



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-DÚBRAVKA

Žatevná 2, 844 02 Bratislava

- podľa rozdeľovníka

Váš list / zo dňa
- / 18.10.2016

Naše číslo
SU-17939/5828/2016/Ma
(k č. SU-13668/187/2016/U-10/Ma)

Vybavuje / linka
Ing. Majerníková / 60101168

V Bratislave
14. novembra 2016

Vec

Oznámenie – upovedomenie o odvolaní proti rozhodnutiu č. SU-13668/187/2016/U-10/Ma zo dňa 22. augusta 2016, so žiadosťou o vyjadrenie účastníkov konania k obsahu odvolania

Tunajší stavebný úrad v súlade s § 56 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (ďalej „správny poriadok“) Vás upovedomuje, že účastníci konania:

1. Ing. Marek Kottman, Dubová 9, 900 25 Chorvátsky Grob,
2. Ing. Anna Hrbáňová, Znievska 12, 851 06 Bratislava 5,
3. Ing. Boris Usačev, ul. Martina Granca 11, 841 02 Bratislava 42,
4. Lenka Usačevová, ul. Martina Granca 11, 841 02 Bratislava 42,
5. MUDr. Marianna Koperdanová, 7 Providence Park, Southampton SO16 7QN, Veľká Británia,
6. Stanislav Farkaš, Haydnova 19, 811 02 Bratislava 1,

ktorých zastupuje JUDr. Andrej Gara, advokát, Štefániková ul. č. 14, 811 05 Bratislava 1, sa odvolali v zákonnej lehote, podaním odvolania do podateľne dňa 18.10.2016, proti rozhodnutiu č. SU-13668/187/2016/U-10/Ma zo dňa 22. augusta 2016, ktorým bolo vydané územné rozhodnutie na stavbu s názvom:

stavebné objekty: „OBYTNÝ SÚBOR C – Terasový dom“,
SO.01 Objekt
SO.02 Prípojka splaškovej kanalizácie
SO.03 Dažďová kanalizácia – areálová
SO.04 Prípojka vody
SO.05 STL prípojka plynu
SO.06 NN prípojka
SO.07 Slaboprúdová prípojka
SO.08 Spevnené plochy
SO.09 Sadové úpravy
SO.10 Prístrešok pre domový odpad,

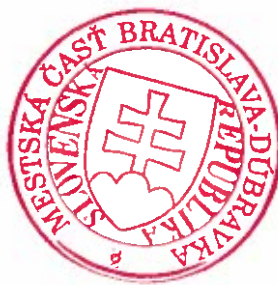
pre navrhovateľov:

1. Ing. Miroslav Kováčik, ul. Prof. Sáru 10, 974 01 Banská Bystrica,
2. Juraj Rózsa, Terchovská 200/71, 900 28 Zálesie,
3. Eva Rózsová, Terchovská 200/71, 900 28 Zálesie,
4. Karol Babčan, Vazovova 2740/15, 811 07 Bratislava 1,
5. Jana Babčanová, Vazovova 2740/15, 811 07 Bratislava 1,
6. Michal Bartalský, Pri kríži 1, 841 02 Bratislava 42,
7. Monika Bartalská, Pri kríži 1, 841 02 Bratislava 42,
8. Mgr. Ján Čačo, Rovinka 613, 900 41 Rovinka,
9. Zuzana Čáčová, Rovinka 613, 900 41 Rovinka,

ktorých všetkých zastupuje Ing. arch. Peter Šterdas, Páričkova 1101/27, 821 08 Bratislava 2.

V prílohe listu Vám prikladáme fotokópiu odvolania a v zmysle uvedeného § 56 správneho poriadku, Vás žiadame, o zaslanie Vášho vyjadrenia k obsahu odvolania do **7 pracovných dní**, odo dňa doručenia tohto oznámenia.

Následne budú Vaše vyjadrenia postúpené na Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky, ako nadriadenému orgánu na druhostupňové konanie.




RNDr. Martin Zaťovič
starosta

Príloha: - fotokópia odvolania pre účastníkov konania

Doručí sa:

I. Účastníkom konania formou verejnej vyhlášky:

1. **navrhovateľ:** Ing. Miroslav Kováčik, ul. Prof. Sáru 10, 974 01 Banská Bystrica
2. **navrhovateľ:** Juraj Rózsa, Terchovská 200/71, 900 28 Zálesie
3. **navrhovateľ:** Eva Rózsová, Terchovská 200/71, 900 28 Zálesie
4. **navrhovateľ:** Karol Babčan, Vazovova 2740/15, 811 07 Bratislava 1
5. **navrhovateľ:** Jana Babčanová, Vazovova 2740/15, 811 07 Bratislava 1
6. **navrhovateľ:** Michal Bartalský, Pri kríži 1, 841 02 Bratislava 42
7. **navrhovateľ:** Monika Bartalská, Pri kríži 1, 841 02 Bratislava 42
8. **navrhovateľ:** Mgr. Ján Čačo, Rovinka 613, 900 41 Rovinka
9. **navrhovateľ:** Zuzana Čáčová, Rovinka 613, 900 41 Rovinka
10. VILLA RUSTICA, s.r.o., Zámocká 36, 811 01 Bratislava 1
11. YIT Slovakia, a.s., Račianska 153/A, 831 54 Bratislava 34, korešpondenčná adresa: P.O.BOX 21, 830 04 Bratislava 34
12. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. č. 1, 814 99 Bratislava 1, zastúpené primátorom
13. JUDr. Martin Gúčík, Malé Leváre 2318, 908 74 Malé Leváre
14. Peter Rakús, Hanulova 5, 841 01 Bratislava 42
15. Jarmila Hanusová, Gercenova 23, 851 01 Bratislava 5
16. Lubomír Pešina, Cabanova 42, 841 02 Bratislava 42
17. Margita Pešinová, Cabanova 42, 841 02 Bratislava 42
18. Mária Maňková, ul. 29. augusta 33, 038 52 Sučany
19. Darina Geišbergová, Pri kríži 1, 841 02 Bratislava 42
20. Andrea Valkovičová, Sabinovská 11, 821 03 Bratislava 2
21. Hermína Brenčičová, Kvačalova 12, 821 08 Bratislava 2
22. Marián Šiška, Furdekova 1, 851 04 Bratislava 5
23. Ing. Miloslav Šimeček, Jadranská 48, 841 01 Bratislava 42
24. Alžbeta Šimečková, Nerudova 32, 821 04 Bratislava 2
25. Andrea Zaťková, Jadranská 2359/79, 841 01 Bratislava 42
26. Dedičom po Márii Lachkovičovej (nar. 28.09.1905), Jadranská 86, 841 01 Bratislava (podľa LV č. 5378)
27. Dedičom po Petrovi Kostolanskom (zom. 23.3.2009), Vtáčikova cesta 1, 831 06 Bratislava (podľa LV č. 5378)
28. Dedičom po Tomášovi Frátričovi (podľa LV č. 5375)
29. Dedičom po Terézii Frátričovej (nar. 01.04.1902), Jadranská 67, 841 01 Bratislava (podľa LV č. 5375)
30. Dedičom po Floriánovi Frátričovi (nar. 07.04.1925), Jadranská 32, 841 01 Bratislava 42 (podľa LV č. 5375)

31. Právnické alebo fyzické osoby, ktorých vlastnícke alebo iné práva k pozemkom alebo k stavbám môžu byť územným konaním priamo dotknuté

II. Na vedomie účastníkom konania (nemá účinky doručenia):

1. **navrhovateľ:** Ing. Miroslav Kováčik, ul. Prof. Sáru 10, 974 01 Banská Bystrica
2. **navrhovateľ:** Juraj Rózsa, Terchovská 200/71, 900 28 Zálesie
3. **navrhovateľ:** Eva Rózsová, Terchovská 200/71, 900 28 Zálesie
4. **navrhovateľ:** Karol Babčan, Vazovova 2740/15, 811 07 Bratislava 1
5. **navrhovateľ:** Jana Babčanová, Vazovova 2740/15, 811 07 Bratislava 1
6. **navrhovateľ:** Michal Bartalský, Pri kríži 1, 841 02 Bratislava 42
7. **navrhovateľ:** Monika Bartalská, Pri kríži 1, 841 02 Bratislava 42
8. **navrhovateľ:** Mgr. Ján Čačo, Rovinka 613, 900 41 Rovinka
9. **navrhovateľ:** Zuzana Čáčová, Rovinka 613, 900 41 Rovinka
- všetkých navrhovateľov zastupuje Ing. arch. Peter Šterdas, Páričkova 1101/27, 821 08 Bratislava 2,
10. VILLA RUSTICA, s.r.o., Zámocká 36, 811 01 Bratislava 1, spoločnosť zastupuje Ing. Tomáš Papp, Cypriehova 2475/14, 831 54 Bratislava 34
11. YIT Slovakia, a.s., Račianska 153/A, 831 54 Bratislava 34, korešpondenčná adresa: P.O.BOX 21, 830 04 Bratislava 34
12. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. č. 1, 814 99 Bratislava 1, zastúpené primátorom
13. JUDr. Martin Gúčík, Malé Leváre 2318, 908 74 Malé Leváre
14. Peter Rakús, Hanulova 5, 841 01 Bratislava 42
15. Jarmila Hanusová, Gercenova 23, 851 01 Bratislava 5
16. Lubomír Pešina, Cabanova 42, 841 02 Bratislava 42
17. Margita Pešinová, Cabanova 42, 841 02 Bratislava 42
18. Mária Maňková, ul. 29. augusta 33, 038 52 Sučany
19. Darina Geišbergová, Pri kríži 1, 841 02 Bratislava 42
20. Andrea Valkovičová, Sabinovská 11, 821 03 Bratislava 2
21. Hermína Brenčičová, Kvačalova 12, 821 08 Bratislava 2
22. Marián Šiška, Furdekova 1, 851 04 Bratislava 5
23. Ing. Miloslav Šimeček, Jadranská 48, 841 01 Bratislava 42
24. Alžbeta Šimečková, Nerudova 32, 821 04 Bratislava 2
25. Andrea Zaťková, Jadranská 2359/79, 841 01 Bratislava 42

II. Na vedomie odvolateľom:

7. Ing. Marek Kottman, Dubová 9, 900 25 Chorvátsky Grob
 8. Ing. Anna Hrbánová, Znievska 12, 851 06 Bratislava 5
 9. Ing. Boris Usačev, ul. Martina Granca 11, 841 02 Bratislava 42
 10. Lenka Usačevová, ul. Martina Granca 11, 841 02 Bratislava 42
 11. MUDr. Marianna Koperdanová, 7 Providence Park, Southampton SO16 7QN, Veľká Británia
 12. Stanislav Farkaš, Haydnova 19, 811 02 Bratislava 1,
- ktorých zastupuje JUDr. Andrej Gara, advokát, Štefániková ul. č. 14, 811 05 Bratislava 1

Co: - spis

Verejná vyhláška

Toto oznámenie sa doručuje verejnou vyhláškou a vyvesí sa na dobu 15 dní na úradnej tabuli mestskej časti Bratislava-Dúbravka.

15 deň vyvesenia je dňom doručenia tohto oznámenia.

**Dátum vyvesenia
na úradnej tabuli:**
Pečiatka a podpis:

**Dátum zvesenia
z úradnej tabule:**
Pečiatka a podpis:

JUDr. Andrej GARA · advokát

Miestny úrad Dúbravka
Stavebný úrad
Žatevná ul. č. 2
844 02 Bratislava

Miestny úrad	
Mestská časť Bratislava-Dúbravka	
Dátum:	18 -10- 2016
Číslo zápisu:	16534/16
Prílohy listy:	1

č. k.: SU-13668/187/2016/U-10/Ma

V Bratislave dňa 12.10.2016

ODVOLANIE

účastníkov konania voči Rozhodnutiu Mestskej časti – Dúbravka (ďalej len „Stavebný úrad“) zo dňa 22.08.2016, č. k.: SU-13668/187/2016/U-10/Ma (ďalej len „Rozhodnutie“)

ÚČASTNÍCI KONANIA:

Ing. Marek Kottman, dátum narodenia: 06.05.1977, bytom: Homolova ul. č. 4, 841 02 Bratislava;
Ing. Anna Hrbáňová, dátum narodenia: 16.06.1963, bytom: Znievska ul. č. 12, 851 06 Bratislava;
Ing. Boris Usačev, dátum narodenia: 14.03.1980, bytom: Martina Granca č. 11, 841 02 Bratislava;
Lenka Usačevová, dátum narodenia: 24.11.1977, bytom: Martina Granca č. 11, 841 02 Bratislava;
MUDr. Marianna Koperdanová, dátum narodenia: 10.12.1979, bytom: Providence Park 7, Southampton SO16 7QN, Veľká Británia
Stanislav Farkaš, dátum narodenia: 14.03.1962, bytom: Haydnova 19, 811 02 Bratislava (ďalej spolu len „Účastníci“)

PRÁVNE ZASTÚPENÍ:

JUDr. Andrej Gara, advokát

So sídlom: Štefániková ul. č. 14, 811 05 Bratislava

IČO: 30850436

Číslo preukazu SAK: 1700

I

Voči Rozhodnutiu podávajú Účastníci prostredníctvom svojho právneho zástupcu v zákonnej 15-dňovej lehote odvolanie.

II

Účastníci v Stavebnom konaní namietajú absenciu súhlasu vlastníka pozemku nachádzajúceho sa v k. ú.: Dúbravka evidovanej v katastri nehnuteľností Okresným úradom Bratislava – katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 1574 ako parcela reg. „C“ č. 3503/17 o

výmere 543 m², druh pozemku: ostatné plochy (ďalej len „Pozemok“), s umiestnením stavby Obytný súbor C – Terasový dom vrátane umiestnenia inžinierskych sietí a spevnených plôch (ďalej len „Stavba“). Navrhovatelia okrem Juraja Rózsu a Evy Rózsovej sú totiž iba menšinovými spoluvlastníkmi Pozemku, pričom Juraj Rózsa a Eva Rózsova nemajú k Pozemku žiaden vzťah.

Stavebný úrad túto námietku absencie súhlasu odmietol, pričom svoje rozhodnutie odôvodnil *„Podľa názoru Stavebného úradu sa súhlas vlastníka pozemku vyžaduje len v prípade, pokiaľ by Návrh podávala výlučne iba osoba, ktorá nemá žiadne vlastnícke a teda ani spoluvlastnícke právo k Pozemku...Keďže navrhovatelia sú spoluvlastníkmi Pozemku, je nepochybné, že Návrh bol podaný osobami, ktoré majú k Pozemku vlastnícke právo...“*

Účastníci zároveň v súvislosti s vyššie uvedeným namietajú neúplnosť návrhu pre uvedenú absenciu súhlasu v zmysle § 3 ods. 1 písm. e) vyhlášky Ministerstva životného prostredia SR č. 453/2000 Z. z. (ďalej len „Vyhláška“). Stavebný úrad v Rozhodnutí argumentuje:

- a) odvoláva už na vyššie uvedené – „Návrh bol podaný o. i. spoluvlastníkmi Pozemku, v dôsledku čoho súhlas podľa § 3 ods. 1 písm. e) Vyhlášky nie je potrebný
- b) *„jediné platné rozhodnutie“* spoluvlastníkov Pozemku je z roku 1982, prijaté 08.10.1982 zmluvou registrovanou štátnym notárstvom. Stavebný úrad tvrdí, že „iné rozhodnutie nebolo stavebnému úradu predložené“. Uvedené rozhodnutie z roku 1982 nemalo byť podľa Stavebného úradu doposiaľ žiadnym účastníkom spochybnené.
- c) Spoločný pozemok, ktorý umožňuje prístup k ostatným pozemkom, je účelovo predurčený práve na umiestňovanie a vedenie inžinierskych sietí, pričom vedením inžinierskych sietí nedochádza k zmene charakteru pozemku a spôsobu jeho užívania.
- d) Stavebný úrad považuje námietku ohľadom umiestnenia „Stavby“ za nedôvodnú, nakoľko stavba samotného Terasového domu sa na Pozemku v zmysle návrhu neumiestňuje...návrh sa vo vzťahu k Pozemku týka len inžinierskych sietí (prípojky a spevnených plôch, avšak nie objektu samotnej Stavby TERASOVÉHO DOMU.
- e) Nepreukázanie záujmu využiť Pozemok účastníkmi „inak“. Nakoľko ide o nejasný záujem, tento nemôže byť podkladom pre rozhodnutie Stavebného úradu.
- f) Súdne konanie začaté negatívnou vlastníckou žalobou Účastníkov spolu s jeho výsledkom nemajú na rozhodnutie o územnom konaní žiaden vplyv.

Stavebný úrad sa nevysporiadal s námietkou Účastníkov na základe ktorej mal Stavebný úrad v zmysle ust. § 137 ods. 1 stavebného zákona navrhovateľa odporučiť na súd a Územné konanie prerušiť.

Ad a)

Ak by bolo možné pripustiť možnosť menšinového spoluvlastníka využívať spoločnú vec v rozpore s vôľou väčšiny spoluvlastníkov, také konanie by bolo v rozpore s ust. 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Z toho dôvodu nie je možné na základe existencie menšinového podielového spoluvlastníctva pozemku navrhovateľom v územnom konaní povoliť na tomto pozemku umiestnenie stavby resp. polozenie inžinierskych sietí k stavbe. Také rozhodnutie by popieralo základné práva ostatných spoluvlastníkov, ktorých podiely tvoria väčšinu na spoločnom pozemku. Interpretácia ustanovení stavebného zákona a Vyhlášky Stavebným úradom je z toho dôvodu nesprávna. Výklad ustanovenia § 3 ods. 1 písm. f) Vyhlášky umožňujúci nevyžiadať taký súhlas aj menšinovým spoluvlastníkom vytvára priestor pre výkon práv priečiaci sa dobrým mravom. Väčšinovej časti spoluvlastníkov by v dôsledku právoplatnosti Rozhodnutia stavebného úradu vznikla škoda, ktorú si majú Účastníci v prípade potvrdenia jeho nezákonnosti súdom možnosť uplatniť podľa zákona č. 514/2003 Z. z. o zodpovednosti za škodu spôsobenú pri výkone verejnej moci. Pre analógiu - v prípade, ak by ani jeden z navrhovateľov v územnom konaní nemal k Pozemku žiaden vzťah, súhlas vlastníka Pozemku daný iba menšinovým spoluvlastníkom by nemohol obstať. Taký súhlas by bol celkom zjavne v rozpore so zásadami súkromného práva týkajúcich sa práv k spoločnej veci. To isté platí u navrhovateľov - Juraj Rózsa a Eva Rózsová ako aj analogicky u všetkých navrhovateľov, ktorí sú iba menšinovým spoluvlastníkmi Pozemku.

V konaniach, č. SU-15188/5056/2016/Ma, č. SU-14156/4864/2016/R-111/Ma, vedených Stavebným úradom, kde navrhovatelia ako podieloví spoluvlastníci navrhovali umiestnenie inžinierskych sietí si Stavebný úrad vyžiadaval od navrhovateľov preukázanie súhlasu väčšiny spoluvlastníkov. Ide o popretie základov právnej istoty - rozhodovanie v totožných veciach odlišným spôsobom.¹

Ad b)

Účastníci trvajú na tom, že Stavebný úrad nemá kompetenciu rozhodnúť o tom, čo je rozhodnutím spoluvlastníkov o hospodárení so spoločnou vecou a čo nie je rozhodnutím spoluvlastníkov o hospodárení so spoločnou vecou. Takú otázku je kompetentný riešiť iba všeobecný súd. Stavebný úrad mal postupovať v súlade s ust. § 137 ods. 1 stavebného zákona.

Ak by však bolo prípustné rozhodovanie Stavebného úradu o otázke právneho významu, účastníci zdôrazňujú nasledovné:

Listom zo dňa 06.11.2015 vyzvali navrhovatelia prostredníctvom svojej právnej zástupkyne JUDr. Heleny Markovičovej spoluvlastníkov Pozemku, aby umožnili na

¹ Pozri nález Ústavného súdu SR z 29. mája 2013, sp. zn. I. ÚS 564/2012-48

Pozemku zriadenie vecného bremena zodpovedajúce právu prístupovej cesty cez Pozemok k stavbe. Účastníci prostredníctvom svojho právneho zástupcu na tento list odpovedali listom zo dňa 07.01.2016, kde dali najavo svoj nesúhlas s takým vecným bremenom a umiestnením príjazdovej cesty na Pozemok. V okamihu doručenia toho listu JUDr. Markovičovej bolo prijaté platné rozhodnutie spoluvlastníkov týkajúce sa hospodárenia s Pozemkom a to, aby na Pozemku nebola postavená prístupová cesta. Aj v prípade nedoručenia listu Účastníkov zo dňa 07.01.2016 prejav vôle väčšiny spoluvlastníkov jednoznačne vyplýva zo Stanoviska žalobcov doručeného Stavebnému úradu dňa 07.01.2016, z Námietok žalobcov doručených Stavebnému úradu dňa 01.02.2016, z Doplňenia Námietok doručených stavebnému úradu dňa 11.02.2016. S týmto sa navrhovatelia mali možnosť oboznámiť a aj sa oboznámili (nakoľko podali k písomným námietkam vyjadrenie), pričom mali zároveň možnosť zaujať k tomu prejavu vôle stanovisko. Ak by sa s touto vôľou väčšiny spoluvlastníkov navrhovatelia – spoluvlastníci neoboznámili prostredníctvom uvedených dokumentov v rámci územného konania, mali sa možnosť s vôľou väčšiny spoluvlastníkov oboznámiť prostredníctvom Rozhodnutia zo dňa 12.02.2016. Rozhodnutie bolo v písomnej forme zasielané všetkým spoluvlastníkom Pozemku okrem žalobcov. Z uvedených prejavov vôle jednoznačne vyplýva, že žalobcovia ako väčšinoví spoluvlastníci nesúhlasia s umiestňovaním prípojok a spevnených plôch výlučne v rámci projektu Stavby. V súvislosti s uvedeným Účastníci poukazujú na ustálenú prax „Menšinový spoluvlastník môže svoj súhlas alebo nesúhlas vyjadriť výslovne alebo konkludentne. Pokiaľ však menšinový spoluvlastník mal možnosť vyjadriť sa k zámeru hospodárenia so spoločnou vecou, no s majoritným rozhodnutím nesúhlasí, je tento nesúhlas bez právneho významu“² Zákon neupravuje formu rozhodovania podielových spoluvlastníkov. Prejav vôle spoluvlastníkov môže byť aj konkludentný. Zmyslom je, aby všetci spoluvlastníci mali možnosť prejaviť svoju vôľu k navrhovanému rozhodnutiu ohľadom hospodárenia so spoločnou vecou. Navrhovateľom – spoluvlastníkom Pozemku bola vytvorená možnosť sa už v rámci Územného konania sa viackrát oboznámiť s prejavom vôle žalobcov – väčšiny spoluvlastníkov, týkajúcej sa hospodárenia s Pozemkom. Väčšina spoluvlastníkov prejavila vôľu, aby Pozemok nebol využitý na polozenie inžinierskych sietí napájaných na samotnú Stavbu.

Z uvedeného je zrejmé, že v prvej polovici roku 2016, ešte pred a/alebo počas prebiehajúceho územného konania bolo prijaté rozhodnutie o hospodárení s Pozemkom v tom zmysle, že Pozemok sa nevyužije pre potreby umiestnenia Stavby.

Čo sa týka rozhodnutia vyplývajúceho zo Zmluvy zo dňa 08.10.1982, uvedené rozhodnutie nemôže byť považované za rozhodnutie spoluvlastníkov Pozemku o hospodárení s Pozemkom, nakoľko v rámci prevodovej zmluvy bolo prijaté pred samotným nadobudnutím podielového spoluvlastníctva. To vzniká až registráciou zmluvy

² Števec, M., Dulak, A., Bajánková, J., Fečík, M., Sedlačko, F., Tomašovič, M., a kol.: Občiansky zákonník II. § 1 - 451. Komentár. Praha: C. H. Beck, 2015, s. 976

štátnym notárstvom. Teda okamih dohody budúcich spoluvlastníkov bol okamihom skorším ako okamih nadobudnutia spoluvlastníckych práv k Pozemku. Nakoľko teda účastníci dohody o hospodárení s Pozemkom neboli v okamihu svojho prejavu vôle spoluvlastníkmi Pozemku, nemohlo k žiadnej platnej dohode týkajúcej sa hospodárenia s Pozemkom dôjsť. Na tejto parcele navyše nikdy od roku 1982 nebola žiadna prístupová cesta vybudovaná, v zmluve z roku 1982 nie je uvedené nič o zriadení prípojok a inžinierskych sietí a väčšina z účastníkov tej dohody už spoluvlastníkmi Pozemku nie sú. Jediné platné rozhodnutie o hospodárení s Pozemkom pochádza z prvej polovice roku 2016, tak ako je uvedené vyššie.

Ak by aj odvolací orgán pripustil možnosť platnosti takého rozhodnutia, je potrebné vykladať prejav vôle spoluvlastníkov v podmienkach doby rozhodovania. Navrhovatelia uvažujú o prístupovej ceste a inžinierskych sieťach pre rozsiahlu stavbu bytového komplexu s desiatkami bytových jednotiek, určenými na predaj prípadne prenájom. Účastníci zmluvy uvažovali s prístupovou cestou za účelom možnosti obhospodarovania svojich záhrad. Nie za účelom komerčnej výstavby a následného predaja. Prejav vôle účastníkov zmluvy z roku 1982 teda nemôže byť súladný so zámerom navrhovateľov Pozemku. Aj z tohto dôvodu je ustanovenie zmluvy z roku 1982 bezpredmetné.

Ad c)

Okrem toho, že citované je vytrhnuté z kontextu, dané rozhodnutie nemožno aplikovať na uvedené konanie. Charakteristika pozemku a jeho „predurčenie“ na vybudovanie inžinierskych sietí nevyplýva momentálne zo žiadneho záväzného aktu. Aj v prípade jeho „predurčenia“ na vedenie inžinierskych sietí, je tu nesúhlas väčšiny podielových spoluvlastníkov s vedením sietí a spevnených plôch. Tento nesúhlas je prejavom dispozície s vlastníckym právom väčšiny spoluvlastníkov Pozemku, a toto právo nemôže byť v územnom konaní správnym orgánom odopreté.

Ad d)

Žalobcovia ako Stavbu označujú celý projekt tak ako je miesto Stavby definované v Oznámení o začatí územného konania zo dňa 21.12.2015 na prvej strane v časti „miesto stavby“, podľa ktorého je miestom stavby aj Pozemok. Rozhodnutie z roku 1982 Účastníci nepovažujú za rozhodnutie o hospodárení s Pozemkom pre vyššie uvedené dôvody.

Ad e)

Bez ohľadu na to, ako chcú Účastníci ako väčšinoví podieloví spoluvlastníci využiť Pozemok je zrejmé, že ho nemajú záujem využiť na vedenie sietí a spevnených plôch v rámci Stavby. Stavebný úrad nerozhoduje o návrhu Účastníkov o využití Pozemku, nepotrebuje mať za zrejmé v podobe podkladu pre Územné rozhodnutie ako chcú väčšinoví spoluvlastníci využiť Pozemok. Stavebný úrad rozhoduje o využití Pozemku na návrh

menšinových spoluvlastníkov.. V takom prípade stačí väčšinovým spoluvlastníkom negatívne vymedziť svoju vôľu ohľadom hospodárenia s Pozemkom. Ide o účelový a právne nepodložený argument zo strany Stavebného úradu.

Ad f)

Účastníci nesúhlasia s takým názorom Stavebného úradu, nakoľko v občianskom konaní sa rozhoduje o predbežnej otázke. Stavebný úrad mal teda územné konanie prerušiť a nie sám rozhodovať o otázke, na ktorej riešenie nie je kompetentný.

Stavebný úrad sa teda právne nesprávne vysporiadal s námietkou Účastníkov týkajúcou sa nedostatku návrhu. Nakoľko ide o právnu otázku, ktorú má kompetenciu vyriešiť iba všeobecný súd Slovenskej republiky, Stavebný úrad nebol túto otázku ani oprávnený riešiť. Stavebný úrad svojim nesprávnym úradným postupom – rozhodnutím o otázke, ktorú nie je oprávnený riešiť – zasiahol do práv a oprávnených záujmov Účastníkov.

III

Účastníci namietajú, že sa v územnom konaní nemali možnosť oboznámiť s dokumentom – Zmluva z roku 1982. Ten bol do spisu vložený bez vedomia Účastníkov a nie je zrejmé v ktorom štádiu územného konania. Ak to bolo až po uplynutí lehoty na podanie námietok, taký podklad nemôže byť relevantný, nakoľko Účastníci nemali možnosť sa k tomu podkladu vyjadriť v rámci námietok (jedinej relevantnej možnosti Účastníkov vyjadriť sa k návrhu navrhovateľov). Zároveň stavebný zákon neumožňuje navrhovateľom dokladať podklady pre územné rozhodnutie po uplynutí lehoty na podanie námietok. Teda Stavebný úrad pri svojom rozhodovaní nemal brať do úvahy ani vyjadrenia k námietkam, ani zmluvu z roku 1982. Ak bol dokument doručený úradu už skôr, správny orgán mal účastníkov v zmysle ust. § 36 stavebného zákona informovať. Účastníci v tej súvislosti poukazujú na rozhodnutie NS SR, sp. zn.: 6Sžo 55/2010 podľa ktorého *„povinnosťou správneho orgánu je umožniť účastníkovi, aby sa pred vydaním rozhodnutia oboznámil s dôkazmi ako aj so všetkými podkladmi, ktoré sú podkladom pre rozhodnutie vo veci, a za tým účelom oznámiť účastníkovi, že má možnosť sa vyjadriť pred vydaním rozhodnutia.“*

Správny orgán sa rozhodovaním na základe podkladu ku ktorému sa Účastníci nemali možnosť vyjadriť dopustil nesprávneho postupu čím zasiahol do práv a oprávnených záujmov Účastníkov.

IV

Stavebný úrad zamietol námietku Účastníkov týkajúcu sa koeficientu zelene. Stavebný úrad nijakým spôsobom neodôvodnil namietaný nesúlad súhrnnej skutočnej

výmery pozemkov, ktoré majú byť dotknuté stavbou (pozemky parc. reg. „C“ č. 3503/18, 3503/19, 3503/20, 3503/21, k. ú. Dúbravka) v súčte 2 530 m² a prezentovanou (chybnou) výmerou vo veľkosti 2 754 m². V prípade uvedenia správnej výmery 2530 m² nebude Stavba dosahovať výšku koeficientu zelene požadovanú územnoplánovacou dokumentáciou v danom území a pôjde teda o zrejmy nesúlad navrhovaného riešenia s územnoplánovacou dokumentáciou.

V

S ostatnými námietkami Účastníkov sa Stavebný úrad taktiež nesprávne vysporiadal. Účastníci opakovane poukazujú na nasledovné:

- a) Účastníci trvajú na neaktuálnosti dokumentu „*Dopravno-inžinierske posúdenie križovatky Pri Kríži – Martina Granca – Ožvoldíková*“. Stavebný úrad nijakým spôsobom nezdôvodnil kde, ako, kedy a u koho preveroval aktuálnosť uvedeného dokumentu. Jeho rozhodnutie z toho dôvodu trpí vadou nedostatočného odôvodnenia. Také odôvodnenie je zjavne nesprávnym úradným postupom, ktorým sa odníma Účastníkom právo na riadne odôvodnené rozhodnutie správneho orgánu.
- b) Stavebný úrad tvrdí, že všetky stanoviská, či vyjadrenia sa týkajú projektu -Stavby, pričom preveril ich aktuálnosť. Na inom mieste svojho Rozhodnutia tvrdí, že návrh navrhovateľov s návrhom v územnom konaní č. SU-15959/4384/2015/Ma nie je totožným návrhom nakoľko „navrhované umiestnenie stavebných objektov je rozdielne“. Priložený súhlas spoločnosti YIT Reading a.s., v súčasnosti po zlúčení so spoločnosťou GALA Residence s. r. o., YIT Slovakia a.s., IČO: 35 718 625 bol pritom udelený v súvislosti s konaním SU-15959/4384/2015/Ma. Toto konanie je rozdielne od konania iniciovaného navrhovateľmi, nakoľko je rozdielny nie len účastník, ale podľa Stavebného úradu aj samotný predmet návrhu – projekt pre rozdielne umiestnenie stavebných objektov. Súhlas YIT Reading a.s. sa v tom prípade netýka projektu Stavby, čo spôsobuje jeho neaktuálnosť vo vzťahu k uvažovanému projektu – Stavbe. Pre uvedené sa Stavebný úrad s námietkou účastníkov vysporiadal nesprávne, čím opäť zasahuje do práv a oprávnených záujmov Účastníkov.

VI

Účastníci navrhujú, aby odvolací orgán Rozhodnutie Stavebného úradu zmenil tak, že návrh navrhovateľov zamietne, alebo Rozhodnutie Stavebného úradu zruší a vráti mu na ďalšie konanie.

Advokátska kancelária JUDr. Andrej Gara

Štefánikova 14, 011 05 Bratislava, Slovenská republika

IČO: 35 252 418 IČ DPH: SK1045937408

Tel.: +421 2 32 199 190 Fax: +421 2 32 199 151

e-mail: andra@kg.sk web: www.kg.sk

JUDr. Andrej Gara

Advokát

3