



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-DÚBRAVKA

Žatevná 2, 844 02 Bratislava

podľa rozdeľovníka

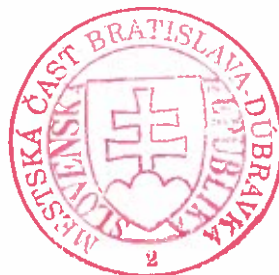
Váš list / zo dňa	Naše číslo	Vybavuje	/ linka	v Bratislave
/	SU-6197/1645/2018/VL	Ing. Vladovičová	/ 60101164	26.04.2018

Vec :

Oznámenie o odvolaní voči rozhodnutiu č. SU-1982/1645/2018/S/6/VL zo dňa 14.02.2018 so žiadosťou o stanovisko

Mestská časť Bratislava-Dúbravka ako príslušný stavebný úrad I. stupňa (ďalej len, stavebný úrad) podľa § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) v súlade s § 56 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len správny poriadok) Vás informuje, že účastníci konania vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu V. Valachovej č. 3, Bratislava : Zuzčák Martin, Zuzčáková Renáta, Kovaľová Anna, Danielová Zlatica, Fitková Miriama Ing., Sčitka Andrej Bc., Tóthová Katarína, Hraška Marek Mgr., Hempfinger Imrich, Zámečník Dušan, Sivák Martin, Paška Juraj Mgr., Kálal Ladislav, Kálalová Petronela, Šamšonová Jana, Tabaková Laila, Zavorská Dagmar, Zavorská Natália, Solárik Stanislav JUDr., Soláriková Ľudmila Mgr., Kaľavská Terézia, Lomen Vladimír JUDr., Račkay Martin, Grauzel Ivan JUDr. Kolesár Vladimír JUDr., Máčalka Milan, Žila Kristián, Benčatová Ľudmila PhDr.CSc., Prekop Jozef, Prekopová Daniela, Göncölová Marta, Nesméri Tomáš v zastúpení správcom AUREKA s.r.o., Homolova 4, 841 02 Bratislava, IČO:31394078, v zákonom stanovenej lehote dňa 29.03.2018, podali odvolanie voči rozhodnutiu č. SU-1982/1645/2018/S/6/VL zo dňa 14.02.2018, ktorým bola dodatočne povolená zmena dokončenej stavby - stavebné úpravy v byte č. 24, na 5.poschodí bytového domu Valachovej č. 3, Bratislava, súp. č. 1820, na pozemku CKN parc. č. 2975 katastrálne územie Dúbravka, stavebníčke Mgr. Marcela Klevarovej, bytom V. Valachovej 3, 841 01 Bratislava.

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




RNDr. Martin Zatovič
starosta

Príloha: fotokópia odvolania

Doručuje sa účastníkom konania verejnou vyhláškou:

1. Mgr. Marcela Klevarová, V. Valachovej č. 3, 841 01 Bratislava, v zastúpení spoločnosťou MALOVIC s. r. o., JUDr. Katarína Malovičová, advokátka a konateľka, Račianska 22/A, 831 02 Bratislava
2. Prof. Ing. Ján Ravinger, DrSc., Ružová dolina 22, 821 09 Bratislava – statik
3. Ing. Ivan Grman, Royova 29/A, 831 01 Bratislava – projektant
4. Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu V. Valachovej č. 3, podľa LV č. 3408, súp. č. 1820, pozemok CKN parc. č. 2975 k.ú. Dúbravka : Čobrda Pavol, Tyrpák Imrich Mgr., Tyrpáková Zuzana Mgr., Belušková Apolónia, Beluško Marcel, Pastucha Tomáš Ing., Šmihula Ondrej Mgr., Šmihulová Žaneta, Vítek Andrej, Fekiačová Branislava, Račkayova Jana, Kolesárová Emília, Benčat Stanislav, Benčat Branislav, Cigáň Alexander, Fireková Stanislava, Surovýchová Anna, Markaj Luka, Majkaj Zuzana, Neumann Peter, Hricuš Juraj JUDr., Hricušová Ružena JUDr., Sasinková Margita, Pšenčík Róbert, Pšenčíkova Bronislava, Kopecký Dušan JUDr. Kopecká Mária, Pakan Roman, Pakanová Anna, Michalovský Ján Ing., Michalovská Alena, Vavrová Yvonne, Binka Viliam JUDr. Binková Jozefína, Bařina Peter, Gábrišová Lucia, Filcová Blanka, Častulík Jaroslav, Častulíková Marta, Schügerl Andrej,
5. Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu V. Valachovej č. 3, podľa LV č. 3408, súp. č. 1820, pozemok CKN parc. č. 2975 k.ú. Dúbravka: Zuzčák Martin, Zuzčáková Renáta, Koval'ová Anna, Danielová Zlatica, Fitková Míriama Ing., Sčítka Andrej Bc., Alezárová Katarína, Hraška Marek Mgr., Hempfinger Imrich, Zámečník Dušan, Sivák Martin, Paška Juraj Mgr., Kálal Ladislav, Kálalová Petronela, Šamšonová Jana, Tabaková Laila, Zavorská Dagmar, Zavorská Natália, Solárik Stanislav JUDr., Soláriková Ľudmila Mgr., Kaľavská Terézia, Lomen Vladimír JUDr., Račkay Martin, Grauzel Ivan JUDr. Kolesár Vladimír JUDr., Máčalka Milan, Žila Kristián, Benčatová Ľudmila PhDr.CSc., Prekop Jozef, Prekopová Daniela, Göncölová Marta, Nesméri Tomáš, v zastúpení správcou AUREKA s.r.o., Homolova 4, 841 02 Bratislava, IČO:31394078, adresa pre doručovanie: Kominárska 2, 831 04 Bratislava

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:

SU

Miestny úrad Mestská časť Bratislava-Dúbravka	
Dátum:	29 -03- 2018
Číslo zápisu:	4480/18 21
Prílohy/isy	

Mestská časť Bratislava-Dúbravka
stavebný úrad
Žatevná 2
844 02 Bratislava

Vaša značka (č.j.):
SU-1982/1645/2018/S/6/VL

ODVOLANIE

V Bratislave, dňa 28.03.2018

Účastník konania:

Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu V.
Valachovej č. 3, Bratislava, podľa LV č. 3408, súp. č. 1820, na
pozemku CKN parc. č. 2975, k.ú. Dúbravka

v zastúpení správcou bytového domu:

AUREKA, s.r.o.
so sídlom: Homolova 4, 841 02 Bratislava
IČO: 31 394 078

(ďalej len „Účastník“)

**proti rozhodnutiu Mestskej časti Bratislava-Dúbravka, ako príslušného
stavebného úradu, zo dňa 14.02.2018, číslo SU-1982/1645/2018/S/6/VL**

I.

Ako Účastník správneho konania týmto **podávame odvolanie** v zákonnej 15-dňovej lehote proti rozhodnutiu Mestskej časti Bratislava-Dúbravka, ako príslušného stavebného úradu, zo dňa 14.02.2018, číslo SU-1982/1645/2018/S/6/VL (ďalej len „**Rozhodnutie**“), prostredníctvom ktorého Mestská časť Bratislava-Dúbravka, ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „**SÚ**“), dodatočne povolila zmenu dokončenej stavby – stavebné úpravy v byte č. 24, na 5. poschodí bytového domu na ulici V. Valachovej č. 3, Bratislava, podľa LV č. 3408, súp. č. 1820, na pozemku CKN parc. č. 2975, k.ú. Dúbravka, stavebníčke Mgr. Marcele Klevárovej, bytom V. Valachovej 3, 841 01 Bratislava v zmysle jej žiadosti zo dňa 23.12.2008 a zamietla všetky námietky účastníka konania, JUDr. Stanislava Solárika, bytom V. Valachovej 3, 841 01 Bratislava, okrem námietky pried'ahov v konaní, ktorej bolo čiastočne vyhovené.

Odvolanie proti Rozhodnutiu podávame voči všetkým častiam výroku Rozhodnutia okrem časti, ktorou SÚ vyhovel námietke pried'ahov v konaní, a to najmä z nasledovných dôvodov:

1. porušenie zákonom stanovených náležitostí pre výrok Rozhodnutia;
2. porušenie povinnosti SÚ dodržať právny názor odvolacieho orgánu;
3. nesprávne právne posúdenie skutočností podstatných pre vydanie Rozhodnutia;
4. porušenie zásady materiálnej pravdy a zásady aktívnej súčinnosti účastníkov konania;
5. porušenie zásady rovnosti účastníkov konania;
6. nepreskúmateľnosť Rozhodnutia.

Správca Bytového domu, spoločnosť AUREKA, s.r.o. (IČO: 31 394 078), odvádza svoje právo zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ulici V. Valachovej č. 3, Bratislava, podľa LV č. 3408, súp. č. 1820, na pozemku CKN parc. č. 2975, k.ú. Dúbravka (ďalej len „**Bytový dom**“) a podať toto odvolanie ustanovením § 8b ods. 1 a 2 písm. b) a c) zákona č. 182/1993 Zb. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „**ZVBNP**“) a zmluvou o výkone správy zo dňa 24.08.2015 konkrétne jej článkom IX bodom 1.

Toto odvolanie je podané včas, t.j. v 15-dňovej lehote v zmysle § 26 ods. 2 v spojení s § 54 ods. 2 a § 51 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) (ďalej len „**SP**“). Rozhodnutie bolo vyvesené na úradnej tabuli SÚ dňa 06.03.2018.

Dôkaz: Zmluva o výkone správy zo dňa 24.08.2015

II.

Nedostatky výroku Rozhodnutia

V zmysle § 47 ods. 2 SP má výrok Rozhodnutia obsahovať rozhodnutie vo veci a musí byť formulovaný presne, určito a stručne. Podľa nášho názoru neexistuje dôvod, aby vo výroku Rozhodnutia bolo obsiahnuté celé znenie námietok podaných účastníkom konania, JUDr. Stanislavom Solárikom. Táto skutočnosť spôsobuje značnú neprehľadnosť výroku Rozhodnutia a nie je podľa nášho názoru v súlade s požiadavkami, ktoré sú kladené na výrok Rozhodnutia v zmysle SP.

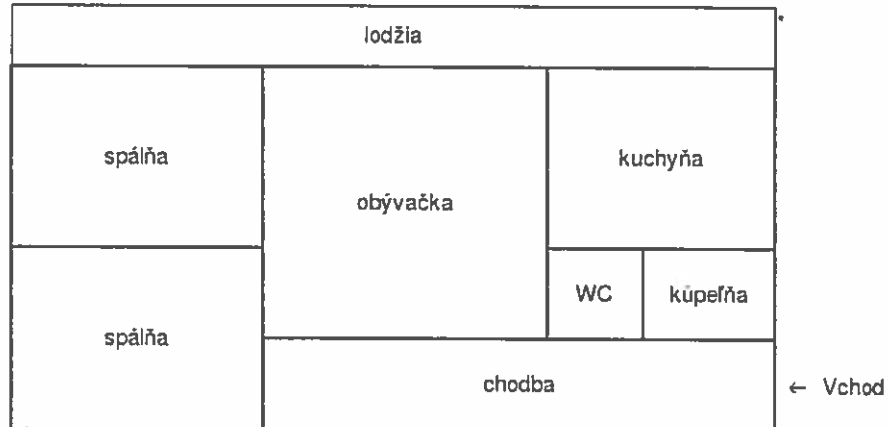
Ďalší nedostatok výroku Rozhodnutia spočíva v nepresnej rozlohe bytu č. 24, na 5. poschodí Bytového domu (ďalej len „**Byť**“), ktorý má daný Byt aktuálne mať po vykonaných stavebných

úpravách. SÚ uvádza, že podlahová plocha Bytu je po jeho zväčšení 70,55 m², pričom pôvodná plocha Bytu bola 65,52 m². Stavebnými úpravami malo teda dôjsť k zväčšeniu plochy Bytu o približne 5 m².

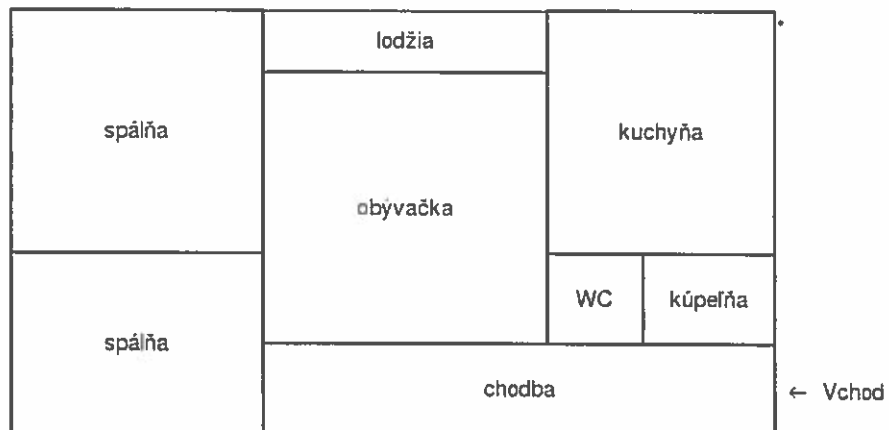
Podlahová plocha lodžie, zabratím ktorej došlo k rozšíreniu Bytu, má celkovo (v pôvodnom stave) 11,40 m². Nižšie si situačne dovoľujeme zobrazit', ako stavebné úpravy zmenili Byt:

Byt č. 24 na 5. poschodí bytového domu na ulici Valachovej 3

Stav pred rekonštrukciou:



Stav po rekonštrukcii:



**Tento náčrt je len orientačný*

Ako je možné vidieť zo situačného náčrtu vyššie, stavebnými úpravami došlo k zabratiu približne 2/3 plochy lodžie. Z uvedeného teda logicky vyplýva, že Byt sa nemohol zväčšiť len o 1/2 plochy lodžie. Údaj o novej ploche Bytu je teda podľa nášho názoru nesprávny. Správnym údajom má byť plocha Bytu približne v rozlohe 73,57 m².

Odôvodnenie Rozhodnutia ale nijako bližšie nezdôvodňuje, ako SÚ došiel k číslu 70,55 m². Nakoľko je tento údaj súčasťou výroku, je podstatný pre vyčíslenie ujmy vzniknutej vlastníkom Bytového domu (viac k tejto problematike uvádzame nižšie) a v odôvodnení Rozhodnutia nie je o ňom žiadna zmienka, považujeme Rozhodnutie za nepreskúmatel'né a z tohto dôvodu je nevyhnutné ho zmeniť.

III.

Nedodržanie právneho názoru odvolacieho orgánu zo strany SÚ

Podľa § 59 ods. 3 SP je SÚ viazaný právnym názorom odvolacieho orgánu. Odvolacím orgánom je v tomto prípade Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby (ďalej len „*Odvolač orgán*“), ktorý vo svojom rozhodnutí č. OU-BA-OVBP2/2013/0601/JAN zo dňa 04.11.2013, právoplatné dňa 14.02.2014 (ďalej len „*Záväzné rozhodnutie OU BA*“) jasne uviedol, ako má SÚ ďalej postupovať. V tejto súvislosti si dovoľujeme ešte uviesť, že Záväzné rozhodnutie OU BA bolo vydané na základe a v súlade s rozhodnutím Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR (ďalej len „*MDVRR SR*“) č. 20842/2013/B622-SV/z.53776/Hia zo dňa 23.09.2013, právoplatné dňa 08.10.2013. Právny názor uvedený v Záväznom rozhodnutí OU BA je vo svojej podstate názorom MDVRR SR, t.j. SÚ je vlastne povinný rešpektovať právny názor najvyššieho (ústredného) orgánu, ktorý v oblasti stavebného konania existuje, a to MDVRR SR.

Právny názor, ktorým sa mal SÚ riadiť počas celého konania, ktoré predchádzalo vydaniu Rozhodnutia, stanovil, že SÚ je povinný:

- (i) prerušiť konanie;
- (ii) vyzvať Mgr. Marcelu Klevárovú, bytom V. Valachovej 3, 841 01 Bratislava (ďalej len „*Stavebníčka*“), aby v stanovenej lehote preukázala, že sa obrátila na príslušný súd s návrhom, aby súd rozsudkom nahradil súhlas kvalifikovanej väčšiny vlastníkov Bytového domu požadovaný v zmysle ZVBNP a prípadne rozhodol o vysporiadaní spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach Bytového domu;
- (iii) ak márne uplynie lehota stanovená pre Stavebníčku v zmysle bodu (ii), SÚ bude pokračovať v konaní o odstránení stavby;
- (iv) ak sa Stavebníčka obráti na súd v zmysle bodu (ii), konanie ostane prerušené do právoplatného rozhodnutia súdu.

Čo teda vyplýva z právneho názoru uvedeného v Záväznom rozhodnutí OU BA? **Stavebníčka sa má buď obrátiť na súd a nechať ho rozhodnúť, alebo sa naň neobrátiť, pričom SÚ má potom pokračovať v konaní o odstránení stavby. Tretiu alternatívu Odvolací orgán nepripúšťa.** SÚ si ju však napriek tomu vybral.

Na strane 6 a 7 odôvodnenia Rozhodnutia SÚ uvádza, ako postupoval po doručení Záväzného rozhodnutia OU BA. Konštatujeme, že spočiatku v súlade s ním. V druhom odseku na strane 7 odôvodnenia Rozhodnutia už SÚ ale uvádza, že Stavebníčka ho požiadala o pokračovanie v prerušenom konaní. Okrem iného doložila dôkaz o tom, že žalobu podanú na súd v zmysle právneho názoru Odvolacieho orgánu uvedeného v bode (ii) vzala späť. SÚ vzal jej žiadosť na vedomie, akceptoval iné dokumenty a dôkazy predložené Stavebníčkou mimo inštrukcie a právneho názoru Odvolacieho orgánu a vydal Rozhodnutie, ktorým Stavebníčke povolil stavebné úpravy Bytu. Takýto priebeh konania však Odvolací orgán nepripúšťa.

Ak neexistuje alebo je zrejme, že nebude existovať právoplatné súdne rozhodnutie, ktorým by sa nahradil súhlas kvalifikovanej väčšiny vlastníkov Bytového domu požadovaný v zmysle ZVBNP a prípadne sa rozhodlo o vysporiadaní spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach Bytového domu, mali sa stavebné úpravy Bytu odstrániť. Inú alternatívu Odvolací orgán nepripúšťa. Tým, že takúto inú alternatívu SÚ svojvoľne pripustil, porušil § 59 ods. 3 SP. **Rozhodnutie je teda vydané v rozpore so Záväzným rozhodnutím OU BA a § 59 ods. 3 SP a ako nezákonné je potrebné ho zmeniť.**

V tejto súvislosti si dovoľujeme ešte doplniť, že SÚ v odôvodnení Rozhodnutia vôbec nevyšvetľuje, prečo sa rozhodol konať mimo právneho názoru Odvolacieho orgánu. Ak sa takto aj

rozhodol postupovať v presvedčení, že tak postupovať môže a zákon mu to dovoľuje, mal tieto svoje úvahy uviesť v odôvodnení Rozhodnutia. Nakoľko tam úplne absentujú, nie je možné proti týmto právnym názorom SÚ protiargumentovať našimi názormi v tomto odvolaní, v dôsledku čoho je Rozhodnutie nepreskúmateľné. **Keďže je Rozhodnutie nepreskúmateľné, považujeme za nevyhnutné ho zmeniť aj z tohto dôvodu.**

Na záver tejto časti odvolania už len uvádzame, že potrebu Stavebnícky obrátiť sa na súd Odvolací orgán veľmi dobre vyhodnotil. Na také stavebné úpravy, aké boli vykonané v jej Byte, sa nevyhnutne vyžaduje aj vysporiadanie spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach Bytového domu, nakoľko stavebnými úpravami došlo do nedovoleného zásahu do spoluvlastníckych práv všetkých vlastníkov Bytového domu. Toto všetko mal vyriešiť súd, nakoľko vlastníci bytov Bytového domu vzniknutý problém nevedeli vyriešiť mimosúdne. Ignorovaním tejto skutočnosti a jej nezohľadnením v správnom konaní spôsobil SÚ, že **Rozhodnutie nie je zákonné, nakoľko je v rozpore s viacerými ustanoveniami ZVBNP a nerešpektuje vlastnícke práva vlastníkov Bytového domu.** Viac ku konkrétnym porušeniam uvádzame ďalej v tomto odvolaní.

IV.

Právo Stavebnícky k stavbe a náležitosti súhlasu vlastníkov Bytového domu

Na konanie o dodatočnom povolení stavby sa podľa § 88a ods. 7 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) (ďalej len „*Stavebný zákon*“) primerane aplikujú ustanovenia § 58 až § 66. Podľa § 58 ods. 2 a 3 Stavebného zákona stavebník musí preukázať, že má k pozemku alebo k stavbe vlastnícke alebo iné právo podľa § 139 ods. 1 Stavebného zákona. Bez preukázania vlastníckeho alebo iného práva podľa § 139 ods. 1 Stavebného zákona k pozemku alebo stavbe nie je možné vydať stavebné povolenie, resp. dodatočné stavebné povolenie.

Z uvedeného vyplýva, že ak Stavebníčka chce mať vydané dodatočné stavebné povolenie zo strany SÚ na úpravy zrealizované v jej Byte, musí okrem iného preukázať, že je vlastníčkou časti lodžie, ktorá sa má stať integračnou súčasťou Bytu, alebo má k nej iné právo podľa § 139 ods. 1 Stavebného zákona.

Lodžia prislúchajúca k Bytu Stavebnícky je určená na to, aby sa užívala spoločne s Bytom. Lodžia však nie je vo vlastníctve Stavebnícky, ktorá je vlastníčkou Bytu. Lodžia je odbornou literatúrou považovaná „len“ za spoločnú časť Bytového domu. Spoločné časti Bytového domu patria do podielového spoluvlastníctva všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome.

Na odôvodnenie vyššie uvedeného právneho záveru si Vás dovoľujeme odkázať na strany č. 711 až 715 komentára „Valachovič, M., Grausová, K., Cirák, J. Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Komentár. Praha: C. H. Beck, 2012“ (ďalej len „*Komentár*“). V prílohe tohto odvolania si Vám dovoľujeme zaslať prefotené a zvýraznené relevantné časti Komentára (str. 711 – 715). Radi by sme v tejto súvislosti upozornili, že Komentár je v súčasnosti najrozsiahlejšou a najpodrobnejšou odbornou publikáciou zaoberajúcou sa ZVBNP a jeho aplikáciou v praxi, preto by jeho obsahu mala byť venovaná náležitá pozornosť.

Dôkaz: Strany č. 711 až 715 Komentára

Stavebníčka má zo zákona povolené užívať priestory lodžie len ako lodžiu. Nemá však povolené užívať priestory lodžie ako súčasť Bytu na bývanie. Tento jej zámer je, samozrejme, možné v súlade so zákonom (najmä ZVBNP) realizovať.

Keďže Stavebníčka chce užívať časti lodžie ako trvalú súčasť svojho Bytu, je zrejmé, že ich chce užívať ako riadny vlastník¹. Lodžia (alebo jej časť) môže byť ako spoločná časť Bytového domu prevedená do vlastníctva Stavebníčky na základe § 14 ods. 4 druhá veta ZVBNP. Ustanovenie § 14 ods. 4 druhá veta ZVBNP hovorí, že vlastníctvo k spoločnej časti Bytového domu sa môže previesť, ale len na základe **súhlasu všetkých vlastníkov Bytového domu**.

S prihladením na skutočnosti uvedené v tejto časti odvolania uvádzame, že **ak Stavebníčka chcela začleniť časť lodžie do svojho Bytu a užívať ju na bývanie, mala postupovať v súlade s § 14 ods. 4 druhá veta ZVBNP a prípadne uzavrieť príslušné zmluvy, na základe ktorých by došlo k prevodu príslušnej časti lodžie do jej vlastníctva².**

Stavebníčka však súhlas v zmysle § 14 ods. 4 druhá veta ZVBNP a ani žiadne iné dôkazy potvrdzujúce jej vlastníctvo alebo iné právo podľa § 139 ods. 1 Stavebného zákona k lodžii nikdy nepredložila SÚ. Nikdy teda nepredložila dôkaz o tom, že by mohla príslušnú časť lodžie užívať ako Byt. SÚ postavil svoje Rozhodnutie predovšetkým na existencii rozhodnutia vlastníkov Bytového domu zachyteného v zápisnici zo schôdze vlastníkov zo dňa 16.12.2016. Toto rozhodnutie vlastníkov Bytového domu je však vzhľadom na § 14 ods. 4 druhá veta ZVBNP nedostatočné pre potreby Stavebníčky a tohto konania. Z uvedeného dôvodu je **nutné uznesenia prijaté na schôdzi vlastníkov Bytového domu dňa 16.12.2016 považovať za ničotné (nulitné, nikdy neexistujúce) a vôbec k nim neprihliadať**, nakoľko nezakladajú žiadne právne následky. Tento záver potvrdzuje aj Komentár na stranách č. 916 – 917, na ktoré si Vás dovoľujeme týmto odkázať a zároveň Vám ich prikladáme k tomuto odvolaniu.

Dôkaz: Strany č. 916 až 917 Komentára

Rozhodnutie tým, že povoľuje užívať 2/3 lodžie ako súčasť Bytu, protizákonne zasiahlo do vlastníckych práv všetkých vlastníkov Bytového domu. Pri vydaní Rozhodnutia vôbec neboli zohľadnené ustanovenia § 58 ods. 2 a 3 Stavebného zákona, § 14 ods. 4 ZVBNP, § 123 Občianskeho zákonníka a článku 20 Ústavy Slovenskej republiky. Možno by sa mohlo na prvý pohľad zdať toto porušenie vlastníckych práv vlastníkov Bytového domu ako marginálne, avšak je potrebné si uvedomiť, že **na úkor vlastníckeho práva ostatných vlastníkov Bytového domu SÚ svojim Rozhodnutím povoľuje zväčšenie Bytu o približne 8,02 m².** Pri zohľadnení aktuálnych cien za m² 3-izbových bytov v Dúbravke vo výške 2.040 EUR³ tak Stavebníčka získa majetkový prospech vo výške približne 16.360,- EUR. A toto už podľa nášho názoru nie je marginálny zásah do vlastníckych práv vlastníkov Bytového domu.

Vzhľadom na všetky skutočnosti uvedené v tejto časti odvolania je podľa nášho názoru zrejmé, že **Rozhodnutie je nezákonné a ako také je potrebné ho zmeniť**.

V.

Ďalšie nedostatky súhlasu vlastníkov Bytového domu

Ako sme už uviedli, SÚ postavil svoje Rozhodnutie predovšetkým na existencii rozhodnutia vlastníkov Bytového domu zachyteného v zápisnici zo schôdze vlastníkov zo dňa 16.12.2016. Okrem

¹ Ťažko tu možno hovoriť o zámere Stavebníčky len dočasne užívať (napr. v podobe nájomného vzťahu) lodžiu ako súčasť svojho Bytu, keďže Stavebníčka sa snaží svoju stavbu zlegalizovať na SÚ, ktorého právoplatné rozhodnutie je trvalého charakteru.

² Tu by sme radi pripomenuli, že Odvolací orgán si zjavne bol vedomý týchto skutočností, a preto odporučil odkázať Stavebníčku na súd, ktorý by vo svojom rozhodnutí rovno upravil aj vlastnícke pomery. SÚ však nerešpektujúc tieto následky vydal Rozhodnutie, ktoré porušuje vlastnícke práva vlastníkov Bytového domu.

³ <https://www.nehnuteľnosti.sk/ceny/3-izbove-byty-bratislava-iv/?p%5Bdata%5D%5Bdetail%5D%5Blocation%5D=0&p%5Bdata%5D%5Bdetail%5D%5Bcategory%5D=0&p%5Bdata%5D%5Blocation%5D=p164%7Cbratislava-iv&p%5Bdata%5D%5Bcategory%5D=10003>

nesúladu tohto rozhodnutia vlastníkov Bytového domu s § 14 ods. 4 druhá veta ZVBNP je podľa nášho názoru rozhodnutie nesúladne aj s § 14 ods. 4 prvá veta ZVBNP:

"Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia na schôdzi vlastníkov dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o zmluve o úvere a o každom dodatku k nej, o zmluve o zabezpečení úveru a o každom dodatku k nej, o zmluve o nájme a kúpe vecí, ktorú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome užívajú s právom jej kúpy po uplynutí dojednaného času užívania a o každom dodatku k nej, o zmluve o vstavbe alebo nadstavbe a o každom dodatku k nim, o zmene účelu užívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a o zmene formy výkonu správy;"

Je dôležité si uvedomiť, že **lodžia sa má užívať ako lodžia a nie ako Byt**. Ak sa ale vlastníci Bytového domu ako podieloví spoluvlastníci lodžie rozhodnú, že bude slúžiť na iný účel, môžu tak rozhodnúť na schôdzi vlastníkov. V takom prípade ale musí byť rozhodnutie odsúhlasené **2/3 väčšinou všetkých hlasov vlastníkov Bytového domu**. **Rozhodnutie zachytené v zápisnici zo schôdze vlastníkov Bytového domu zo dňa 16.12.2016 nemá dostatočný počet hlasov, preto možno opäť konštatovať, že je nulité a ak bolo Rozhodnutie SÚ postavené na jeho základoch (čo bolo), je nutné ho považovať za nezákonné.**

Ďalej, na strane 10 odôvodnenia Rozhodnutia možno vidieť, že SÚ odôvodňuje svoje Rozhodnutie tým, že keďže Odvolací orgán (resp. MDVRR SR) žiadal, aby Stavebníčka predložila súhlas nadpolovičnej väčšiny a táto ho prostredníctvom zápisnice zo schôdze vlastníkov zo dňa 16.12.2016 aj predložila, je všetko v súlade so zákonom, najmä s § 11 ods. 4 ZVBNP, ktorý je SÚ priamo citovaný.

V prvom rade si dovoľujeme uviesť, že Odvolací orgán (resp. MDVRR SR) nikdy nežiadal, aby Stavebníčka predložila súhlas nadpolovičnej väčšiny vlastníkov Bytového domu. Žiadal, aby bol predložený súhlas **kvalifikovanej** väčšiny vlastníkov Bytového domu⁴. „Kvalifikovaná väčšina je vopred určená časť hlasujúcich potrebná na schválenie závažnejších rozhodnutí, ktorá býva vyššia ako bežnejšia, nadpolovičná väčšina. Najčastejšie to bývajú 2/3 alebo 3/5, no môže mať aj zložitejšie kritériá“⁵. V tomto prípade bolo potrebných podľa nášho názoru 100 % všetkých hlasov vlastníkov Bytového domu podľa § 14 ods. 4 druhá veta ZVBNP (minimálne však 2/3 všetkých hlasov vlastníkov Bytového domu v prihladnutím na § 14 ods. 4 prvá veta ZVBNP).

V druhom rade si dovoľujeme uviesť, že **Stavebníčka reálne nedisponovala ani len súhlasom v zmysle § 11 ods. 4 ZVBNP, o ktorý sa SÚ opiera**. Aby bol súhlas vlastníkov Bytového domu platný podľa § 11 ods. 4 ZVBNP, vyžaduje sa **súhlas nadpolovičnej väčšiny všetkých hlasov vlastníkov Bytového domu**. Stavebníčka by preto musela mať 27 súhlasných hlasov vlastníkov Bytového domu (Bytový dom má 54 bytov). Podľa zápisnice zo schôdze vlastníkov zo dňa 16.12.2016 však mala stavebníčka len 21 súhlasných hlasov vlastníkov Bytového domu.

Vieme, že Stavebníčka už v minulosti argumentovala tým, že súhlas nadpolovičnej väčšiny všetkých hlasov vlastníkov Bytového domu sa v prípade menenia vzhľadu Bytového domu nevyžaduje vždy, keďže § 11 ods. 4 ZVBNP nie je vymenovaný medzi zákonnými ustanoveniami v závere § 14 ods. 3 ZVBNP. Mohlo by sa teda zdať, že pravidlo spomenuté v § 14 ods. 3 ZVBNP⁶ sa dá aplikovať aj na § 11 ods. 4 ZVBNP. Tento záver je však podľa nášho názoru mylný. **Na situácie upravené § 11 ods. 4 ZVBNP sa vždy vyžaduje súhlas nadpolovičnej väčšiny všetkých**

⁴ Kvalifikovanú väčšinu v minulosti požadoval dokonca aj samotný SÚ (viď jeho výzvu SU-2010-08/10655-7291/Mi-1 zo dňa 18.05.2010). Prečo ju teraz nepotrebuje a od Stavebníčky nežiada, hoci ZVBNP sa nezmenil, nám nie je jasné.

⁵ https://sk.wikipedia.org/wiki/Kvalifikovan%C3%A1_v%C3%A4%C4%8D%C5%A1ina

⁶ „Ak schôdza vlastníkov nie je ani hodinu po oznámenom začatí schôdze vlastníkov uznávaniaschopná, je na prijatie rozhodnutia potrebná nadpolovičná väčšina hlasov prítomných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.“

hlasov vlastníkov Bytového domu. Tento záver potvrdzuje aj Komentár na stranách č. 787 – 788, na ktoré si Vás dovoľujeme týmto odkázať a zároveň Vám ich prikladáme k tomuto odvolaniu.

Dôkaz: Strany č. 787 – 788 Komentára

Vzhľadom na vyššie uvedené je zrejmé, že **Rozhodnutie nie je zákonné a je potrebné ho zmeniť.**

VI.

Porušenie zásady materiálnej pravdy a zásady aktívnej súčinnosti účastníkov konania

Zásada materiálnej pravdy je vyjadrená v § 3 ods. 5 SP a zásada aktívnej súčinnosti účastníkov konania je vyjadrená v § 3 ods. 2 SP. Počas konania predchádzajúceho vydaniu Rozhodnutia boli obe tieto zásady porušené.

Zásada aktívnej súčinnosti účastníkov konania bola porušená voči všetkým vlastníkom Bytového domu, ktorí boli riadne zastúpení Účastníkom. SÚ podľa nášho názoru nad rámec zákona požadoval po Účastníkovi, aby mu preukázal oprávnenie konať v mene vlastníkov Bytového domu. Účastník mu toto svoje právo deklaroval dňa 30.10.2017 doložením zápisnice zo schôdze vlastníkov Bytového domu zo dňa 31.03.2011, kde vlastníci Bytového domu jednoznačne poverili Účastníka ich zastupovaním. SÚ však k tejto zápisnici chýbala prezenčná listina, a preto Účastníka (všetkých vlastníkov Bytového domu) bez ďalšieho vylúčil z konania a neprihliadal na žiadne jeho podania. O tomto právnom závere SÚ sa dozvedáme až z odôvodnenia Rozhodnutia.

Ak by SÚ dodržiaval § 3 ods. 2 SP, mal vyzvať Účastníka na doloženie prezenčnej listiny, ak mu chýbala. Keďže tak neurobil, porušil práva Účastníka a konal v rozpore so zásadou aktívnej súčinnosti účastníkov konania.

Zároveň si myslíme, že SÚ okrem porušenia § 3 ods. 2 SP protizákonne odňal Účastníkovi možnosť konať v tomto správnom konaní. Účastník konania je oprávnený zastupovať všetkých vlastníkov Bytového domu podľa § 8b ods. 1 a 2 písm. b) a c) ZVBNP⁷. Ďalej je oprávnený zastupovať všetkých vlastníkov Bytového domu podľa zmluvy o výkone správy zo dňa 24.08.2015, konkrétne podľa jej článku IX bodu 1. Nebolo preto potrebné požadovať dňa 05.10.2017 od Účastníka ďalšie preukazovanie svojho oprávnenia zastupovať vlastníkov Bytového domu. Navyše, SÚ a rôzne odvolacie orgány, ktoré už konali v tomto konaní v minulosti (Odvolací orgán, MDVRR SR), pred vydaním Rozhodnutia prijali niekoľko procesných podaní a úkonov urobených zo strany Účastníka (napr. odvolanie Účastníka urobené v mene všetkých vlastníkov Bytového domu proti rozhodnutiu Odvolacieho orgánu č. A/2013/1401/JAN zo dňa 03.05.2013, ktorým sa následne zaoberalo MDVRR SR a vyhovel mu svojim rozhodnutím č. 20842/2013/B622-SV/z.53776/Hia zo dňa 23.09.2013⁸). Počas 9 rokov tak nebol problém vnímať úkony Účastníka za úkony robené v zastúpení vlastníkov Bytového domu, ale zrazu koncom roku 2017 SÚ nevie, kto to ten Účastník vlastne je a či je vôbec oprávnený zastupovať vlastníkov Bytového domu. Takéto konanie SÚ považujeme za značne nelogické a protizákonné. To spôsobuje aj nezákonnosť Rozhodnutia.

Dôkaz: Strana č. 639 Komentára

Zásada materiálnej pravdy bola porušená v tom smere, že SÚ bol informovaný podaním zo dňa 18.01.2018⁹, že v Bytovom dome bude prebiehať nové hlasovanie o stavebných úpravách

⁷ Na preukázanie správnosti tohto tvrdenia si Vás dovoľujeme odkázať na stranu č. 639 Komentára, ktorú Vám prikladáme k tomuto odvolaniu.

⁸ viď bližšie informácie na str. 5 a 6 odôvodnenia Rozhodnutia

⁹ Na toto podanie ale SÚ nezákonne a podľa nášho názoru aj alibisticky vôbec neprihliadal.

vykonaných v Byte Stavebníčky. Odstránila by sa tak spornosť hlasovania zo dňa 16.12.2016 (zákonné nedostatky tohto hlasovania rozoberáme na predchádzajúcich stranách) a umožnil by sa tak zistiť aktuálny názor vlastníkov Bytového domu na tento spor a, veríme, že spor aj definitívne uzavrieť.

Hlasovanie bolo realizované ako písomné hlasovanie v dňoch 13. a 14.02.2018. Výsledok písomného hlasovania bol ten, že sa ho zúčastnilo 24 vlastníkov Bytového domu, pričom z toho 20 vlastníkov hlasovalo proti stavebným úpravám v Byte. Písomné hlasovanie tak nebolo úspešné (nezúčastnila sa ho nadpolovičná väčšina vlastníkov Bytového domu) a predmetná otázka bude v zmysle § 14 ods. 7 posledná veta ZVBNP opätovne riešená na najbližšej riadnej schôdzi vlastníkov Bytového domu.

Zo strany 5 druhého odseku odôvodnenia Rozhodnutia jasne vyplýva, že SÚ si je vedomý toho, aký postup nasleduje po neúspešnom písomnom hlasovaní. Napriek tomu, že v roku 2011 čakal, kým si Stavebníčka zorganizuje takúto následnú schôdzu po neúspešnom písomnom hlasovaní, v roku 2018 sa SÚ rozhodol nečakať na následnú schôdzu po neúspešnom písomnom hlasovaní organizovanú vlastníkami Bytového domu. Týmto SÚ závažným spôsobom porušil zásadu materiálnej pravdy a čiastočne tu už možno badať aj porušenie zásady rovnosti účastníkov konania, ktorú podrobnejšie rozoberáme v nasledujúcej časti odvolania. **Uvedené spôsobuje aj nezákonnosť Rozhodnutia.** Vlastníci tomuto konaniu SÚ nerozumejú, cítia sa byť poškodení na svojich právach a musia si klásť otázku, či sa SÚ týmto svojim postupom zámerne nesnažil vyhnúť následkom uvedeným v § 88a ods. 2 Stavebného zákona.

VII.

Porušenie zásady rovnosti účastníkov konania

V celom konaní vednom SÚ vidíme viacero náznakov toho, že SÚ inak pristupuje ku Stavebníčke a inak pristupuje ku vlastníkom Bytového domu. Týmto SÚ porušuje svoju povinnosť dbať na práva vlastníkov Bytového domu uvedené v § 4 ods. 2 SP. Porušenie zásady rovnosti účastníkov konania vidíme v nasledovnom:

Úkony SÚ voči Stavebníčke	Lehoty	Úkony SÚ voči Účastníkovi	Lehoty
výzva zo dňa 16.03.2009 na doplnenie žiadosti Stavebníčky zo dňa 23.12.2008	viac ako 60 dní	oznámenie začatia konania zo dňa 07.07.2017 a určenie lehoty na podanie námietok a pripomienok	7 dní
výzva na doloženie súhlasu vlastníkov Bytového domu so stavebnými úpravami zo dňa 19.07.2010	konanie prerušené na viac ako 8 mesiacov	výzva na doplnenie námietok a pripomienok	15 dní
žiadosti Stavebníčky o predĺženie lehoty na predloženie súhlasu vlastníkov Bytového domu so stavebnými úpravami SÚ opätovne vyhovuje	3 mesiace (predĺžené do 30.06.2011)	odmietnutie podania zo dňa 18.01.2018	-----
výzva zo dňa 03.06.2016, aby sa Stavebníčka obrátila na súd	60 dní	-----	-----
predĺženie lehoty na obrátenie sa na súd v zmysle žiadosti Stavebníčky	predĺžené na 120 dní	-----	-----

výzva zo dňa 02.02.2017 na doplnenie Stavebníckiného podania zo dňa 03.01.2017	120 dní	-----	-----
--	---------	-------	-------

Ako je možné vidieť vo vyššie uvedenom prehľade, ktorý je zhotovený z obsahu odôvodnenia Rozhodnutia, SÚ poskytoval Stavebníčke veľmi dlhé (až luxusné) lehoty na doplnenie rôznych dôkazov a listín potrebných na riadne ukončenie správneho konania a najmä na vydanie dodatočného stavebného povolenia na stavebné úpravy v Byte. SÚ opakovane žiadal Stavebníčku na doplnenie chýbajúcich dôkazov a listín. Proti tomuto postupu SÚ nenamietame a myslíme si, že je v súlade s § 3 ods. 2 SP (až na niektoré lehoty, ktoré boli podľa nášho názoru neprimerane dlhé).

Čo však namietame, je, že SÚ rovnako nepostupoval aj voči Účastníkovi ako zástupcovi všetkých vlastníkov Bytového domu. Účastníkov dával lehoty na doplnenie dôkazov a listín len v rozsahu niekoľkých dní, ktoré boli zlomkom počtu dní, ktoré dostávala Stavebníčka. SÚ už opakovanie nežiadal Účastníka na doplnenie chýbajúcich listín (konkrétne nežiadal Účastníka o doloženie prezenčnej listiny k zápisnici zo schôdze vlastníkov Bytového domu zo dňa 31.03.2011). Vždy to ale robil pri Stavebníčke, a to až dovtedy, kým mu všetky potrebné doklady nedodala. Nehovoriac o tom, že SÚ sa zaoberal všetkými podaniami Stavebníčky a všetky vo svojom konaní zohľadnil, avšak niektoré podania Účastníka (najmä podanie z 18.01.2018) vôbec nezobral do úvahy.

Vyššie uvedeným postupom podľa nášho názoru SÚ **nedodržel zásadu rovnosti účastníkov konania a preferoval viac Stavebníčku než všetkých ostatných vlastníkov Bytového domu hájajúcich si svoje práva**. Aj v dôsledku tejto skutočnosti je nutné považovať Rozhodnutie za nezákonné a žiadame jeho zmenu zo strany odvolacieho orgánu.

VIII.

Vzhľadom na uvedené pochybenia SÚ pri vydaní Rozhodnutia navrhujeme, aby odvolací orgán **zmenil** rozhodnutie Mestskej časti Bratislava-Dúbravka, ako príslušného stavebného úradu, zo dňa 14.02.2018, číslo SU-1982/1645/2018/S/6/VL tak, že nariadi odstránenie stavebných úprav v byte č. 24, na 5. poschodí bytového domu na ulici V. Valachovej č. 3, Bratislava, podľa LV č. 3408, súp. č. 1820, na pozemku CKN parc. č. 2975, k.ú. Dúbravka, zrealizovaných stavebníčkou Mgr. Marcelou Klevárovou, bytom V. Valachovej 3, 841 01 Bratislava, bližšie definovaných v jej žiadosti zo dňa 23.12.2008.

Dôvod, prečo žiadame a týmto aj **prosíme, aby odvolací orgán rozhodol priamo a sám zmenil Rozhodnutie**, je ten, že konanie už prebieha 9. rok a vlastníci Bytového domu sú ním už značne traumatizovaní. Zrušovanie Rozhodnutia a jeho vracanie na konanie späť SÚ by podľa nášho názoru opäť len zbytočne a neúmerne predĺžilo celé konanie. Vopred Vám ďakujeme za porozumenie a pomoc s ukončením tohto konania.

S úctou,



AUREKA s.r.o.
Monika Málková
konateľka

AUREKA s.r.o.
Homolova 4
841 02 Bratislava 42
IČO: 31 394 078, IČ DPH: SK2020347318
Zápis v OR Okresného súdu BA I, odd. Sro, vložka č. 8858/B