



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA - NOVÉ MESTO

Junácka 1, 832 91 Bratislava 3

Podľa rozdeľovníka

Vaše číslo/zo dňa

- / -

Naše číslo

1011/2022/8396/2021/UKSP/ŠSU/CERI-10-upo

Vybavuje

Ing. Ivana Černá, 02/49 253 168

ivana.cerna@banm.sk

Bratislava

11.01.2023

Vec: Upovedomenie účastníkov konania o obsahu odvolania

Mestská časť Bratislava - Nové Mesto príslušná podľa §3 ods.2) a §3a ods.4) zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách v znení neskorších predpisov (cestný zákon) a § 120 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“), ako špeciálny stavebný úrad pre miestne komunikácie III. a IV. triedy a účelové komunikácie (ďalej len špeciálny stavebný úrad) rozhodnutím č. 1011/2022/8396/2021/UKSP/ŠSU/CERI-10 zo dňa 30.11.2022 povolil stavbu „SO 04 – Účelové komunikácie a spevnené plochy v rámci stavby Rodinné domy Y“ na pozemkoch reg. „C“ parc. č. 6713/2, 6713/15-24, 6712/70 a 6712/157, katastrálne územie Vinohrady v Bratislave, stavebníkovi Koliba Nad Vachmajstrom, s. r. o., so sídlom Zochova 3, 811 03 Bratislava, IČO: 43 904 840.

Proti tomuto rozhodnutiu sa v zákonom stanovenej lehote dňa 03.01.2023 odvolala účastníčka konania Ing. Mária Hečková, Kpt. Rašu 37, 841 01 Bratislava, v zastúpení splnomocneným zástupcom Jurek, advokátska kancelária, s.r.o., Mostová 2, 811 02 Bratislava, IČO: 47 253 983.

Podľa ustanovenia § 56 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov Vás, ako účastníkov konania, upovedomujeme o podanom odvolaní. Odvolanie tvorí prílohu tohto listu. Zároveň Vás vyzývame, aby ste sa v lehote do 10 dní odo dňa doručenia tohto oznámenia k nemu vyjadrili. Svoje vyjadrenie zašlite na adresu tunajšieho úradu.

Mgr. Matúš Čupka
starosta mestskej časti
Bratislava - Nové Mesto

Príloha:

Odvolanie účastníčky konania Ing. Márie Hečkovej,
v zastúpení splnomocneným zástupcom Jurek, advokátska kancelária, s.r.o., Mostová 2, 811 02 Bratislava

Doručuje sa verejnou vyhláškou s prílohou:

- 1 / Koliba Nad Vachmajstrom, s. r. o., Zochova 3, 811 03 Bratislava, v zastúpení Ing. Jurajom Hartlom, Vrakunská 45, 821 06 Bratislava
- 2/ SUCHA 4, s.r.o., Dunajská 15A, 811 08 Bratislava
- 3/ WWS Koliba, s.r.o., Nevädzová 6E, 821 01 Bratislava
- 4/ Ing. Robert Hakszer, Horná Vančurova 10, 831 01 Bratislava
- 5/ PhDr. Alena Hakszerová, Horná Vančurova 10, 831 01 Bratislava
- 6/ Ing. Hečková Mária, ul. Kapitána Rašu 37, 841 01 Bratislava
- 7/ Rudolf Holzer, Ružinovská 9, 821 01 Bratislava
- 8/ Ivona Holzerová, Ružinovská 9, 821 01 Bratislava
- 9/ Ing. Roman Ladič, Jeséniova 13/A, 831 01 Bratislava
- 10/ Drahoslava Ladičová, Jeséniova 13/A, 831 01 Bratislava
- 11/ Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava
- 12/ Spoluvlastníci pozemku parc. č. 6712/152, k. ú. Vinohrady v Bratislave, zapísaní ku dňu rozhodnutia na LV č. 6225
- 13/ Spoluvlastníci pozemku parc. č. 6712/158, k. ú. Vinohrady v Bratislave, zapísaní ku dňu rozhodnutia na LV č. 6224
- 14/ Spoluvlastníci pozemku parc. č. 6712/81, k. ú. Vinohrady v Bratislave, zapísaní ku dňu rozhodnutia na LV č. 6224
- 15/ generálny projektant: Sebastian Nagy Architects, s. r. o., Jaseňová 20, 949 01 Nitra

Doručuje sa za účelom vyvesenia:

- 28/ Mestská časť Bratislava – Nové Mesto, organizačný referát, TU

Doručenie verejnou vyhláškou podľa §26 ods. 2) správneho poriadku vyvesením po dobu 15 dní na úradnej tabuli Mestskej časti Bratislava – Nové Mesto, Junácka 1, 832 91 Bratislava.

15. deň vyvesenia na úradnej tabuli je deň doručenia.

Vyvesené dňa:
(podpis, pečiatka)

Zvesené dňa:
(podpis, pečiatka)

BLAHA, ERBEN & PARTNERI
ADVOKÁTSKA KANCELÁRIA

JUDr. Pavel JUREK

JUDr. Anton BLAHA
JUDr. Juraj ERBEN
JUDr. Pavol ERBEN
JUDr. Pavel JUREK
JUDr. Marek VALACHOVIČ, PhD.

Mestská časť Bratislava – Nové Mesto
Junácka 3
832 91 Bratislava

V Bratislave dňa 03.01.2023

Vaše číslo: 1011/2022/8396/2021/UKSP/ŠSU/CERI – 10

Vec: Odvolanie voči rozhodnutiu o povolení stavby s názvom „SO 04 – Účelové komunikácie a spevnené plochy v rámci stavby Rodinné domy Y“ (ďalej aj SO)

Naša advokátska kancelária prevzala právne zastúpenie Ing. Márie Hečkovej, I
841 01 Bratislava.

Naša klientka je účastníkom predmetného konania, nakoľko je vlastníkom susediacej nehnuteľnosti s parc. č.6713/8, 6713/7 , 6713/1 a 6713/10, kat. územie Vinohrady, obec Bratislava, zapísanej na LV 3011.

V predmetnej právnej veci bolo dňa 20.12.2022 vyvesené na úradnej tabuli Rozhodnutie o povolení stavby, datované dňom 30.11.2022 .

Týmto podávame v mene klientky ako účastníka konania a majiteľa susedného pozemku v celom rozsahu a v zákonnej lehote

ODVOLANIE.

I.

Mostová 2, 811 02 Bratislava, Slovenská republika
tel: +421 2 592 28 151, mobil: +421 911 400 388, e-mail: jurek@jurek.sk, www.bep.sk
Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sro, vložka č : 97874/B

Člen/ Mitglied/ Member/ Membre
JCA International
A Network of European Business Lawyers
Athens Bratislava Brussels Bucharest Budapest Copenhagen London Lisbon Ljubljana - Kranj Madrid Milano
Munich Moscow Oslo Paris Prague Rotterdam Stockholm Warsaw Vienna Zurich New York
www.jca-lawyers.com

V prvom rade je potrebné uviesť, že stavebný úrad sa nesprávne vysporiadal s námietkami našej klientky, keď uviedol: „SO 01, SO 02 a SO 03 sú súčasťou konania o povolení stavby „Rodinné domy Y“, ktoré je samostatným konaním. Stavebný objekt „SO 04 – Účelové komunikácie a spevnené plochy v rámci stavby Rodinné domy Y“ povoľuje špeciálny stavebný úrad v samostatnom konaní podľa ustanovenia § 120 ods. 1 stavebného zákona. Stavebné konania nie sú vzájomne podmienené.“

V danom prípade nijakým spôsobom neobjasnil, ako dospel k záveru, že konania nie sú podmienené, keď už z opisu predmetnej stavby je zrejmé, že reaguje na navrhovanú zástavbu rodinných domov v rámci stavby „Rodinné domy“ na ulici Pod Vachmajstrom v Bratislave. Dokonca aj sám stavebník žiadal o povolenie stavby SO 04 v zlúčenom konaní, čím sám uznal, že význam jednej stavby je závislý na druhej. **Komunikácia musí primeraným spôsobom odzrkadľovať jej potrebu a parametre, ktoré sa viažu v danom prípade najmä (predovšetkým, v zásade len na) otázku bývania v súvislosti s rodinnými domami.**

Inými slovami, je zjavne nelogické vybudovať prístupovú komunikáciu (cestu), ktorej prípadná potreba sa viaže na stavbu, ktorá „nie je istá“ a je otázne v akej podobe bude nakoniec povolená a vybudovaná. V závislosti od uvedeného sa potreba môže zmeniť a aj zjavne zmení. S touto otázkou sa stavebný úrad vôbec nevysporiadal, keď neposkytol presvedčivé argumenty a vôbec neodôvodnil, prečo by, podľa jeho názoru mala byť táto stavba „univerzálna“ pre akúkoľvek výstavbu. Stavebný úrad sa obmedzil len na všeobecné konštatovanie, že nie je daná podmienenosť, pričom samostatnosť a nerelevantnosť konaní vôbec nevysvetli. Je tak potrebné prijať záver, že povolenie stavby nezohľadňuje stav a je spôsobilé vytvárať „zbytočné“, prípadne nepotrebné stavby, resp. potrebné v inom rozsahu, či druhu.

V danom prípade namietame aj záväzné stanovisko 6913/2020/UKSP/POBA, z ktorého vychádzal špeciálny stavebný úrad pri zlúčení územného a stavebného konania. Takýto postup, v kontexte rozhodnutia sa nejaví ako logický, ani ako účelný, keď na jednej strane tvrdí, že konania spolu nesúvisia, no na druhej strane má ísť o zlúčené konania.

Stavebný úrad v súvislosti s rozhodnutím vychádzal (pri zlúčení územného a stavebného konania) zo záväzného stanoviska MČ Bratislava Nové mesto č. 6913/2020/UKSP/POBA, z ktorého vyplýva, že táto posudzovala predložený projekt podľa par. 39a, ods. 3, písm. d) Stavebného zákona. Z uvedeného zákonného znenia vyplýva, že rozhodnutie o umiestnení stavby sa nevyžaduje na stavby umiestňované v uzavretých priestoroch existujúcich stavieb, ak sa nemení vonkajšie pôdorysné ohraničenie a výškové usporiadanie priestoru.

Naša klientka v námietkach v rámci konania viackrát uviedla, že SO 04 predstavuje iba časť objektivej skladby projektovej dokumentácie. **Nakoľko stavebný úrad mal vedomosť, že predložená projektová dokumentácia SO 04 nenapĺňa predpoklad, stanovený § 39a ods. 3 písm. a) Stavebného zákona (podmienky na stavbu prístupovej komunikácie vetvy B nie sú podrobne riešené v územnom pláne zóny, nakoľko to v jeho záväznej časti nie je uvedené, uchýlil sa k pokusu vyňať z povinnosti riešiť prístupovú komunikáciu vetvy B v rámci územného konania tým, že ju deklaroval ako stavbu, umiestňovanú v uzavretých priestoroch existujúcich stavieb. A to aj napriek tomu, že mu bola známa skutočnosť, že na parcelách stavebníka žiadne existujúce stavby neexistujú.**

Z uvedeného dôvodu napádame uvedené záväzné stanovisko a dovoľujeme si požiadať odvolací orgán, aby v zmysle § 140b ods. 6 Stavebného zákona

konanie prerušil

a vyžiadal si stanovisko k obsahu časti odvolania, ktorá sa týka napádaného záväzného stanoviska.

II.

Prekročenie maximálneho koeficientu zastavaných plôch

Nesprávne sa stavebný úrad vysporiadal aj s námietkou našej klientky č. 3 v otázke maximálneho koeficientu zastavených plôch.

Znenie námietky našej klientky č. 3 :

„Námietam nesúladi celkovej zastavanej plochy komunikácie spolu so zastavanou plochou SO 01-SO 03 vo vzťahu k Územnému plánu Koliba Stráže. V Prílohe č. 1 týchto námietok uvádzam v bodoch 3-4 znenie mojich námietok v rámci konania 1947/2021/ÚKSP/STEA.

Tak ako pri Námietke č. 1 boli v rámci konania 1947/2021/ÚKSP/STEA – vznesené námietky, uvedené v prílohe č.1 tohto podania (vid' bode 3 a 4) . Z námietok je zrejmé, že Ing. Hečková, ako účastníčka konania, namieta výpočet celkovej zastavanej plochy, ktorá prekračuje limitu využitia územia, stanovenú Územným plánom Koliba Stráže o 60 percent a je v rozpore s Územným plánom Koliba Stráže..

V uvedenom samostatnom konaní nie je právoplatne rozhodnuté. Pokiaľ Špeciálny stavebný úrad právoplatne povolí projekt SO 04 v rozsahu a plochách v projekte uvedených, môže nastať zmätočná situácia , kedy stavebný objekt SO 04 bude mať iné zastavovacie podmienky, ako namietané SO 01-SO 03.

K tejto námietke ešte uvádzam, že stanovisko MČ Nové mesto vydané Ing. Mrázovou zo dňa 27.11.2019 uvádza nesprávne výmery. Správne malo uvádzať že zastavaná plocha rodinných domov a spevnených plôch je ca 765 m². A malo konštatovať prekročenie limity a nesúladi s ÚP Koliba Stráže. Stanovisko MČ zo dňa 29.9.2021 sa „stotožňuje“ so stanoviskom Ing. Mrázovej, Napriek tomu, že v prílohe č. 1 tohto podania je presne uvedené, že limita zastavanosti územia je prekročená. Tvrdenie stavebníka, a aj Odboru životného prostredia a jeho zástupcov, že zastavané plochy sú 458,8 m² je v ostrom kontraste s nasledovnými stanoviskami Mestskej časti , ktorá vo viacerých svojich stanoviskách uvádza :

- 12639/3480/2020/ZP/PIFTA z 03.04.2020

..... Riešené územie má celkovú výmeru 944 m², plocha zastavaná objektom je 199,5 m², spevnené plochy zaberajú 79,62 m², voľná zelená plocha 664,88 m². Koeficient intenzity využitia pozemkov = 0,296 (berie sa do úvahy súčet zastavanej plochy objektom a spevnenej plochy)....

v území KOLIBA STRÁŽE:

- 17108/5940/2018/ZP/MRAZ z 10.05.2018

.... Do koeficientu zastavanej plochy sa započítavajú nadzemné časti objektu, t. j. prvé nadzemné podlažie (130 m²) a spevnené plochy (60,6 m²). Spolu zastavaná plocha na úrovni 1 NP. je 190,6 m². Koeficient zastavanej plochy pre daný pozemok je v limite určenom Územným plánom zóny

Koliba – Stráže v znení zmien a doplnkov...

- 26691/8656/2019/ZP/KADZ z 04.07.2019

... Výmera zastavaných plôch budovou RD „C“ je 124,20 m² a výmera spevnených plôch je 15,67 m² a výmera zastavaných plôch budovou RD „D“ je 124,20 m² a výmera spevnených plôch je 23,21 m². Celková zastavaná plocha RD „C“ je 139,87 m² a celková zastavaná plocha RD „D“ je 147,41 m²...

ktoré Oddelenie ŽP vydávalo v čase pred aj po vydaní stanoviska doloženého do tohto konania. Vždy explicitne uvádza, že sa do „maximálneho koeficientu zastavanej plochy“ v zmysle Územného plánu zóny Koliba Stráže započítavajú spevnené plochy.

Je teda ustálenou praxou, že MČ Nové Mesto oddelenie životného prostredia pri výpočte koeficientu zastavaných plôch postupuje v súlade s ÚP Koliba Stráže a spevnené plochy do zastavaných plôch započítava.

Preto je odpoveď na interný list 32018/8396/2021/UKSP/CERI vrátane vyjadrenia 42745/11498/2019/ZP/MRAZ nepravdivá a zavádzajúca. V Prílohe č. 1 uvádzam prepočet skutočne naprojektovaných zastavaných plôch (bod 3 a 4).

Na rozporovanie zastavanej plochy a nesúlad celkového projektu s platným územným plánom budú využité všetky zákonné možnosti.

Nakoľko zastavaná plocha SO 04 tvorí súčasť celkovej zastavanej plochy objektami SO 01-SO 09, žiadam Špeciálny stavebný úrad pre miestne komunikácie III. a IV. triedy a účelové komunikácie, aby prerušil konanie (1011/2022/8396/2021/UKSP/ŠSU/CERI) a to až do doby, kým bude v konaní 1947/2021/ÚKSP/STEA, vedenom na Stavebnom úrade Bratislava Nové Mesto, právoplatne rozhodnuté.

Odľahčí to administratívu Úradu a nebude opätovne potrebné zat'ážovať už beztak vyt'ážených zamestnancov, čím sa predíde zbytočným nákladom Úradu“.

K uvedenej námietke v napádanom rozhodnutí 1011/2022/8396/2021/UKSP/ŠSU/CERI-10 špeciálny stavebný úrad uviedol : „*Stavebný úrad preskúmal súlad navrhovanej stavby „SO 04 – Účelové komunikácie a spevnené plochy v rámci stavby Rodinné domy Y“ s Územným plánom zóny Koliba - Stráže v znení zmien a doplnkov v zmysle § 62 Stavebného zákona a vyhodnotil, že navrhovaná stavba je v súlade týmto územným plánom. - námietka sa zamieta“*

Zamietnutie námietky našej klientky nebolo ani len relevantným spôsobom odôvodnené a preto naše odvolanie smeruje aj voči danému postupu špeciálneho stavebného úradu. Špeciálny stavebný úrad neuviedol spôsob preskúmania súladu SO 04 s územným plánom Koliba Stráže. Keby sa tento námietkou účastníčky konania dôkladne zaoberal, musel by vychádzať z nasledovných údajov tak, ako je uvedené v projektovej dokumentácii:

Svoju odvoláciu námietku odôvodňujeme nasledovne:

Riešená výmera územia:

parcels	plocha	plocha celkom m ²
6713/21	261	
6713/19	205	
6713/17	203	
6713/15	214	
6713/2	288	
6713/16	58	
6713/18	58	
6713/20	54	
6713/22	64	
		1405
6713/23	177	
6713/24	53	
		230
		1635

(Parcely pod číslom 6712/157, 6712/70 a ďalšie menšie parcely smerom na juh nesmú byť do riešenej výmery územia započítané, aj keď to stavebník v celkovej výmere uvádza, nakoľko ich výmera bola použitá pri zastavovaní projektu bytových domov Pod

Vachmajstrom. Vyjadril sa tak v záväznom stanovisku v minulosti Magistrát hl.mesta Bratislavy, ktorého kópiu na požiadanie doložíme.)

VÝPOČET PLÔCH:

Vyňatie vetvy A v zmysle ÚP Stráže:

Keďže vetva A je stanovená územným plánom ako komunikácia a tým pádom je plochy pozemkov, od ktorej sa odvíja maximálne povolená zastavaná plocha, vyňatá : mínus $5\text{m} \times 24,4\text{m} \dots 122 \text{ m}^2$

$1635 \text{ m}^2 - 122 \text{ m}^2 \dots \mathbf{1513 \text{ m}^2}$ je riešená plocha územia.

Vetva B má zastavanú plochu $3,25\text{m} \times 64,88\text{m} = 210,8 \text{ m}^2$ plus spevnené plochy v napádanom stavebnom povolení vyznačené na ružovo o výmere ca 47 m^2 plus spevnená plocha pred SO 03 o výmere ca 5 m^2 , ktorá nie je započítaná do šírky vetvy B. Celková zastavaná plocha vetvy B vrátane spevnených plôch zo zámkovej dlažby je $210,8 + 47 + 5 = \mathbf{262,8 \text{ m}^2}$.

Z výmery pozemkov o ploche 1513 m^2 je v zmysle územného plánu Koliba Stráže maximálny koeficient zastavanosti 30%.

$1513 \times 0,3 = \mathbf{453,9 \text{ m}^2}$. Toto je maximálna možná zastavaná plocha riešených parciel.

Keby sa uvažovalo aj s vetvou A, maximálna možná zastavaná plocha riešených parciel by bola $1635 \times 0,3 = 490,5 \text{ m}^2$. Vráťane komunikácie vetva A.

Podľa údajov stavebníka, uvedeného v sprievodnej správe k SO 01-SO 03, je zastavaná plocha objektmi SO 01- SO 03 457 m^2 (čo rozporujeme v námietkách v konaní k SO 01-SO 03). Následne je celková zastavaná plocha skladbou SO 01-SO 04 $457 \text{ m}^2 + 262,8 \text{ m}^2 = \mathbf{719,8 \text{ m}^2}$.

Je zaužívanou praxou vo vyjadreniach k investičnej činnosti, že stavebný úrad MČ Bratislava Nové Mesto spevnené plochy započítava do celkovej možnej povolovanej zastavanej plochy. Vychádza pritom z citácie záväznej časti ÚP Koliba Stráže:

V zmysle ÚP Koliba Stráže, § 7 ods. 3 Limity využitia územia: Maximálny koeficient zastavanej plochy je daný pomerom zastavaných častí pozemku k jeho celkovej ploche a je stanovený pre každý navrhovaný stavebný pozemok vo výkrese č. 2a územného plánu a v priesvitkách č. 2a-Z1, 2a-Z2.

Skladba SO 04 je stavba o celkovej výmere približne 262,8 m² (vetva B a spevnené plochy) + 122 m² (vetva A) = 384 m². Tento údaj stavebník nikde v sprievodnej správe ani v projektovej dokumentácii k SO 04 neuvádza.

Skladba SO 04 je stavba a teda ide o zastavanú časť pozemku v zmysle vyššie citovaného ÚP Koliba Stráže.

Ešte nepovolená skladba SO 01 – SO 03 je predpokladaná ako stavba a tým pádom aj zastavaná časť pozemku v zmysle vyššie citovaného ÚP Koliba Stráže .

Iné definície plôch vo svojej záväznej časti Územný plán Koliba Stráže nepozná a nedefinuje ich. Z uvedeného vyplýva že domnelá definícia „koeficientu spevnených plôch“ , ako stavebník v jednej zo sprievodných správ uvádza, nesmie byť úradom braná v úvahu, nakoľko nie je povolená.

Stavebný úrad je povinný rešpektovať pri dodržaní zastavovacích podmienok platný územný plán a legislatívu.

Konštatujeme, že celkový a maximálny koeficient zastavanosti , stanovený územným plánom Koliba Stráže ako limita využitia územia, je prekročený o výmeru : 719,8 m² (celková zastavaná plocha skladbou SO 01- SO 04 bez vetvy A) – 453,9 m² (maximálna zastaviteľná plocha v zmysle koeficientu zastavanosti) = 265,9 m².

Konštatujeme , že pri posúdení celkovej skladby SO 01-So 04 po vyňatí vetvy A, je prekročený maximálny koeficient zastavanosti o 58 %.

Konštatujeme, že SO 04, ktoré je predmetom tohto odvolania , musí byť uvažované v časti výpočtu maximálneho koeficientu zastavanosti spolu so skladbou SO 01-SO 03. Prístupová komunikácia v skladbe SO 04 nie je samostatnou stavbou komunikácie , ktorej umiestnenie predpokladá územný plán Koliba Stráže v priesvitke 2a, ale je súčasťou objektovej skladby, pri ktorej stavebný úrad musí brať do úvahy celkovú výmeru objektových súčastí. Inak by povol'ovaná komunikácia musela byť v celej jej ploche určená územným plánom Koliba Stráže ako komunikácia tak, ako je to pri vetve A.

V opačnom prípade dochádza k porušeniu záväzných limitů využitia územia.

Stavebný úrad, ako i špeciálny stavebný úrad je povinný v zmysle § 6, ods. 1) stavebného zákona preskúmať, či dokumentácia spĺňa zastavovacie podmienky . Zároveň je v zmysle bodu 3, toho istého paragrafu povinný dôkladne posúdiť námietky a vyjadrenia účastníkov konania.

Nakoľko námietkou ohľadom nedodržania maximálneho koeficientu zastavanosti sa prvostupňový orgán dôkladne nezaoberal a v odôvodnení námietok nepodložil žiadnym prepočtom svoje tvrdenie, z ktorého vychádzal pri zamietnutí námietky účastníčky konania, dovoľujeme si požiadať odvolací orgán, aby s prihliadnutím na vyššie uvedené odôvodnenie odvolania stavebné povolenie 1011/2022/8396/2021/UKSP/ŠSU/CERI-10 na SO 04 zrušil.

Naša klientka v rámci námietok navrhovala : „aby Špeciálny stavebný úrad pre miestne komunikácie III. a IV. triedy a účelové komunikácie prerušil konanie (1011/2022/8396/2021/UKSP/ŠSU/CERI) a to až do doby, kým bude v konaní 1947/2021/ÚKSP/STEA, vedenom na Stavebnom úrade Bratislava Nové Mesto, právoplatne rozhodnuté.

Odl'ahčí to administratívu Úradu a nebude opätovne potrebné zat'ážovať už beztak vyt'ážených zamestnancov, čím sa predíde zbytočným nákladom Úradu“ .

Špeciálny stavebný úrad sa návrhom našej klientky nijako nezaoberal, a v napádanom rozhodnutí to neodôvodnil. Tým porušil svoju povinnosť riadne a presvedčivo odôvodniť svoje rozhodnutie. Ide o natoľko závažné skutočnosti, že nie je možné ich zamlčať. Samotné zamlčanie má za následok aj nesprávnosť rozhodnutia vo výrokovej časti.

III.

Nesprávny je aj záver stavebného úradu, kedy v rámci odôvodnenia uvádza, že „Stavebný úrad nie je oprávnený kontrolovať, posudzovať a vyhodnocovať projektovú dokumentáciu vypracovanú autorizovaným inžinierom, ktorý je oprávnenou osobou na ich vypracovanie“ .

Takýto záver priamo odporuje § 32 Správneho poriadku, podľa ktorého je správny orgán povinný zistiť presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si obstaráť potrebné podklady na rozhodnutie. Pritom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania.

Zároveň má v zmysle § 33 ods. 1 Správneho poriadku účastník konania právo navrhovať dôkazy .

V zmysle par. 3, Správneho poriadku, ods. 5, musí Rozhodnutie správnych orgánov vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci. Správne orgány dbajú o to, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely.

Naša klientka navrhla ako dôkaz tvrdenie, odvolávajúce sa na normu, uvedené v pripomienke č. 1 nasledovne:

Navrhovaná účelová komunikácia pre sprístupnenie jednotlivých rodinných domov a pozemkov, na ktorých je zamýšľaná ich výstavba a ich napojenie na verejnú komunikáciu má navrhnutý sklon , vrátene sklonu pre pohyb chodcov v rozpore s STN 73 6110 v znení neskorších zmien (prekračuje odporučený sklon). Projektová dokumentácia SO 04 neobsahuje

kategorizáciu navrhovanej vetvy A ani B vo vzťahu k STN 73 6110 . Vetva A bude sprístupňovať pozemok 6713/4, a bude sa v zmysle ÚP Stráže jednať o verejnoprospešnú stavbu. Vetva B nie je územným plánom zóny pomenovaná (preto sa jej výmera zahŕňa do celkovej zastavanej plochy). Sklon nad 20 percent nie je v zimných mesiacoch a daždi schodný. Nakoľko prvostupňový orgán nevyhodnotil dôkaz, iba konštatoval, že nie je „oprávnený kontrolovať, posudzovať a vyhodnocovať projektovú dokumentáciu vypracovanú autorizovaným inžinierom, ktorý je oprávnenou osobou na ich vypracovanie“, dopustil sa tým porušenia par. 32 až 34 Správneho poriadku, ktorý mu ukladá sa predloženým dôkazom, ktorým je v tomto prípade tvrdenie našej klientky, zaoberať a ho vyhodnotiť.

Dovoľujeme si požiadať odvolací orgán, aby sa uvedeným záverom zaoberal a konfrontoval ho s ustanovením § 33 a nasl. Správneho poriadku a následne takéto tvrdenie prehodnotil.

IV.

Nesprávne posúdenie pripomienky č.2 našej klientky

V rámci námietok a pripomienok naša klientka uviedla aj nasledovné:

„Akceptácia úradom, že nie je potrebné uvažovať s normou STN 73 6110, nakoľko sa jedná o komunikáciu kat D síce nahráva stavebníkovi, ale výrazne znemožňuje pohyb chodcov a požiarnej techniky, záchranárov. Uvedená STN sama spomína, že v prípade vyššieho sklonu je potreba naprojektovať vyrovnávacie stupne pre pasantov. Nakoľko vetva A ani vetva B neobsahujú chodník pre chodcov, žiadam Úrad, aby posúdil schodnosť vetvy B. Na vetvu B sa požiarne autá nedostanú a 14 prípadný požiar objektu SO 03 bude ohrozovať okolité objekty. Stavebný úrad by túto skutočnosť mal zobrať na vedomie a takémuto konaniu zamedziť. Stačí, aby reálne vznikla škoda z titulu zanedbania povinností. Povinnosťou úradu je dbať aj na obchádzanie zákona, ktoré vidím ako zrejmé, keď stavebník naprojektoval vo vetve B bránku, ktorá uzatvára požiarne úsek a umožňuje mu tak nezriadiť obrátisko požiarnej techniky. Riešením by bolo osadenie vonkajšieho požiarneho hydrantu v rámci vetvy B. Navrhujem stavebnému úradu, aby jednopruhovú cestu v dĺžke 64,88 m, sklonom cez 20 percent o šírke 3,25 metra bez vyrovnávacích stupňov, s polomerom otáčania vo vzťahu ku vetve A,

znemožňujúcim akúkoľvek manipuláciu hasičskej techniky a bez obrátiska techniky z dôvodu nožnej neprístupnosti k objektu SO 03 nepovolil. “

Na uvedenú pripomienku reagoval prvostupňový orgán vyhodnotením : Stavebník doplnil dňa 12.08.2022 ku konaniu súhlasné stanovisko Hasičského a záchranného útvaru hl. m. SR Bratislavy č. HZUBA3-2022/001699-002 zo dňa 08.08.2022 týkajúce sa „SO 04 – Účelové komunikácie a spevnené plochy v rámci stavby Rodinné domy Y“ - pripomienka sa zmieta.

Naša odvolacia námietka smeruje aj voči spôsobu vyhodnotenia pripomienky našej klientky v časti povinnosti naprojektovať v zmysle uvedenej STN vyrovnávacie stupne. Týmto sa prvostupňový orgán nijako nezaoberal. Dovoľujeme si preto požiadať odvolací orgán, aby sa zaoberal námietkou našej klientky v plnom kontexte, nielen vo vzťahu k doloženému vyjadreniu.

V.

Nesprávne posúdenie pripomienky našej klientky č. 4 – Vyjadrenie Hl. mesta SR

Naša odvolacia námietka smeruje aj voči nedôslednému vyhodnoteniu pripomienky č. 4.

Naša klientka namietala nasledovné:

V spise chýba Úradom požadované (mailom 20.8.2021): Vyjadrenie Hl .m. SR - odd. cestného hospodárstva a povolenie na napojenie sa na komunikáciu vo vlastníctve BA-NM. Žiadam ich doplniť do spisu a sprístupniť účastníkom konania.

Prvostupňový orgán vo svojom zamietnutí uvedenej pripomienky uvádza:

Vlastníkom cesty Pod Vachmajstrom, na ktorú sa napája navrhovaná účelová cesta je spoločnosť WWS Koliba , s.r.o., Nevädzová 6E, 821 01 Bratislava. Stavebník preukázal listom vlastníctva č. 4650 kat. ú. Vinohrady v Bratislave vecné bremeno spočívajúce v práve vstupu, vjazdu, prechodu a prejazdu oboma smermi a v celom rozsahu cez pozemok registra C KN parc.č.6712/57 v prospech vlastníka pozemku registra C KN parc.č.6712/72, podľa V-14770/2020 zo dňa 15.10.2020. - pripomienka sa zmieta.

Pripomienka našej klientky však smerovala k potrebe doloženia požadovaného vyjadrenia Magistrátu hl. m. odd. cestného hospodárstva a povolenia pripojiť sa navrhovanou komunikáciou na komunikácie vo vlastníctve BA – Nové Mesto. Teda naša klientka ich žiadala doplniť do spisu a sprístupniť účastníkom konania.

Dovoľujeme si požiadať odvolací orgán, aby sa zaoberal nedôkladne preskúmanou pripomienkou našej klientky, ktorá viedla k doloženiu požadovaného **Vyjadrenia magistrátu a nie k tomu, že bude konštatované, že vlastníkom komunikácie je sro, čo je zrejmé už zo samotného listu vlastníctva.**

VI.

Odňatie práv našej klientky ako účastníka konania (právo na vyjadrenie)

§ 33 ods. 2 Správneho poriadku ukladá právo účastníkovi konania „vyjadriť sa“ a zároveň povinnosť správneho orgánu toto právo rešpektovať. Teda toto právo vyjadriť sa k podkladom rozhodnutia i ku spôsobu jeho zistenia je dané priamo zo zákona, no stavebný úrad ho nerešpektoval, keď napádané **rozhodnutie bolo vydané bez toho, aby sa ku spôsobu zistenia napadnutého rozhodnutia mohla vyjadriť.** Nebola jej daná možnosť zistiť tvrdenia špeciálneho stavebného úradu, ktorými zamietla jej námietky, uvedené v bode 2, tohto odvolania, čím došlo k odňatiu práv účastníka a k nepreskúmateľnosti rozhodnutia.

VII.

Navrhované stavby (ktoré sú nesporne vzájomne podmienené) **neprimeraným spôsobom zasahujú do oprávnených záujmov vlastníkov susediacich nehnuteľností. Teda v danom prípade je tu zrejmý rozpor s princípmi súkromnoprávných vzťahov, so zreteľom na ochranu susedských práv.** Vlastníci susediacich nehnuteľností majú vzájomne rovnaké postavenie. V zásadách sú inkorporované určité hodnoty a pravidlá súkromného práva. Uplatňovanie a výklad súkromného práva musí byť vždy v súlade s týmito zásadami. Možno povedať, že zásady majú aj pomocnú interpretačnú funkciu pri vyplňaní medzier v zákone.

Zákon v určitých situáciách susedských vzťahov presne nedefinuje, kedy je správanie jedného zo susedov aprobované a kedy nie je. Je to vždy otázkou výkladu a posúdenia, pri ktorom nám pomáhajú zásady súkromného práva. Uplatňovanie a posúdenie susedských vzťahov je potrebné vždy vykladať v súlade so zásadou ekvity (dobré mravy). Vzájomné konanie alebo opomenutie medzi susedmi nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi. Pre porušenie pravidla správania sa predpokladá, aby rozpor s dobrými mravmi bol dostatočne výrazný, spoločensky jasný a zrozumiteľný, aby sa v úvahách zachovala potrebná miera tolerance a rezervovanosti.

S dobrými mravmi je spojená **zásada zákazu zneužitia subjektívnych práv**. Táto zásada určuje hranice výkonu subjektívneho práva, najmä ak zákon presne tieto hranice nestanovuje, alebo je ťažké ich zistiť. Touto zásadou sa určujú limity výkonu subjektívnych práv najmä v prípadoch, keď nie sú jednoznačne a presne ustanovené zákonom a pri strete (kolízii) záujmov jednotlivca a spoločnosti hrozí, že by v dôsledku neobmedzeného uplatnenia subjektívnych práv v konkrétnom prípade mohla byť prekročená miera spoločenskej únosnosti, a tým aj právnej únosnosti, a súčasne, že takéto správanie nositeľa subjektívneho práva by mohlo spôsobiť ujmu iným osobám alebo verejnému záujmu.

Vlastníci susediacich pozemkov sa preto musia správať tak, aby pri výkone práv vlastníkov nebol ktorýkoľvek z vlastníkov ohrozený konaním, ktoré je v tomto predpise zakázané. Vlastník veci sa musí zdržať len takého konania alebo nekonania, ktorým by nad mieru primeranú pomerom obťažoval iného alebo ktorým by vážne ohrozoval výkon jeho práv.

Obidve zásady môžeme nájsť vyjadrené v § 3 ods. 1 OZ, podľa ktorého *výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi*.

Naviac je potrebné aplikovať aj všeobecne akceptované výkladové pravidlo verejnoprávných noriem „*in dubio mitius*“, resp. „*in dubio pro libertate*“, teda voľne vyjadrené, v pochybnostiach miernejšie a v prospech jednotlivca. Ide o tézu majúcu pôvod v čl. 4 ods. 4 Listiny základných práv a slobôd (cit.: „Pri používaní ustanovení a v medziach základných práv a slobôd musí sa dbať na ich podstatu a zmysel. Také obmedzenia nemožno zneužívať na iné účely, než na ktoré boli stanovené“), resp. v čl. 13 ods. 4 Ústavy Slovenskej republiky (cit.: „*Pri obmedzovaní*

základných práv a slobôd sa musí dbať na ich podstatu a zmysel. Takéto obmedzenia sa môžu použiť len na stanovený cieľ“). V tomto smere poukázal na nález Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. I. ÚS 241/07 zo dňa 18.09.2008, či nález Ústavného súdu Českej republiky sp. zn. IV. ÚS 666/02 zo dňa 15.12.2003. Konštatoval, že výkladový význam zásady *in dubio mitius* spočíva v tom, že pokiaľ existujú vo verejnom práve dva porovnateľné právne výklady určitého ustanovenia, vždy zvolí ten, ktorý je priaznivejší voči jednotlivcovi. Naviac, v tomto smere je potrebné verejnoprávnu normu vykladať v prospech fyzických osôb – susedov, nie v prospech stavebného úradu, či podnikateľského subjektu, ktorý je povinný znášať určité podnikateľské riziko.

VIII.

V prípade, že odvolací orgán takéto stavby povolí, vytvorí tak priestor pre množstvo súdnych sporov.

Vzhľadom na uvedené skutočnosti si dovoľujeme požiadať odvolací orgán, aby rozhodnutie o povolení stavby, datované dňa 30.11.2022 zrušil a konanie zastavil, nakoľko nie sú splnené podmienky na to aby sa konalo, prípadne, aby rozhodnutie stavebného úradu zmenil a to tak, že žiadosť stavebníka zamietne.

/

.....

Jurek, advokátska kancelária, s.r.o.

zast.: JUDr. Pavel Jurek, konateľ