

Vybavuje



ROZHODNUTIE

Rozhodnutie o odvolaní Spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov J. Dalloša 37,38,39 (ďalej SVB a NP), so sídlom J. Dalloša 1353/39, 925 21 Sládkovičovo, IČO 37851918 v zast. Máriou Tóthovou, vtedajším predsedom SVB a NB proti rozhodnutiu stavebného úradu mesto Sládkovičovo č. 810/2019-HL zo dňa 10.01.2020, ktorým bola dodatočne povolená stavba „Stavebné úpravy v bytovom panelovom dome“ s.č. 1353, na pozemku reg. C-KN parc. č. 994/1, 994/2,994/3, k.ú. Sládkovičovo pre stavebníčku Silviu Škultétyovú, bytom J. Dalloša 1353/37, 925 21 Sládkovičovo

Popis konania / Účastníci konania

1. Silvia Škultétyová, J. Dalloša 1353/37, 925 21 Sládkovičovo
2. SVB a NP J. Dalloša 37,38,39, J. Dalloša 353/39, 925 21 Sládkovičovo
3. Ing. Eduard Vyskoč, Consulting PB, s.r.o., Gogoľova 18, 851 01 Bratislava
4. Doručenie VEREJNOU VYHLÁŠKOU: Fyzické a právnické osoby, ktorých vlastnícke alebo iné práva k pozemkom alebo stavbám, vrátane susedných pozemkov a stavieb, môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté

Výrok rozhodnutia

OU Trnava – OVBP2 podľa §-u 59 ods. 3 správneho poriadku rozhodnutie stavebného úradu mesto Sládkovičovo č. 810/2019-HL zo dňa 10.01.2020 pre porušenie §-u 3 ods. 1 a 5, §-u 32, §-u 46 a §-u 47 ods. 3 správneho poriadku a §-u 62 ods. 1 písm. b) a §-u 88a ods. 1 stavebného zákona zrušuje a vec vracia na nové prejednanie a rozhodnutie v súlade so zákonom.

Odôvodnenie

Mesto Sládkovičovo ako stavebný úrad prvého stupňa rozhodnutím č. 810/2019-HL zo dňa 10.01.2020 dodatočne povolil podľa §-u 88a stavebného zákona stavbu „Stavebné úpravy v bytovom panelovom dome“ s.č. 1353, na pozemku reg. C-KN parc. č. 994/1, 994/2,994/3, k.ú. Sládkovičovo pre stavebníčku Silviu Škultétyovú.

Proti predmetnému rozhodnutiu sa v zákonnej lehote dňa odvolalo SVB a NB v zast. vtedajším predsedom spoločenstva Máriou Tóthovou, ktoré uviedlo vo svojom odvolaní nasledovné:

1. Vydané rozhodnutie porušuje spravodlivý proces tým, že neobsahuje primerané odôvodnenie a je jednostranné. Stavebný úrad v odôvodnení rozhodnutia na str.2 píše „...na základe žiadosti Silvie Škultétyovej, J. Dalloša 1353/37, 92521 Sládkovičovo zo dňa 04.11.2019 o vydanie dodatočného povolenia drobnej stavby Stavebné úpravy v bytovom panelovom dome...“ „Stavebný úrad z úradnej povinnosti začal konanie o priestupku vo veci porušenia stavebného zákona“. Nasleduje citácia paragrafov stavebného zákona (§-u 55 ods.1 a §-u 57 ods.1). Stavebný úrad v odôvodnení ďalej uviedol, že realizované stavebné úpravy v byte č. 17 na 5. poschodí sú klasifikované ako zmeny dokončených stavieb - stavebné úpravy, pri ktorých sa zachováva vonkajšie pôdorysné a výškové ohraničenie stavby...(§ 139b ods.5 písm. c).“

2. Stavebný úrad v konaní o dodatočnom povolení stavby posúdil stavbu z hľadiska zámerov a cieľov územného plánovania..., že k úpravám bol predložený Statický posudok vypracovaný Ing. Eduardom Vyskočom, autorizovaným stavebným inžinierom ev.č. 0029*13, v ktorom sa konštatuje, že stavebné úpravy zasahujú do nosnej konštrukcie stavby.

V statickom posudku, ktorý stavebníčka predložila na stavebný úrad sa uvádza: „keďže majiteľ bytu a správca bytového domu nemali informáciu o všetkých stavebných...“ je nepravdivé a zavádzajúce. Bytový dom nemá správcu, v dome je Spoločenstvo vlastníkov bytov a NP, zastúpené predsedom a predseda nebol oslovený statikom, preto jeho tvrdenie je nepravdivé.

Taktiež v Analýze konštrukcie – „Podrobný statický výpočet celej nosnej konštrukcie a všetkých konštrukčných prvkov nie je možný vzhľadom na nedostatočné množstvo informácií. Podrobný statický výpočet by si vyžadoval množstvo skúšok, meraní a sondážnych prác na stavenisku, ktoré neboli vykonané. Z toho dôvodu vyhotovujem predbežný statický výpočet...“.

Ostatným dotknutým - poškodeným vlastníkom bytov v bytovom dome účastníkom konania, vysvetliť:

- a) Ako mohla stavebníčka Silvia Škultétyová zhotoviť stavbu bez absentujúceho stavebného povolenia tak, že odstránila v byte časť obvodového nosného panelu, ktoré sú v spoločnom vlastníctve všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome.
- b) Či môžu aj všetci ostatní vlastníci bytov a NP v tomto istom bytovom dome podľa tohto precedensu robiť rovnaké stavebné úpravy, aký to bude mať vplyv na celkovú statiku bytového domu a jeho bezpečnosť.
- c) Kto bude potom vydávať dodatočné stavebné povolenia a kto bude garantom nesúcim zodpovednosť za prípadný havarijný stav (či to bude projektant, statik alebo stavebný úrad). Následky za porušovanie zákonov by znášali poškodení vlastníci.

Stavebný úrad v odôvodnení rozhodnutia ďalej konštatuje:

„...že vrátenie terajšieho stavu do pôvodného stavu by bol taký istý zásah ...“,
„...výmenou pôvodného balkónového okna a balkónových dverí za francúzske okno sa podstatne nemenil vzhľad...“,
„...realizácia nerušila a neohrozovala ostatných vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych práv“,
„...ku konaniu bol doložený písomný súhlas nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov“
„...námietke Márie Tóthovej nebolo vyhovené...“.

Z vyššie uvedených skutočností sa javí, že stavebný úrad rozhodol nezákonne, keď nebral do úvahy zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a to:

§ 2 ods. 4 - 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 vyššie citovaného paragrafového znenia zákona NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, obvodové múry sú vo vlastníctve všetkých majiteľov bytov a NP, t.j. stavebníčka neoprávnene realizovala stavebné úpravy v byte - francúzske okno, čím zasahovala a poškodila majetok ostatných vlastníkov bytov a NP.

Taktiež vyjadrujem pochybnosť so zákonnosťou spôsobu získania súhlasu nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na realizáciu stavebných úprav v byte č. 17 na 5. poschodí, nakoľko nepovažujem za zákonné získanie súhlasov osobnou pochádzkou po bytoch. O realizácii stavebných úprav vo vyššie uvedenom byte sa malo hlasovať na zhromaždení vlastníkov bytov a nebytových priestorov a o výsledku hlasovania mala byť spísaná zápisnica.

§14b

l) Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o

l) súhlase s úpravou bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorou môžu byť ohrozovaní alebo rušení ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome v neprimeranom rozsahu,

m) súhlase s úpravou bytu alebo nebytového priestoru, ktorou vlastník bytu a nebytového priestoru v dome mení vzhľad domu a zasahuje do spoločných častí domu, zasahuje do spoločných zariadení domu vrátane odpojenia od spoločných rozvodov vykurovania a teplej úžitkovej vody v dome, príslušenstva alebo príľahlého pozemku, ak zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy neurčuje inak.

Podľa §-u 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 §-u 47 ods. 1 a 3 správneho poriadku, rozhodnutie musí obsahovať výrok, odôvodnenie a poučenie

o odvolaní (rozklade). Odôvodnenie nie je potrebné, ak sa všetkým účastníkom konania vyhovuje v plnom rozsahu. 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.

Stavebný úrad sa v odôvodnení napadnutého rozhodnutia nevyrovnal s námietkami účastníka konania, resp. sa nimi dôkladne nezaoberal, iba citoval zápis z miestneho zisťovania, skutkovo a právne v dostatočnom rozsahu rozhodnutie neodôvodnil a preto žiadam týmto odvolaním napadnuté rozhodnutie č. 810/2019-HL zo dňa 10.01.2020 zrušiť v celom rozsahu a v rámci odškodnenia ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov, vrátiť terajší stav do pôvodného stavu.

Stavebný úrad mesto Sládkovičovo listom č. 368/613/2020-HL zo dňa 24.02.2020 oboznámil v zmysle §-u 56 správneho poriadku účastníkov konania o podanom odvolaní a určil lehotu 7 dní od doručenia na vyjadrenie.

K odvolaniu sa vyjadrila stavebníčka Silvia Škultétyová, ktorá uviedla nasledovné:

Podľa inštrukcie, ktorú som obdržala zo stavebného úradu som postupovala tak, že som sprievodný list, odvolanie, výzvu vyvesila do každého vchodu po dobu 15 dní, elektronickou formou sa vyjadrila jedna obyvateľka bytu na adresu p. Tóthovej, prikladám ako prílohu.

Nakoľko sa jednalo o jednoduchú malú rekonštrukciu bytu a všetko bolo v súlade so zákonom, jediný problém vidím v zaujatosti p. Tóthovej voči mojej osobe, čo nie je z jej strany korektné, že celú vec rieši cez stavebný úrad.

V bytovom dome sa prerábali byty, robili sa balkóny a nebol žiaden problém. Rekonštrukcia ostatných bytov sa riešila zo spoločného fondu, kde mesačne platím 5 €, čo v konečnom dôsledku vyjde cca 400 € na jeden byt.

Rekonštrukciu bytu som si riešila vo vlastnej réžii, v konečnom dôsledku sa jednalo o totožnú rekonštrukciu ako pri ostatných bytoch. Nevidím žiaden problém, neboli podané žiadne sťažnosti od ostatných vlastníkov bytov.

Verím, že celá situácia, ktorá nastala, je iba nedorozumením zo strany p. Tóthovej.

Stavebný úrad mesto Sládkovičovo o odvolaní nerozhodol a v súlade s §-om 57 ods. 2 správneho poriadku predložil kompletný spisový materiál OÚ Trnava – OVBP2 na rozhodnutie.

OÚ Trnava – OVBP2 ako odvolací orgán podľa §-u 59 ods. 1 správneho poriadku preskúmal odvolaním napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu s kompletným spisovým materiálom a dospel k názoru, že odvolaním napadnuté rozhodnutie stavebného úradu mesto Sládkovičovo bolo vydané v rozpore so zákonom.

V zmysle §-u 3 ods. 1 a 5 správneho poriadku, správne orgány postupujú v konaní v súlade so zákonmi a inými právnymi predpismi. Rozhodnutie správnych orgánov musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci.

V zmysle §-u 32 správneho poriadku je správny orgán povinný zistiť presne a úplne skutkový stav veci a za tým účelom obstaráť potrebné podklady pre rozhodnutie. Pritom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania. Podkladom pre rozhodnutie sú najmä podania, návrhy a vyjadrenia účastníkov konania, dôkazy, čestné vyhlásenia, ako aj skutočnosti všeobecne známe alebo známe správnomu orgánu z jeho úradnej činnosti.

V zmysle §-u 46 správneho poriadku musí byť rozhodnutie vydané v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi, musí ho vydať orgán na to príslušný, musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci a musí obsahovať predpísané náležitosti. Tým, že prvostupňový stavebný úrad vydal uvedené rozhodnutie v rozpore so zákonom, bol porušený § 46 správneho poriadku.

Podľa §-u 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.

Podľa §-u 62 ods. 1 písm. b) stavebného zákona v stavebnom konaní stavebný úrad preskúma najmä, či dokumentácia spĺňa požiadavky týkajúce sa verejných záujmov, predovšetkým ochrany životného prostredia, ochrany zdravia a života ľudí, a či zodpovedá všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu ustanoveným týmto zákonom a osobitnými predpismi.

Podľa §-u 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 §-u 140b a podkladov predložených v stavebnom konaní.

Stavebný úrad mesto Sládkovičovo nepostupoval v súlade s §-om 3 ods. 1 a 5, §-om 32, §-om 46 a §-om 47 ods. 3 správneho poriadku, nepostupoval v súlade so zákonmi, nezistil presne a úplne skutkový stav veci a vydal rozhodnutie v rozpore so zákonom.

Stavebný úrad mesto Sládkovičovo na základe žiadosti stavebníčky Silvie Škultétyovej, doručenej dňa 04.11.2019, začal podľa §-u 88a stavebného zákona konanie o dodatočnom povolení stavby „Stavebné úpravy v bytovom panelovom dome“. Na miestnom zisťovaní dňa 10.12.2019 bolo konštatované, že stavebné práce boli v plnom rozsahu vykonané. Stavebníčka uviedla, že práce zrealizovala v júni 2019. V konaní bol stavebníčkou doložený statický posudok vypracovaný Ing. Eduardom Vyskočom, autorizovaným stavebným inžinierom s č. 0029*13 z marca 2019. Autor v statickom posudku konštatuje, že pripravované stavebné úpravy zasahujú do nosnej konštrukcie a pri zabezpečení stability nosných/nenosných konštrukcií nemajú vplyv na celkovú nosnú konštrukciu. V závere statického posudku uvádza jeho autor pod 8-mi bodmi, za akých podmienok možno zrealizovať uvedený zásah do bytového domu. Nakoľko spisový materiál neobsahuje doklady preukazujúce, že stavebníčka postupovala podľa záverov statického posudku, je rozhodnutie prvostupňového orgánu v danom nepreskúmateľné.

V ďalšom uvádza odvolací orgán, že stavebný úrad mesto Sládkovičovo sa nedostatočne zaoberal vecou, porušil § 47 ods. 3 správneho poriadku, nakoľko sa nedostatočne vysporiadal s námietkami SVB a NB, ktoré namietalo už pri miestnom zisťovaní dňa 10.12.2019, že nebola splnená podmienka zákona a o stavebnom zásahu realizovanom stavebníčkou malo byť hlasované na zhromaždení SVB a NP. Stavebný úrad je povinný v súlade s vyššie citovanými paragrafmi správneho poriadku zistiť, či interné predpisy SVB a NP neurčujú presne spôsob hlasovania členov spoločenstva a či je predložený doklad postačujúci.

Ďalej stavebníčka vo vyjadrení k podanému odvolaniu uvádza, že elektronicky sa vyjadrila jedna obyvateľka bytu, čo predkladá v prílohe. Spisový materiál však uvedené vyjadrenie neobsahuje.

K jednotlivým dôvodom odvolania uvádza OÚ Trnava-OVBP2 nasledovné:

V odôvodnení odvolaním napadnutého rozhodnutia uviedol stavebný úrad prvého stupňa konštatovanie zo statického posudku, že stavebné úpravy nemajú vplyv na celkovú nosnú konštrukciu, pričom sa nezaoberal, či boli splnené podmienky realizácie zo záveru statického posudku. Námietka je opodstatnená.

K námietke legalizácie už vykonaných stavebných prác uvádza odvolací orgán, že stavebný zákon v §-e 88a stanovuje presný postup, pri ktorom možno dodatočne povoliť stavbu. Dodatočné povolenie stavby nie je možné považovať za precedens. Je potrebné uviesť, že stavebný úrad je povinný konať vždy v súlade so stavebným zákonom, postupovať v zmysle §-u 88a ods. 1 stavebného zákona, pričom stavebník je povinný vždy predložiť doklady o tom, že dodatočné povolenie nie je v rozpore s verejnými záujmami chránenými stavebným zákonom, najmä s cieľmi a zámermi územného plánovania, a osobitnými predpismi. Každé dodatočné legalizovanie stavby sa posudzuje individuálne a nemožno používať žiaden precedens. Stavebníčka v stavebnom konaní nedoložila všetky potrebné doklady o tom, že dodatočné povolenie jej stavby nie je v rozpore s verejnými záujmami. Námietka je opodstatnená.

K uplatňovaniu zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov uvádza odvolací orgán, že v §-e 2 ods. 4 uvedeného zákona sú ako spoločné časti domu vedené aj obvodové múry, na zásah do ktorých je v zmysle §-u 14b ods. 1 písm. m) potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov. V spisovom materiáli je doložený súhlas vlastníkov bytov a nebytových priestorov, pričom stavebný úrad v odôvodnení neuvádza, akým spôsobom vyhodnotil predložený doklad. Keďže je vlastníkov bytov a nebytových priestorov, keďže dali súhlas. Súčasne treba konštatovať, že stavebný úrad musí mať za preukázaný spôsob, akým sa predkladá súhlas ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov, či sa predkladá formou zápisnice zo zhromaždenia vlastníkov, resp. či má nejakú inú formu. Ani riešenie uvedenej problematiky nie je zo spisu zjavné a je teda spis z hľadiska spôsobu súhlasu ostatných vlastníkov nepreskúmateľný.

OÚ Trnava-OVBP2 preskúmal kompletný spisový materiál a má za preukázané, že stavebný úrad mesto Sládkovičovo nekonal v súlade so zákonom a preto zrušil odvolaním napadnuté rozhodnutie. OÚ-OVBP2 zrušil predmetné rozhodnutie nielen z dôvodov uvedených v odvolaní, ale najmä z dôvodu porušenia procesnoprávných ustanovení správneho poriadku.

V novom konaní bude postupovať stavebný úrad mesto Sládkovičovo tak, aby zabezpečil všetky potrebné doklady do konania, upresní, akým spôsobom sa predkladá súhlas ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov vrátane uvedenia pomeru tých, čo svoj súhlas dali a tých, čo súhlas nedali. V odôvodnení rozhodnutia uvedie, akým

spôsobom boli splnené podmienky zo záveru statického posudku a riadne sa vysporiada so všetkými námietkami SVB a NP tak, ako mu to prikazuje zákon.

V súlade s uvedeným OÚ – OVBP2 rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu sa podľa §-u 59 ods. 4 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov n e m o ž n o ďalej odvolať. Rozhodnutie nie je možné preskúmať súdom.

Ing. Ľubomír Antal
vedúci odboru

Doručuje sa

Silvia Škultétyová
J. Dalloša 1353 37
925 21 Sládkovičovo
Slovenská republika

Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov, J.Dalloša 37,38,39
J. Dalloša 1353 39
925 21 Sládkovičovo
Slovenská republika

ConsultingPB s.r.o.
Gogoľova 18
851 01 Bratislava
Slovenská republika

Doložka o autorizácii

Tento listinný rovnopis elektronického úradného dokumentu bol vyhotovený podľa vyhlášky č. 85/2018 Z. z. Úradu podpredsedu vlády Slovenskej republiky pre investície a informatizáciu z 12. marca 2018, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o spôsobe vyhotovenia a náležitostiach listinného rovnopisu elektronického úradného dokumentu.

Údaje elektronického úradného dokumentu

Názov:	[Tóthová Mária, Sládkovičovo - odvolanie, Škultétyová Silvia, Sládkovičovo - DSP "Stavebné úpravy v bytovom panelovom dome" k. ú. Sládkovičovo]
Identifikátor:	OU-TT-OVBP2-2020/019494-0042254/2020

Autorizácia elektronického úradného dokumentu

Dokument autorizoval:	Lubomir Antal
Oprávnenie:	Veduci odboru okresneho uradu
Zastupovaná osoba:	Okresny urad Trnava
Spôsob autorizácie:	Kvalifikovaný mandátny certifikát
Dátum a čas autorizácie:	24.04.2020 06:04:56
Dátum a čas vystavenia časovej pečiatky:	24.04.2020 06:05:05
Označenie listov, na ktoré sa autorizácia vzťahuje:	OU-TT-OVBP2-2020/019494-0042254/2020

Informácia o vyhotovení doložky o autorizácii

Doložku vyhotovil:	Pavlíková Denisa, JUDr.
Funkcia alebo pracovné zaradenie:	štátny radca
Označenie orgánu:	Okresný úrad Trnava IČO: 00151866
Dátum vytvorenia doložky:	24.04.2020
Podpis a pečiatka:	