

OKRESNÝ ÚRAD BRATISLAVA

odbor výstavby a bytovej politiky

Tomášikova 46, 832 05 Bratislava 3

OU-BA-OVBP2-2018/016120/ZAD

Bratislava, 12. 01. 2018

Mestský úrad	
Mestská časť Bratislava-Dúbravka	
Dátum:	19 -01- 2018
Číslo:	UC269654382SK
Číslo:	
Podpis:	

ROZHODNUTIE

Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky, ako príslušný odvolací orgán podľa ustanovenia § 4 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 znení zákona č. 345/2012 Z. z. o niektorých opatreniach v miestnej štátnej správe a o zmene a doplnení niektorých zákonov a zákona č. 180/2013 Z. z. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov, ako aj podľa ustanovenia § 118 stavebného zákona a ustanovenia § 58 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov, rozhodujúc o odvolaní účastníka konania spoločnosti **DALIYA, s.r.o., so sídlom Zámocká 30, 811 01 Bratislava**, proti rozhodnutiu Mestskej časti Bratislava – Dúbravka, ako príslušného stavebného úradu v zmysle § 117 stavebného zákona, č. **SU-6540/927/2017/U/2/VL zo dňa 25.04.2017, podľa ustanovenia § 59 ods. 3 ako aj podľa ustanovení § 46 a § 47 správneho poriadku**, ako aj príslušných ustanovení stavebného zákona

r u š í

odvolaním účastníka konania spoločnosti **DALIYA, s.r.o., so sídlom Zámocká 30, 811 01 Bratislava** napadnuté rozhodnutie príslušného stavebného úradu, Mestskej časti Bratislava – Dúbravka č. **SU-6540/927/2017/U/2/VL zo dňa 25.04.2017** a vec vracia správne mu orgánu na nové prejednanie a rozhodnutie.

Odôvodnenie

Mestská časť Bratislava - Dúbravka, ako príslušný stavebný úrad, napadnutým rozhodnutím, č. **SU/CS 798/2016/6/AMR-8 zo dňa 13.04.2016**, podľa § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“), na podklade vykonaného konania, podľa §§ 39, 39a stavebného zákona v spojení s § 4 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona vydala územné rozhodnutie o umiestnení líniovej stavby **„Obytný komplex Dúbravka – Krčace - infraštruktúra I. etapa a II. etapa“**, na pozemkoch CKN parc. č. 2406/33, /34, /35, /36, /37, /38, /39, /41, /42, /43, /44, /45, /46, /47, /48, /49, /50, /51, /52, /62, /63, /64, /66, /68, /70, /71, /234, /396, /411, /424, /450, 2411/21, /28, /29, /30, /57, /58, /59, /60, /74, /75, /76, /77, /78, /79, /80, /81, /82, /83, /84, /85, /86, /87, /88, /89, /90, /92, 2412/9, /10, /11, 2413/11, 2414/10, 2415/1, 2417/7, /8, 2726/13, /17, /18, 2814/3 v katastrálnom území Dúbravka, Bratislava, na pozemkoch EKN parc. č. 3234/402, 3236/200, 3241/201, /202, 3242/1, 3246/200, 3247/200, 3250/200, 3251/200, 3254/200, 3255/1, 3259, 3262/200, 3263/1, 3266/1, 3089, 3094, 3097/300, 3271/1, 3274/200, 3275/200, 3278/1, 3279, 3282/1, 3283/1, 3286/202, 3287/200, 3290/1, 3291/400, 3343 v katastrálnom území Dúbravka, Bratislava, navrhovateľovi : spoločnosti **DUB development, s.r.o., so sídlom Silvánska 29, 841 04 Bratislava, IČO : 43 815 898** (ďalej len „Navrhovateľ“).

Proti uvedenému rozhodnutiu v zákonnej lehote podal účastník konania spoločnosť **DALIYA, s.r.o., so sídlom Zámocká 30, 811 01 Bratislava** dňa 16.06.2017 na poštovú prepravu **odvolanie** doručené na stavebný úrad dňa 20.06.2017, v ktorom v podstate uvádza :

Navrhovateľ ako budúci kupujúci a spoločnosť DALIYA, s.r.o. ako budúci predávajúci uzatvorili dňa 17.10.2016 Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, predmetom ktorej bol záväzok Navrhovateľa a spoločnosti DALIYA za podmienok a spôsobom dohodnutým v Zmluve o budúcej zmluve uzatvoriť kúpnu zmluvu, na základe ktorej malo dôjsť k prevodu vlastníckeho práva k spoluvlastníckym podielom k pozemku parcela registra „E“ číslo 3255/1 zapísanej na liste vlastníctva č. 6279. Podľa ust. ods. 3.1 a 3.2 článku 3 Zmluvy o budúcej zmluve bolo medzi navrhovateľom ako budúcim kupujúcim a spoločnosť DALIYA, s.r.o. ako budúcim predávajúcim dohodnuté, že budúci kupujúci je oprávnený vyzvať budúceho predávajúceho na uzatvorenie kúpnej zmluvy v lehote do 15.12.2016 vrátane a že toto právo zaniká, ak výzva na jej uzatvorenie nie je odoslaná budúcemu predávajúcemu v lehote do 15.12.2016 a následne že sa budúci kupujúci zaväzuje uzavrieť kúpnu zmluvu najneskôr do 5 dní odo dňa doručenia výzvy budúcemu kupujúcemu. Dňa 07.12.2016 doručená spoločnosti DALIYA, s.r.o. žiadosť Navrhovateľa o predĺženie lehoty na zaslanie výzvy a žiadosť o uzatvorenie dodatku k zmluve, ktorej bolo vyhovené, na základe čoho bol uzatvorený dodatok č. 1 k zmluve o budúcej zmluve, ktorým bola predĺžená lehota na zaslanie výzvy na uzatvorenie kúpnej zmluvy zo strany budúceho kupujúceho do dňa 10.04.2017. Nakoľko zo strany navrhovateľa nedošlo k zaslaniu výzvy ani v predĺženej lehote a v určenej lehote nedošlo ani k uzatvoreniu kúpnej zmluvy, spoločnosť DALIYA, s.r.o. zaslala dňa 12.04.2017 navrhovateľovi oznámenie o podstatnom porušení povinností a výzvu na uzatvorenie kúpnej zmluvy, v ktorom súčasne upozornila navrhovateľa na právo odstúpiť od Zmluvy o budúcej zmluve. Dňa 20.04.2017 spoločnosť DALIYA, s.r.o. odstúpila od zmluvy v súlade s príslušným ustanovením. Odstúpenie od zmluvy bolo navrhovateľovi preukázateľne doručené dňa 20.04.2017, pričom týmto okamihom došlo k zrušeniu Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve v celom rozsahu.

V ďalšom cituje príslušné ustanovenia vzťahujúce sa k veci (čl. 20 ods. 4 a 5 zákona č. 460/1992 Zb. Ústava SR v znení neskorších predpisov, ustanovenia § 34 ods. 2, § 35 ods. 1, § 38 a § 42 ods. 2 stavebného zákona, ustanovenie § 3 ods. 1 písm. e) vyhl. č. 453/2000 Z.z., ustanovenia § 51, § 54 ods. 2 správneho poriadku a ustanovenie § 123 občianskeho zákonníka).

Má za to, že napadnuté rozhodnutie nebolo vydané v súlade s platným právom, nakoľko nie sú splnené podmienky vyplývajúce z ust. § 38 stavebného zákona a § 3 ods. 1 písm. e) vyhl. č. 453/2000 Z.z. týkajúce sa ochrany vlastníckych práv. Berúc do úvahy uvedené skutočnosti tvrdí, že v predmetnom prípade je potrebné vykonať opätovné dokazovanie zo strany stavebného úradu na preukázanie splnenia zákonných podmienok ustanovených v ust. § 38 stavebného zákona, najmä na preukázanie vlastníckeho alebo iného práva navrhovateľa k nehnuteľnosti, na ktorej má byť umiestnená stavba, prípadne súhlas dotknutých vlastníkov nehnuteľnosti. V súčasnosti nie je možné preukázať oprávnenie navrhovateľa umiestniť stavbu na nehnuteľnosti - pozemku v časti zodpovedajúcej spoluvlastníckym podielom vo vlastníctve spoločnosti DALIYA, s.r.o. v zmysle napadnutého rozhodnutia žiadnym relevantným spôsobom, nakoľko zanikol právny titul, a rovnako nebol daný súhlas spoločnosti DALIYA, s.r.o.

Vysvetľuje skutočnosť, že v územnom konaní si neuplatnili námietky z dôvodu, že v čase oznámenia začatia územného konania o umiestnení predmetnej stavby stavebným úradom, bola Zmluva o budúcej kúpnej zmluve platná a účinná tzn. existoval vtedy právny titul, a preto nie je možné aplikovať ustanovenie § 42 ods. 5 stavebného zákona, ktoré cituje.

Záverom odvolateľ uvádza, že v nadväznosti na uvedené vidí dôvod nesprávnosti a nezákonnosti vydaného rozhodnutia, a to z dôvodu, že neboli splnené zákonné požiadavky a predpoklady na jeho vydanie, pričom súčasne uvádza, že v danom prípade existuje dôvodný predpoklad neoprávneného a nezákonného zásahu do vlastníckeho práva spoločnosti DALIYA, s.r.o. ako vlastníka časti uvedeného pozemku a preto žiada odvolací orgán napadnuté rozhodnutie stavebného úradu zrušiť a vec mu vrátiť na nové prejednanie a rozhodnutie v zmysle § 59 ods. 3 správneho poriadku.

Stavebný úrad Mestskej časti Bratislava - Dúbravka na základe podaného odvolania listom č. SU-13526/927/2017/VL zo dňa 13.09.2017 upovedomil podľa § 56 správneho poriadku ostatných

účastníkov konania o obsahu odvolania a vyzval ich, aby sa k nemu vyjadrili v lehote do 7 pracovných dní odo dňa doručenia tohto upovedomenia.

K obsahu odvolania sa vyjadril listom doručeným na stavebný úrad dňa 18.10.2017 navrhovateľ DUB development, s.r.o., so sídlom Silvánska 29, 841 04 Bratislava, v ktorom uviedol všetky skutočnosti týkajúce sa Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve obsahovo totožného znenia ako uviedol odvolateľ. Uviedol, že spoločnosť DUB development, s.r.o. predpokladala, že v čase dohodnutej lehoty, teda že ku dňu uplynutia aj predĺženej lehoty podľa dodatku č. 1 zmluvy na zaslanie výzvy na uzatvorenie kúpnej zmluvy bude disponovať dostatočnými finančnými prostriedkami na splnenie záväzku na úhradu kúpnej zmluvy a na riadne uzatvorenie kúpnej zmluvy so spoločnosťou DALIYA, s.r.o.. Konštatuje, že následkom porušenia predmetnej povinnosti zo strany spoločnosti DUB development, s.r.o. a doručenia odstúpenia od Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve dňa 20.04.2017, sa Zmluva o budúcej kúpnej zmluve zrušila v celom rozsahu. Uvádza, že dôvodom, pre ktorý došlo k zrušeniu zmluvy bol nedostatok finančných prostriedkov na zaplatenie celkovej kúpnej ceny za prevod vlastníckeho práva, ktorými spoločnosť DUB development, s.r.o., vo vyššie uvedenom čase nedisponovala. Tvrdí, že ku dňu vydania rozhodnutia stavebného úradu o umiestnení líniovej stavby ich spoločnosť ako navrhovateľ nenaplnila všetky zákonné podmienky na vydanie rozhodnutia v súlade s § 38 stavebného zákona a § 3 ods. 1 písm. e) vyhl. č. 453/2000 Z.z., nakoľko neexistoval oprávnený titul, ktorý by preukazoval súhlas vlastníka vyššie špecifikovaného pozemku spoločnosti DALIYA, s.r.o. V tejto súvislosti uvádza, že v súčasnosti spoločnosti DALIYA, s.r.o. a DUB development, s.r.o. opätovne otvorili vzájomné rokovania smerujúce k uzatvoreniu zmluvy, na základe ktorej by spoločnosť DUB development, s.r.o. preukázala existenciu súhlasu vlastníka časti pozemku. Záverom sám navrhovateľ žiada, aby odvolací orgán napadnuté rozhodnutie zrušil a vec vrátil na nové prejednanie a rozhodnutie, nakoľko je dôvodný predpoklad, že v priebehu opätovného konania spoločnosť DUB development, s.r.o. splní všetky zákonné požiadavky na vydanie rozhodnutia stavebného úradu a tieto preukáže stavebnému úradu.

Stavebný úrad následne dňa 10.11.2017 listom č. SU-15599/927/2017/VL zo dňa 30.10.2017 predložil odvolaním napadnuté rozhodnutie spolu so spisovým materiálom tunajšiemu úradu na jeho preskúmanie a rozhodnutie o odvolaní.

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. Rovnako preskúmal aj postup stavebného úradu v konaní, ktoré predchádzalo vydaniu napadnutého rozhodnutia. Porovnal výrokovú časť, odôvodnenie, aj poučenie napadnutého rozhodnutia s príslušnými hmotnoprávnymi a procesnoprávnymi predpismi, predovšetkým so zákonom o správnom konaní a stavebným zákonom, ako aj vyhláškami Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona a č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, všetky v platnom znení a dospel k záveru, že je dôvod na zrušenie napadnutého rozhodnutia. Prvostupňový správny orgán nepostupoval podľa príslušných hmotnoprávných ustanovení.

Po preskúmaní predloženého spisového materiálu, odvolaním napadnutého rozhodnutia, ku skutkovým a právnym okolnostiam danej veci, odvolací orgán konštatuje nasledovné skutočnosti:

Listom č. OU-BA-OVBP2-2014/71703-FIC zo dňa 2.9.2014 Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky podľa § 119 stavebného zákona určil, že stavebným úradom príslušným na uskutočnenie konania a vydanie územného rozhodnutia na stavbu : „Obytný komplex Dúbravka – Krčace - infraštruktúra I. etapa“ je Mestská časť Bratislava – Dúbravka z dôvodu, že realizácia bude

prebiehať v územnom obvode Mestskej časti Bratislava – Dúbravka a v územnom obvode Mestskej časti Bratislava– Karlova Ves.

Na stavebný úrad Mestskej časti Bratislava – Dúbravka dňa 28.08.2014 podala spoločnosť GEOSSET – Inžiniering, s.r.o., Ivánska cesta 30/B, 821 04 Bratislava na základe substitučného splnomocnenia v zastúpení IPE – Consult, s.r.o., Roľnícka 116, 831 07 Bratislava, ktorá zastupuje priamo navrhovateľa : spoločnosť DUB development, a.s., Silvánska 29, 841 04 Bratislava, návrh na vydanie územné rozhodnutie o umiestnení líniovej stavby „Obytný komplex Dúbravka – Krčace - infraštruktúra I. etapa a II. etapa“.

Po preskúmaní podania, stavebný úrad rozhodnutím č. SU-15966/5674/2014/VL zo dňa 26.09.2014 podľa § 35 ods. 2 stavebného zákona vyzval stavebníka na doplnenie podania o náležitosti potrebné v zmysle ustanovení stavebného zákona a jeho vykonávacej vyhlášky č. 453/2000 Z.z. v lehote do 120 dní odo dňa doručenia výzvy, nakoľko predložený návrh neposkytoval dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby a súčasne podľa § 29 ods. 1 zákona správneho poriadku územné konanie prerušil, pričom upozornil stavebníkov, že pokiaľ nebude podanie v určenej lehote doplnené, územné konanie bude podľa § 35 ods. 2 stavebného zákona zastavené.

Stavebný úrad súhlasil na základe žiadosti navrhovateľa zo dňa 16.01.2015 s predĺžením termínu na doplnenie podania listom č. SU-2775/150/2015/VL zo dňa 17.02.2015 do 01.06.2015 a súčasne súhlasil na základe opakovanej žiadosti navrhovateľa zo dňa 26.05.2015 s predĺžením termínu na doplnenie podania listom č. SU-10774/150/2015/VL zo dňa 24.06.2015 do 30.09.2015.

Žiadosť bola postupne doplňovaná dňa 21.01.2015, 22.01.2015, 19.03.2015, 26.05.2015, 10.09.2015, 28.09.2015, 07.12.2016, 05.01.2017.

Stavebný úrad listom č. SU-562/927/2017/VL zo dňa 27.01.2017 podľa § 36 ods. 1 a 4 stavebného zákona oznámil dotknutým orgánom a účastníkom konania začatie územného konanie verejnou vyhláškou a súčasne podľa § 36 ods. 2 stavebného zákona upustil od ústneho pojednávania pretože, pre územie, ktorého sa návrh týka je spracovaná územnoplánovacia dokumentácia, na podklade ktorej je možné návrh na územné rozhodnutie posúdiť.

Stavebný úrad v tomto oznámení upozornil účastníkov konania, dotknuté orgány, že si môžu stanoviská a námietky uplatniť najneskôr do 10 pracovných dní odo dňa doručenia tohto oznámenia.

Na základe oznámenia o začatí územného konania neboli vznesené žiadne námietky účastníkov konania.

Mestská časť Bratislava - Dúbravka ako príslušný stavebný úrad, vydala dňa 25.04.2017 odvolaním napadnuté rozhodnutie.

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

Podľa ustanovenia § 3 ods. 1 správneho poriadku, správne orgány postupujú v konaní v súlade so zákonmi a inými právnymi predpismi. Sú povinné chrániť záujmy štátu a spoločnosti, práva a záujmy fyzických osôb a právnických osôb a dôsledne vyžadovať plnenie ich povinností.

Podľa ustanovenia § 32 ods. 1 správneho poriadku, správny orgán je povinný zistiť presne a úplne skutočný stav vecí a za tým účelom si obstaráť potrebné podklady pre rozhodnutie. Prítom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania.

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 stavu vecí a musí obsahovať predpísané náležitosti.

Podľa ustanovenia § 59 ods. 1 správneho poriadku, *odvolací orgán preskúma napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu; ak je to nevyhnutné, doterajšie konanie doplní, prípadne zistené vady odstráni.*

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

Podľa ustanovenia § 59 ods. 3 správneho poriadku, odvolací orgán rozhodnutie zruší a vec vráti správne orgánu, ktorý ho vydal, na nové prejednanie a rozhodnutie, pokiaľ je to vhodnejšie najmä z dôvodov rýchlosti alebo hospodárnosti; správny orgán je právny názorom odvolacieho orgánu viazaný.

Odvolací orgán je oprávnený hodnotiť kvalitu preskúmaného rozhodnutia nielen z hľadiska jeho zákonnosti, ale aj z hľadiska jeho správnosti. V závislosti od výsledku zistení v rámci preskúmania konkrétneho napadnutého rozhodnutia, rozhoduje odvolací orgán v intenciách ustanovení § 59 ods. 2 alebo § 59 ods. 3 správneho poriadku.

Správne rozhodnutie je najpodstatnejšie a konečné štádium celého rozhodovacieho procesu, pričom vyjadruje účel a zmysel celého správneho konania. Rozhodnutie je zároveň aktom aplikácie práva, ktorým sa predpísaným procesným postupom autoritatívne zasahuje do právnej situácie konkrétnych fyzických osôb alebo právnických osôb (predovšetkým účastníkov konania). Vzhľadom na dôležitosť každého rozhodnutia, ustanovenie § 46 správneho poriadku stanovuje taxatívne vlastnosti, ktoré každé správne rozhodnutie musí bez výnimky obsahovať. Jednou a azda najdôležitejšou z týchto vlastností je atribút zákonnosti. Zákonnosť rozhodovania, teda postupu správneho orgánu pred vydaním samotného rozhodnutia vyplýva aj z ustanovenia § 3 ods. 1 správneho poriadku.

Odvolací orgán v odvolacom konaní po preskúmaní predloženého spisového materiálu v celom rozsahu a po posúdení veci uvádza nasledovné :

Podľa ustanovenia § 34 ods. 2 stavebného zákona, v územnom konaní o umiestnení stavby, o využití územia, o stavebnej uzávere a o ochrannom pásme, sú účastníkmi konania aj právnické osoby a fyzické osoby, ktorých vlastnícke alebo iné práva k pozemkom alebo stavbám, ako aj k susedným pozemkom a stavbám vrátane bytov môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté.

Podľa ustanovenia § 35 ods. 1 stavebného zákona, územné konanie sa začína na písomný návrh účastníka konania, z podnetu stavebného úradu alebo iného orgánu štátnej správy. Návrh sa doloží dokumentáciou ustanovenou vykonávacími predpismi k tomuto zákonu spracovanou oprávnenou osobou (§ 45 ods. 4) a dokladmi ustanovenými osobitnými predpismi. V návrhu sa uvedie zoznam právnických osôb a fyzických osôb, ktoré prichádzajú do úvahy ako účastníci konania a sú navrhovateľovi známi.

Podľa ustanovenia § 35 ods. 3 stavebného zákona, ak predložený návrh neposkytuje dostatočný podklad pre posúdenie umiestnenia navrhovanej stavby alebo iného opatrenia v území (§ 32), najmä vplyvov na životné prostredie, vyzve stavebný úrad navrhovateľa, aby v primeranej lehote doplnil potrebnými údajmi alebo podkladmi, a upozorní ho, že inak územné konanie zastaví. Ak navrhovateľ nedoplní návrh na vydanie územného rozhodnutia požadovaným spôsobom v určenej lehote, stavebný úrad územné konanie zastaví.

Podľa § 3 ods. 1 písm. e) vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, návrh na vydanie územného rozhodnutia obsahuje , ak ide o návrh na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby a o využití územia, súhlas vlastníka pozemku, ak nemá navrhovateľ k pozemku vlastnícke alebo iné právo a pre navrhované opatrenie sa pozemok nedá vyvlastniť.

Podľa ustanovenia § 38 stavebného zákona, ak nemá navrhovateľ k pozemku vlastnícke alebo iné právo, možno bez súhlasu vlastníka územné rozhodnutie o umiestnení stavby alebo rozhodnutie o využití územia vydať len vtedy, ak možno na navrhovaný účel pozemok vyvlastniť.

Podľa ustanovenia § 139 ods. 1 stavebného zákona pod pojmom „iné práva k pozemkom a stavbám“ použitým v spojení, vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám na nich “ sa podľa povahy prípadu rozumie

- a) užívanie pozemku alebo stavby na základe nájomnej zmluvy, dohody o budúcej kúpnej zmluve alebo dohody o budúcej zmluve o vecnom bremene, z ktorých vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu,
- b) právo vyplývajúce z vecného bremena spojeného s pozemkom alebo stavbou,
- c) právo vyplývajúce z iných právnych predpisov,
- d) užívanie pozemku alebo stavby na základe koncesnej zmluvy, z ktorej vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu.

Odvolací orgán uvádza, že odvolateľ má postavenie neopomenuteľného účastníka predmetného územného konania, nakoľko je vlastníkom časti pozemku parc. registra „E“ číslo 3255/1, na ktorej okrem iných pozemkov stavebný úrad vydal rozhodnutie o umiestnení stavby. Táto parcela je zapísaná na liste vlastníctva č. 6279. Je nepochybné, že v čase podania návrhu dňa 28.08.2014 navrhovateľ nedisponoval súhlasom a ani tzv. iným právom k tomuto pozemku, ktorý je podstatným podkladom pre vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby. Stavebný úrad z toho dôvodu vyzval navrhovateľa písomnosťou zo dňa 26.09.2014, aby okrem ďalších podkladov pre rozhodnutie vo veci doplnil jeho neúplné podanie o : - súhlas vlastníka pozemku, ak nemá navrhovateľ k pozemku vlastnícke alebo iné právo (originál alebo overená kópia). Navrhovateľ až následne predložil Zmluvou o budúcej kúpnej zmluve, ktorá bola uzatvorená dňa 17.10.2016 medzi spoločnosťou DALIYA, s.r.o. ako vlastníkom časti pozemku parc. reg. E KN č. 3255/1 a spoločnosťou DUB development, s.r.o. ako navrhovateľom o vydanie územného rozhodnutia, iné právo. Táto zmluva bola platná iba do okamihu, kedy došlo dňa 20.04.2017 k doručeniu odstúpenia od Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve zo strany vlastníka pozemku z dôvodu porušenia povinnosti zo strany navrhovateľa, ktorá vyplývala z čl. 3 ods. 3.1 a 3.2 Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve a jej dodatku č. 1. Toto porušenie povinnosti nakoniec sám uznal v svojom stanovisku k obsahu odvolania zo dňa 13.10.2017 aj navrhovateľ. O tejto skutočnosti sa stavebný úrad nedozvedel, nakoľko mu to neoznámil a ani ho na to neupozornil navrhovateľ a ani odvolateľ. Stavebný úrad pred vydaním napadnutého rozhodnutia ani sám neskúmal splnenie podmienky predloženej Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve a vydal územné rozhodnutie o umiestnení stavby bez náležitého právneho vzťahu k pozemku parc. reg. E KN č. 3255/1, resp. bez súhlasu vlastníka časti tohto pozemku. V danom prípade ani nebolo možné aplikovať ustanovenie § 38 stavebného zákona, vzhľadom k tomu, že na navrhovaný účel stavby nemožno pozemok vyvlastniť.

V nadväznosti na uvedené pochybenie, odvolací orgán konštatuje, že stavebný úrad Mestskej časti Bratislava - Dúbravka v predmetnom konaní nedodrжал základnú zásadu správneho poriadku, a to že nezistil presne a úplne skutočný stav veci a jeho rozhodnutie vychádzalo z nespôľahlivo zisteného stavu veci.

Podľa ustanovenia § 36 ods. 4 stavebného zákona, začatie územného konania o umiestnení líniovej stavby alebo v odôvodnených prípadoch aj zvlášť rozsiahlej stavby, stavby s veľkým počtom účastníkov konania, ako aj konania o využití územia, o stavebnej uzávere a o ochrannom pásme, ak sa týka rozsiahleho územia, oznámi stavebný úrad účastníkom územného konania verejnou vyhláškou. Stavebný úrad oznámi začatie územného konania verejnou vyhláškou aj v prípade, že mu účastníci konania alebo ich pobyt nie sú známi.

Podľa ustanovenia § 26 ods. 2 správneho poriadku, doručenie verejnou vyhláškou sa vykoná tak, že sa písomnosť vyvesí po dobu 15 dní na úradnej tabuli správneho orgánu. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia. Správny orgán zverejňuje písomnosť súčasne iným spôsobom v mieste obvyklým, najmä v miestnej tlači, rozhlase alebo dočasnej úradnej tabuli správneho orgánu na mieste, ktorého sa konanie týka.

Ďalej odvolací orgán po preskúmaní napadnutého rozhodnutia spolu so spisovým materiálom v celom rozsahu konštatuje, že stavebný zákon pripúšťa podľa jeho ustanovenia § 36 ods. 4 oznámiť začatie územného konania verejnou vyhláškou pri líniovej stavbe a pri neznámych účastníkoch konania, čo v danom prípade stavebný úrad aj aplikoval. Správny orgán zverejnil verejné vyhlášky (oznámenie o začatí územného konania a rozhodnutie o umiestnení stavby) na úradnej tabuli mestskej časti Bratislava - Dúbravka, čo je zrejmé z potvrdení na týchto písomnostiach, ktoré sú súčasťou spisového materiálu. Nakoľko sa v danom prípade nejedná o rozsiahle územie a navrhovanou stavbou majú byť priamo dotknuté aj pozemky vo vlastníctve fyzických a právnických osôb, má odvolací orgán za to, že nepostačovalo v rozdeľovníku vo vymedzenom okruhu účastníkov konania, ktorým sa má písomnosť doručiť uviesť pod bodom 4. len všeobecný odkaz : *Právnickým a fyzickým osobám, ktorých vlastnícke alebo iné práva k pozemkom alebo stavbám ako aj k susedným pozemkom a stavbám, môžu byť územným rozhodnutím dotknuté*, ale mal byť uvedený menovitý zoznam „známych vlastníkov navrhovanou stavbou dotknutých pozemkov“, tak aby boli identifikovateľný. Zoznam a adresy dotknutých účastníkov územného konania navrhovateľ v svojich podaniach stavebnému úradu predložil opakovane aj v aktuálnej podobe, z ktorého vyplýva, že sa nejedná o veľký počet účastníkov konania. Odvolací orgán súčasne upozorňuje, že bude potrebné v novom prejednaní veci opakovane aktualizovať tento zoznam, nakoľko v predložennom zozname nebola uvedená vôbec právnická osoba - spoločnosť DALIYA, s.r.o. ako známy účastník územného konania.

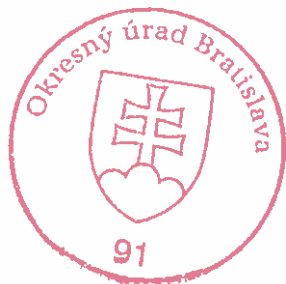
V novom prejednaní veci je stavebný úrad najskôr povinný opakovane vyzvať navrhovateľa na doplnenie podania v intenciách citovaného ustanovenia § 3 ods. 1 písm. c), d) a e) vyhl. č. 453/2000 Z.z. a dôsledne ich preskúmať, v prípade doplnenia podania oznámiť začatie územného konania o umiestnení predmetnej stavby všetkým známym účastníkom konania, a vydať zákonom nerozporujúce meritórne rozhodnutie vo veci.

Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky, po preskúmaní veci na podklade predloženého spisového materiálu konštatuje, že napadnuté rozhodnutie stavebného úradu Mestskej časti Bratislava – Dúbravka č. *SU/CS 798/2016/6/AMR-8 zo dňa 13.04.2016*, ktorým bola umiestnená líniová stavba : „**Obytný komplex Dúbravka – Krčace - infraštruktúra I. etapa a II. etapa**“, v katastrálnom území Dúbravka, Bratislava, navrhovateľovi : spoločnosti DUB development, s.r.o., so sídlom Silvánska 29, 841 04 Bratislava, nebolo vydané v súlade s príslušnými právnymi predpismi, vec nebola taktiež správne právne posúdená, pričom napadnuté rozhodnutie považuje odvolací orgán za nezákonné, a preto ho zrušuje.

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 odvolať. Rozhodnutie nie je preskúmateľné súdom.




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

Rozhodnutie sa doručí účastníkom konania verejnou vyhláškou :

1. DUB development, s.r.o., Silvánska 29, 841 04 Bratislava
2. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava
3. Slovenský pozemkový fond, Búdková cesta 36, 817 15 Bratislava za neznámych účastníkov konania
4. Právnickým a fyzickým osobám, ktorých vlastnícke alebo iné práva k pozemkom alebo stavbám, môžu byť územným rozhodnutím dotknuté
5. Právnickým a fyzickým osobám, ktorých vlastnícke alebo iné práva k susedným pozemkom a stavbám, môžu byť územným rozhodnutím dotknuté

Na vedomie:

1. GEOSSET – Inžiniering, s.r.o., Ivánska cesta 30/B, 821 04 Bratislava
v zastúpení IPE – Consult, s.r.o., Roľnícka 116, 831 07 Bratislava
a táto v priamom zastúpení navrhovateľa : DUB development, s.r.o., Silvánska 29, 841 04 Bratislava
2. DALIYA, s.r.o., so sídlom Zámocká 30, 811 01 Bratislava

Co :

1. Mestská časť Bratislava – Dúbravka, stavebný úrad, Žatevná 2, 844 02 Bratislava
2. Mestská časť Bratislava – Dúbravka, Žatevná 2, 844 02 Bratislava
- so žiadosťou o zverejnenie a následné vrátenie tunajšiemu úradu
3. Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky – tu
- so žiadosťou o vyvesenie na úradnej tabuli

Potvrdenie dátumu vyvesenia a zvesenie verejnej vyhlášky – za deň doručenia rozhodnutia sa považuje 15. deň vyvesenia na úradnej tabuli Okresného úradu Bratislava, odboru výstavby a bytovej politiky na Tomášikovej ulici č. 46 v Bratislave

Potvrdenie dátumu vyvesenia a zvesenia verejnej vyhlášky

Dátum vyvesenia:
Pečiatka a podpis:

Dátum zvesenia:
Pečiatka a podpis: