



Číslo spisu: OU-SC-OCDPK-2022/013069/NIZ

Senec 05.08.2022

Verejná vyhláška

ROZHODNUTIE

Okresný úrad Senec, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií, ako príslušný odvolací orgán štátnej správy na úseku cestnej dopravy a pozemných komunikácií (ďalej len „odvolací orgán“) v súlade s § 3 ods. (5) písm. c) zákona č.135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 135/1961) Zb.“) na základe odvolania Mgr. Michala Kačániho, PhD., Latenská 4, 851 10 Bratislava (ďalej len „odvolateľ“), preskúmal rozhodnutie obce Ivanka pri Dunaji, Stavebný úrad, Moyzesova 57, 900 28 Ivanka pri Dunaji, ako špeciálneho stavebného úradu vo veciach miestnych komunikácií a účelových komunikácií vykonávajúci štátnu správu ako prenesený výkon štátnej správy v zmysle § 3a ods.4 zákona č. 135/1961 Zb. (ďalej len „obec Ivanka pri Dunaji“), ktorá vydala dňa 07.04.2022 pod č. Výst.541/1924-2022/2021 – SÚ/RK rozhodnutie, ktorým povolila v zmysle § 68 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len zákon č. 50/1976 Zb.) zmenu stavby pred jej dokončením: „Obytná zóna Ivanka pri Dunaji – rodinné domy a inžinierske siete“, stavebný objekt: SO 09 – Dopravné napojenie, areálové komunikácie a spevnené plochy stavebníkovi: FDG 5, s.r.o., Pražská 5, 811 04 Bratislava, IČO 47 863 978.

Zmena stavby pred jej dokončením spočíva v jej rozdelení na dve etapy, z dôvodu odpredaja časti stavby, vrátane časti pozemkov pod uvedenou stavbou novému vlastníkovi, právnomu nástupcovi Merylen j.s.a., Trnavská cesta 27B, 831 04 Bratislava.

Okresný úrad Senec, odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií podľa § 59 ods.2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č.71/1967 Zb.“) vo veci rozhodnutia obce Ivanka pri Dunaji zo dňa 07.04.2022 pod č. Výst.541/1924-2022/2021 – SÚ/RK odvolanie Mgr. Michala Kačániho PhD., Latenská 4, 851 10 Bratislava

z a m i e t a

a rozhodnutie zo dňa 07.04.2022 pod č. Výst.541/1924-2022/2021 – SÚ/RK

p o t v r d z u j e.

Odôvodnenie

Obec Ivanka pri Dunaji vydala dňa 07.04.2022 pod č. Výst.541/1924-2022/2021 – SÚ/RK rozhodnutie, ktorým povolila v zmysle § 68 zákona č. 50/1976 Zb. zmenu stavby pred jej dokončením: „Obytná zóna Ivanka pri Dunaji – rodinné domy a inžinierske siete“,

stavebný objekt: SO 09 – Dopravné napojenie, areálové komunikácie a spevnené plochy stavebníkov: FDG 5, s.r.o., Pražská 5, 811 04 Bratislava, IČO 47 863 978.

Zmena stavby pred dokončením uvedeného spočíva v jej rozdelení na dve etapy, z dôvodu odpredaja časti stavby, vrátane časti pozemkov pod uvedenou stavbou novému vlastníkovi, právnomu nástupcovi Merylen j.s.a., Trnavská cesta 27B, 831 04 Bratislava.

Voči tomuto rozhodnutiu bolo včas podané odvolanie odvolateľom:

Dňa 07.04.2022 vydala Obec Ivanka pri Dunaji, stavebný úrad ako prvostupňový orgán pod č. j. Výst.541/1924- 2022/2021-SÚ/RK rozhodnutie, ktorým podľa § 68 stavebného zákona povolila zmenu stavby pred jej dokončením pod názvom: „Obytná zóna Ivanka pri Dunaji - rodinné domy a inžinierske siete“, stavebný objekt: SO.09 - Dopravné napojenie, areálové komunikácie a spevnené plochy, stavebníkov: FDG 5, s.r.o., Pražská 5, 811 04 Bratislava, IČO: 47 863 978, na pozemkoch: reg. C KN pare. č. 559/103, 559/206, 559/292, 559/11, 559/13, 559/286, 559/260, 559/84, 559/15, 559/19 a č. 669/1, katastrálne územie Ivanka pri Dunaji a to spôsobom jej rozdelenia na dve etapy, z dôvodu odpredaja časti stavby, vrátane časti pozemkov pod uvedenou stavbou novému vlastníkovi, a to v rozsahu uvedenom v tomto rozhodnutí.

Uvedené rozhodnutie bolo doručované verejnou vyhláškou a bolo vyvesené na úradnej tabuli obce Ivanka pri Dunaji od 11.04.2022 do 26.04.2022, pričom posledný deň vyvesenia je dňom doručenia tak, ako to ustanovuje § 26 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „Správny poriadok“). V zmysle § 51 ods. 1 Správneho poriadku je deň doručenia dňom oznámenia rozhodnutia, v dôsledku čoho 15 dňová lehota na podanie odvolania (§ 54 ods. 2 Správneho poriadku) uplynie dňa 11.05.2022.

V zákonom stanovenej lehote podávam proti rozhodnutiu Obce Ivanka pri Dunaji, stavebného úradu zo dňa 07.04.2022 č. j. Výst.541/1924-2022/2021-SÚ/RK

ODVOLANIE.

Úvodom si dovoľujem poukázať na to, že prvostupňový orgán nesprávne vyhodnotil upozornenie účastníka konania podávajúceho námietky (ďalej len „odvolateľ“) o tom, že nie je možné uplatniť fikciu doručenia v súvislosti s oznámením o predĺžení lehoty na podanie námietok, ako námietku, ktorú následne zamietol. Išlo o upozornenie významné čo do posúdenia plynutia predĺženej lehoty na podanie námietok, nakoľko plynutie takto predĺženej lehoty sa mohlo odvíjať výlučne od faktického prevzatia oznámenia o predĺžení lehoty, čo jednoznačne zodpovedá dikcii § 24 ods. 2 Správneho poriadku, ktoré umožňuje uplatniť fikciu doručenia iba v prípade, ak sa adresát v mieste doručenia zdržiava. Na to nemá žiaden vplyv skutočnosť, či adresát uviedol alebo neuviedol inú adresu na doručovanie písomností. Podstatné však je, že nešlo o námietku, v dôsledku čoho prvostupňový orgán ju nemal čo zamietiť, ale iba rešpektovať zákonný stav.

Pokiaľ ide o vecnú stránku, v plnej miere sa pridrižiam svojich námietok, na ktoré

ako odvolateľ opätovne poukazujem v celom rozsahu. V ich rámci som uviedol:

„V súvislosti s navrhovanou zmenou stavby pred jej dokončením spočívajúcou v rozdelení stavby na dve etapy z dôvodu odpredaja stavby, vrátane časti pozemku pod uvedenou stavbou novému vlastníkovi na základe predloženej Kúpnej zmluvy o prevode vlastníctva a Zmluvy o zriadení vecného bremena zo dňa 16.07.2021 medzi stavebníkom FDG 5, s.r.o., Pražská 5, Bratislava, IČO: 47 863 978 a spoločnosťou Merylen j.s.a, Trnavská cesta 27/B, Bratislava, IČO: 52 598 942, si dovoľujem uviesť, že ide o zjavne účelový krok pôvodného vlastníka a spoločnosti, ktorej konateľom je JUDr. Andrej Dobrucký, ktorého zmyslom je docieľiť stavebné povolenie na „Bytový dom“ a to na úkor oprávnených záujmov vlastníkov nehnuteľnosti danej lokality. V tejto súvislosti si dovoľujem upriamiť pozornosť stavebného úradu na to, že povolením zmeny stavby pred jej dokončením nastane stav, kedy JUDr. Andrej Dobrucký ako konateľ uvedenej spoločnosti nikdy nepristúpi ku krokom smerujúcim ku skolaudovaniu ostatných komunikácií, keďže vzhľadom na ich stav by musel vynaložiť za týmto účelom náklady na jej opravu, čo evidentne odmieta. Uvedenému napovedá nielen ten fakt, že tak doteraz neurobil, ale aj jeho lživé vyjadrenia, ktorými zavádzal vlastníkov týchto nehnuteľností, ako aj jeho nepravdivé vyjadrenia pre médiá, ktoré sú ľahko dohľadateľné. V konečnom dôsledku to bude mať za následok to, že vlastníci nehnuteľností nebudú môcť zabezpečiť ani opravu na týchto komunikáciách a iba s veľkými ťažkosťami (ak vôbec) budú mať možnosť odstrániť ich prípadný havarijný stav, nakoľko nie sú jej vlastními. Uvedené znamená, že bez pričinenia JUDr. Andreja Dobruckého nikdy nedosiahnu taký stav týchto komunikácií, ktorý by umožňoval ich kolaudáciu, nehľadiac už na to, že kolaudačné konanie môže byť začaté výlučne na návrh stavebníka. Ako už bolo uvedené, povolením zmeny stavby pred jej dokončením stratí JUDr. Dobrucký akúkoľvek motiváciu na skolaudovanie týchto komunikácií a ochotu ju akokoľvek inak zabezpečiť. Ich kolaudáciu nebude možné dosiahnuť ani inými právnymi prostriedkami, nakoľko do úvahy nebude prichádzať ani domáhanie sa nahradenia prejavu vôle súdnou cestou. Takýto stav by mal byť pre stavebný úrad neakceptovateľný a to bez ohľadu na to, že došlo k zmene vlastníka časti nehnuteľností, keďže tak pôvodný, ako aj nový vlastník si tohto stavu museli byť vedomí a táto otázka mala byť vecou riešenia v rámci ich zmluvného vzťahu. Ak tak neurobili (argumentom tu určite bude zmluvná voľnosť) mali by znášať dôsledky tohto kroku s ohľadom na vyššie zmienené oprávnené záujmy vlastníkov nehnuteľností - rodinných domov danej lokality.

V tejto súvislosti si preto vo vzťahu k navrhovanej zmene stavby pred jej dokončením a v súvislosti s následným kolaudačným konaním dovoľujem navrhnúť, aby sa žiadosti o zmenu stavby pred jej dokončením nevyhovelo, prípadne aby sa v rámci tohto konania zabezpečil taký stav, kedy sa kolaudačné konanie bude týkať výlučne celej komunikácie. Na tomto mieste upriamujem pozornosť na tú judikatúru Ústavného súdu SR, v zmysle ktorej je potrebné interpretovať a aplikovať zákonné ustanovenia tak, že k výkladu právnych predpisov nemožno pristupovať len z hľadiska textu zákona, ale predovšetkým podľa zmyslu

a účelu zákona, keďže sa musí dokonca od doslovného znenia odchýliť, ak to zo závažných dôvodov vyžaduje účel zákona, systematická súvislosť, ústavne súladný výklad (čl. 152 ods.4 ústavy), t.j. uprednostniť výklad e ratione legis pred doslovným gramatickým (jazykovým) výkladom (Nález Ústavného súdu SR III. ÚS 72/2010,1.ÚS 351/2010). V tomto smere je nevyhnutné prihliadať na spravodlivú rovnováhu pri poskytovaní ochrany uplatňovaným právam a oprávneným záujmom účastníkov konania (Nález Ústavného súdu SR sp. zn. III. ÚS 271/05, III, ÚS 78/07). Uvedená má význam vo vzťahu k výkladu ustanovenia § 76 odsek 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, ale aj vo vzťahu k iným do úvahy prichádzajúcim ustanoveniam tohto zákona. Je nepochybné, že navrhovaná zmena stavby pred jej dokončením bude mať s pravdepodobnosťou hraničiacou s istotou za následok zásadný negatívny vplyv na práva a oprávnené záujmy vlastníkov dotknutých nehnuteľností a bude mať výrazný dopad na ich legitímne očakávania v súvislosti správnym stavom daných komunikácií a tým aj na stav ich právnej istoty. Preto mám za to, že nevyhovenie uvedenej žiadosti by z vyššie uvedených dôvodov bolo obhájiteľné aj v prípadnom konaní pred súdom a pre zmienenú spravodlivú rovnováhu pri poskytovaní ochrany práv obyvateľom obce v danej lokalite má takéto rozhodnutie význam zásadný.

Taktiež poukazujem na to, že podľa informácií zo stavebného úradu nebolo doposiaľ rozhodnuté až o troch návrhoch na vydanie kolaudačného rozhodnutia vo vzťahu k uvedenej komunikácii ako celku, v dôsledku čoho nie je možné o návrhu na zmenu stavby pred jej dokončením konať a rozhodnúť skôr, ako bude o týchto návrhoch právoplatne rozhodnuté.

Ďalej je potrebnú zdôrazniť, že vecné bremeno na základe vyššie uvedenej Zmluvy o zriadení vecného bremena nemohlo platne vzniknúť, nakoľko nemohlo vzniknúť skôr a ani súčasne s nadobudnutím vlastníckeho práva nového vlastníka k daným nehnuteľnostiam, ale až následne po tom, čo došlo k prevodu vlastníckeho práva.

Okrem uvedených skutočností poukazujem na to, že v zmysle vyššie uvedeného sa znemožní ak nie priamo vylúči splnenie podmienky uvedenej v stavebnom povolení na dané komunikácie - prevod komunikácie na obec. Už len vymedzenie podmienok v tomto stavebnom povolení by z hľadiska ich (ne)splnenia malo byť zásadnou prekážkou pre rozhodnutie o povolení zmeny stavby pred jej dokončením Záverom sa mi žiada zopakovať, že pozitívne rozhodnutie o podanej žiadosti bude mať výrazný a zásadný negatívny dopad na všetkých tých vlastníkov nehnuteľností - rodinných domov a pozemkov, ktorých prístupové komunikácie nebude zo strany JUDr. Dobruckého (rozumej spoločnosti, ktorej je konateľom) záujem skolaudovať a na ktorých skolaudovanie tak nebudú mať žiaden dosah. Preto v rámci týchto svojich námietok a vyjadrení navrhujem, aby zmena stavby pred jej dokončením nebola povolená/

Záverom sa mi žiada zopakovať, že pozitívne rozhodnutie o podanej žiadosti bude mať

výrazný a zásadný negatívny dopad na všetkých tých vlastníkov nehnuteľností - rodinných domov a pozemkov, ktorých prístupové komunikácie nebude zo strany JUDr. Dobruckého (rozumej spoločnosti, ktorej je konateľom) záujem skolaudovať a na ktorých skolaudovanie tak nebudú mať žiaden dosah. Preto v rámci týchto svojich námietok a vyjadrení navrhujem, aby zmena stavby pred jej dokončením nebola povolená/"V súvislosti s uvedenými námietkami sa prvostupňový orgán v nijakom smere a už vôbec nie právne relevantným spôsobom nevysporiadal s možnými následkami vyplývajúcimi pre obyvateľov danej lokality z napadnutého rozhodnutia, ako ani s právnou argumentáciou majúcou základ v rozhodovacej činnosti Ústavného súdu SR. Na akúkoľvek argumentáciu vyplývajúcu aj z tejto rozhodovacej činnosti prvostupňový orgán v odôvodnení svojho rozhodnutia úplne rezignoval.

Z odôvodnenia napadnutého rozhodnutia nevyplýva, či sa navrhované zmeny môžu dotknúť práv a právom chránených záujmov, ako aj povinností účastníkov konania, prípadne podmienok určených dotknutými orgánmi, ako ani to či stavebný úrad takúto možnosť vôbec posúdil, hoci mu to priamo vyplýva z 68 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „Stavebná zákon“).

Z námietok odvolateľa pritom vyplýva, že sa navrhované zmeny môžu výrazným spôsobom dotknúť práv a právom chránených záujmov účastníkov konania a to zásadným a nenapraviteľným spôsobom.

Stavený úrad sa dokonca o negatívnych dôsledkoch pre účastníkov konania - obyvateľov obce v odôvodnení napadnutého rozhodnutia výslovne odmietol zaoberať, keď uviedol, že ide o hypotetické tvrdenie odvolateľa. V tejto súvislosti si dovoľujem dôrazne upozorniť na to, že § 68 ods. 2 Stavebného zákona *expresis verbis* predpokladá, aby sa stavebný úrad zaoberal čo i len **možným dopadom** na práva a právom chránené záujmy, ako aj povinnosti účastníkov konania, t. j. také, ktoré nemusia, ale môžu nastať. Už samotná možnosť takýchto negatívnych dopadov na účastníkov konania musí byť obligatórne predmetom posudzovania návrhu na zmenu stavby pred jej dokončením a stavebný úrad je povinný sa s nimi náležite vysporiadať. V posudzovanej veci to platí o to viac, že nemožnosť kolaudácie prístupových komunikácií je dôvodná zo zreteľom na nezáujem ich vlastníka, jeho opakované lživé tvrdenia (kedykoľvek preukázateľné), pre porušenie povinnosti z jeho strany (napr. otočisko a iné) a súčasne aj pre nesprávny úradný postup obce, ktorá pristúpila ku kolaudácii rodinných domov skôr, ako boli skolaudované prístupové komunikácie. Negatívne dôsledky budú znášať obyvatelia danej lokality a môže ísť o dôsledky výrazné a dlhodobé, ak nie trvalé, pričom tieto dôsledky nijako obyvatelia obce nezapríčinili. Je naozaj zarážajúce, ako sa obec zaujíma o práva a právom chránené záujmy jej obyvateľov v danej lokalite, obzvlášť za situácie, že daný stav sčasti spôsobila aj samotná obec.

Za pozoruhodnú považujem skutočnosť uvedenú v odôvodnení napadnutého rozhodnutia vo vzťahu k tomu, že obec neeviduje žiadne neukončené podanie vo veci návrhu na kolaudáciu predmetnej stavby, hoci ešte v januári 2022 mi bolo spracovateľom rozhodnutia oznámené, že existujú až tri návrhy na vydanie kolaudačného rozhodnutia, o

ktorých nebolo rozhodnuté. Nemám vedomosť o tom, že by v období od januára 2022 do vydania napadnutého rozhodnutia boli akokoľvek doručované rozhodnutia o takýchto návrhoch a to ani formou verejnej vyhlášky.

S poukazom na všetky vyššie uvedené skutočnosti považujem napadnuté rozhodnutie za nepreskúmateľné a nepresvedčivé, ktoré nespĺňa odôvodnenia rozhodnutia podľa § 47 ods. 3 Správneho poriadku a z vecnej stránky za nesprávne, nakoľko môže mať negatívny vplyv na práva a právom chránené záujmy účastníkov konania.

S poukazom na uvedené navrhujem odvolaciemu orgánu, aby podľa § 59 ods. 3 Správneho poriadku napadnuté **rozhodnutie zrušil a vec vrátil správnenému orgánu, ktorý ho vydal, na nové prejednanie a rozhodnutie**, nakoľko samotnú vadu rozhodnutia spočívajúcu v nepreskúmateľnosti rozhodnutia prvostupňového orgánu nemožno naprávať v odvolacom konaní, išlo by úplné nahradenie povinnosti prvostupňového orgánu rozhodnutie náležité odôvodniť v smere snahy o jeho presvedčivosť. Účastník konania by tak súčasne úplne stratil možnosť v rámci riadneho opravného prostriedku polemizovať s úvahami, právnymi názormi a závermi uvedenými v rozhodnutí.

Obec Ivanka pri Dunaji odoslala všetkým účastníkom konania a dotknutým orgánom dňa 19.05.2022 pod č.SU-4093-ozn. Odv./2020 oznámenie o odvolaní odvolateľa voči rozhodnutiu zo dňa. 07.04.2022 pod č. Výst.541/1924-2022/2021-SÚ/RK a uložila lehotu 5 pracovných dní po doručení na možnosť vyjadriť sa.

Počas doplnkového konania sa vyjadrila:

Spoločnosť Merylen j.s.a., so sídlom Trnavská cesta 27/B, 831 04 Bratislava IČO 52 598 942:

Odvolateľ tvrdí, že rozdelenie stavby na dve etapy z dôvodu, že naša spoločnosť nadobudla vlastníctvo k súvisiacim projektovým pozemkom a stala sa stavebníkom je „zjavne účelový krok pôvodného vlastníka, ktorého zmyslom je doceliť stavebné povolenie na „Bytový dom“ a to na úkor oprávnených záujmov vlastníkov nehnuteľností danej lokality.“ Takéto tvrdenie nám príde zjavne len ako fabulácia či právne irelevantná úvaha Odvolateľa, ktorá nemá oporu v realite a ktorá je navyše pri posudzovaní stavby, ktorá je predmetom Rozhodnutia bezpredmetná.

Spoločnosť Merylen nadobudla súvisiace projektové pozemky od pôvodného vlastníka s cieľom realizovať projekt Bytového domu - jedná sa o na trhu s nehnuteľnosťami či v oblasti developmentu bežný postup, ktorý je čisto obchodný či podnikateľský. Tzn. v prípade ak v tomto postupe vidí Odvolateľ akúkoľvek účelovosť, táto je celkom zrejme len domnelá.

V ďalšom texte Odvolateľ poukazuje na akýsi zjavne subjektívne vnímaný skutkový stav týkajúci sa JUDr. Andreja Dobruckého, ku ktorému sa nevieme vyjadriť a ktorý chápeme taktiež ako bezpredmetný pre povoľovací proces projektu či stavby, na ktorú bolo vydané Rozhodnutie. Jedná sa vyslovene o vecne a právne irelevantnú sumarizáciu osobných dojmov Odvolateľa, pričom predloženie takejto argumentácie voči legitímne a zákonne vydanému

*Rozhodnutiu vnímame nielen ako účelové, ale dokonca až ako **obštrukčné**.*

Odvolateľ ďalej uvádza, že žiada, aby sa v konaní o zmene stavby pred dokončením zabezpečil stav, že kolaudačné konanie sa bude týkať celej komunikácie. Toto považujeme za požiadavku, ktorá je opätovne zjavne účelová a nezodpovedá správne mu výkladu stavebného zákona ani rozhodovacej praxi.

V zmysle § 76 ods. 1 stavebného zákona: „Dokončenú stavbu, prípadne jej časť spôsobilú na samostatné užívanie alebo tú časť stavby, na ktorej sa vykonala zmena alebo udržiavacie práce, pokiaľ tieto stavby vyžadovali stavebné povolenie, možno užívať len na základe kolaudačného rozhodnutia.“

Z citovaného ustanovenia vyplýva, že kolaudačné rozhodnutie sa môže týkať buď: a) celej stavby, alebo b) Časti stavby spôsobilej na samostatné užívanie (alebo prevádzkovanie). Ku kolaudácii časti stavby napríklad Rozsudok Krajského súdu v Ústí nad Labem zo dňa 19.04.2006, spis. zn.: 15 Ca 219/2004-44.- „V kolaudačnom konaní o Časti stavby je stavebný úrad povinný najprv posúdiť, či táto časť je schopná samostatného užívania, teda či ostatné Časti stavby majú nejaký vplyv na využitie jej úžitkovej hodnoty.“

Kolaudácia časti stavby teda možná je, pričom podľa nášho názoru by takýto postup bol možný aj bez toho, aby stavba bola formálne rozdelená príkladne na etapy osobitným rozhodnutím (hoci tento postup nevnímame ako neopodstatnený či nezákonný). Stavebný úrad ale na prospech určitej prehľadnosti celého procesu časti predmetnej stavby, ktoré sú spôsobilé na samostatné užívanie (z povahu stavby je táto možnosť viac než zrejímavá) „formálne“ rozdelil na etapy.

Argumentácia ohľadom legitímnych očakávaní týkajúcich sa právneho stavu komunikácií je taktiež nesprávna a bezpredmetná - pre Odvolateľa, resp. aj prípadných ďalších účastníkov konania podľa nášho názoru nie je rozhodujúci právny stav týkajúci sa kolaudovania prípadných rôznych etáp určitej stavby. V prípade, že tieto etapy spĺňajú podmienky podľa § 76 ods. 1 stavebného zákona tvrdenia, ktoré uvádza Odvolateľ skrátka podľa nášho názoru nie sú rozhodujúce či podstatné. Odvolateľ sa snaží podľa nášho názoru možno až za každú cenu nájsť akýkoľvek, hoci aj účelový, právny rámec aby spochybňoval Rozhodnutie z dôvodov, ktoré ale so zákonnosťou Rozhodnutia ani stavieb samotných, ani s procesom kolaudácie nijako nesúvisia.

Ani táto argumentácia Odvolateľa teda nie je podľa nášho názoru relevantná a nijako nespochybňuje skutočnosť, že predmetné stavby sú plne v súlade príkladne s územným plánom, v danom území sú realizovateľné, ich realizácia bola povolená stavebným úradom a neexistuje dôvod na to, aby neboli eventuálne skolaudované.

Čo sa týka argumentácie ohľadom prípadných nerozhodnutých návrhov o kolaudácii stavby ako celku - konanie o zmene stavby pred dokončením podľa nášho názoru nemusí nevyhnutne nasledovať až po skončení týchto konaní (v prípade ak prebiehajú). Je podľa nášho názoru logické, že pred rozhodnutím vo veciach týkajúcich sa kolaudácii stavby alebo jej časti sa stavebný úrad najprv vysporiada s otázkou týkajúcou sa zmenou stavby pred dokončením.

Čo sa týka argumentácie ohľadom znemožnenia prevodu komunikácie na obec - toto tvrdenie

sa podľa nášho názoru jednak nezakladá na pravde a opätovne je principiálne pre posudzovanú vec nepodstatné. Zmena v osobe stavebníka či rozdelenie ľubovoľnej stavby na etapy jednoducho je zákonom povolená a nemožno ju za zákonnú považovať z dôvodov ako ich uvádza Odvolateľ.

Odvolateľ ďalej poukazuje na to, že stavebný úrad sa nedôsledne zaoberal tým či sa navrhované zmeny môžu dotknúť práv a právom chránených záujmov účastníkov. Z obsahu Odvolania ale podľa nášho názoru vyplýva, že jediným záujmom Odvolateľa je akási špecifická obava z postupu JUDr. Andreja Dobruckého či z toho, že komunikácie nebudú nadobudnuté obcou, avšak toto sú vyslovene len ničím nepodložené subjektívne dojmy, ktoré nemožno považovať za „*právo Či právom chránený záujem*“. Je samozrejmé, že jednou zo základných povinností správnych orgánov je dbať na ochranu práv a právom chránených záujmov účastníkov konania, jedná sa ale o ochranu práv a záujmov legitímnych (napr. ochrana súkromia, ochrana zdravia, ochrana majetku a pod.). Záujmy, ktorých ochrany sa Odvolateľ ale v tomto prípade domáha legitímnymi v kontexte stavebného konania či konania o povolenie zmeny stavby pred dokončením **nie sú** - zmena stavby pred dokončením na etapy Či zmena v osobe stavebníka sama o sebe a priori nemá na akýkoľvek legitímny záujem akéhokoľvek účastníka žiadny dopad. **V prípade ak by odvolací orgán na základe týchto dôvodov odvolaniu vyhovel, v zásade by vytvoril neudržateľný stav, kedy by vecne a právne irelevantné subjektívne obavy či predstavy účastníka boli posúdené ako samé o sebe postačujúce na deklarovanie nezákonnosti Či už rozhodnutia alebo priebehu správneho konania.**

Záver:

Z dôvodu argumentácie uvedenej vyššie sme názoru, že Odvolanie je zjavne neopodstatnené a postavené na účelovej argumentácii nesúvisiacej ani s napadnutým Rozhodnutím, ani so zákonnou prípustnosťou rozdelenia určitej stavby na viaceré etapy.

Z tohto dôvodu si dovoľujeme požiadať odvolací orgán, aby Odvolanie ako vecne a právne nedôvodné **ZAMIETOL.**

Nakoľko obec Ivanka pri Dunaji nerozhodla vo veci, pretože nedošlo k dohode, zaslala napadnuté rozhodnutie v zmysle § 57 ods.2 zákona č. 71/1967 Zb. spolu so spisovým materiálom odvolaciemu orgánu.

Podľa ustanovenia §32 zákona č. 71/1967 Zb. správny orgán je povinný zistiť presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si obstarat' potrebné doklady pre rozhodnutie. Pritom nie je viazaný len návrhmi účastníka konania. Podkladom pre rozhodovanie sú najmä podania, návrhy a vyjadrenia účastníkov konania, dôkazy, čestné vyhlásenia, ako aj skutočnosti všeobecne známe alebo známe správne mu orgánu z jeho úradnej činnosti. Rozsah a spôsob zisťovania podkladov pre rozhodnutie určuje správny orgán.

Podľa ustanovenia § 46 zákona č. 71/1967 Zb. rozhodnutie musí byť 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.

Podľa ustanovenia § 59 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. Ak sú pre to dôvody, odvolací orgán rozhodnutie zmení, alebo zruší, inak odvolanie zamietne a rozhodnutie potvrdí.

Podľa ustanovenia § 68 zákona č. 50/1967 Zb.

Ods.1 Stavebný úrad môže v odôvodnených prípadoch na žiadosť stavebníka povoliť zmenu stavby pre dokončením.

Ods.2 V rozsahu, v akom sa týka práv, právom chránených záujmov alebo povinnosti účastníkov stavebného konania, ako aj záujmov chránených dotknutými orgánmi, prerokuje stavebný úrad žiadosť a vydá rozhodnutie, ktorým buď zmenu stavby povolí, pričom rozhodne aj o prípadných námietkach účastníkov a určí podľa potreby ďalšie záväzné podmienky, alebo žiadosť zamietne. Na konanie o zmene sa primerane vzťahujú ustanovenia o stavebnom konaní.

Odvolací orgán preskúmal napadnuté rozhodnutie spolu s celým administratívnym spisom v celom rozsahu ako i predošlý priebeh, ktorý mu predchádzal ako aj dôvody uvádzané v podanom odvolaní. Porovnal výrokovú časť aj odôvodnenie napadnutého rozhodnutia s príslušnými hmotnoprávnymi a procesnoprávnymi predpismi, predovšetkým so zákonom č. 71/1967 Zb. a zákonom č. 50/1976 Zb., vykonávacou vyhláškou 453/2000 Z.z. a zákona č. 135/1961 Zb. a na základe zistených skutočností dospel k záveru, že obec Ivanka pri Dunaji postupovala v predmetnom stavebnom konaní správne. Odvolaním napadnuté rozhodnutie vydala na základe dostatočne zisteného skutkového stavu a v súlade so základnými pravidlami správneho konania a hmotno-právnymi predpismi.

Ku skutkovým a právnym okolnostiam danej veci ako aj k dôvodom podania odvolania odvolací orgán konštatuje nasledovné skutočnosti:

Dňa 06.12.2021 podal stavebník FDG5, s.r.o., Pražská 5, 811 04 Bratislava žiadosť o zmenu stavby pred dokončením: Obytná zóna v Ivanke pri Dunaji SO-09 Dopravné napojenie, areálové komunikácie a spevnené plochy, na ktorú bolo vydané stavebné povolenie 17.08.2007 pod č. Výst.-157-07-Kt. Zmena spočíva v zmene osoby stavebníka zo spoločnosti FDG5, s.r.o., so sídlom Pražská 5, 811 04 Bratislava – Staré Mesto na spoločnosť Merylen j.s.a. so sídlom Trnavská cesta 27/B, 831 04 Bratislava – mestská časť Nové Mesto, týkajúcich sa pozemkov reg. C KN parc.č. 559/310, 559/311, 559/312, 559/296 a 559/297.

Na základe uvedeného Obec Ivanka pri Dunaji oznámila verejnou vyhláškou podľa § 68 a § 61 ods.4 zákona č. 50/1976 Zb. začatie konania o zmene stavby pred jej dokončením dňa 16.12.2021 pod č. Výst.541/7942/2021/SÚ-RK.

Dňa 07.01.2022 požiadali účastníci konania: Mgr. Lucia Osvaldová a Mgr. Michal Kačáni, PhD. O možnosť nahliadnuť do spisu a dňa 11.01.2022 obaja požiadali z dôvodu pandémie o predĺženie lehoty o 7 pracovných dní na uplatnenie námietok.

Obec Ivanka pri Dunaji, vzhľadom na to, že zamestnanci pracovali v normálnom režime počas pandémie, im predĺžila lehotu len na 5 pracovných dní.

V lehote na podanie námietok a pripomienok podal dňa 18.02.2022 námietku k uvedenému správne konaniu Mgr. Michal Kačáni, PhD.:

S poukazom na oznámenie o predĺžení lehoty na uplatnenie námietok a vyjadrení zo 14.01.2022 o 5 pracovných dní, ktoré mi bolo doručené dňa 11.02.2022 (a teda predĺžená lehota uplynie dňa 18.02.2022), dovoľujem si uplatniť nižšie uvedené námietky k žiadosti

účastníkov konania o zmenu stavby pred jej dokončením, stavby „Obytná zóna Ivanka pri Dunaji - rodinné domy a inžinierske siete, SO.09 Dopravné napojenie, areálové komunikácie a spevnené plochy" na pozemkoch č. 559/103, 559/206, 559/292, 559/11, 559/13, 559/286, 559/260, 559/84, 559/15, 559/19 a č. 669/1 (pôvodne pare. č. 559/13, 559/103, 559/11 a č. 669/1), katastrálne územie Ivanka pri Dunaji. Ešte predtým si však dovoľujem upozorniť, že nie je možné zo strany stavebného úradu uplatniť fikciu doručenia v súvislosti s oznámením o predĺžení lehoty na podanie námietok a vyjadrení, nakoľko som sa preukázateľne v mieste doručenia nezdržiaval a ani nezdržiavam, keďže sa v súčasnosti zdržiavam na adrese Hroznová 26, Ivanka pri Dunaji. V prípade potreby viem túto skutočnosť preukázať bez akýchkoľvek pochybností.

V súvislosti s navrhovanou zmenou stavby pred jej dokončením spočívajúcou v rozdelení stavby na dve etapy z dôvodu odpredaja stavby, vrátane časti pozemku pod uvedenou stavbou novému vlastníkovi na základe predloženej Kúpnej zmluvy o prevode vlastníctva a Zmluvy o zriadení vecného bremena zo dňa 16.07.2021 medzi stavebníkom FDG 5, s.r.o., Pražská 5, Bratislava, IČO: 47 863 978 a spoločnosťou Merylen j.s.a, Trnavská cesta 27/B, Bratislava, IČO: 52 598 942, si dovoľujem uviesť, že ide o zjavne účelový krok pôvodného vlastníka a spoločnosti, ktorej konateľom je JUDr. Andrej Dobručký, ktorého zmyslom je docieľiť stavebné povolenie na „Bytový dom" a to na úkor oprávnených záujmov vlastníkov nehnuteľnosti danej lokality. V tejto súvislosti si dovoľujem upriamiť pozornosť stavebného úradu na to, že povolením zmeny stavby pred jej dokončením nastane stav, kedy JUDr. Andrej Dobručký ako konateľ uvedenej spoločnosti nikdy nepristúpi ku krokom smerujúcim ku skolaudovaniu ostatných komunikácií, keďže vzhľadom na ich stav by musel vynaložiť za týmto účelom náklady na jej opravu, čo evidentne odmieta. Uvedenému napovedá nielen ten fakt, že tak doteraz neurobil, ale aj jeho lživé vyjadrenia, ktorými zavádzal vlastníkov týchto nehnuteľností, ako aj jeho nepravdivé vyjadrenia pre médiá, ktoré sú ľahko dohľadateľné. V konečnom dôsledku to bude mať za následok to, že vlastníci nehnuteľností nebudú môcť zabezpečiť ani opravu na týchto komunikáciách a iba s veľkými ťažkosťami (ak vôbec) budú mať možnosť odstrániť ich prípadný havarijný stav, nakoľko nie sú jej vlastníkmi. Uvedené znamená, že bez pričinenia JUDr. Andreja Dobručkého nikdy nedosiahnu taký stav týchto komunikácií, ktorý by umožňoval ich kolaudáciu, nehľadiac už na to, že kolaudačné konanie môže byť začaté výlučne na návrh stavebníka. Ako už bolo uvedené, povolením zmeny stavby pred jej dokončením stratí JUDr. Dobručký akúkoľvek motiváciu na skolaudovanie týchto komunikácií a ochotu ju akokoľvek inak zabezpečiť. Ich kolaudáciu nebude možné dosiahnuť ani inými právnymi prostriedkami, nakoľko do úvahy nebude prichádzať ani domáhanie sa nahradenia prejavu vôle súdnou cestou. Takýto stav by mal byť pre stavebný úrad neakceptovateľný a to bez ohľadu na to, že došlo k zmene vlastníka časti nehnuteľností, keďže tak pôvodný, ako aj nový vlastník si tohto stavu museli byť vedomí a táto otázka mala byť vecou riešenia v rámci ich zmluvného vzťahu. Ak tak neurobili (argumentom tu určite bude zmluvná voľnosť) mali by znášať dôsledky tohto kroku s ohľadom na vyššie zmienené oprávnené záujmy vlastníkov nehnuteľností - rodinných domov danej lokality.

V tejto súvislosti si preto vo vzťahu k navrhovanej zmene stavby pred jej dokončením a

v súvislosti s následným kolaudačným konaním dovoľujem navrhnúť, aby sa žiadosti o zmenu stavby pred jej dokončením nevyhovelo, prípadne aby sa v rámci tohto konania zabezpečil taký stav, kedy sa kolaudačné konanie bude týkať výlučne celej komunikácie. Na tomto mieste upriamujem pozornosť na tú judikatúru Ústavného súdu SR, v zmysle ktorej je potrebné interpretovať a aplikovať zákonné ustanovenia tak, že k výkladu právnych predpisov nemožno pristupovať len z hľadiska textu zákona, ale predovšetkým podľa zmyslu a účelu zákona, keďže sa musí dokonca od doslovného znenia odchýliť, ak to zo závažných dôvodov vyžaduje účel zákona, systematická súvislosť, ústavne súladný výklad (čl. 152 ods.4 ústavy), t.j. uprednostniť výklad e ratione legis pred doslovným gramatickým (jazykovým) výkladom (Nález Ústavného súdu SR III. ÚS 72/2010, I. ÚS 351/2010). V tomto smere je nevyhnutné prihliadať na spravodlivú rovnováhu pri poskytovaní ochrany uplatňovaným právam a oprávneným záujmom účastníkov konania (Nález Ústavného súdu SR sp. zn. III. ÚS 271/05, III. ÚS 78/07). Uvedená má význam vo vzťahu k výkladu ustanovenia § 76 odsek 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, ale aj vo vzťahu k iným do úvahy prichádzajúcim ustanoveniam tohto zákona. Je nepochybné, že navrhovaná zmena stavby pred jej dokončením bude mať s pravdepodobnosťou hraničiacou s istotou za následok zásadný negatívny vplyv na práva a oprávnené záujmy vlastníkov dotknutých nehnuteľností a bude mať výrazný dopad na ich legitímne očakávania v súvislosti správnym stavom daných komunikácií a tým aj na stav ich právnej istoty. Preto mám za to, že nevyhovenie uvedenej žiadosti by z vyššie uvedených dôvodov bolo obhájitelné aj v prípadnom konaní pred súdom a pre zmienenú spravodlivú rovnováhu pri poskytovaní ochrany práv obyvateľom obce v danej lokalite má takéto rozhodnutie význam zásadný.

Taktiež poukazujem na to, že podľa informácií zo stavebného úradu nebolo doposiaľ rozhodnuté až o troch návrhoch na vydanie kolaudačného rozhodnutia vo vzťahu k uvedenej komunikácii ako celku, v dôsledku čoho nie je možné o návrhu na zmenu stavby pred jej dokončením konať a rozhodnúť skôr, ako bude o týchto návrhoch právoplatne rozhodnuté.

Ďalej je potrebnú zdôrazniť, že vecné bremeno na základe vyššie uvedenej Zmluvy o zriadení vecného bremena nemohlo platne vzniknúť, nakoľko nemohlo vzniknúť skôr a ani súčasne s nadobudnutím vlastníckeho práva nového vlastníka k daným nehnuteľnostiam, ale až následne po tom, čo došlo k prevodu vlastníckeho práva.

Okrem uvedených skutočností poukazujem na to, že v zmysle vyššie uvedeného; sa znemožní ak nie priamo vylúči splnenie podmienky uvedenej v stavebnom povolení na dané komunikácie - prevod komunikácie na obec. Už len vymedzenie podmienok v tomto stavebnom povolení by z hľadiska ich (ne)splnenia malo byť zásadnou prekážkou pre rozhodnutie o povolení zmeny stavby pred jej dokončením.

Záverom sa mi žiada zopakovať, že pozitívne rozhodnutie o podanej žiadosti bude mať výrazný a zásadný negatívny dopad na všetkých tých vlastníkov nehnuteľností - rodinných domov a pozemkov, ktorých prístupové komunikácie nebude zo strany JUDr. Dobručkého (rozumej spoločnosti, ktorej je konateľom) záujem skolaudovať a na ktorých skolaudovanie tak nebudú mať žiaden dosah. Preto v rámci týchto svojich námietok a vyjadrení navrhujem, aby zmena stavby pred jej dokončením nebola povolená.

Obec Ivanka pri Dunaji dňa 07.04.2022 pod č. Výst. 541/1924 – 2022/2021 – SÚ/RK vydala verejnou vyhláškou rozhodnutie , ktorým povolila podľa § 68 zákona č.50/1976 Zb. zmenu stavby pred jej dokončením pre stavbu: „Obytná zóna Ivanka pri Dunaji – rodinné domy a inžinierske siete“, stavebný objekt SO.09 – Dopravné napojenie, areálové komunikácie a spevnené plochy stavebníkovi FDG5, s.r.o., Pražská 5, 811 04 Bratislava , ktorým bola stavba rozdelená na dve etapy:

- I. etapa časť stavby na pozemkoch reg C KN parc.č.559/310, 559/311, 559/312, 559/296 a 559/297 katastrálne územie Ivanka pri Dunaji vo vlastníctve Merylen j.s.a., Trnavská cesta 27/B, 831 04 Bratislava IČO:52 598 942
- II. etapa časť stavby na pozemkoch reg. C KN parc.č.559/11, 559/13, 559/103, 559/260, 559/286, 559/292, 559/313,559/314 vo vlastníctve FDG5, s.r.o., Pražská 5, 811 04 Bratislava, IČO: 47 863 978

Voči označenému rozhodnutiu podal včas odvolanie Mgr. Michal Kačáni, PhD .
Na základe odvolania Obec Ivanka pri Dunaji oznámila doplnkové konanie v zmysle § 56 zákona č. 71/1967 Zb.

Preskúmaním napadnutého rozhodnutia zo dňa 07.04.2022 pod č. Výst.541/1924-2022/2021-SÚ/RK odvolacím orgánom bolo zistené, že špeciálny stavebný úrad, obec Ivanka pri Dunaji postupovala v predmetnom správnom konaní správne, keď povolila zmenu stavby pred jej dokončením na vydala rozhodnutie: „Obytná zóna Ivanka pri Dunaji – rodinné domy a inžinierske siete“, stavebný objekt: SO 09 – Dopravné napojenie, areálové komunikácie a spevnené plochy stavebníkovi: FDG 5, s.r.o., Pražská 5, 811 04 Bratislava, IČO 47 863 978. Zmena stavby pred dokončením uvedeného stavebného pozemku spočíva v jej rozdelení na dve etapy, z dôvodu odpredaja časti stavby, vrátane časti pozemkov pod uvedenou stavbou novému vlastníkovi, právnomu nástupcovi Merylen j.s.a., Trnavská cesta 27B, 831 04 Bratislava.

Podľa čl.20 bod 1 Ústavy SR:

Každý má právo vlastníť majetok. Vlastnícke právo všetkých vlastníkov má rovnaký zákonný obsah a ochranu. Majetok nadobudnutý v rozpore s právnym poriadkom ochranu nepožíva. Dedenie sa zaručuje.

V zmysle Výpisu z listu vlastníctva vedený na katastrálnom úrade Senec č. 4040 a č. 4041 má spoločnosť Merylen, j.s.a., Trnavská cesta 27/B, 831 04 Bratislava právo k nehnuteľnostiam:
parc.č. 559/15 až 559/33; 559/310; 559/311; 559/312; 559/296 a 559/297 katastrálne územie Ivanka pri Dunaji.

Podľa § 70 zákona č. 50/1976 Zb.:

Stavebné povolenie a rozhodnutie o predĺžení jeho platnosti sú záväzné aj pre právnych nástupcov konania

Z dôvodu, že právny nástupca stavebníka musí podľa zákonných predpisov dodržať všetky podmienky stavebného povolenia na predmetnú stavbu, námietky odvolateľa v tejto súvislosti sú irelevantné.

V zmysle § 58a písm.c) zákona č.50/1976 Zb.:

Žiadosť o stavebné povolenie sa podáva pre jednotlivé stavby súboru stavieb, ak budú po dokončení schopné samostatného užívania.

Uskutočnenie novej stavby na pozemkoch parc. č. 559/17 až 559/33 k.ú. Ivanka pri Dunaji bude po kolaudácii prístupovej cesty schopné samostatného užívania.

Vzhľadom na uvedené v odôvodnení tohto rozhodnutia, odvolací orgán rozhodol tak ako je uvedené vo výroku rozhodnutia.

Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu sa nemožno ďalej odvolať. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom.

Doručuje sa:

1. FDG 5,s.r.o., Pražská 5, 811 04 Bratislava
2. Merylen, j.s.a., Trnavská cesta 27/B, 831 04 Bratislava
3. Mgr. Michal Kačáni, PhD., Laténska 4, 831 10 Bratislava
4. Obec Ivanka pri Dunaji, Stavebný úrad, Moyzesova 57, 900 28 Ivanka pri Dunaji

Okresný úrad pre cestnú dopravu a pozemné komunikácie v Senci žiada obec, aby predmetnú vyhlášku vyvesila na úradnej tabuli obce na dobu 15 dní od doručenia. Po uplynutí lehoty určenej na vyvesenie žiadame túto vyhlášku zaslať späť na tunajší úrad.

Vyvesené dňa :

Zvesené dňa :

„otlačok úradnej pečiatky orgánu, obce“

Ing. Oľga Ďuranová
vedúca odboru

	OKRESNÝ ÚRAD SENEČ	Telefón +421/2/40 20 24 31	Fax +421/2/40 20 24 41	E-mail andrej.niznansky@minv.sk	Internet www.minv.sk	IČO 00151866
---	--------------------------	-------------------------------	---------------------------	------------------------------------	--	-----------------