnutím č. A/2010/1219/BHN zo dňa 29.03.2010, právoplatným dňa 11.05.2010 vrátil vec na nové prejednanie a rozhodnutie.

Tunajší stavebný úrad v zmysle rozhodnutia Krajského stavebného úradu v Bratislave v novom konaní vyzval stavebníčku na predloženie dokladov v zmysle § 14 ods. 6) a ods. 2) zákona č. 182/1993 Z. z. a následnej novely č. 70/2010, účinnnej od 1.apríla 2010, v termíne do 180 dní od doručenia výzvy a rozhodnutím č. SU-2010-08/10655-7291/Mi-2 zo dňa 19.07.2010, konanie vo veci prerušila. Na základe žiadosti stavebníčky listom SU-2011-09/738-343/2/Mi zo dňa 19.01.2011 lehotu predĺžila do 30.03.2011 a opätovne na žiadosť stavebníčky listom SU-6017-343/3/2011/Mi-I zo dňa 11.04.2011 lehotu predĺžila do 30.06.2011.

Stavebný úrad upozornil stavebníčku, že ak požadované doklady nepredloží v stanovenej lehote alebo sa na ich podklade preukáže rozpor stavby s verejným záujmom, stavebný úrad v zmysle § 88a ods. 2) nariadi odstránenie stavby. Stavebníčka v určenej lehote požadované doklady v zmysle §14 ods. 6 zákona č.182/1993 Z.z. a jeho novely č.70/2010 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov nedoložila.

Nakoľko stavebnícka nepredložila požadované doklady v určenej lehote mestská časť Bratislava-Dúbravka oznámila listom č. SU-10949-343/4/2011/Mi-I, zo dňa 06.07.2011 začatie konania o nariadení odstránenia stavebných úprav bytu č. 24, 5.poschodie, bytového domu V. Valachovej č. 3, súpisné číslo 1820, na pozemku parcelné číslo 2975, katastrálne územie Dúbravka, s upozornením pre účastníkov konania, že svoje námietky, pripomienky a stanoviská môžu uplatniť do 15 pracovných dní odo dňa doručenia tohto oznámenia, na neskôr podané námietky sa neprihliadne. Stavebný úrad upozorňuje účastníkov konania, že v odvolacom konaní sa neprihliada na námietky a pripomienky, ktoré neboli uplatnené v prvostupňovom konaní v určenej lehote, hoci uplatnené mohli byť.

Dňa 10.08.2011, (dané na poštovú prepravu dňa 05.08.2011) v zákonnej lehote boli mestskej časti Bratislava – Dúbravka ako vecne a miestne príslušnému stavebnému úradu prvého stupňa doručené námietky účastníčky konania Mgr. Marcely Klevarovej, v zastúpení na základe plno mocenstva spoločnosťou MALOVIC s.r.o., so sídlom Račianska 22/A, 831 02 Bratislava, citované v plnom znení vo výrokovvej časti rozhodnutia.

Stavebný úrad námietky v celom rozsahu zamietol, čo odôvodňuje nasledovne :
Účastníčka konania prostredníctvom svojho podania namieta, že v konaní o dodatočnom povolení stavby je stavebný úrad oprávnený požadovať výlučne tie doklady, ktoré preukážu, že dodatočné stavebné povolenie nie je v rozpore s verejným záujmom. Účastníčka konania prostredníctvom svojho splnomocneného zástupcu poukazuje na absolútny nezáujem ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov vyjadrovať svoj postoj k veci. Z toho je možné podľa zástupcu účastníčky konania vyvodiť, že relevantná väčšina týchto osôb nepovažuje realizáciu prerokúvanej stavby stavebníčky za takú skutočnosť, ktorá by podstatným spôsobom zasahovala do ich práv a oprávnených záujmov. Ďalej zástupca poukazuje na skutočnosť, že sa nepodarilo získať nesúhlas ostatných vlastníkov so stavebnými úpravami stavebníčky, teda ak by aj bolo pre účely tohto konania podstatné, či súhlas bol alebo nebol udelený, nezáujem dotknutých osôb nemožno kvalifikovať ako ich nesúhlas a stavebný úrad by mal dôvod na nevydanie dodatočného stavebného povolenia iba v prípade, ak by mu bol predložený dôkaz o tom, že kvalifikovaná väčšina nesúhlasila so zmenou vzhľadu bytového domu podľa § 11 ods.4 zákona č. 182/1993 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení neskorších noviel. Zo spisu je podľa splnomocneného zástupcu zrejmé, že ani opätovnými pokusmi o hlasovanie nie je možné získať rozhodnutie kvalifikovanej väčšiny dotknutých subjektov. V danom prípade mala stavebníčka postupovať v zmysle zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, t. j. domáhať sa svojich práv v zákonom stanovenej lehote na občiansko-právny súd. V danom prípade by stavebný úrad konanie o dodatočnom povolení stavby v zmysle §29 správneho poriadku prerušil, až do rozhodnutia v spornej veci.

Podľa § 88 ods.1 písm. b) stavebného zákona, stavebný úrad nariadi vlastníkovi stavby odstránenie stavby postavenej bez stavebného povolenia alebo v rozpore s ním alebo bez písomného oznámenia stavebného úradu podľa § 57 ods. 2 pri stavbách, ktoré treba ohlásiť; odstránenie stavby sa nenariadi iba v prípadoch, keď dodatočné povolenie stavby nie je v rozpore s verejným záujmom.

Podľa § 88a stavebného zákona, ak stavebný úrad zistí, že stavba bola postavená bez stavebného povolenia alebo v rozpore s ním, začne z vlastného podnetu konanie a vyzve vlastníka stavby, aby v určenej lehote predložil doklady o tom, že dodatočné povolenie nie je v rozpore s verejnými záujmami chránenými týmto zákonom, najmä s cieľmi a zámermi územného plánovania, a osobitnými predpismi.

Z dikcie § 88a ods.1 písm. a) stavebného zákona vyplýva povinnosť skúmať, v prípade že ide o stavbu postavenú bez právoplatného stavebného povolenia alebo v rozpore s právoplatným stavebným povolením, alebo bez písomného oznámenia stavebného úradu. §88a upravuje procesnoprávny postup stavebného úradu a povinnosti stavebníčky v konaní o dodatočnom povolení stavby.

Podľa ustanovenia §88a ods.1 stavebného zákona sa dôkazné bremeno, preukázania skutočností, že stavba nie je v rozpore s verejným záujmom posúva na stavebníčku.

Jedná sa o konanie na podnet správneho orgánu. Generálnou klauzulou vo vzťahu k vymedzeniu konania ex offio je § 18 ods.1 správneho poriadku. Toto konanie je zásadne ovládané zásadou oficiality, ktorá sa vždy uplatňuje, ak sa konanie začína na podnet správneho orgánu. Správnemu orgánu sa neponecháva na úvahu, či konanie začne alebo nie.

Podľa § 88a ods.2 stavebného zákona ak vlastník stavby požadované doklady nepredloží v určenej lehote alebo ak sa na ich podklade preukáže rozpor stavby s verejným záujmom, stavebný úrad nariadi odstránenie stavby. Z uvedeného ustanovenia vyplýva následok absencie splnenia povinností stavebníčky v konaní o dodatočnom povolení stavby. Z obsahu spisového materiálu je zrejmé, že práve v prípade účastníčka konania nepredložila v dobe určenej stavebným úradom všetky doklady potrebné k vydaniu dodatočného stavebného povolenia na preto stavebný úrad pristúpil k nariadeniu odstránenia stavby.

Podľa §88a ods. 5 stavebného zákona ak sa v konaní o dodatočnom povolení stavby preukáže rozpor s verejnými záujmami alebo stavebník v určenej lehote nesplní podmienky rozhodnutia o dodatočnom povolení stavby, stavebný úrad nariadi odstránenie stavby.

Podľa §88a ods.7 stavebného zákona sa na konanie o dodatočnom povolení stavby sa primerane vzťahujú ustanovenia §§ 58 až 66. Z uvedeného ustanovenia jednoznačne vyplýva primeranosť postupu stavebného úradu ako v prípade stavebného konania. Obsah žiadosti o vydanie stavebného povolenia upravuje ustanovenie § 8 vykonávacej vyhlášky č. 453/2000 Z.z., v platnom znení. Vzhľadom na obsah uvedených právnych noriem je zrejmé, že stavebný úrad nie je oprávnený žiadať, tak ako to tvrdí účastníčka konania len doklady, ktoré preukážu, že dodatočné povolenie stavby nie je v súlade s verejným záujmom, ale naopak je povinný žiadať všetky súhlasy, záväzné stanoviska, resp. všetky doklady tak, ako to popisuje ustanovenie § 58 stavebného zákona v spojení s ustanovením § 8 a následnej vyhlášky č. 453/2000 Z.z., v platnom znení.

Podľa § 2 ods.1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov bytom sa na účely tohto zákona rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky.

Podľa § 2 ods.4 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestoroch spoločnými časťami domu sa na účely tohto zákona rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

Podľa § 14 ods.1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestoroch vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, spoločných nebytových priestoroch, príslušenstve a pozemku na schôdzi vlastníkov. Oznámenie o schôdzi vlastníkov musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome minimálne päť dní pred dňom konania schôdze. „Výsledok hlasovania oznamuje ten, kto schôdzu vlastníkov alebo zhromaždenie zvolal, a to do piatich pracovných dní od konania schôdze vlastníkov alebo zhromaždenia spôsobom v dome obvyklým.“

Mestská časť Bratislava – Dúbravka ako stavebný úrad prvého stupňa podľa § 117 ods.1 stavebného zákona, nie je vecne príslušným orgánom verejnej moci, ktorý by bol oprávnený rozhodovať o právach a povinnostiach vlastníkov bytov podľa zák. č. 182/1993 Z.z., v platnom znení. Podľa čl. II ods.2 zák. č. 460/1992 Z. z., v platnom znení (Ústava SR): „Štátne orgány môžu konať iba na základe ústavy, v jej medziach a v rozsahu a spôsobom, ktorý ustanoví zákon.“ Mestská časť Bratislava - Dúbravka ako správny orgán pri prenesenom výkone štátnej správy je štátnym orgánom a preto nemôže postupovať v rozpore s Ústavou SR a osobitným právnym predpisom, ktorý vymedzuje jej právomoc a pôsobnosť ako stavebného úradu prvého stupňa podľa § 117 ods.1 stavebného zákona.

Z predloženého podania je zrejmé, že účastníčka konania – vlastníčka bytu (stavebníčka) ku dnešnému dňu nepredložila kvalifikovaný súhlas, ktorý by bol zákonným prejavom vôle

vlastníkov bytov a nebytových priestorov pri nakladaní so spoločnými časťami bytového domu. Práve uvedený súhlas zo schôdze vlastníkov bytov je zákonným prejavom vôle vlastníkov pri hospodárení so spoločnými časťami bytového domu, do ktorých účastníčka konania – vlastníčka bytu zasiahla. Žiadna právna norma výslovne nevymedzuje podmienky, za ktorých by boli vlastníci bytov a nebytových priestorov povinní rozhodnúť tak, že udeľujú súhlas účastníčke konania, ktorý by bol preukázaním súhlasnej vôle kvalifikovanej väčšiny vlastníkov so zásahom do spoločných častí domu. Spôsob hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov je výsledkom ich slobodného a vážneho prejavu vôle, ktorý nie je možné obmedziť.

Práve účastníčka konania – vlastníčka bytu je osobou, ktorá nepostupovala v súlade s ust. stavebného zákona a v dôsledku takéhoto konania je povinná uniesť dôkazné bremeno súvisiace s preukázaním súladu s verejným záujmom ako aj povinná predložiť všetky doklady, stanoviská potrebné k vydaniu rozhodnutia.

Nie je teda možné súhlasiť s názorom zástupcu účastníčky konania, ktorý uvádza, že ani v prípade štandardného stavebného konania nie je súhlas vlastníkov potrebný, pretože štandardným prostriedkom zabezpečenia ochrany práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome ako účastníkov konania je námietka, o ktorej musí správny orgán v zmysle § 62 stavebného zákona v konaní rozhodnúť. S uvedeným tvrdením stavebný úrad nesúhlasí a to z dôvodu, že v prípade stavebného zákona sa jedná o normu verejného práva, ktorá je založená na princípe nadriadenosti a podriadenosti, právne normy sú presne, jasne a zrozumiteľne formulované vo väčšine prípadov ako príkazy a zákazy resp. definujú lehoty, v ktorých ten ktorý účastník konania má svoje právo alebo povinnosť vykonať.

Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov má povahu normy súkromnoprávnej, ktorá vychádza z princípu rovnosti a nezávislosti a individuálnej autonómie vôle (pri výkone práv vlastníkov bytov).

Práve v prípade námietky je zrejmé, že stavebný zákon vykazuje jednoznačné znaky verejného práva a to najmä s poukazom na existenciu zásady koncentráte, ktorú stavebný zákon výslovne upravuje v ustanovení § 61 ods.3 stavebného zákona: „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.“ Podstata koncentračnej zásady spočíva v tom, že námietky k prejednávanej veci sa môžu uplatniť najneskôr na ústnom pojednávaní. Na neskoršie uplatnenie pripomienky alebo námietky sa neprihliada. V týchto prípadoch nemožno odpustiť ani zmeškanie lehoty (§ 28 správneho poriadku). Teda je zrejmé, že práve osobitný predpis výslovne definuje spôsob a čas dokedy je možné si uplatniť právo podať námietku.

Naopak práve súhlas alebo nesúhlas výslovne nesúvisí s výkonom práv a oprávnení účastníka konania a je individuálnym prejavom vôle, toho ktorého vlastníka bytu vo vzťahu k hospodáreniu so spoločnými časťami stavby bytového domu.

Na odstránenie nedostatkov stavebný úrad poskytol stavebníčke – vlastníčke bytu dostatočnú lehotu a zároveň ju poučil o dôsledkoch nedoplnenia podania, podľa § 88 a ods. 2 stavebného zákona tak, ako bolo uvedené vo výzve č. SU-2010-08/10655-7291/Mi-1, zo dňa 19.7.2010. Táto výzva bola doručovaná do vlastných rúk podľa § 24 správneho poriadku.

Na základe zistených skutočností a uskutočneného konania stavebný úrad rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu sa možno odvolať do 15 dní odo dňa jeho oznámenia na mestskej časti Bratislava-Dúbravka, Žatevná 2, 844 02 Bratislava. Odvolacím orgánom je Krajský stavebný úrad v Bratislave, Lamačská cesta 8, 845 14 Bratislava. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.




Ing. Ján Sandtner
starosta

Doručuje sa:

Účastníkom konania:

1. Mgr. Marcela Klevarová, V. Valachovej č.3, 841 01 Bratislava, v zastúpení spoločnosťou MALOVIC s. r. o., so sídlom Račianska 22/A, 831 02 Bratislava
2. Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu V. Valachovej č.3, podľa LV č. 3408 – doručované verejnou vyhláškou

Na vedomie:

3. AUREKA s. r. o., divízia BYTOSPRÁVA, Americká č. 1, 831 02 Bratislava 3
4. spis
5. a/a

Verejná vyhláška

Toto rozhodnutie sa doručuje verejnou vyhláškou a vyvesí sa na dobu 15 dní na úradnej tabuli mestskej časti Bratislava-Dúbravka, ul. Pri kríži 14.

15. deň vyvesenia je dňom doručenia tohto rozhodnutia. Mestská časť Bratislava-Dúbravka vyznačí deň vyvesenia a zvesenia a opatrí svojou pečiatkou, po uplynutí lehoty predloží do spisu na stavebný úrad.

Dátum vyvesenia na úradnej tabuli:

Pečiatka a podpis:

Dátum zvesenia z úradnej tabule:

Pečiatka a podpis: