

Mestský úrad
OA044670154SK
Dátum: 03.09.2018
Číslo zápisu: 13592/2018
Prílohy/lisy: 04

OKRESNÝ ÚRAD BRATISLAVA
odbor výstavby a bytovej politiky
Tomášikova 46, 845 14 Bratislava 45

č. OU-BA-OVBP2-2018/69859-NAD

V Bratislave, 03.09.2018

ROZHODNUTIE

Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky ako príslušný odvolací orgán podľa ustanovenia § 4 ods. 1 písm. b) zákona č. 608/2003 Z. z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie a o zmene a doplnení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, v nadväznosti na zákon č. 345/2012 Z. z. o niektorých opatreniach v miestnej štátnej správe a o zmene a doplnení niektorých zákonov a Zákon č. 180/2013 Z. z. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov, a podľa ustanovenia § 118 stavebného zákona, ako správny orgán podľa ustanovenia § 58 Zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov, rozhodujúc o odvolaní Vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu V. Valachovej č. 3 v Bratislave: Zučák Martin, Zučáková Renáta, Kovaľová Anna, Danielová Zlatica, Fitková Miriama Ing., Sčítka 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 Ludmila Mgr., Kálavská Terézia, Lomen Vladimír JUDr., Račkay Martin, Grauzel Ivan JUDr., Kolesár Vladimír JUDr., Máčalka Milan, Žila Kristián, Benčatová Ludmila PhDr. CSc., Prekop Jozef, Prekopová Daniela, Göncölová Marta, Nesméri Tomáš v zastúpení správcou AUREKA s.r.o., Homolova č. 4, 841 02 Bratislava, IČO: 31 394 078, proti rozhodnutiu stavebného úradu Mestskej časti Bratislava - Dúbravka č. j. SU-1982/1645/2018/S/6/VL zo dňa 14. 02. 2018, podľa ustanovenia § 59 ods. 2 a ustanovenia § 46 a § 47 správneho poriadku, ako aj príslušných ustanovení stavebného zákona

z a m i e t a

spoločné odvolanie menovaných účastníkov konania a odvolaním napadnuté rozhodnutie stavebného úradu Mestskej časti Bratislava - Dúbravka č. SU-1982/1645/2018/S/6/VL zo dňa 14. 02. 2018

p o t v r d z u j e.

Mestská časť Bratislava - Dúbravka, ako príslušný stavebný úrad napadnutým rozhodnutím č. j. SU-1982/1645/2018/S/6/VL zo dňa 14. 02. 2018, podľa ustanovenia § 88 ods. 1 písm. b), § 88a ods. 4 a § 60 až § 66 stavebného zákona dodatočne povolila zmenu dokončenej stavby – **stavebných úprav v byte na č. 24, na 5. poschodí bytového domu Valachovej č. 3, Bratislava, súp. č. 1820, na**

pozemku parc. č. 2975 k. ú. Dúbravka, pre stavebníčku: Mgr. Marcelu Klevarovú, bytom V. Valachovej 3, 841 01 Bratislava.

Proti uvedenému rozhodnutiu podali v zákonom stanovenej lehote odvolanie vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu V. Valachovej č. 3 v Bratislave: Zučák Martin, Zučáková Renáta, Koval'ová Anna, Danielová Zlatica, Fitková Miriama Ing., Sčítka 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 č. 4, 841 02 Bratislava, IČO: 31 394 078 (ďalej len „vlastníci bytov“), v ktorom uvedení vlastníci uvádzajú, že podávajú odvolanie voči všetkým častiam výroku rozhodnutia okrem časti, ktorou stavebný úrad vyhovel námietke prietahov v konaní, a to najmä z nasledovných dôvodov: 1. porušenie zákonom stanovených náležitostí pre výrok rozhodnutia, 2. porušenie povinností stavebného úradu 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. Ďalej k nedostatkom výroku rozhodnutia uvádzajú, že v zmysle § 47 ods. 2 správneho poriadku má výrok rozhodnutia obsahovať rozhodnutie vo veci a musí byť formulovaný presne, určito a stručne. Preto neexistuje dôvod, aby vo výroku rozhodnutia bolo obsiahnuté celé znenie námietok podaných účastníkom konania, JUDr. Stanislavom Solárikom, čo spôsobuje značnú neprehľadnosť výroku rozhodnutia a nie je v súlade s požiadavkami, ktoré sú kladené na výrok rozhodnutia v zmysle správneho poriadku. Ďalší nedostatok výroku rozhodnutia spočíva v nepresnej rozlohe bytu č. 24 na 5. poschodí bytového domu, ktorý má daný byt aktuálne mať po vykonaní stavebných úprav. Stavebný úrad 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 približne o 5 m². Podlahová plocha loggie má celkovo v pôvodnom stave 11,40 m². Stavebnými úpravami došlo k zabratiu približne 2/3 plochy loggie, z čoho vyplýva, že byt sa nemohol zväčšiť len o 1/2 plochy loggie, preto je údaj o novej ploche bytu nesprávny. Správnym údajom je plocha bytu približne 73,57 m². Stavebný úrad, ale nijako bližšie nezdôvodňuje, ako došiel k číslu 70,55 m². Nakoľko je tento údaj súčasťou výroku, je podstatný pre vyčíslenie ujmy vzniknutej vlastníkom bytového domu a v odôvodnení rozhodnutia nie je o tom žiadna zmienka, preto považujeme rozhodnutie za nepreskúmateľné a z tohto dôvodu je nevyhnutné ho zmeniť. K nedodržaniu právneho názoru odvolacieho orgánu zo strany stavebného úradu uvádzajú, že podľa § 59 ods. 3 správneho poriadku je stavebný úrad viazaný právnym názorom odvolacieho orgánu, ktorým je v tomto prípade Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby (ďalej len „odvolací orgán“), ktorý vo svojom rozhodnutí č. OU-BA-OVBP2/2013/0601/JAN zo dňa 04. 11. 2013 jasne uviedol, ako má stavebný úrad ďalej postupovať, a teda názor najvyššieho (ústredného) orgánu, ktorý v oblasti stavebného konania existuje. Právny názor, ktorým sa mal stavebný úrad riadiť počas celého konania, ktoré predchádzalo vydaniu rozhodnutia, stanovil, že stavebný úrad je povinný: 1. prerušiť konanie, 2. vyzvať Mgr. Marcelu Klevarovú (ďalej len „stavebníčku“), 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 Zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len „zákon o vlastníctve bytov“), a prípadne rozhodol o vysporiadaní spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach bytového domu, 3. ak márne uplynie lehota stanovená pre stavebníčku v zmysle bodu 2., stavebný úrad bude pokračovať v konaní o odstránení stavby, 4. ak sa stavebníčka obráti na súd v zmysle bodu 2., konanie ostane prerušené do právoplatného rozhodnutia súd, podľa uvedených vlastníkov bytov z uvedeného vyplýva, že

stavebníčka sa mala obrátiť na súd a nechať ho rozhodnúť, alebo sa naň neobrátiť, pričom stavebný úrad mal potom pokračovať v konaní o odstránení stavby, tretiu alternatívu odvolací orgán nepripúšťal napriek tomu si ju stavebný úrad vybral. Na strane 6 a 7 odôvodnenia rozhodnutia stavebného úradu sa uvádza, ako postupoval po doručení rozhodnutia odvolacieho orgánu. Najprv v súlade s ním, ale v druhom odseku na strane 7 odôvodnenia stavebný úrad uvádza, že stavebníčka ho požiadala o pokračovanie v stavebnom konaní a predložila aj dôkaz, že žalobu podanú v zmysle názoru odvolacieho orgánu vzala späť. Stavebný úrad vzal jej žiadosť na vedomie, akceptoval iné dokumenty a dôkazy predložené stavebníčkou a mimo inštrukcie a právneho názoru odvolacieho orgánu vydal rozhodnutie, ktorým povolil stavebné úpravy bytu. Takýto priebeh konania však odvolací orgán nepripúšťa. Ďalej uvádzajú, že ak neexistuje alebo je zrejme, že nebude existovať právoplatné súdne rozhodnutie, ktorým by sa nahradil súhlas kvalifikovanej väčšiny vlastníkov bytov bytového domu požadovaný v zmysle zákona o vlastníctve bytov, a prípadne sa rozhodlo o vysporiadaní spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach bytového domu, mali sa stavebné úpravy bytu odstrániť. Inú alternatívu odvolací orgán nepripúšťal. Tým, že takúto inú alternatívu stavebný úrad svojvoľne pripustil, porušil § 59 ods. 3 správneho poriadku. Rozhodnutie je teda vydané v rozpore so záväzným rozhodnutím odvolacieho orgánu a § 59 ods. 3 správneho poriadku, a ako nezákonné je potrebné ho zmeniť. V tejto súvislosti uvedení vlastníci bytov uvádzajú, že stavebný úrad v odôvodnení rozhodnutia vôbec nevysvetľuje, prečo sa rozhodol konať mimo právneho názoru odvolacieho orgánu. Ak sa aj takto rozhodol v presvedčení, že tak postupovať môže a zákon mu to umožňuje, mal tieto svoje úvahy uviesť v odôvodnení rozhodnutia. Nakoľko tam úplne absentujú, nie je možné proti týmto právnym názorom stavebného úradu protiargumentovať našimi názormi v tomto odvolaní, v dôsledku čoho je rozhodnutie nepreskúmateľné. Preto je potrebné ho zmeniť aj z tohto dôvodu. K právu stavebníčky k stavbe a náležitostiam súhlasu vlastníkov bytového domu uvádzajú, že na konanie o dodatočnom povolení stavby sa podľa § 88a ods. 7 stavebného zákona primerane aplikujú ustanovenia § 58 až § 66 stavebného zákona. Podľa § 58 ods. 2 a ods. 3 stavebného zákona stavebník musí preukázať, že má k pozemku alebo 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 povolenie. Z uvedeného vyplýva, že ak stavebníčka chce mať vydané dodatočné stavebné povolenie zo strany stavebného úradu na úpravy zrealizované v jej byte, musí okrem iného preukázať, že je vlastníčkou časti loggie, ktorá sa má stať integrálnou súčasťou bytu, alebo má k nej iné právo podľa § 139 ods. 1 stavebného zákona. Loggia prislúchajúca k bytu stavebníčky je určená na to, aby sa užívala spoločne s bytom, nie je však vo vlastníctve stavebníčky, ktorá je vlastníčkou bytu. Loggia je odbornou literatúrou považovaná „len“ za spoločnú časť bytového domu, ktorá patrí do podielového spoluvlastníctva všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Stavebníčka má zo zákona povolené užívať priestory loggie len ako loggiu, nemá však povolené užívať priestory loggie ako súčasť bytu na bývanie. Tento jej zámer je možné zrealizovať v súlade so zákonom o vlastníctve bytov. Loggia (alebo jej časť) môže byť ako spoločná časť bytového domu prevedená do vlastníctva stavebníčky na základe § 14 ods. 4 druhá veta zákona o vlastníctve bytov. Ustanovenie § 14 ods. 4 druhá veta zákona o vlastníctve bytov hovorí, že vlastníctvo k spoločnej časti bytového domu sa môže previesť, ale len na základe súhlasu všetkých vlastníkov bytového domu. Vzhľadom na uvedené uvádzame, že ak stavebníčka chcela začleniť časť loggie do svojho bytu a užívať ju na bývanie, mala postupovať v súlade s § 14 ods. 4 druhá veta zákona o vlastníctve bytov, a prípadne uzavrieť príslušné zmluvy, na základe ktorých by došlo k prevodu príslušnej časti loggie do jej vlastníctva. Stavebníčka však súhlas v zmysle § 14 ods. 4 druhá veta zákona o vlastníctve bytov a ani žiadne dôkazy potvrdzujúce jej vlastníctvo alebo iné práva podľa § 139 ods. 1 stavebného zákona k loggii nikdy nepredložila stavebnému úradu. Stavebný úrad postavil svoje rozhodnutie predovšetkým na existencii rozhodnutia vlastníkov bytového domu v zápisnici zo schôdze vlastníkov zo dňa 16. 12. 2016. Toto rozhodnutie je však vzhľadom na § 14 ods. 4 druhá veta zákona o vlastníctve bytov nedostatočné pre potreby stavebníčky a tohto konania. Z uvedeného dôvodu je

nutné uznesenia prijaté na schôdzi vlastníkov domu dňa 16.12.2016 považovať za ničotné, a vôbec na ne neprihliadať, nakoľko nezakladajú žiadne právne následky. Rozhodnutie tým, že povoľuje užívať 2/3 loggie ako súčasť bytu, protizákonne zasiahlo do vlastníckych práv všetkých účastníkov bytového domu. Pri vydaní rozhodnutia vôbec neboli rešpektované ustanovenia § 58 ods. 2 a ods. 3 stavebného zákona, § 14 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov, § 123 Občianskeho zákonníka a článku 20 Ústavy Slovenskej republiky. Je potrebné si uvedomiť, že na úkor vlastníckeho práva ostatných vlastníkov bytového domu stavebný úrad 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, tak stavebníčka získala majetkový prospech vo výške približne 16.360,- EUR. Vzhľadom na tieto skutočnosti je podľa ich názoru zrejmé, že rozhodnutie stavebného úradu je nezákonné, a ako také je potrebné ho zmeniť. K ďalším nedostatkom súhlasu vlastníkov bytového domu uvádzajú, že stavebný úrad postavil svoje rozhodnutie predovšetkým na existencii rozhodnutia vlastníkov bytového domu zachyteného v zápisnici zo schôdze vlastníkov zo dňa 16.12.2016. Okrem nesúladu tohto rozhodnutia vlastníkov bytového domu s § 14 ods. 4 druhá veta zákona o vlastníctve bytov je podľa ich názoru rozhodnutie nesúladne aj s § 14 ods. 4 prvá veta zákona o vlastníctve bytov: „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 veci, 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 loggia sa má používať ako loggia a nie ako byt. Ak sa ale vlastníci bytového domu ako podieloví vlastníci loggie rozhodnú, že bude slúžiť na iný účel môžu tak rozhodnúť na schôdzi vlastníkov. V takomto 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 stavebného úradu postavené na jeho základoch, je nutné ho považovať za nezákonné. Ďalej uvádzajú, že na strane 10 odôvodnenia rozhodnutia možno vidieť, že stavebný úrad odôvodňuje svoje rozhodnutie tým, že keďže odvolací orgán 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 zákona o vlastníctve bytov, ktorý je stavebným úradom priamo citovaný. V prvom rade uvádzajú, že odvolací orgán nikdy nežiadal, aby stavebníčka predložila súhlas nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytového domu. Žiadajú, aby bol predložený súhlas kvalifikovanej väčšiny vlastníkov bytového domu - „Kvalifikovaná väčšina je vopred určená časť hlasujúcich potrebná na schválenie závažnejších rozhodnutí, ktorá býva vyššia, ako bežnejšia nadpolovičná väčšina. Najčastejšie bývajú 2/3 alebo 3/5, no môže mať aj zložitejšie kritériá.“ V tomto prípade bolo potrebných podľa nášho názoru 100% všetkých hlasov vlastníkov bytového domu podľa § 14 ods. 4 druhá veta zákona o vlastníctve bytov (minimálne však 2/3 všetkých hlasov vlastníkov bytového domu s prihliadnutím na § 14 ods. 4 prvá veta zákona o vlastníctve bytov). V druhom rade uvádzajú, že stavebníčka reálne nedisponovala ani len súhlasom v zmysle § 11 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov, o ktorý sa stavebný úrad opiera. Aby bol súhlas vlastníkov bytového domu platný podľa § 11 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov, 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, ak sa nemení vzhľad bytového domu nevyžaduje vždy, keďže § 11 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov nie je vymenovaný medzi zákonnými ustanoveniami v závere § 14 ods. 3 druhá veta zákona o vlastníctve bytov. Mohlo by sa teda zdať, že

pravidlo spomenuté v § 14 ods. 3 druhá veta zákona o vlastníctve bytov sa dá aplikovať aj na § 11 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov. Tento záver je však podľa ich názoru mylný. Na situácie upravené § 11 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov sa vždy vyžaduje súhlas nadpolovičnej väčšiny všetkých hlasov vlastníkov bytového domu, čo potvrdzuje aj komentár na stranách č. 787 – 788, ktorý prikladáme k tomuto odvolaniu. Vzhľadom na uvedené je zrejmé, že rozhodnutie stavebného úradu je nezákonné a je potrebné ho zmeniť. K porušeniu zásady materiálnej pravdy a zásady aktívnej súčinnosti účastníkov konania uvedení vlastníci bytov uvádzajú, že zásada materiálnej pravdy je vyjadrená v § 3 ods. 5 správneho poriadku a zásada aktívnej súčinnosti účastníkov konania je vyjadrená v § 3 ods. 2 správneho poriadku. Počas konania predchádzajúceho vydaniu rozhodnutia boli obe tieto zásady porušené. Zásada aktívnej účasti účastníkov konania bola porušená voči všetkým vlastníkom bytového domu, ktorí boli riadne zastúpení. Stavebný úrad podľa ich názoru nad rámec zákona požadoval po ich splnomocnenom zástupcovi, aby mu preukázal oprávnenie konať v mene vlastníkov bytového domu. Splnomocnený zástupca mu toto jeho právo deklaroval dňa 30.10.2017 doložením zápisnice zo schôdze vlastníkov bytového domu zo dňa 30. 03. 2011, kde ho vlastníci bytového domu jednoznačne poverili ich zastupovaním. Stavebnému úradu však k tejto zápisnici chýbala prezenčná listina, a preto splnomocneného zástupcu bez ďalšieho vylúčil z konania a neprihliadal na žiadne jeho podania. O tomto právnom závere stavebného úradu sa dozvedajú až z odôvodnenia rozhodnutia stavebného úradu. Ak by stavebný úrad dodržiaval § 3 ods. 2 správneho poriadku, mal vyzvať splnomocneného zástupcu na doloženie prezenčnej listiny, ak mu chýbala. Keďže tak neurobil, porušil práva splnomocneného zástupcu a konal v rozpore so zásadou aktívnej súčinnosti účastníkov konania. Zároveň si myslia, že stavebný úrad okrem porušenia § 3 ods. 2 správneho poriadku protizákonne odňal splnomocnenému zástupcovi možnosť konať v tomto správnom konaní. Splnomocnený zástupca je oprávnený zastupovať všetkých vlastníkov bytového domu podľa § 8b ods. 1 a ods. 2 písm. b) a c) zákona o vlastníctve bytov. 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, a preto nebolo potrebné požadovať dňa 05.10. 2017 od splnomocneného zástupcu ďalšie preukazovanie svojho oprávnenia zastupovať vlastníkov bytového domu. Navyše stavebný úrad 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 splnomocneného zástupcu (napr. odvolanie splnomocneného zástupcu 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. 2013). Počas 9 rokov tak nebol problém vnímať úkony ich splnomocneného zástupcu za úkony robené v zastúpení vlastníkov bytového domu, ale zrazu koncom roku 2017 stavebný úrad nevie, kto ten ich splnomocnený zástupca vlastne je, a či je vôbec oprávnený zastupovať vlastníkov bytového domu. Takéto konanie stavebného úradu považujeme za značne nelogické a protizákonné. To spôsobuje nezákonnosť jeho rozhodnutia. Zásada materiálnej pravdy bola porušená v tom smere, že stavebný úrad bol informovaný podaním zo dňa 18. 01. 2018, že v bytovom dome bude prebiehať nové hlasovanie o stavebných úpravách vykonaných v byte stavebníčky. Odstránila by sa tak spornosť hlasovania zo dňa 16. 12. 2016 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 bytového 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 zákona o vlastníctve bytov opätovne riešená na najbližšej riadnej schôdzi vlastníkov bytového domu. Zo strany 5 druhého odseku odôvodnenia rozhodnutia stavebného úradu jasne vyplýva, že 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 stavebný úrad rozhodol nečakať na následnú schôdzu po neúspešnom písomnom hlasovaní

organizovanú vlastníkami bytového domu. Týmto stavebný úrad závažným spôsobom porušil zásadu materiálnej pravdy, a čiastočne tu možno badať aj porušenie zásady rovnosti účastníkov konania. Uvedené spôsobuje aj nezákonnosť rozhodnutia. Vlastníci tomuto konaniu stavebného úradu nerozumejú, cítia sa byť poškodení na svojich právach a musia si klásť otázku, či sa stavebný úrad týmto svojím postupom zámerne nesnažil vyhnúť následkom uvedeným v § 88a ods. 2 stavebného zákona. K porušeniu zásady rovnosti účastníkov konania uvedení vlastníci bytov uvádzajú, že v celom konaní stavebného úradu vidia viacero náznakov toho, že stavebný úrad inak pristupuje ku stavebníčke a inak pristupuje k vlastníkom bytového domu. Týmto stavebný úrad porušuje svoju povinnosť dbať na práva vlastníkov bytového domu uvedené v § 4 ods. 2 stavebného zákona. Porušenie zásady rovnosti účastníkov konania zo strany stavebného úradu vidia v poskytovaní dlhších lehôt na vybavenie príslušných úkonov pre stavebníčku a podstatne kratších lehôt pre vybavenie príslušných úkonov pre nich. Ďalej namietajú, že stavebný úrad rovnako nepostupoval aj voči ich splnomocnenému zástupcovi konania ako zástupcovi všetkých vlastníkov bytového domu. Dával mu stavebný úrad lehoty na doplnenie dôkazov a listín len v rozsahu niekoľkých dní, ktoré boli zlomkom počtu dní, ktoré dostávala stavebníčka. Stavebný úrad už opakovane nežiadal splnomocneného zástupcu na doplnenie chýbajúcich listín (konkrétne nežiadal 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 stavebný úrad sa zaoberal všetkými podaniami stavebníčky a všetky vo svojom konaní zohľadnil, avšak niektoré podania splnomocneného zástupcu (najmä podanie z 18. 01. 2018) vôbec nezobral do úvahy. Vzhľadom na uvedené stavebný úrad nedodrжал zásadu rovnosti účastníkov a preferoval viac stavebníčku než všetkých ostatných vlastníkov bytového domu chrániac ich práva. Aj v dôsledku tejto skutočnosti je nutné považovať odvolaním napadnuté rozhodnutie za nezákonné a žiadajú jeho zmenu zo strany odvolacieho orgánu. Vzhľadom na uvedené pochybenia stavebného úradu pri vydaní odvolaním napadnutého rozhodnutia navrhujú, aby odvolací orgán zmenil toto rozhodnutie tak, že nariadi odstránenie stavebných úprav v byte č. 24, na 5. poschodí bytového domu na ulici V. Valachovej č. 3 v Bratislave, zrealizovaných stavebníčkou, bližšie definovaných v jej žiadosti zo dňa 23. 12. 2008.

Stavebný úrad po podaní odvolania listom č. SU-6197/1645/2108/VL zo dňa 26. 04. 2018 upovedomil ostatných účastníkov konania o podanom odvolaní podľa ustanovenia § 56 správneho poriadku, ktorého podstata spočíva v upovedomení ostatných účastníkov konania o obsahu podaného odvolania písomnou formou, a súčasne stanovil lehotu na vyjadrenie sa k podanému odvolaniu. Stavebný úrad vyzval ostatných účastníkov konania na podanie vyjadrenia k podanému odvolaniu do 7 pracovných odo dňa doručenia upovedomenia. K obsahu odvolania sa v stanovenej lehote vyjadrila stavebníčka, prostredníctvom splnomocneného zástupcu spoločnosťou MALOVIC s. r. o., so sídlom Račianska 22/A, 831 02 Bratislava, IČO: 47 231 980, ktorá k predmetnej veci uvádza: *Procesné vady, pre ktoré nie je možné prihliadať na obsah podaného odvolania*

a) Vymedzenie účastníkov konania – poukazuje na § 59 stavebného zákona a uvádza, že akékoľvek podanie alebo iný procesný úkon treba v stavebnom konaní podrobiť skúmaniu, či subjekt vykonávajúci procesný úkon (prípadne aj prostredníctvom splnomocneného zástupcu) je účastníkom konania. U osôb vymedzených v § 59 ods. 1 písm. b) stavebného zákona je súčasťou takéhoto posúdenia aj to, či vlastnícke alebo iné práva týchto subjektov môžu byť stavebným povolením priamo dotknuté. Na základe uvedeného možno konštatovať, že AUREKA s. r. o. ako správca bytového domu nie je účastníkom stavebného konania (toto postavenie jej z osobitného predpisu nevyplýva). Z uvedeného je tiež zrejmé, že vlastníci jednotlivých bytov a nebytových priestorov v bytovom dome sú účastníkmi konania, pričom každý z týchto vlastníkov má samostatné postavenie účastníka konania a svoje procesné práva v stavebnom konaní uplatňuje samostatne. Tiež je nevyhnutné konštatovať, že neexistuje subjekt „Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu V. Valachovej č. 3,

Bratislava, podľa LV č. 3408, súp. č. 1820“, ktorý by bol ako účastník konania nositeľom procesných práv v stavebnom konaní.

b) Absencia prejavu vôle na podanie námietok v stavebnom konaní na strane vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome - oznámenie o začatí konania č. SU – 10613/921/2017/VL zo dňa 07. 07. 2017 bolo vyvesené na úradnej tabuli stavebného úradu dňa 17. 07. 2017; doručené bolo dňa 01. 08. 2017. Účastníci stavebného konania mali právo doručiť svoje námietky v tomto stavebnom konaní do 7 pracovných dní odo dňa doručenia uvedeného oznámenia, teda do 10. 08. 2017. V uvedenej lehote dňa 07. 08. 2017 bolo stavebného úradu doručené podanie označené ako „Námietky k oznámeniu o začatí stavebného konania SU-10613/921/2017/VL“, ktorého podávateľmi boli „Vlastníci bytov bytového domu Valachovej 3 Bratislava IV. 841 01 v zastúpení bytosprávou AUREKA s. r. o. Kominárska 2, 5, Bratislava III. 831 04“. Tieto námietky boli podpísané JUDr. Stanislavom Solárikom ako (údajným) zástupcom všetkých vlastníkov bytov a Monikou Málkovou, konateľkou spoločnosti AUREKA s. r. o., avšak absentovalo označenie účastníkov konania (teda konkrétnych vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, v mene ktorých boli uvedené námietky podané. Taktiež v danom podaní absentovala plná moc preukazujúca oprávnenia pána JUDr. Stanislava Solárika, resp. spoločnosti AUREKA s. r. o. konať v mene konkrétnych účastníkov konania. Žiadne ďalšie námietky neboli v určenej lehote stavebnému úradu doručené. Podľa § 17 ods. 1 správneho poriadku účastníci konania, ich zákonní zástupcovia a opatrovníci sa môžu dať zastupovať advokátom alebo iným zástupcom, ktorého si zvolia. Podľa § 17 ods. 3 správneho poriadku splnomocnenie na zastupovanie treba preukázať písomným plnomocenstvom alebo plnomocenstvom vyhláseným do zápisnice. Správny orgán môže v nepochybných prípadoch od preukazu plnomocenstvom upustiť. Splnomocnený zástupca musí byť procesne spôsobilý, pričom z plnomocnenstva musí zrejme, v akom rozsahu je splnomocnenie dané. Rozsah splnomocnenia musí byť správne orgánu dostatočne zrejmý tak, aby dokázal posúdiť jeho aplikáciu na príslušný procesný úkon. Vykonanie procesného úkonu, na ktorý nie je konajúca osoba splnomocnená, nemôže vyvolať právne účinky. Nakoľko nedostatky námietok neboli v dodatočnej lehote odstránené, stavebný úrad zákonným spôsobom dospel k záveru, že námietky boli predložené výlučne JUDr. Stanislavom Solárikom ako priamym účastníkom konania – vlastníkom bytu v bytovom dome. Pre doplnenie uvádzame, že stavebnému úradu nebol doručený ani iný doklad na základe ktorého by mohol stavebný úrad v súlade s § 17 ods. 3 správneho poriadku od predloženia plnej moci upustiť. Stavebný úrad teda v konaní predchádzajúcom vydaniu odvolaním napadnutého rozhodnutia v súlade s § 61 stavebného zákona bral do úvahy výlučne riadne a včas podané námietky pána JUDr. Stanislava Solárika a na neskoršie podané námietky, resp. námietky podané iným subjektom než účastníkom konania neprihliadal.

c) Odvolanie nespĺňa náležitosti podľa § 19 ods. 2 druhá veta správneho poriadku - podľa § 19 ods. 2 druhá veta správneho poriadku z podania musí byť zrejmé, kto ho podáva, akej veci sa týka a čo navrhuje. V odvolaní bol podávateľ v záhlaví označený ako „ Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu v. Valachovej č. 3, Bratislava, podľa LV č. 3408, súp. č. 1820, na pozemkoch CKN parc. č. 2975, k. ú. Dúbravka“, v zastúpení správcom bytového domu spoločnosťou AUREKA s. r. o.. Toto označenie účastníkov konania považuje z dôvodov uvedených v časti a) za nedostatočné a neurčité. Z odvolania nie je možné jednoznačne a určito vyvodit', ktorí konkrétni vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome ho podávajú. Zo samotného znenia odvolania možno vyvodit', že ani správcovi bytového domu ako subjektu podávajúcemu odvolanie nie je celkom zrejmé, koho považuje za účastníka konania o dodatočné povolenie stavebných úprav. Ako „ účastníka“ označuje všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, ako keby to bol subjekt so samostatnou právnou subjektivitou. Má za to, že presné určenie osôb podávajúcich odvolanie nie je možné vykonať spôsobom použitým stavebným úradom v oznámení o odvolaní, teda ho nemožno vyvodit' z toho, kto pristúpil k Zmluve o výkone správy zo dňa 24. 08. 2015 (teda viac ako rok pred uskutočnením hlasovania na schôdzi, kde stavebníčka získala potrebný súhlas a viac ako dva roky pred podaním samotného odvolania) a týchto vlastníkov bytov a nebytových priestorov

v bytovom dome považovať bez ďalšieho za osoby, ktoré spoločnosť AUREKA s. r. o. splnomocnili na podanie odvolania (aj s ohľadom na časovú súslednosť týchto právnych úkonov). Takýto postup je nepripustný aj z toho dôvodu, že uvedenou zmluvou sú viazaní všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Navyše upozorňuje na fakt, že minimálne 15 vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorí dňa 24. 08. 2015 pristúpili k Zmluve o výkone správy, následne na schôdzi dňa 16. 12. 2016 poskytli stavebníčke súhlas so stavebnými úpravami v predloženom znení, a teda ich konanie je v priamom rozpore s obsahom odvolania a týmto konaním vyjadrili aj svoj nezáujem o podanie námietok v stavebnom konaní. Tento nedostatok odvolania spočívajúci v nedostatočnom označení odvolateľov je možné odstrániť výlučne podľa § 19 ods. 3 správneho poriadku, a nie vytvorením si úsudku správnym orgánom. Po odstránení takéhoto nedostatku môže správny orgán následne pristúpiť k preskúmaniu toho, či sú riadne identifikovaní podávateľa účastníkmi konania (podľa § 59 stavebného zákona), či je prípadný splnomocnenec spôsobilý, a či koná v rozsahu daného splnomocnenia, a či splnomocniteľ skutočne prejavil vôľu dať sa zastúpiť (§ 17 správneho poriadku).

d) Správca bytového domu konal pri podaní odvolania nad rámec jeho splnomocnenia, na základe ktorého odvolanie podal, a teda na odvolanie nie je možné prihliadať, spoločnosť AUREKA s. r. o. ako správca bytového domu v odvolaní uvádza, že svoje právo zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome a podať odvolanie odvodzuje od § 8b ods. 1 a ods. 2 písm. b) a c) zákona o vlastníctve bytov a článku IX bod 1 Zmluvy o výkone správy zo dňa 24. 08. 2015. Podľa § 8b ods. 1 zákona o vlastníctve bytov správca je povinný vykonávať správu domu samostatne v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a na ich účet a je oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom. Správca zastupuje v konaní na súde vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, proti ktorým smeruje návrh na začatie konania podaný prehlasovaným vlastníkom bytu a nebytového priestoru v dome, návrh na začatie konania o určenie platnosti zmluvy o výkone správy podaný iným vlastníkom bytu a nebytového priestoru v dome alebo návrh na začatie konania o zdržanie sa výkonu záložného práva alebo zákaz výkonu záložného práva podaný iným vlastníkom bytu a nebytového priestoru v dome; toto zastupovanie trvá, kým sa v konaní pred súdom nepreukáže rozpor záujmov správcu so záujmom zastupovaných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Podľa § 8b ods. 2 písm. b) a c) zákona o vlastníctve bytov pri správe domu je správca povinný dbať na ochranu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými, zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome. Z citovaných ustanovení zákona o vlastníctve bytov je zrejmé, že správca bytového domu nie je zo zákona (bez osobitného splnomocnenia) oprávnený zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov v akomkoľvek správnom konaní (a teda ani v stavebnom konaní) a citované zákonné ustanovenia obsahujú splnomocnenia v inom rozsahu a na iný druh právnych úkonov. Ďalej uvádza, že dodatok č. 35/01/15 k Zmluve o výkone správy zo dňa 24. 08. 2015 v plnom rozsahu nahrádza predchádzajúce znenie zmluvy. Podľa Článku IX ods. 1 uvedenej zmluvy „Vlastníci splnomocňujú správcu na právne úkony v ich mene na zabezpečenie povinností Článku II. bod 2 a bod 9. Vlastníci splnomocňujú zástupcu na konanie v ich mene a na ich účet vo veciach týkajúcich sa ochrany práv a právom chránených záujmov súvisiacich s ich vlastníctvom k bytu a bytovému domu pred súdmi a štátnymi orgánmi.“. Zo znenia citovaného ustanovenia je zrejmé, že splnomocnenie správcu bytového domu je v uvedenej zmluve obsiahnuté výlučne pre prípady uvedené v jej Článku II. bod 2 a 9, a zastupovanie v správnom (stavebnom) konaní nie je zahrnuté v rozsahu takto udeleného splnomocnenia. Z ustanovenia Článku IX ods.1 teda vyplýva, že na úkony v mene všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome je oprávnený ich zástupca, ktorým je podľa Článku III. bod 12 predmetnej zmluvy JUDr. Stanislav Solárik, a teda takto zmluvne udelené plnomocnenstvo nebolo udelené správcovi bytového domu. Z uvedeného je zrejmé, že zástupca vlastníkov v zákonnej lehote odvolanie nepodal. Odvolanie podané správcom bytového domu nebolo podané v rozsahu splnomocnenia, na ktoré sa

priamo v texte odvolania odvoláva, a teda nebolo podané na to oprávnenou osobou. Nakoľko odvolanie bolo podané vrátane plnomocenstva, ktoré však nebolo v potrebnom rozsahu, nie je možné túto vadu konania konvalidovať dodatočne spôsobom uvedeným v ustanovení § 19 správneho poriadku. Z textu odvolania je totiž zrejme, že žiadna ďalšia plná moc nad rámec vyššie uvedených splnomocnení neexistuje.

e) Na námietky odvolateľov vznesené v odvolaní proti (prvostupňovému) rozhodnutiu vzhľadom k aplikácii koncentračnej zásady v stavebnom konaní nemožno prihliadať - v tejto veci podľa ustanovenia § 53 správneho poriadku proti rozhodnutiu správneho orgánu má účastník konania právo podať odvolanie, pokiaľ zákon neustanovuje inak alebo pokiaľ sa účastník konania odvolania písomne alebo ústne do zápisnice nevzdal. Stavebný zákon je v postavení špeciálneho predpisu k správneho poriadku ako všeobecnému predpisu. V zmysle platnej právnej úpravy, podporovanej aj aplikačnou praxou sa v stavebnom konaní dôsledne uplatňuje zásada koncentrácie (§ 61 stavebného zákona). V zmysle uvedenej zásady je odvolanie proti prvostupňovému rozhodnutiu v stavebnom konaní oprávnený podať len účastník konania, ktorý si riadne a včas uplatnil svoje námietky. Ak odvolanie podá ten účastník konania, ktorý v riadne stanovenej lehote námietky podľa uvedeného ustanovenia nepodal, na takéto odvolanie a námietky v ňom uvedené sa neprihliada a odvolanie sa nepovažuje za účinné uplatnené. Aplikácia zásady koncentrácie v tomto prípade znamená, že odvolanie voči rozhodnutiu bol oprávnený podať výlučne JUDr. Stanislav Solárik ako účastník konania, ktorý v stavebnom konaní podal námietky (ktorým sa čiastočne vyhovel). Menovaný však odvolanie proti odvolaním napadnutému rozhodnutiu nepodal. Z uvedeného vyplýva, že neexistuje žiaden ďalší účastník konania, ktorý by mohol účinne vzniesť námietky v odvolacom konaní. Ďalej stavebníčka v predmetnej veci k odvolaním namietaným nedostatkom vo výroku odvolaním napadnutého rozhodnutia uvádza, že nesúhlasí s názorom odvolateľa, že výrok odvolaním napadnutého rozhodnutia je neprehľadný a neurčitý, resp. nepresný. Neprehľadnosť je pripisovaná uvedeniu celého znenia námietok JUDr. Stanislava Solárika vrátane rozhodnutia vo výrokovej časti odvolaním napadnutého rozhodnutia, pričom podľa názoru odvolateľa takéto znenie výrokovej časti odvolaním napadnutého rozhodnutia nie je v súlade s ustanovením § 47 ods. 2 správneho poriadku. S uvedenými závermi sa nestotožňuje a považuje ich za nesprávne. Zdôrazňuje, že odvolaním napadnuté rozhodnutie bolo vydané podľa ustanovenia § 88a stavebného zákona, ktorého ods. 7 výslovne uvádza, že na konanie o dodatočnom povolení stavby sa primerane vzťahujú ustanovenia § 58 až 66. Rovnako na aplikáciu ustanovenia § 60 – 66 stavebného zákona odkázal priamo stavebný úrad ako na právny predpis, podľa ktorého rozhodol. Podľa ustanovenia § 66 ods. 1 prvá veta stavebného zákon znie „V stavebnom povolení určí stavebný úrad záväzné podmienky uskutočnenia a užívania stavby a rozhodne o námietkach účastníkov konania.“ Stavebníčka ďalej uvádza, že z uvedeného je zrejme, že stavebný úrad pri vyhotovení výroku odvolaním napadnutého rozhodnutia postupoval v súlade so zákonom, keďže rozhodnutie o námietkach účastníkov konania je povinnou náležitosťou rozhodnutia o dodatočnom povolení stavby, keďže na takéto rozhodnutie sa primerane vzťahujú ustanovenia o náležitostiach rozhodnutia o stavebnom povolení, preto považuje námietku odvolateľa za účelovú a neopodstatnenú. K námietkám odvolateľa ohľadne nedostatku výroku odvolaním napadnutého rozhodnutia týkajúceho sa nepresnosti podlahovej plochy bytu, ktorá je vo výroku uvedená ako 70,55 m², pričom odvolateľ tvrdí, že podľa jeho názoru došlo k väčšiemu zväčšeniu bytu uvádza, že námietka je irelevantná a špekulatívna. Má za to, že údaje týkajúce sa podlahovej plochy bytu uvedené stavebným úradom sú správne a vychádzajú zo spoľahlivo zisteného skutkového stavu, pričom odôvodnenie odvolaním napadnutého rozhodnutia obsahuje aj súhrn dôkazov, o ktoré sa opiera.

K údajnému nedodržaniu právneho názoru odvolacieho orgánu zo strany stavebného úradu - stavebníčka uvádza, že nesúhlasí s tvrdeniami odvolateľa, nakoľko v priebehu stavebného konania bolo vydaných viacero rozhodnutí nadriadených orgánov, ktorými bol stavebný úrad viazaný, konkrétne: Rozhodnutie Krajského stavebného úradu v Bratislave č. A/2010/1219/BHN zo dňa 29. 03. 2010, ktorým bolo zrušené pôvodné rozhodnutie stavebného úradu o dodatočnom povolení stavby

a vec bola vrátená stavebnému úradu na nové prejednanie a rozhodnutie, pričom v novom konaní bol stavebný úrad viazaný názorom odvolacieho orgánu v tom zmysle, že je potrebné vyzvať stavebníčku, aby doplnila súhlas kvalifikovanej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome podľa ustanovenia § 14 ods.3 zákona o vlastníctve bytov alebo ustanovenia § 14 ods. 6 zákona o vlastníctve bytov. Týmto názorom je stavebný úrad aj naďalej viazaný a túto podmienku splnila. Ďalej rozhodnutie Okresného úradu Bratislava, odboru výstavby a bytovej politiky č. OU-BA-OVBP2-2013/0601/JAN zo dňa 04. 11. 2013, ktoré bolo potvrdené rozhodnutím MDVRR SR č. 06394/2014/B622-SV/06174/Hia zo dňa 29. 01. 2014, a ktorým bolo stavebníčke uložené preukázať svoj vzťah k pozemku, resp. stavbe, a kde pre prípad, že sa takýto vzťah stavebníčke nepodari preukázať na základe mimosúdneho prejavu vôle dotknutých osôb jej bola uložená povinnosť obrátiť sa na príslušný súd s návrhom, aby rozsudkom súd nahradil súhlas potrebnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Stavebný úrad konal s vyššie uvedeným právnym názorom odvolacieho orgánu uvedeným v rozhodnutí KSÚ a uvedenom rozhodnutí Okresného úradu Bratislava, odboru výstavby a bytovej politiky, nakoľko stavebníčku dňa 03. 06. 2016 vyzval, aby sa obrátila na príslušný súd s návrhom, aby rozsudkom nahradil súhlas kvalifikovanej väčšiny spoluvlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome požadovanom v zmysle ustanovenia § 14 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov, a prípadne rozhodol o vysporiadaní spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach bytového domu, a zároveň stavebný úrad rozhodnutím č. SU-9483/4096/2016/VL zo dňa 03. 06. 2016 konanie prerušil do právoplatného rozhodnutia vo veci. Výzvu rešpektovala a dňa 10. 1. 2016 podala na Okresný súd Bratislava IV žalobu o nahradenie prejavu vôle. Napriek podanej žalobe sa stavebníčka snažila vyriešiť otázku získania predmetného súhlasu aj mimosúdnou cestou keďže odvolací orgán žiadnym spôsobom nevytlučil, že predmetný súhlas môže byť získaný aj mimosúdnou cestou, ktorý sa jej podarilo získať na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome dňa 16. 12. 2016, čím odpadol dôvod na nahradenie prejavu vôle vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome v súdnom konaní. Vzhľadom na túto skutočnosť stavebníčka požiadala stavebný úrad o pokračovanie v stavebnom konaní a zároveň doložila ďalšie relevantné doklady, ako aj doklady, ktoré od nej stavebný úrad vyžadoval. Zároveň uvádza, že v prípade, ak by predložila stavebnému úradu právoplatné rozhodnutie súdu o nahradení prejavu vôle vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, bol by stavebný úrad taktiež povinný pokračovať v prerušenom konaní o dodatočnom povolení stavebných úprav. Je presvedčená, že postup akým získala predmetný súhlas, je z hľadiska stavebného konania o dodatočnom povolení stavebných úprav irelevantný. Taktiež poukazuje na názory nadriadených správnych orgánov aj ohľadom uplatňovania si akýchkoľvek vzájomných nárokov medzi vlastními bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, v zmysle ktorých nie je úlohou správneho orgánu suplovať rozhodovaciu činnosť súdov v civilnom sporovom konaní a všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome ohľadom ich civilných nárokov odkazuje na civilné sporové konanie. Považuje preto argument odvolateľa o nedodržaní právneho názoru odvolacieho orgánu za nedôvodný a nesprávny.

K právnej povahe loggie ako príslušenstva bytu a nie ako spoločnej časti bytového domu-stavebníčka uvádza, že tvrdenie odvolateľa ohľadne nedostatočnosti súhlasu so stavebnými úpravami bytu, ktorý získala na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu dňa 16. 12. 2016 nemá oporu v skutkovom stave a právnych predpisoch, nakoľko odvolateľ sa domnieva, že loggia prislúchajúca k bytu č. 24 je v spoluvlastníctve všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu. Toto tvrdenie opiera odvolateľ o komentár k zákonu o vlastníctve bytov. V zmysle ustanovenia § 121 ods. 2 Občianskeho zákonníka príslušenstvom bytu sú vedľajšie miestnosti a priestory určené na to, aby sa s bytom užívali. V zmysle ustanovenia § 2 ods. 7 zákona o vlastníctve bytov podlahovou plochou bytu sa na účely tohto zákona rozumie podlahová plocha všetkých miestností bytu a miestností, ktoré tvoria príslušenstvo bytu, bez plochy lodžii a balkónov. Pričom za spoločné časti bytového domu sú považované podľa ustanovenia § 2 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu,

strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie. Zároveň podľa ustanovenia § 2 ods. 5 zákona o vlastníctve bytov sa za spoločné zariadenia domu považujú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a sľúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú najmä výtahy, práčovne a kotolne vrátane technologického zariadenia, sušiarne, kočíkárne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky. Z logického výkladu uvedených ustanovení je zrejmé, že loggia je zákonom chápaná ako príslušenstvo bytu, a teda vlastníctvo loggie ako príslušenstva je späté s vlastníctvom bytu ako hlavnej veci. Z povahy loggie je zrejmé, že je určená na výlučné užívanie spolu s bytom, a nie s inými časťami bytového domu, resp. inými bytmi a pod. V súlade s týmto výkladom je aj právna prax, nakoľko nadobudla loggiu ako príslušenstvo bytu č. 24 tým istým nadobúdacím titulom ako byt samotný. Zároveň platí, že príslušenstvo je neoddeliteľné od hlavnej veci, a teda nie je možné loggiu užívať samostatne. Taktiež platí, že je vlastníčkou loggie prislúchajúcej k bytu č. 24, a teda nie je možné takéto výlučné užívanie odsúhlasovať podľa ustanovenia § 14 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov ostatnými vlastníkmi bytov a nebytových priestorov bytového domu. Loggia svojou podstatou nespadá ani pod spoločné časti domu, keďže ju nemožno považovať za objekt nevyhnutný pre podstatu domu a jeho bezpečnosť a rovnako ani za spoločné zariadenie domu, keďže nie je určená na spoločné užívanie, ale je určená na výlučné užívanie vlastníčkovi konkrétneho bytu spolu s jeho bytom.

K ďalším údajným nedostatkom súhlasu daného na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu dňa 16. 12. 2016 uvádza - stavebné úpravy bytu nevyvolali potrebu prevodu spoločných častí bytového domu do jej vlastníctva, a preto pri získaní súhlasu vlastníkov mala postupovať podľa ustanovenia § 11 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov, ktorý ustanovuje, že vlastníč bytu alebo nebytového priestoru v dome nemôže vykonávať úpravy bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu alebo by menil vzhľad domu bez súhlasu spoločenstva; ak sa spoločenstvo nezriadi, je potrebný súhlas väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ustanovenia osobitných predpisov nie sú tým dotknuté. Zároveň uvádza, že postupovala v súlade so zákonom o vlastníctve bytov, ale aj v súlade so závermi uvedenými v rozhodnutiach odvolacieho orgánu. Ďalej uvádza, že odvolateľ namieta, že ak by stavebný úrad považoval postup podľa ustanovenia § 11 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov za správny, nie je možné po hodine od začiatku schôdze rozhodovať nadpolovičnou väčšinou prítomných. S týmto názorom sa nestotožňuje, nakoľko podľa ustanovenia § 14 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov ak schôdza vlastníkov nie je ani hodinu po oznámení začiatku schôdze vlastníkov uznášaniaschopná, je na prijatie rozhodnutia potrebná nadpolovičná väčšina hlasov prítomných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome; to neplatí, ak sa hlasuje podľa odsekov 4 a 5, § 7a ods. 1, § 7c ods. 2 písm. i) a ods. 3, § 8a ods. 1 a 6, § 8b ods. 2 písm. i), § 10 ods. 1 a § 16 ods. 3 a 4. Je presvedčená, že výpočet zákonných ustanovení, na ktoré tento postup nemožno uplatniť je taxatívny a v žiadnom prípade ho nemožno rozširovať na základe názoru autorov komentára k zákonu o vlastníctve bytov. Zdôrazňuje, že schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu, ktorá sa konala dňa 16. 12. 2016 prebehla v súlade s právnymi predpismi, čo už preukázala v konaní pred stavebným úradom.

Vo veci údajného porušenia zásady materiálnej pravdy a aktívnej účasti účastníkov konania stavebníčka považuje tvrdenie odvolateľa v tejto časti odvolania za irelevantné. Je presvedčená, že zásada materiálnej pravdy v zmysle § 3 ods. 5 správneho poriadku bola stavebným úradom dodržaná, keďže pri svojom rozhodovaní vychádzal zo spoľahlivo zisteného skutkového stavu, s ktorým sa oboznámil na mieste. Pomery mu boli známe aj vďaka dĺžke samotného konania, rozsahu spisu a vykonaných procesných úkonov. Nedostatky podaných námietok sa stavebný úrad pokúšal odstrániť postupom podľa ustanovenia § 19 správneho poriadku a ďalej postupoval v stavebnom konaní v zmysle zákona. Taktiež sa domnieva, že aj zásada aktívnej účasti účastníkov konania bola v tomto konaní dodržaná, všetci účastníci tohto konania mali rovnakú príležitosť účinne

obhajovať svoje práva a záujmy. Všetky úkony vykonané stavebným úradom boli doručované verejnou vyhláškou a každý z vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu mal možnosť sa zúčastniť predmetného stavebného konania. Správca bytového domu v odvolaní na viacerých miestach zdôrazňuje, že zastupuje všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu, a že tak robil od počiatku. Zo spisu je však zrejmé, že aj predchádzajúce podania boli vykonané ako individuálne podania pani Solárikovej, resp. pána Solárika, prípadne boli podané tak, že nebolo možné vykonať identifikáciu podávateľa. Zároveň zdôrazňuje, že žiaden z prechádzajúcich úkonov nebol podaný správcom bytového domu ako riadne splnomocneným zástupcom vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu. Navyše neobstoí tvrdenie, že správca bytového domu koná za všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu, nakoľko správca môže zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu len v prípade, ak by mali všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu spoločný záujem. Tento výklad je aj plne v súlade s ustanovením § 22 ods. 2 Občianskeho zákonníka podľa ktorého zastupovať iného nemôže ten, kto sám nie je spôsobilý na právny úkon, o ktorý ide, ani ten, záujmy ktorého sú v rozpore so záujmami zastúpeného. Domnieva sa, že správca bytového domu nemôže zastupovať len niektorých vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu, ak je protistranou iný vlastník bytu, resp. nebytového priestoru v bytovom dome. Tvrdenie správcu bytového domu, že zastupuje všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu vedie v konečnom dôsledku k logickému paradoxu, že aj stavebníčka ako vlastník bytu v bytovom dome podáva prostredníctvom správcu odvolanie voči rozhodnutiu stavebného úradu vydanému v jej prospech, a že ďalšími odvolateľmi sú aj tí účastníci konania, ktorí na schôdzi vlastníkov odsúhlasili jej postup.

K údajnému porušovaniu zásady rovnosti účastníkov konania zo strany stavebného úradu tým, že k nej pristupuje inak ako k odvolateľovi, čím ju zvýhodňuje, a tým porušuje zásadu zachovania rovnosti účastníkov konania, a to najmä tým, že stavebníčku opakovane vyzýval na doplnenie potrebných dokumentov, ale odvolateľa nežiadal o doplnenie chýbajúcej listiny (prezenčnej listiny k zápisnici zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu zo dňa 31. 03. 2011), taktiež dĺžkou lehôt, ktoré stavebný úrad poskytol stavebníčke na vykonanie potrebných úkonov stavebníčka uvádza, že považuje tento argument za irelevantný a účelový. Zároveň ohľadne poukazovania na poskytnutie dlhých lehôt uvádza, že k ich poskytnutiu nedošlo zo strany stavebného úradu automaticky, ale na základe jej odôvodnenej žiadosti o odpustenie zmeškania lehoty z dôvodu vykonania časovo a odborne náročných úkonov, ako je napríklad podanie žaloby o nahradenie prejavu vôle voči 52 vlastníkom bytov a nebytových priestorov bytového domu.

Na základe vyššie uvedeného navrhuje, aby odvolací orgán rozhodol o odvolaní tak, že ho zamietne a odvolaním napadnuté rozhodnutie stavebného úradu potvrdí.

Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky, ako príslušný odvolací orgán podrobne a v celom rozsahu preskúmal odvolaním napadnuté rozhodnutie, spolu s predloženým spisovým materiálom. Porovnal výrokovú časť aj odôvodnenie napadnutého rozhodnutia s príslušnými hmotno-právnymi a procesno-právnymi predpismi, predovšetkým s ustanoveniami stavebného zákona a správneho poriadku, a dospel k záveru, že stavebný úrad postupoval v predmetnom konaní procesne správne a odvolaním napadnuté rozhodnutie vydal na základe dostatočne zisteného skutkového stavu veci a správnej právnej úvahy, čo má za následok, že odvolaním napadnuté rozhodnutie je vydané v súlade so zákonom a preskúmateľné v celom rozsahu. Z uvedeného dôvodu bolo potrebné odvolaním napadnuté rozhodnutie potvrdiť a odvolanie účastníkov konania zamietnuť, nakoľko v odvolacom konaní, a to aj vo väzbe na dôvody podaného odvolania nebol zistený zákonný dôvod, ktorý by odôvodňoval zmenu alebo zrušenie odvolaním napadnutého rozhodnutia a jeho vrátenie prvostupňovému správnenému orgánu na nové prejednanie a rozhodnutie.

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

Podľa ustanovenia § 32 ods. 2 správneho poriadku *podkladom pre rozhodnutie sú najmä podania, návrhy a vyjadrenia účastníkov konania, dôkazy, čestné vyhlásenia, ako aj skutočnosti všeobecne známe alebo známe správnemu orgánu z jeho úradnej činnosti. Rozsah a spôsob zisťovania podkladov pre rozhodnutie určuje správny orgán.*

Podľa ustanovenia § 46 správneho poriadku *rozhodnutie musí byť v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi, musí ho vydať orgán na to príslušný, musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného skutkového stavu veci a musí obsahovať predpísané náležitosti.*

Podľa ustanovenia § 59 ods. 2 správneho poriadku *ak sú pre to dôvody, odvolací orgán rozhodnutie zmení alebo zruší, inak odvolanie zamietne a rozhodnutie potvrdí.*

Po preskúmaní predloženého spisového materiálu, ku skutkovým a právnym okolnostiam danej veci, ako aj k námietkam odvolateľ'ov, Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky, uvádza a konštatuje nasledovné:

Z obsahu predloženého spisového materiálu vyplýva, že dňa 23. 12. 2010 podala stavebníčka Mgr. Marcela Klevarová, V. Valachovej 3, 841 01 Bratislava, žiadosť o dodatočné stavebné povolenie stavebných úprav v byte č. 24, na 5. poschodí bytového domu Valachovej č. 3, Bratislava, súp. č. 1820, na pozemku CKN parc. č. 2975, k. ú. Dúbravka.

Dňa 27. 01. 2009 na základe podnetu stavebný úrad vykonal štátny stavebný dohľad v byte č. 24, na 5. poschodí, Violy Valachovej č. 3 v Bratislave, ktorého vlastníčkou je Mgr. Marcela Klevarová, z ktorého spísal záznam, v ktorom je uvedené, že v predmetnom byte boli zrealizované nasledovné stavebné úpravy: 1. Kuchyňa vyrezaný otvor v nosnej stene, premiestnené inžinierske siete k napojeniu novej kuchynskej linky, vytvorený - zväčšený otvor v smere na balkón, presunutý radiátor na balkón a balkón uzatvorený podmurovkou a plastovými oknami. 2. Zväčšený otvor medzi halou a obývacou izbou. 3. V spálni vytvorený otvor v smere na balkón v obvodovom plášti, presunutý radiátor na balkón, balkón podmurovaný a uzavretý plastovými oknami.

Dňa 16. 03. 2009 stavebný úrad vydal rozhodnutie č. OUK-2009-08/10463-7124/Mi, ktorým vyzval stavebníčku na doplnenie jej podania o potrebné doklady, v stanovenej lehote do 30. 04. 2009 s tým, že prerušil konanie do uplynutia uvedenej lehoty.

Dňa 09.09. 2009 stavebný úrad listom č. SU-2008-09/10655-7291/Mi-I oznámil začatie konania oznámením a účastníkom konania stanovil lehotu 7 pracovných dní na uplatnenie námietok k oznámeniu o začatí konania a poučil ich o následkoch ich neuplatnenia v lehote.

Dňa 19. 10. 2009 vydal stavebný úrad rozhodnutie č. SU-2008-09/10655-7291/S-39/Mi, ktorým dodatočne povolil **stavebné úpravy v byte č. 24, na 5. poschodí bytového domu na ul. Valachovej č. 3, súpisné číslo 1820, na pozemku parcelné číslo 2975, katastrálne územie Dúbravka, pre stavebníčku Mgr. Marcelu Klevarovú, bytom ul. Valachovej č. 3, 841 01 Bratislava.**

Dňa 29. 03. 2010 Krajský stavebný úrad v Bratislave rozhodnutím č. A/2010/1219/BHN zrušil odvolaním napadnuté rozhodnutie stavebného úradu MČ Bratislava - Dúbravka č SU-2008-09/10655-7291/S-39/Mi zo dňa 19. 10. 2009 a vec mu vrátil na nové prejednanie a rozhodnutie s tým,

že v novom konaní je stavebný úrad povinný odstrániť nedostatky, a to predovšetkým vyzvať stavebníčku, aby doplnila súhlas kvalifikovanej väčšiny vlastníkov bytov v bytovom dome v zmysle ustanovenia § 14 ods. 2 alebo § 14 ods. 6 zákona o vlastníctve bytov. Predmetné rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 11. 5. 2010.

Dňa 19. 07. 2010 stavebný úrad v novom prejednaní listom č. SU-2010-08/10655-7291/Mi – 1 vyzval stavebníčku na doloženie súhlasu kvalifikovanej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome v zmysle ustanovenia § 14 ods. 2 zákona o vlastníctve bytov alebo § 14 ods. 6 následnej novely č. 70/2010 účinnéj od 1. apríla 2010, a to v lehote 180 dní odo doručenia tejto výzvy. Následne stavebný úrad konanie prerušil rozhodnutím č. SU-2010-08/10655-7291/Mi-2 zo dňa 21. 07. 2010 a stavebníčku upozornil, že ak požadované doklady nepredloží v určenej lehote, alebo ak sa na ich podklade preukáže rozpor stavby s verejným záujmom, podľa ustanovenia § 88a ods. 21 stavebného zákona nariadi odstránenie stavby. Stavebníčka samostatnými žiadosťami žiadala o predĺženie lehoty na doplnenie žiadosti, ktorým stavebný úrad vyhovel.

Dňa 29. 03. 2011 doručila opätovne stavebníčka stavebnému úradu žiadosť o predĺženie lehoty a zároveň preložila zápisnicu zo schôdze vlastníkov konanej dňa 08. 03. 2011, na ktorej bolo odsúhlasené, že vo veci stavebných úprav zrealizovaných stavebníčkou bude písomné hlasovanie vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, ktoré sa malo uskutočniť v dňoch 16. 03. – 22. 03. 2011. Písomné hlasovanie sa v uvedenom termíne konalo, ale bolo neplatné, nakoľko sa hlasovania nezúčastnila nadpolovičná väčšina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. V prípade neúspešného hlasovania predmet hlasovania musí byť prerokovaný na schôdzi vlastníkov alebo na zhromaždení podľa ustanovenia § 14 ods. 6 zákona o vlastníctve bytov. Schôzda vlastníkov sa konala dňa 31. 03. 2011 a zápisnica z nej bola vyhotovená dňa 05. 04. 2011. Vlastníci sa nej uzniesli na tom, že sa odmietajú ďalej zaoberať otázkou predmetných stavebných úprav.

Dňa 06. 07. 2011 stavebný úrad listom č. SU-10949-343/4/2011/Mi-I oznámil účastníkom konania začatie konania o nariadení odstránenia stavby „**Stavebné úpravy v byte č. 24, na 5. poschodí bytového domu Valachovej č. 3, Bratislava**“. Zároveň účastníkov konania upozornil, že svoje námietky, pripomienky a stanoviská môžu uplatniť do 15 pracovných dní odo dňa doručenia tohto oznámenia s tým, že na neskôr podané námietky sa neprihliadne. K oznámenému začatiu konania si uplatnila námietky stavebníčka.

Dňa 30. 01. 2012 stavebný úrad vydal rozhodnutie č. SU-1845/1420/2012/O-1/Mi, ktorým podľa ustanovenia § 88 ods. 1 písm. b) a § 88a ods. 2 stavebného zákona nariadil 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, ktorý sa nachádza na pozemku parcelné číslo 2975 v katastrálnom území Dúbravka, vlastníčke bytu Mgr. Marcele Klevarovej.

Dňa 19. 06. 2012 Krajský stavebný úrad v Bratislave vydal rozhodnutie č. A/2012/1907/JAN, ktorým zrušil odvolaním napadnuté rozhodnutie stavebného úradu č. 1845/1420/2012/O-1/Mi zo dňa 30. 01. 2012 a vec vrátil prvostupňovému správne orgánu na nové prejednanie a rozhodnutie. Predmetné rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 11. 7. 2012.

Dňa 10. 10. 2012 stavebný úrad vydal rozhodnutie č. SU-13587/1420/2012/Mi, ktorým odkázal vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, aby sa obrátili na príslušný súd s návrhom na odstránenie nepovolených stavebných zásahov realizovaných bez stavebného povolenia v byte č. 24, na 5. poschodí bytového domu na ulici V. Valachovej 3, k. ú. Dúbravka stavebníčkou Mgr. Marcelou Klevarovou, a súčasne prerušil konanie do právoplatného rozhodnutia súdu vo veci.

Zároveň určil lehotu 60 dní od doručenia tohto rozhodnutia, v ktorej sú uvedení vlastníci povinní predložiť stavebnému úradu dôkaz, že na súde bol podaný návrh na rozhodnutie v spornej veci. Voči predmetnému rozhodnutiu bol podaný protest prokurátora Okresnej prokuratúry Bratislava IV č. Pd 109/12-9 zo dňa 8. 3. 2013, o ktorom bolo rozhodnuté rozhodnutím Obvodného úradu Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky č. A/2013/1401/JAN zo dňa 3. 5. 2013, a to tak, že tunajší úrad ponechal rozhodnutie stavebného úradu v platnosti a protestu prokurátora nevyhovel. Predmetné rozhodnutie tunajšieho úradu bolo v odvolacom konaní zrušené rozhodnutím Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky č. 20842/2013/B 602-SV/z.53776/Hia zo dňa 23. 1. 2013, právoplatné dňa 8. 10. 2013. V zmysle právneho názoru Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky rozhodol Obvodný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky o podanom proteste prokurátora tak, že protestom napadnuté rozhodnutie č. A/2013/601/JAN zo dňa 4. 11. 2013 zrušil, ako nezákonné a protestu prokurátora vyhovel. Predmetné rozhodnutie tunajšieho úradu bolo v odvolacom konaní rozhodnutím Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky č. 06394/2014/B622-SV/06174/Hia zo dňa 29. 1. 2014, právoplatné dňa 14. 2. 2014, potvrdené.

Dňa 11. 02. 2013 bola stavebnému úradu doručená žiadosť stavebníčky o vydanie rozhodnutia vo veci, nakoľko zo strany vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome nebol podaný návrh na príslušný súd so žiadosťou o rozhodnutie súdu o odstránenie nepovolených úprav v jej byte.

Dňa 03. 06. 2016 vydal stavebný úrad rozhodnutie č. SU-9483/4096/2016/VL, ktorým podľa ustanovenia § 137 ods. 2 stavebného zákona odkázal stavebníčku Mgr. Marcelu Klevarovú, bytom V. Valachovej č. 3, 841 01 Bratislava, aby sa obrátila na príslušný súd s návrhom, aby rozsudkom nahradil súhlas kvalifikovanej väčšiny spoluvlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu V. Valachovej č. 3, požadovanom v zmysle Zákona o vlastníctve bytov, a prípadne rozhodol o vysporiadaní spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach bytového domu a súčasne prerušil konanie vo veci odstránenia nepovolených stavebných úprav: „Stavebné úpravy v byte č. 24, na 5. poschodí bytového domu Valachovej č. 3, Bratislava“ do právoplatného rozhodnutia súdu vo veci.

Dňa 16. 08. 2016 bola stavebnému úradu doručená žiadosť stavebníčky o predĺženie lehoty na podanie žaloby na nahradenie súhlasu spoluvlastníkov v bytovom dome, ktorá jej bola predĺžená listom č. SU-13736/4096/2016/VI do 10. 10. 2016.

Dňa 10. 10. 2016 bolo stavebnému úradu doručené oznámenie stavebníčky o podaní žaloby na nahradenie prejavu vôle žalovaného.

Dňa 03. 01. 2017 bola stavebnému úradu doručená žiadosť právneho zástupcu stavebníčky o pokračovanie v prerušenom konaní, nakoľko na schôdzi vlastníkov bytov bytového domu Valachovej 3, Bratislava, dňa 16. 12. 2016 bol menovanými udelený súhlas so stavebnými úpravami vykonanými v jej byte.

Dňa 02. 02. 2017 stavebný úrad listom č. SU-1659/921/2017/VL vyzval podľa ustanovenia § 88a ods. 1 stavebného zákona a § 19 ods. 3 správneho poriadku stavebníčku na predloženie vo výzve špecifikovaných dokladov v lehote do 120 dní od doručenia výzvy, pričom uviedol, že konanie zostáva prerušené v zmysle rozhodnutia č. SU-9483/4096/2016/VL zo dňa 3. 6. 2016

Dňa 28.02.2017 bolo stavebnému úradu doručené stanovisko správcu bytového domu AUREKA s.r.o. k hore uvedenej výzve stavebného úradu č. SU-1659/921/2017/VL zo dňa 02. 02. 2017. V stanovisku uvádza okrem iného, že predložený súhlas vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu V. Valachovej č. 3 nie je v zmysle Zákona o vlastníctve bytov dostačujúci,

nemá potrebný počet hlasov a teda je neplatný a nemožno ho akceptovať pre účely vydania dodatočného stavebného povolenia. Ďalej k hraniciam loggie uvádza, že zabráním loggie došlo k rozšíreniu podlahovej plochy bytu a zabráneniu obvodových múrov, a teda došlo k zabráneniu spoločných častí domu, ktoré sú vo vlastníctve všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu V. Valachovej č. 3. Konanie stavebnícky by bolo oprávnené, ak by jej príslušné časti obvodových múrov boli prevedené do vlastníctva ostatnými spoluvlastníkmi bytov a nebytových priestorov bytového domu V. Valachovej č. 3 a ona by si ich potom mohla užívať ako súčasť bytu. Na uvedený prevod vlastníctva k spoločným častiam bytového domu sa vyžaduje 100% súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu, ktorí sú spoluvlastníkmi spoločných častí v bytovom dome. Stavebníčka však takýmto súhlasom nedisponuje. Ďalej sa uvádza, že ak by stavebníčka chcela užívať časti obvodových múrov loggie ako múry bytu, bezpochyby dôjde k zmene účelu ich užívania. Keďže predmetné múry sú spoločnými časťami domu, o zmene ich účelu užívania môžu vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu jedine v súlade s ustanovením § 14 ods. 4 Zákona o vlastníctve bytov, a to 2/3 väčšinou všetkých hlasov. Takýmto súhlasom stavebníčka nedisponuje. Zároveň uvádza, že predmetnými stavebnými úpravami došlo aj k zmene vonkajšieho vzhľadu bytového domu a podľa ustanovenia § 11 ods. 4 Zákona o vlastníctve bytov sa na takéto úpravy vyžaduje súhlas väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Vzhľadom na uvedené nepovažuje súhlas zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu zo dňa 16. 12. 2016 za platný a dostačujúci.

Listom zo dňa 26. 06. 2017 sa k uvedenému stanovisku vyjadrila stavebníčka, ktorá uvádza, že v zmysle ustanovení § 11 ods. 4 a § 14 ods. 3 Zákona o vlastníctve bytov vyplýva, že ak vlastníč mení vzhľad bytového domu je potrebný súhlas väčšiny všetkých vlastníkov bytov. Avšak aj pre tento prípad existuje v predmetnom zákone možnosť postupu podľa ustanovenia § 14 ods. 3 Zákona o vlastníctve bytov, kedy napriek tomu, že boli riadne splnené podmienky na zvolanie schôdze nie je táto po hodine od jej oznámeného začiatku uznášaniaschopná. V tomto prípade je na prijatie rozhodnutia potrebná nadpolovičná väčšina vlastníkov prítomných na schôdzi. Prípady, v ktorých nie je možné uplatniť takýto postup sú v ustanovení § 14 ods. 3 Zákona o vlastníctve bytov taxatívne vymedzené a ustanovenie § 11 ods. 4 Zákona o vlastníctve bytov sa medzi nimi nenachádza. Na základe uvedeného má za to, že schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu V. Valachovej č. 3, ktorá sa konala dňa 16. 12. 2016 bola zvolaná riadne a v súlade so zákonom o vlastníctve bytov a súhlas vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu bol získaný riadne v súlade s jeho ustanoveniami, teda je pre účely vydania dodatočného stavebného povolenia plne akceptovateľný.

Dňa 26. 05. 2017 bola stavebnému úradu doručená odpoveď stavebnícky prostredníctvom splnomocneného zástupcu na jeho výzvu č. SU-1659/921/2017/VL zo dňa 02. 02. 2017 spolu s požadovanými dokladmi.

Dňa 07. 07. 2017 stavebný úrad listom č. SU-10613/921/2017/VL podľa ustanovenia § 88a, § 88 ods. 1 písm. b) a § 61 stavebného zákona oznámil všetkým účastníkom konania a dotknutým orgánom začatie konania o dodatočnom povolení stavby a účastníkom konania stanovil lehotu 7 pracovných dní na uplatnenie námietok k oznámenému začatiu konania, a poučil ich o následkoch ich neuplatnenia v stanovenej lehote.

Dňa 07. 08. 2017 boli stavebnému úradu doručené námietky vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu V. Valachovej č. 3, prostredníctvom splnomocneného zástupcu v ktorých uvádzajú, že v predmetnej veci sa nerešpektuje rozhodnutie č. OU-BA-OBVP2/2013/0601/JAN zo dňa 04. 11. 2013 a tak ako doteraz za celých takmer 9 rokov stavebný úrad vo všetkých svojich vydaných rozhodnutiach sa usiluje len o legalizovanie spáchaného deliktu – čiernu stavbu nehodlá

nechať odstrániť, a požiadavky poškodených vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu neakceptuje. Zároveň uvádza, že dotknutí a poškodení vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu deliktom spôsobeným stavebníčkou odmietajú otváranie nového konania, žiadajú pokračovať v prerušenom konaní v zmysle rozhodnutia vyšších správnych orgánov. V prípade, ak by pokračovanie v prerušenom konaní predpokladalo potrebu miestneho šetrenia a ústneho pojednávania žiadajú, aby bolo verejné a vykonané v súlade so zákonom o správnom konaní podľa ustanovenia § 21 tohto zákona. Na základe uvedených skutočností a tiež všetkých sťažností, ktoré v predmetnej veci oficiálne predložili starostovi MČ Dúbravka, a na ktoré nedostali odpoveď žiadajú podľa ustanovenia § 9 správneho poriadku vylúčiť pracovníkov stavebného úradu z ďalšieho prejednávania a rozhodovania vo veci.

Dňa 12. 09. 2017 stavebný úrad vydal rozhodnutie č. SU-13467/3729/2017/Ma, ktorým zamietol námietku predpojatosti voči zamestnankyni stavebného úradu Ing. Ľubici Vladovičovej a jej vylúčenie z konania vo veci nepovolených stavebných úprav v byte č. 24, na 5. poschodí bytového domu Valachovej č. 3.

Dňa 09. 10. 2017 bol stavebnému úradu doručené vyjadrenie stavebníčky k námietkám vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu zo dňa 07. 08. 2017 k oznámeniu o začatí konania. Vo vyjadrení uvádza, že v podaných námietkách zo strany vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu sa poukazuje aj na skutočnosti z minulosti, ktoré však už nie sú pre súčasné posúdenie relevantné a ignorujú aktuálny skutkový stav veci. Poukazuje na skutočnosť, že vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu svoj postoj k predmetnej veci jednoznačne vyjadrili na schôdzi konanej dňa 16. 12. 2016 a odvtedy sa ich postoj k veci nezmenil, z čoho vyplýva, že nepovažujú za potrebné danú vec akokoľvek riešiť. Vzhľadom na uvedené vyznievajú predmetné námietky podané zo strany pána Solárika a spoločnosti AUREKA s.r.o ako účelové s cieľom zbytočne predlžovať dotknuté stavebné konanie.

Dňa 05. 10. 2017 stavebný úrad vyzval listom č. SU-14442/9212017/VL bytosprávu AUREKA s.r.o., Homolová 4, 831 04 Bratislava a JUDr. Stanislava Solárika, aby doložili splnomocnenia, ktorými ich poverili na zastupovanie jednotliví vlastníci bytov, a to v lehote 15 dní od doručenia výzvy.

Dňa 07. 11. 2017 boli stavebnému úradu doručené doklady o plnomocenstve vo veci žaloby podanej stavebníčkou na Krajskom súde v Bratislave a zápisnica zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu zo dňa 27. 11. 2014, ktorá na základe výzvy Krajského súdu v Bratislave splnomocnila na zastupovanie JUDr. Stanislava Solárika, Mgr. Ivana Grauzela a JUDr. Mareka Hraška.

Dňa 18. 01. 2018 bolo Vlastníkmi bytov bytového domu Valachovej 3 v Bratislave stavebnému úradu doručené doplnenie k podaniu zo dňa 07. 08. 2017 a 27. 02. 2017 a oznámenie o plánovanom konaní hlasovania vlastníkov spoluvlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu Valachovej č. 3 v Bratislave. V doplnení sa poukazuje na to, že hlasovanie vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu dňa 16. 12. 2016 bolo nedostatočné, nakoľko zákonné minimálne počty súhlasných hlasov vlastníkov bytov neboli dosiahnuté, a preto ho nie je možné považovať za dostačujúci podklad pre vydanie stavebného povolenia. Zároveň oznamuje konanie schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu, a preto v záujme dodržania zásady materiálnej pravdy žiada stavebný úrad, aby nerozhodol vo veci a počkal na výsledok hlasovania.

Dňa 19. 02. 2018 bol Vlastníkmi bytov bytového domu Valachovej 3 v Bratislave stavebnému úradu doručený dodatok k podaniu zo dňa 18. 01. 2018 so zápisnicou z písomného hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu zo dňa 14. 02. 2018.

Dňa 14. 02. 2018 stavebný úrad rozhodnutie vydal č. SU-1982/1645/2018/S/6/VL, ktorým dodatočne povolil zmenu dokončenej stavby: „**Stavebné úpravy v byte č. 24, na 5. poschodí bytového domu Valachovej č. 3, Bratislava**“, v bytovom V. Valachovej č. 3, súpisné číslo 1820, ktorý sa nachádza na pozemku parcelné číslo 2975, v katastrálnom území Dúbravka, vlastníčke bytu Mgr. Marcele Klevarovej, bytom V. Valachovej č. 3, 841 01 Bratislava.

Podľa ustanovenia § 54 stavebného zákona *stavby, ich zmeny a udržiavacie práce na nich sa môžu uskutočňovať iba podľa stavebného povolenia alebo na základe ohlásenia stavebnému úradu.*

Podľa ustanovenia § 55 ods. 1 stavebného zákona *stavebné povolenie sa vyžaduje, pokiaľ tento zákon a vykonávacie predpisy k nemu alebo osobitné predpisy neustanovujú inak, pri stavbách každého druhu bez zreteľa na ich stavebnotechnické vyhotovenie, účel a čas trvania; stavebné povolenie sa vyžaduje aj pri zmene stavieb, najmä pri pristavbe, nadstavbe a pri stavebných úpravách.*

Podľa ustanovenia § 55 ods. 2 písm. c) stavebného zákona *ohlásenie stavebnému úradu postačí pri stavebných úpravách, ktorými sa podstatne nemení vzhľad stavby, nezasahuje sa do nosných konštrukcií stavby, nemení sa spôsob užívania stavby a neohrozujú sa záujmy spoločnosti;*

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

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

Podľa ustanovenia § 59 ods.1 stavebného zákona *účastníkmi stavebného konania sú a) stavebník, b) osoby, ktoré majú vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám na nich vrátane susediacich pozemkov a stavieb, ak ich vlastnícke alebo iné práva k týmto pozemkom a stavbám môžu byť stavebným povolením priamo dotknuté, c) ďalšie osoby, ktorým toto postavenie vyplýva z osobitného predpisu, d) stavebný dozor alebo kvalifikovaná osoba, e) projektant v časti, ktorá sa týka projektu stavby.*

Podľa ustanovenia § 66 ods. 1 stavebného zákona *v stavebnom povolení určí stavebný úrad záväzné podmienky uskutočnenia a užívania stavby a rozhodne o námietkach účastníkov konania. Stavebný úrad zabezpečí určenými podmienkami najmä ochranu záujmov spoločnosti pri výstavbe a pri užívaní stavby, komplexnosť stavby, dodržanie všeobecných technických požiadaviek na výstavbu, prípadne iných predpisov a technických noriem a dodržanie požiadaviek určených dotknutými orgánmi, predovšetkým vylúčenie alebo obmedzenie negatívnych účinkov stavby a jej užívania na životné prostredie.*

Podľa ustanovenia § 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 verejnými záujmami.

Podľa ustanovenia § 88a ods. 1 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. Ak bola stavba začatá bez právoplatného stavebného povolenia, ktoré už bolo vydané, stavebný úrad posúdi súlad stavby s verejnými záujmami na základe záväzných stanovísk podľa § 140b a podkladov predložených v stavebnom konaní.

Podľa ustanovenia § 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.

Podľa ustanovenia § 88a ods. 3 stavebného zákona ak vlastník stavby, pri ktorej sa preukáže, že jej dodatočné povolenie nie je v rozpore s verejnými záujmami, v priebehu konania nepreukáže, že je vlastníkom pozemku zastavaného nepovolenou stavbou alebo jeho časti, alebo že má k tomuto pozemku iné právo (§ 58 ods. 2) a vlastník zastavaného pozemku alebo jeho časti s dodatočným povolením nesúhlasí, stavebný úrad odkáže vlastníka pozemku na súd a konanie preruší (§ 137). Konanie o stavbe zostane prerušené až do právoplatnosti rozhodnutia súdu vo veci.

Podľa ustanovenia § 88a ods. 4 stavebného zákona v rozhodnutí o dodatočnom povolení stavby stavebný úrad dodatočne povolí už vykonané stavebné práce a určí podmienky na dokončenie stavby alebo nariadi úpravy už realizovanej stavby.

Podľa ustanovenia § 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 ustanovenia § 88a ods. 7 stavebného zákona na konanie o dodatočnom povolení stavby sa primerane vzťahujú ustanovenia § 58 až 66.

Podľa ustanovenia § 2 ods. 4 Zákona o vlastníctve bytov 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 ustanovenia § 11 ods. 4 Zákona o vlastníctve bytov vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemôže vykonávať úpravy bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu alebo by menil vzhľad domu bez súhlasu spoločenstva; ak sa spoločenstvo nezriaďuje, je potrebný súhlas väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ustanovenia osobitných predpisov nie sú tým dotknuté.

Podľa ustanovenia § 14 ods. 2 Zákona o vlastníctve bytov za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome jeden hlas pripadajúci na byt alebo nebytový priestor v dome. Ak je byt alebo nebytový priestor v dome vo vlastníctve viacerých osôb, môžu uplatniť svoje hlasovacie právo len ako celok.

Podľa ustanovenia § 14 ods. 4 Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov *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; ak sa rozhoduje o nadstavbe alebo o vstavbe v podkroví alebo povale, vyžaduje sa zároveň súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na najvyššom poschodí. Súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa vyžaduje pri rozhodovaní o prevode spoločných častí domu, spoločných zariadení domu alebo príslušného pozemku alebo ich častí. Ak sa rozhoduje písomným hlasovaním podľa tohto odseku, podpis vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome na hlasovacej listine potvrdia najmenej dvaja overovatelia, ktorí boli zvolení na schôdzi vlastníkov; podpis vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome môže overiť aj notár alebo obec.*

Podľa ustanovenia § 14 ods. 8 Zákona o vlastníctve bytov (1. veta) *prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 30 kalendárnych dní od oznámenia o výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, má právo obrátiť sa na súd najneskôr do troch mesiacov od hlasovania, inak jeho právo zaniká.*

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

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

Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky má po preskúmaní predloženého spisového materiálu za to, že stavebný úrad postupoval v predmetnom konaní procesne správne a odvolaním napadnuté rozhodnutie vydal na základe dostatočne zisteného skutkového stavu vecí a správnej právnej úvahy, v dôsledku čoho je odvolaním napadnuté rozhodnutie vydané v súlade so zákonom a preskúmateľné v celom rozsahu, nakoľko na vydanie odvolaním napadnutého rozhodnutia boli splnené všetky zákonom stanovené podmienky. Z uvedeného dôvodu bolo potrebné odvolanie účastníkov konania zamietnuť a odvolaním napadnuté rozhodnutie potvrdiť, nakoľko v odvolacom konaní nebol zistený zákonný dôvod, ktorý by odôvodňoval zmenu alebo zrušenie odvolaním napadnutého rozhodnutia a jeho vrátenie prvostupňovému správneému orgánu na nové prejednanie.

Z dikcie citovaných ustanovení zákona vyplýva, že ak stavebný úrad zistí stavbu, resp. zmenu stavby, ktorá je realizovaná bez príslušného povolenia stavebného úradu, alebo je v jeho rozpore, podľa ustanovenia § 88 ods. 1 písm. b) stavebného zákona nemôže ihneď pristúpiť k nariadeniu jej odstránenia, ale je povinný vždy najskôr skúmať, či takúto stavbu nemožno dodatočne povoliť v konaní upravenom v ustanovení § 88a stavebného zákona. Ak teda nastane uvedená situácia, stavebný úrad je z vlastného podnetu povinný vyzvať vlastníka stavby kvalifikovanou výzvou predovšetkým na to, aby v určenej lehote predložil doklady o tom, že dodatočné povolenie nie je

v rozpore s verejnými záujmami chránenými stavebným zákonom a osobitnými predpismi. Zároveň ho stavebný úrad vyzve aj na predloženie žiadosti o dodatočné povolenie stavby a jej náležitosti určených príslušnými ustanoveniami stavebného zákona a vykonávacej vyhlášky. Dôkazné bremeno preukázať, že ďalšia existencia nepovolenej stavby nie je v rozpore s verejnými záujmami spočíva na stavebníkovi, keďže on je tým subjektom, ktorý porušil zákon. *Verejnými záujmami* sa v tejto súvislosti rozumejú záujmy chránené osobitnými zákonmi, všeobecne záväznými vyhláškami, záväznými časťami technických noriem, no predovšetkým sa tým chápe súlad s platnou územnoplánovacou dokumentáciou z hľadiska súladu s funkčným využitím a určenými záväznými limitmi a regulatívami. Rozsah požadovaných dokladov nie je taxatívne vymedzený, ale stavebný úrad by mal pri ich vymedzení vychádzať z ustanovenia § 126 stavebného zákona, ktoré sa týka ochrany jednotlivých zložiek životného prostredia a iných osobitných záujmov podľa toho, o aký druh stavby ide, na aký účel sa má užívať, ktorý záujmy budú stavbou dotknuté, kde je stavba umiestnená a podobne. Požadované doklady by mal stavebný úrad vo výzve presne špecifikovať, a to z dôvodu, aby účastník konania neutrpel v konaní ujmu. Lehota na predloženie dokladov musí byť primeraná, to znamená, že jej dĺžka by mala zodpovedať časovej náročnosti pri zaobstarávaní jednotlivých dokladov. Stavebník môže o jej predĺženie požiadať, a to ešte pred jej uplynutím.

Z predloženého spisového materiálu vyplýva, že v danom prípade stavebný úrad dodatočne povolil zrealizované stavebné úpravy v byte č. 24, na 5. poschodí bytového domu Valachovej č. 3, Bratislava, v bytovom dome V. Valachovej č. 3, súpisné číslo 1820, ktorý sa nachádza na pozemku parcelné číslo 2975 v katastrálnom území Dúbravka, vlastníčke bytu Mgr. Marcele Klevarovej, bytom V. Valachovej č. 3, 841 01 Bratislava. Ide o stavebné úpravy, ktorými bolo zasiahnuté do spoločných častí bytového domu súp. č. 1820, ktoré spočívali vo vyrezaní otvoru 2 x 2,1 m v staticky nosnej medzi kuchyňou o obývacou izbou, vo vytvorení 2 otvorov rozmerov 2 x 2,1 m v obvodovej stene. Následne bolo zrealizované zasklenie loggie plastovými oknami v dvoch častiach a prepojenie s miestnosťami bytu, pričom boli vymurované bočné steny a bolo zrealizované zateplenie. Do zväčšených priestorov bol premiestnený radiator. Ostatné zrealizované stavebné úpravy spočívali v zväčšení dverného otvoru medzi obývacou izbou a chodbou, zamurovaní dverného otvoru medzi kúpeľňou a kuchyňou, úpravy elektroinštalácie a rozvodov inžinierskych sietí. Stavebnými úpravami sa zväčšila podlahová plocha bytu z 65,52 m² na 70,55 m². Tým, že stavebné úpravy sú ukončené v celom rozsahu, stavebný úrad neurčil podmienky pre dokončenie stavby.

K námietkam odvolateľa ohľadom nedostatkov vo výroku odvolaním napadnutého rozhodnutia spočívajúce v uvedení celého znenia námietok JUDr. Stanislava Solárika, čo malo spôsobiť neprehľadnosť výroku odvolací orgán konštatuje, že rozhodnutie o námietkách účastníkov konania je povinnou náležitosťou rozhodnutia podľa ustanovenia § 66 ods. 1 stavebného zákona. Taktiež námietka ohľadne nepresnej rozlohy bytu je irelevantná, nakoľko táto rozloha je uvedená v príslušnej projektovej dokumentácii. Tak ako aj celková plocha bytu po jeho zväčšení. Ohľadne nedodržania právneho názoru nadriadených odvolacích orgánov, ktorého porušenie malo spočívať v tom, že stavebný úrad pokračoval v stavebnom konaní, napriek tomu, že nadriadené odvolacie orgány odporúčali prerušiť stavebné konanie do právoplatného rozhodnutia súdu o nahradení súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu s predmetnými úpravami bytu stavebnícky je odvolací orgán toho názoru, že získaním potrebného súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu došlo k splneniu podmienky zo strany stavebníčky požadovanou nadriadenými odvolacími orgánmi, a preto mohol stavebný úrad pokračovať v stavebnom konaní. Taktiež vo veci námietky odvolateľa ohľadom potrebnej 2/3 väčšiny všetkých hlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu na odsúhlasenie zmeny užívania loggie na jej užívanie ako súčasť bytu, je odvolací orgán toho názoru, že v ustanovení § 2 ods. 4 Zákona o vlastníctve bytov kde sú taxatívne vymedzené spoločné časti domu sa loggia neuvádza. Je preto potrebné vychádzať z ustanovenia § 3 ods. 2 Občianskeho zákonníka, kde sa uvádza, že *právne vzťahy k bytom a*

*nebytovým priestorom v domoch sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka a osobitných predpisov, ktoré sa týkajú nehnuteľností, ak tento zákon neustanovuje inak. V nadväznosti na ustanovenie § 121 ods. 2 Občianskeho zákonníka príslušenstvom bytu sú vedľajšie miestnosti a priestory určené na to, aby sa s bytom užívali. Z uvedeného vyplýva, že 2/3 väčšina všetkých hlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu v tomto prípade nie je potrebná. Ďalej odvolateľ namieta porušenie zásady materiálnej pravdy tým, že stavebný úrad nad rámec zákona požadoval po účastníkovi, ktorý zastupoval vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu, aby preukázal oprávnenie konať v ich mene, a to aj napriek tomu, že mu toto svoje právo deklaroval dňa 30. 10. 2017 doložením zápisnice zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu 31. 03. 2011, kde ho vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu jednoznačne poverili zastupovaním. Nakoľko k uvedenej zápisnici chýbala prezenčná listina stavebný úrad ho bez ďalšieho vylúčil z konania a neprihliadal na žiadne jeho podania, čo sa dozvedel až z odôvodnenia rozhodnutia. K uvedenej veci odvolací orgán uvádza, že podľa ustanovenia § 17 ods. 3 správneho poriadku *splnomocnenie na zastupovanie treba preukázať písomným plnomocenstvom alebo plnomocenstvom vyhláseným do zápisnice. Správny orgán môže v nepochybných prípadoch od preukazu plnomocenstvom upustiť.* Zo spisových materiálov vyplýva, že stavebný úrad vyzval odvolateľa, aby doložil v lehote 15 dní písomné splnomocnenia na zastupovanie od jednotlivých vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu. Odvolateľ však predložil zápisnicu zo schôdze vlastníkov zo dňa 31.03.2011, ktorá poverila správcu spoločnosť AUREKA s.r.o., aby o všetkých výsledkoch hlasovania k predmetnej otázke informoval stavebný úrad a delegovali mu oprávnenie v predmetnej veci konať za dotknutých vlastníkov. Zároveň odvolateľ doplnil do spisu podaním zo dňa 07. 11. 2017 zápisnicu zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu zo dňa 27. 11. 2014, v ktorej ho poverili na zastupovanie v súdnom konaní vedenom pred Krajským súdom v Bratislave. Z uvedeného vyplýva, že napriek riadnej výzve stavebného úradu odvolateľ sa nepreukázal riadnym plnomocenstvom v zmysle platných právnych predpisov. Vo veci porušenia zásady materiálnej pravdy tým, že stavebný úrad napriek informácii uvedenej v podaní zo dňa 18. 01. 2018 o novom hlasovaní o stavebných úpravách vykonaných v byte stavebnícky nepočkal s vydaním rozhodnutia v predmetnej veci odvolací orgán uvádza, že stavebný úrad spoľahlivo zistil stav veci v zmysle ustanovenia § 46 správneho poriadku a bolo na jeho zvážení, či v záujme hospodárnosti a vzhľadom aj na dobu trvania celého konania vydá rozhodnutie vo veci. Ohľadne porušenia zásady rovnosti účastníkov konania zo strany stavebného úradu tým, že stavebníčke stanovoval dlhšie lehoty na doplnenie rôznych podkladov a niektoré opakovane predĺžil odvolací orgán uvádza, že je na zvážení stavebného úradu, aby vzhľadom na odborné, ako aj časovo náročné úkony, ktoré mala na rozdiel od odvolateľa zabezpečiť stanovil lehotu potrebnú na ich vykonanie v zmysle ustanovenia § 27 ods. 1 správneho poriadku *ak je to potrebné, správny orgán určí na vykonanie úkonu v konaní primeranú lehotu, pokiaľ ju neustanovuje tento zákon alebo osobitný zákon.**

V uvedenej veci odvolací orgán považuje za potrebné poukázať na skutočnosť, že odvolateľ po oznámení stavebného úradu o začatí konania listom č. SU-10613/921/2017/VL zo dňa 07. 07. 2017 vo svojich námietkach zo dňa 07. 08. 2017 namietal len opätovné začatie stavebného konania, v prípade potreby miestneho šetrenia a ústneho pojednávania žiadal, aby bolo verejné a žiadal vylúčenie pracovníkov stavebného úradu z ďalšieho prejednávania veci. Vôbec nenamietal vykonanie predmetných stavebných úprav vykonaných stavebníčkou, a to aj napriek upozorneniu stavebného úradu, že na námietky vznesené po lehote 7 pracovných dní odo dňa doručenia tohto oznámenia nebude prihliadať. Vzhľadom na uvedené je možné konštatovať, že rozhodnutie stavebného úradu bolo vydané v súlade so zákonom v zmysle platných právnych predpisov, a preto považuje námietky odvolateľa za neopodstatnené.

Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky ďalej uvádza, že skutočnosť, že odvolatelia nesúhlasia s predloženým súhlasom vlastníkov bytov a nebytových priestorov stavebníčkou, nakoľko tento nie je v súlade so zákonom o vlastníctve bytov, že tieto námietky je potrebné vyhodnotiť ako neopodstatnené nakoľko stavebníčka predložila zápisnicu z hlasovania, pričom nie je v kompetencii tunajšieho úradu, ako ani stavebného úradu túto spochybňovať, nakoľko námietky voči tomuto hlasovaniu si odvolatelia mohli uplatniť v občianskoprávnom konaní.

Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky ďalej uvádza, že výrok odvolaním napadnutého rozhodnutia je určitý, jednoznačný a preskúmateľný, a teda je v súlade s ust. § 47 ods. 2 správneho poriadku, nakoľko stavebný úrad v ňom uviedol na základe akých zákonných ustanovení rozhodol. Odôvodnenie odvolaním napadnutého rozhodnutia je v súlade s ust. § 47 ods. 3 správneho poriadku, nakoľko stavebný úrad v ňom uviedol na základe akých právnych predpisov rozhodoval, akej správnej úvahy dospel k danému záveru, a náležitým spôsobom odôvodnil vyhodnotenie námietok. Na základe uvedeného možno konštatovať, že odvolaním napadnuté rozhodnutie je v súlade s ust. § 47 správneho poriadku.


Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky má po preskúmaní predloženého spisového materiálu za to, že postup stavebného úradu bol v súlade s príslušnými ustanoveniami správneho poriadku a stavebného zákona, a preto možno vydané rozhodnutie označiť ako vydané v súlade so zákonom, a z uvedeného dôvodu bolo potrebné odvolaním napadnuté rozhodnutie potvrdiť a odvolanie zamietnuť, nakoľko tunajší úrad má za to, že rozhodnutie stavebného úradu vychádza zo správnej právnej úvahy.

Na základe uvedených skutočností rozhodol Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Poučenie

Toto rozhodnutie je v inštančnom postupe konečné a nemožno sa proti nemu ďalej odvolať. Rozhodnutie je preskúmateľné súdom.




Mgr. Tomáš Mateička
vedúci odboru výstavby a bytovej politiky
Okresného úradu Bratislava

Rozhodnutie sa doručí účastníkom konania verejnou vyhláškou:

1. MALOVIC s. r. o., JUDr. Katarína Malovičová, Račianska 22/A, 831 02 Bratislava – ako splnomocnený zástupca Mgr. Marcely Klevarovej, V. Valachovej č. 3, 841 01 Bratislava,
2. 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
3. Prof. Ing. Ján Ravinger, DrCs., Ružová dolina 22, 821 09 Bratislava
4. Ing. Ivan Grman, Royova 29/A, 831 01 Bratislava

Na vedomie:

5. Mestská časť Bratislava – Dúbravka, stavebný úrad, Žatevná 2, 844 02 Bratislava – so žiadosťou o zverejnenie na úradnej tabuli správneho orgánu a jej následné vrátenie tunajšiemu úradu
6. AUREKA s.r.o., Homolova 4, 841 02 Bratislava, adresa pre doručovanie: Kominárska 2, 831 04 Bratislava

7. MALOVIC s. r. o., JUDr. Katarína Malovičová, Račianska 22/A, 831 02 Bratislava – ako splnomocnený zástupca Mgr. Marcely Klevarovej, V. Valachovej č. 3, 841 01 Bratislava

Potvrdenie o vyvesení vyhlášky:

Dátum vyvesenia:

Dátum zvesenia:

Pečiatka, podpis:

Pečiatka, podpis: