



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-DÚBRAVKA

Žatevná 2, 844 02 Bratislava 42

podľa rozdeľovníka

Váš list / zo dňa

Naše číslo

SU 12454/3916/2026 MF

Vybavuje

Ing. M. Franzová
02/69 20 25 75

Bratislava

4.9.2026

Vec:

Oznámenie o podanom odvolaní proti rozhodnutiu č. SU 10517/3916/2026 C 7 MF zo dňa 8.7.2026

Mestská časť Bratislava–Dúbravka ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „Stavebný úrad“) podľa § 15 ods. 1 zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 25/2025 Z. z.“) v súlade s § 56 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“) Vás upovedomuje, že účastníčka konania Mgr. Lívia Mrvová, Dúbravská 5975, 841 02 Bratislava v zastúpení advokátskou kanceláriou Černejšová & Hrbek, s.r.o., Kýčerského 5, 811 05 Bratislava podala odvolanie zákonom stanovenej lehote proti rozhodnutiu č. SU 10517/3916/2026 C 7 MF vydaného dňa 8.7.2026.

Stavebný úrad uvedeným rozhodnutím dodatočne povolil zmenu stavby s názvom „stavba na individuálnu rekreáciu“ na pozemkoch reg. „C“ parc. č. 1943/1, 1943/2, 1930 k. ú. Dúbravka pre stavebníka Dormedia, s.r.o., Nejedlého 61, 841 02 Bratislava IČO 44 722 354.

Kópia odvolania je priložená v prílohe tohto oznámenia. Účastníci konania sa môžu vyjadriť k podanému odvolaniu do 5 dní odo dňa doručenia tohto oznámenia. K neskôr podaným vyjadreniam sa nebude prihliadať.

RNDr. Martin Zatošovič

starosta

príloha:

odvolanie zo dňa 14.8.2026 podané účastníčkou konania v zastúpení Advokátska kancelária Černejšová & Hrbek, s.r.o.

Doručuje sa:

účastníci konania – verejnou vyhláškou:

1. Dormedia, s.r.o., Nejedlého 61, 841 02 Bratislava IČO 44 722 354
v zastúpení Martin Dorčák, Nejedlého 61, 841 02 Bratislava
2. Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava, IČO: 00 603 481
Právnické a fyzické osoby, ktorých vlastnícke alebo iné práva k pozemkom alebo k stavbám alebo vlastnícke alebo iné práva k susedným pozemkom a k stavbám môžu byť umiestnením a povolením stavby priamo dotknuté, najmä:
3. Surový Juraj, Saratovská 2152/16, 841 02 Bratislava
4. Mgr. Kontrišová Margaréta, Závadska 3, 831 06 Bratislava
5. RNDr. Žáčiková Dária, Jelačičová 12, 821 08 Bratislava
6. Mgr. Mrvová Lívia, Dúbravka č. 5975, 841 02 Bratislava
7. Mgr. Trstenský Alexander, Herlianska 127/2, 821 02 Bratislava
8. Ing. Petrovaj Andrej, Arménska 6, 821 07 Bratislava
9. MUDr. Danica Petrovajová, Strojnícka 9A, 821 05 Bratislava
10. AVINTA spol. s r.o. Ing. arch. Peter Tešlár, Exnárova 2, 821 03 Bratislava IČO 31 329 667
11. Duľa Vladimír, Dúbravka 5142, 841 02 Bratislava,
12. Ivana Duľová, Dúbravka 5142, 841 02 Bratislava
13. Pajtinka Juraj, Dúbravka, č. 5661, 841 02 Bratislava
14. Bernáth Adrián, Mýtna 2877/38, 811 07 Bratislava
15. Daniela Bernáthová, Mgr., Mýtna 2877/38, 811 07 Bratislava
16. Randuška Miroslav, Mýtna 13, 811 07 Bratislava
17. Alenka Randušková, Estónska 18, 821 06 Bratislava
18. Kaša Leopold RSDr., CSc., Leškova 12, 811 04 Bratislava
19. Kaša Marica JUDr., Leškova 12, 811 04 Bratislava
20. Majerčín Marián, Landauova 3144/6, 841 01 Bratislava
21. Emília Majerčinová, Landauova 3144/6, 841 01 Bratislava
22. Abduli Eva, Dúbravka 5861, 841 02 Bratislava
23. Lichtner Mark, Dúbravka 6000, 841 02 Bratislava
24. Viera Lichtnerová, Mag. phil., Račianska 1590/19, 831 02 Bratislava
25. Radošovský Juraj, Ing. arch., Dúbravka 5722, 841 02 Bratislava
26. Slivková Agáta, Park Angelinum 5, 040 00 Košice
27. Szabóová Jana, Dúbravka 5245, 841 02 Bratislava
28. Szabóová Katarín, Dúbravka 5245, 841 02 Bratislava
29. Sokol Tomáš, Ľuda Zúbka 2, 841 01 Bratislava
30. Lenka Sokolová, Ľuda Zúbka 2, 841 01 Bratislava
31. Trstenský Milan, PaedDr., Hanulova 11, 841 01 Bratislava

Doručí sa verejnou vyhláškou vyvesenou na úradnej tabuli Mestskej časti Bratislava-Dúbravka.

Toto oznámenie musí byť vyvesené na úradnej tabuli Mestskej časti Bratislava-Dúbravka po dobu 15 dní. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.

Dátum vyvesenia

Dátum zvesenia

Na úradnej tabuli:

z úradnej tabule:

Pečiatka a podpis orgánu, ktorý potvrdzuje vyvesenie a zvesenie oznámenia.

Kýčerského 5, 811 05 Bratislava

Tel.: 02-5244 4019

02-5244 4020

Email: chplaw@chplaw.sk

http: www.chplaw.sk

Advokáti: JUDr. Alena ČERNEJOVÁ
JUDr. Peter STAVROVSKÝ
JUDr. Ján ŠINKOVIC
Mgr. Jana BEZEKOVÁ
JUDr. Tomáš ZAHRADNÍK, LL.M.

Mestská časť Bratislava-Dúbravka

Žatevná 2

844 02 Bratislava

V Bratislave, dňa 14.08.2026

Vec: Odvolanie proti rozhodnutiu Mestskej časti Bratislava-Dúbravka č. SU 10517/3916/2026 C 7 MF zo dňa 08.07.2026

Odvolateľka: Mgr. Lívia Mrvová, Dúbravka 5975, 841 02 Bratislava

Stavebník: Dormedia, s.r.o., Nejedlého 61, 841 02 Bratislava, IČO: 44 722 354

Stavba: „stavba na individuálnu rekreáciu“, Bratislava-Dúbravka, pozemky parc. reg. „C“ č. 1943/1, 1943/2 a 1930, k. ú. Dúbravka

Napadnuté rozhodnutie: rozhodnutie Mestskej časti Bratislava-Dúbravka č. SU 10517/3916/2026 C 7 MF zo dňa 08.07.2026, ktorým bola dodatočne povolená zmena stavby pred jej dokončením

Adresát: Mestská časť Bratislava-Dúbravka
Žatevná 2
844 02 Bratislava

Odvolací orgán: Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava
Tomášikova 14366/64A
831 04 Bratislava

O d v o l a n i e

V mene odvolateľky, ako účastníčky konania a vlastníčky bezprostredne susediacej nehnuteľnosti, podávame (konajúc na základe priloženého plnomocenstva) v zákonnej lehote podľa § 53 a nasl. zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní o d v o l a n i e proti rozhodnutiu Mestskej časti Bratislava-Dúbravka č. SU 10517/3916/2026 C 7 MF zo dňa

08.07.2026, ktorým stavebný úrad dodatočne povolil zmenu stavby stavebníka Dormedia, s.r.o. Odvolanie smeruje proti rozhodnutiu v celom rozsahu, vrátane výroku o dodatočnom povolení zmeny stavby, podmienok určených na dokončenie stavby a výroku, ktorým boli v celom rozsahu zamietnuté námietky odvolateľky.

I. Odvolací návrh

Odvolateľka navrhuje, aby odvolací orgán napadnuté rozhodnutie podľa § 59 ods. 3 správneho poriadku zrušil a vec vrátil stavebnému úradu na nové prejednanie a rozhodnutie. Subsidiárne, ak by odvolací orgán dospel k záveru, že vec je možné rozhodnúť bez vrátenia prvostupňovému orgánu, odvolateľka navrhuje, aby napadnuté rozhodnutie zmenil tak, že žiadosť stavebníka o dodatočné povolenie zmeny stavby pred jej dokončením zamietne, prípadne konanie preruší do úplného a preukázateľného vyriešenia statickej stability svahu, zabezpečenia poškodeného územia na hranici pozemkov, doplnenia riadnych odborných podkladov a odstránenia procesných väd konania.

Odvolateľka zároveň navrhuje, aby odvolací orgán priznal tomuto odvolaniu odkladný účinok v rozsahu, v akom by právoplatnosť napadnutého rozhodnutia umožnila pokračovanie stavebných prác bez predchádzajúceho bezpečného a odborne overeného zabezpečenia zosúvajúceho sa svahu, keďže ďalšie pokračovanie prác môže viesť k ďalšiemu poškodeniu nehnuteľnosti odvolateľky, k prehĺbeniu havarijného stavu a k ohrozeniu stability susedných pozemkov a stavieb.

II. Stručné skutkové východiská

Stavebník realizoval stavbu v rozpore s pôvodným stavebným povolením č. SU 19678/4019/2024 C 3 MF zo dňa 22. 11. 2024. Túto skutočnosť nekonštatuje iba odvolateľka, ale výslovne ju potvrdil aj stavebný inšpektorát v rámci štátneho stavebného dohľadu vykonaného dňa 13.03.2026. Zo zistení štátneho stavebného dohľadu vyplýva najmä to, že stavebník posunul stavbu smerom na sever približne o 0,80 m, osadil ju nižšie minimálne približne o 1,00 m oproti pôvodnému povoleniu, zmenil polohu bazéna, navýšil hornú hranu oporných múrov a výkopovými a stavebnými prácami narušil svah na južnej strane pozemku parc. č. 1943/1, v dôsledku čoho došlo k zosuvu svahu, zrúteniu časti oplotenia na hranici s pozemkom odvolateľky parc. č. 1944/1 a poškodeniu spevnenej plochy zo zámkovej dlažby na tomto pozemku.

Štátny stavebný dohľad následne vyzval stavebníka na odstránenie nedostatkov spočívajúcich v zabezpečení zosúvajúceho svahu od pozemku parc. č. 1944/1 na základe posúdenia autorizovaným statikom najneskôr do 7 dní a na následné zabezpečenie svahu proti ďalšiemu zosuvu. Súčasne bol stavebník vyzvaný na okamžité zastavenie stavebných prác s tým, že v stavebných prácach bude možné pokračovať až na základe projektu stavby overeného stavebným úradom a vykonávať možno len povolené stavebné práce a činnosti.

Napriek týmto zásadným zisteniam stavebný úrad dodatočne povolil zmenu stavby, námietky odvolateľky zamietol v celom rozsahu a s otázkou stability svahu, zodpovednosti za jeho narušenie a bezpečného technického riešenia styku oboch pozemkov sa vysporiadal iba formálne. Podstatou napadnutého rozhodnutia je nesprávny záver, že stavebný úrad údajne nemá kompetenciu riešiť oplotenie, oporný múr a zabezpečenie svahu, pretože tieto otázky majú patriť stavebnému inšpektorátu. Takýto prístup je nezákonný, vecne neudržateľný a vnútorne rozporný.

III. Odvolacie dôvody

1. Rozhodnutie vychádza z nespoľahlivo zisteného skutkového stavu

Podľa § 3 ods. 5 správneho poriadku musí rozhodnutie správneho orgánu vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci. Podľa § 32 ods. 1 správneho poriadku je správny orgán povinný zistiť presne

a úplne skutočný stav vecí a na tento účel si obstarat' potrebné podklady pre rozhodnutie. V danom prípade však stavebný úrad rozhodol bez toho, aby mal spoľahlivo zodpovedané základné otázky, ktoré sú pre zákonnosť dodatočného povolenia rozhodujúce: či je svah medzi pozemkami bezpečne zabezpečený, či ďalšie pokračovanie stavby neohrozí pozemok a stavbu odvolateľky, či stavebník splnil výzvu štátneho stavebného dohľadu, aké konkrétne opatrenia boli vykonané a či sú tieto opatrenia odborne posúdené autorizovaným statikom a prípadne geotechnikom.

Stavebný úrad pritom sám v odôvodnení rozhodnutia reprodukuje závery štátneho stavebného dohľadu, podľa ktorých stavebník výkopovými a stavebnými prácami narušil svah, následkom čoho došlo k jeho zosuvu, zrúteniu oploteniu a poškodeniu spevnenej plochy odvolateľky. Ak správny orgán vychádza z takéhoto zistenia, nemôže následne bez ďalšieho uzavrieť, že povoľovaná zmena stavby neohrozuje oprávnené záujmy účastníkov konania. Práve naopak, zistenia štátneho stavebného dohľadu zakladajú zvýšenú povinnosť stavebného úradu doplniť dokazovanie a povoliť pokračovanie stavby až po preukázaní bezpečného a funkčného riešenia stabilizácie územia.

2. Stavebný úrad nesprávne preniesol zodpovednosť za kľúčovú otázku bezpečnosti na stavebný inšpektorát

Napadnuté rozhodnutie je založené na nesprávnom právnom východisku, že riešenie oploteniu, oporného múru a zabezpečenia svahu na hranici pozemkov je výlučne v kompetencii stavebného inšpektorátu, a preto sa ním stavebný úrad v konaní o dodatočnom povolení zmeny stavby nemusí vecne zaoberať. Tento záver neobstojí. Skutočnosť, že stavebný inšpektorát má samostatné kompetencie v oblasti štátneho stavebného dohľadu, nezbavuje stavebný úrad povinnosti posúdiť v konaní o dodatočnom povolení, či už vykonané zmeny stavby a podmienky jej ďalšieho dokončenia sú zlučiteľné so zákonom, verejnými záujmami a právami susedov.

Konanie o dodatočnom povolení stavby nemôže slúžiť ako automatická legalizácia stavby uskutočnenej v rozpore s povolením. Podľa § 88a zákona č. 50/1976 Zb. je predpokladom dodatočného povolenia preukázanie, že dodatočné povolenie nie je v rozpore s verejnými záujmami chránenými stavebným zákonom a osobitnými predpismi. Súčasťou týchto záujmov je aj bezpečnosť stavieb, mechanická odolnosť a stabilita, ochrana susedných stavieb a pozemkov, ako aj ochrana vlastníckych práv účastníkov konania. Ak stavebné práce už preukázateľne spôsobili zosuv svahu a zrútenie oploteniu na pozemku odvolateľky, nemožno túto otázku vyňať z posúdenia v konaní o dodatočnom povolení.

3. Porušenie pôvodnej podmienky č. 28 stavebného povolenia je kľúčové a nebolo napravené

Pôvodné stavebné povolenie obsahovalo podmienku č. 28, podľa ktorej sa pri zakladaní stavby musí dbať, aby zakladaním stavby nebola ohrozená stabilita susedných stavieb a nezmenili sa základové pomery susedných pozemkov a stavieb, pričom susedné stavby a pozemky, ktorých stabilita alebo základové pomery by sa mohli zakladaním stavby ohroziť, treba zabezpečiť ešte pred začatím stavebných prác. Táto podmienka nebola splnená. Jej nesplnenie nie je hypotetické ani sporné: následkom stavebných prác došlo k zosuvu svahu, zrúteniu oploteniu a poškodeniu pozemku odvolateľky.

Stavebný úrad sa s touto zásadnou skutočnosťou vysporiadal nedostatočne. Uviedol, že stavebník mal túto podmienku splniť a že stavebný inšpektorát začal konanie pre podozrenie zo spáchania správneho deliktu. Takéto konštatovanie však nerieši podstatu vecí. Predmetom odvolania nie je iba prípadná sankčná zodpovednosť stavebníka, ale otázka, či možno stavbu dodatočne povoliť a umožniť jej dokončenie bez toho, aby bol odstránený stav spôsobený porušením pôvodného povolenia a bez toho, aby bolo objektívne preukázané, že ďalšie stavebné práce nebudú pokračovať v ohrozovaní susedného pozemku.

4. Rozhodnutie je nepreskúmateľné pre nedostatočné a rozporné odôvodnenie

Podľa § 47 ods. 3 správneho poriadku musí správny orgán v odôvodnení rozhodnutia uviesť, ktoré skutočnosti boli podkladom rozhodnutia, akými úvahami bol vedený pri hodnotení dôkazov, ako použil správnu úvahu a ako sa vyrovnal s návrhmi a námietkami účastníkov konania. Napadnuté rozhodnutie tieto požiadavky nespĺňa. Stavebný úrad síce rozsiahlo citoval námietky odvolateľky, avšak vecne sa nevysporiadal s ich jadrom: že dokumentácia neobsahuje riadne riešenie styku so zosunutým svahom, že absentuje odborné preukázanie stability pozemku odvolateľky, že zobrazenie oporného múru alebo oplotenia v projektovej dokumentácii nezodpovedá skutočnému stavu a že pokračovanie stavby bez sanácie vytvára reálne riziko ďalších škôd.

Rozhodnutie je zároveň vnútorne rozporné. Na jednej strane stavebný úrad akceptuje zistenia štátneho stavebného dohľadu o narušení svahu stavebníkom a o potrebe jeho zabezpečenia na základe posúdenia autorizovaným statikom. Na druhej strane dodatočne povoľuje zmenu stavby bez toho, aby vo výroku uložil konkrétne, kontrolovateľné a vykonateľné podmienky na zabezpečenie svahu a jeho trvalú stabilizáciu pred pokračovaním ostatných stavebných prác. V rozhodnutí absentuje odpoveď na otázku, či stavebník výzvu stavebného inšpektorátu splnil, akým spôsobom ju splnil, či bolo zabezpečenie svahu skutočne vykonané, či bolo autorizovaným statikom posúdené ako dostatočné a či bolo premietnuté do overenej projektovej dokumentácie.

5. Dôkazné bremeno v konaní o dodatočnom povolení nebolo splnené stavebníkom

V konaní o dodatočnom povolení stavby je stavebník v odlišnom postavení ako stavebník, ktorý postupuje riadne a vopred žiada o povolenie. Stavebník už uskutočnil stavebné práce v rozpore s pôvodným povolením, pričom následky tohto postupu sa prejavili na susednom pozemku odvolateľky. Preto musí práve stavebník presvedčivo preukázať, že dodatočné povolenie nie je v rozpore s verejnými záujmami a že stavba nebude ohrozovať práva susedov. Nemôže postačovať iba všeobecné vyhlásenie, že projektová dokumentácia časť architektúra a statický posudok sú dostatočné. Tieto dokumenty sa totiž absolútne žiadnym spôsobom nevysporiadali so vzniknutým zosuvom, poškodením oplotenia a stabilitou susedného pozemku parc. č. 1944/1.

Ak stavebný úrad uvádza, že stavebník mal už v roku 2024 geologický posudok, z ktorého statik vychádzal, potom mal tento dokument zaradiť medzi relevantné podklady svojho rozhodnutia, umožniť účastníkovi konania sa s ním oboznámiť a vyhodnotiť jeho aktuálnosť vo vzťahu k reálne vzniknutému zosuvu. Odkaz na údajne existujúci geologický posudok bez jeho sprístupnenia, bez jeho konkrétneho obsahu a bez posúdenia jeho použiteľnosti po vzniku havarijného stavu nemôže nahradiť dokazovanie.

6. Upustenie od miestneho zisťovania a ústneho pojednávania bolo vzhľadom na povahu veci neprimerané

Stavebný úrad v konaní upustil od ústneho pojednávania a miestneho zisťovania. V bežnom prípade jednoduchšej zmeny stavby by takýto postup mohol byť za určitých okolností akceptovateľný. V tejto veci však nejde o formálnu alebo drobnú zmenu projektu. Ide o dodatočné povoľovanie stavby, pri ktorej bola autoritatívne zistená realizácia v rozpore s povolením, posun stavby, zmena výškového osadenia, zásah do oporných prvkov a najmä zosuv svahu so škodou na susednom pozemku. Za týchto okolností bolo miestne zisťovanie nevyhnutné na overenie skutkového stavu, rozsahu poškodenia, aktuálneho stavu svahu, reálneho vzťahu projektovej dokumentácie ku skutkovému stavu a dopadov na pozemok odvolateľky.

Rozhodnutie správneho orgánu v takto skutkovo a technicky citlivej veci nemôže stáť iba na písomnej projektovej dokumentácii predloženej stavebníkom a na všeobecných záveroch o kompetenciách stavebného inšpektorátu. Stavebný úrad bol povinný sám vyhodnotiť, či sú podmienky dodatočného povolenia splnené, a to aj z pohľadu bezprostredne dotknutého suseda, ktorého pozemok už bol stavebnou činnosťou poškodený.

7. Projektová dokumentácia a podmienky rozhodnutia neriešia bezpečné dokončenie stavby

Z výroku napadnutého rozhodnutia vyplýva, že stavba má byť dokončená podľa projektovej dokumentácie z 04/2026, pričom osobitné podmienky sú formulované prevažne všeobecne. V rozhodnutí však absentuje osobitná, jasná a vynútiteľná podmienka, že pred akýmkoľvek pokračovaním stavebných prác okrem nevyhnutných zabezpečovacích prác musí stavebník na vlastné náklady zabezpečiť svah na hranici s pozemkom odvolateľky podľa projektu sanácie vypracovaného autorizovaným statikom a podľa potreby geotechnikom, predložiť geologický/geotechnický podklad, obnoviť alebo nahradiť poškodené oplatenie a spevnené plochy tak, aby nebola ohrozená stabilita pozemku odvolateľky, a umožniť kontrolu splnenia týchto podmienok stavebnému úradu a stavebnému inšpektorátu.

Bez týchto podmienok je rozhodnutie nevykonateľné a nedostatočné. Všeobecné ustanovenie, že stavebník je povinný dodržať stanoviská, vyjadrenia a rozhodnutia vydané v súvislosti so stavbou, nemôže nahradiť konkrétne podmienky v situácii, keď práve stabilita svahu a ochrana susedného pozemku sú jadrom sporu a zároveň boli predmetom zistení štátneho stavebného dohľadu.

8. Nesprávne vyhodnotenie námietky týkajúcej sa oplatenia a oporného múru

Stavebný úrad opakovane uvádza, že oplatenie na hranici pozemkov nebolo predmetom pôvodného stavebného povolenia ani konania o dodatočnom povolení. Tým sa však míňa podstate námietky. Odvolateľka netvrdí iba to, že sa má povoľovať jej oplatenie. Namieta, že stavebník svojimi výkopovými a stavebnými prácami narušil svah a spôsobil zrútenie existujúcej konštrukcie, pričom ďalšie pokračovanie stavby bez riešenia styku oboch pozemkov objektívne ohrozuje jej vlastnícke práva a bezpečnosť jej pozemku. Ak projektová dokumentácia zobrazuje na reze alebo v pohľade prvky, ktoré v teréne v dôsledku zosuvu už neexistujú alebo nezodpovedajú skutkovému stavu, potom nejde o marginálnu otázku, ale o zásadný nesúlad medzi projektovým podkladom a realitou.

Stavebný úrad nemohol túto námietku odmietnuť iba s poukazom na to, že oplatenie nie je predmetom konania. Predmetom konania je dodatočné povolenie zmien stavby, ktoré sú s narušením svahu a s poškodením susedného pozemku vecne previazané. Ochrana susedných pozemkov a stavieb je pritom imanentnou súčasťou posúdenia stavebného zámeru a podmienok jeho realizácie.

9. Porušenie procesných práv odvolateľky pri oboznamovaní sa s podkladmi

Odvolateľka už v námietkach poukázala na to, že stavebný úrad sa v oznámení o začatí konania odvolával na výsledok štátneho stavebného dohľadu, avšak tento podklad v čase nahliadania do spisu nebol k dispozícii. Neskôr bol výsledok štátneho stavebného dohľadu stavebnému úradu doručený dňa 19. 6. 2026, teda po podaní námietok odvolateľky. Stavebný úrad napriek tomu neumožnil odvolateľke primerane reagovať na tento zásadný podklad pred vydaním rozhodnutia a nevyzval ju na doplnenie stanoviska po jeho doručení do spisu.

Tento postup je v rozpore s § 33 ods. 2 správneho poriadku, podľa ktorého musí správny orgán dať účastníkom možnosť, aby sa pred vydaním rozhodnutia mohli vyjadriť k jeho podkladu a k spôsobu jeho zistenia, prípadne navrhnúť jeho doplnenie. Výsledok štátneho stavebného dohľadu pritom nebol okrajovým podkladom, ale jedným z kľúčových dôkazov v konaní. Práve z neho vyplývali zistenia, ktoré podporovali námietky odvolateľky o porušení stavebného povolenia, narušení svahu a škode na jej pozemku.

10. Neprimerané bagatelizovanie rizika na strane odvolateľky

Stavebný úrad v odôvodnení viackrát naznačuje, že niektoré námietky účastníkov majú subjektívny charakter alebo nie sú podložené znaleckým posudkom. Vo vzťahu k odvolateľke je takýto prístup neprimeraný. Odvolateľka nie je v postavení osoby, ktorá iba preventívne vyjadruje obavu zo stavby v susedstve. Je vlastníčkou pozemku, na ktorom už došlo k poškodeniu v príčinnej súvislosti so stavebnými prácami stavebníka, čo potvrdil aj štátny stavebný dohľad. Preto nemožno jej námietky redukovať na subjektívny nesúhlas so stavbou. Ide o ochranu existujúceho vlastníckeho práva, stability pozemku a prevenciu ďalších škôd.

Ak správny orgán považoval za potrebné odborné posúdenie, nemal dôsledky absencie takéhoto posúdenia preniesť na poškodenú susedku, ale mal požadovať jeho predloženie od stavebníka, ktorý stavbu realizoval v rozpore s povolením a ktorý žiada o jej dodatočnú legalizáciu. Iný výklad by neprípustne zvýhodňoval stavebníka porušujúceho pôvodné povolenie a prenášal dôkaznú záťaž na osobu, ktorej pozemok bol jeho konaním poškodený.

IV. Návrh na doplnenie dokazovania

Odvolateľka navrhuje, aby odvolací orgán, prípadne stavebný úrad po vrátení veci, doplnil dokazovanie najmä o tieto podklady a úkony:

- úplný záznam a všetky prílohy zo štátneho stavebného dohľadu vykonaného dňa 13. 3. 2026, vrátane fotodokumentácie, zápisnice, výziev a dokladov o ich doručení a splnení;
- doklad stavebníka o splnení výzvy stavebného inšpektorátu na zabezpečenie zosúvajúceho sa svahu v lehote 7 dní, vrátane odborného posúdenia autorizovaným statikom;
- aktuálny statický posudok zameraný osobitne na stabilitu svahu, hranicu pozemkov parc. č. 1943/1 a parc. č. 1944/1, poškodené oplotenie, spevnenú plochu a vplyv ďalších stavebných prác na pozemok odvolateľky;
- geologický alebo geotechnický posudok, ktorý zohľadní aktuálny stav po zosuve a nie iba predchádzajúce podklady z obdobia pred vznikom havarijného stavu;
- projekt sanácie svahu a technického riešenia styku pozemkov vypracovaný odborne spôsobilou osobou, vrátane harmonogramu, technológie vykonania a opatrení proti ďalšiemu zosuvu;
- miestne zisťovanie za účasti odvolateľky, stavebníka, projektanta, statika a stavebného inšpektorátu;
- úplnú projektovú dokumentáciu vrátane profesií dotknutých zmenou výškového a polohového osadenia stavby, vrátane posúdenia požiarnej bezpečnosti, organizácie výstavby a bezpečnosti prác v stiesnených podmienkach;
- overenie, či projektová dokumentácia z 04/2026 zodpovedá skutočnému stavu v teréne po zosuve a zrútení oplotenia;
- preverenie majetkovoprávneho režimu parc. č. 1930 v rozsahu, v akom má byť predmetom povolenia alebo stavebných úprav, a posúdenie, či stavebník preukázal potrebné právo alebo splnenie výnimky podľa § 58 ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb.

V. Osobitný návrh na ochranu práv odvolateľky do rozhodnutia o odvolaní

Odvolateľka zdôrazňuje, že podané odvolanie má odkladný účinok; zároveň žiada stavebný úrad a stavebný inšpektorát, aby v prípade akýchkoľvek snáh stavebníka pokračovať v prácach zabezpečili rešpektovanie tohto účinku a umožnili nanajvýš nevyhnutné zabezpečovacie práce. Dôvod je prostý – ak by totiž stavebník pokračoval v prácach na stavbe bez overeného projektu

zabezpečenia svahu a bez kontroly splnenia výzvy stavebného inšpektorátu, hrozí ďalší zásah do vlastníckeho práva odvolateľky a prehĺbenie už vzniknutej škody.

VI. Záver

Napadnuté rozhodnutie je nezákonné, predčasné a nedostatočne odôvodnené. Stavebný úrad dodatočne povolil zmenu stavby za situácie, keď bolo autoritatívne zistené, že stavebník realizoval stavbu v rozpore s pôvodným povolením a že jeho stavebné práce viedli k zosuvu svahu, zrúteniu časti oplotenia a poškodeniu pozemku odvolateľky. Namiesto toho, aby stavebný úrad vyžadoval úplné odborné preukázanie bezpečnosti stavby a ochrany susedného pozemku, uspokojil sa s formálnym odkazom na kompetencie stavebného inšpektorátu a všeobecnými podmienkami na dokončenie stavby.

Takýto postup je v rozpore so zásadou materiálnej pravdy, s požiadavkou presného a úplného zistenia skutkového stavu, s povinnosťou riadneho odôvodnenia rozhodnutia a s požiadavkou ochrany vlastníckych práv účastníkov konania. Dodatočné povolenie stavby, ktorá už spôsobila reálne poškodenie susedného pozemku, nemožno vydať bez toho, aby boli najprv jednoznačne preukázané príčiny poškodenia, spôsob jeho odstránenia, bezpečnosť ďalšieho postupu a konkrétne podmienky zabráňujúce ďalším škodám.

Z uvedených dôvodov odvolateľka navrhuje, aby odvolací orgán napadnuté rozhodnutie zrušil a vec vrátil stavebnému úradu na nové prejednanie a rozhodnutie, prípadne aby rozhodnutie zmenil tak, že žiadosť stavebníka o dodatočné povolenie zmeny stavby zamietne, resp. konanie preruší do doplnenia všetkých nevyhnutných odborných podkladov a do vyriešenia zabezpečenia svahu a ochrany pozemku odvolateľky.

Mgr. Lívia Mrvová

v zast.: ČERNEJOVÁ&HRBEK, s.r.o.
JUDr. Ján Šinkovic, advokát a konateľ