



Číslo rozhodnutia: 4394/10198/2024-15.1.2.

V Prešove dňa 26.02.2025

## VEREJNÁ VYHLÁŠKA

### ROZHODNUTIE o odvolaní

Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Prešov, ako orgán štátnej správy príslušný podľa § 58 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov a ustanovenia § 4a písm. a) zákona č. 608/2003 Z. z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie a o zmene a doplnení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, na základe spoločného odvolania Anny Ivankovej a Ing. Igora Ivanka, obaja bytom Janouškova 26, 080 01 Prešov (ďalej aj ako „odvolatelia“), preskúmal rozhodnutie mesta Prešov č. SÚ/11572/147849/2024-Sf/139 zo dňa 27.09.2024 a rozhodol takto:

Podľa § 59 ods. 3 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov odvolací orgán **z r u š u j e** rozhodnutie mesta Prešov č. SÚ/11572/147849/2024-Sf/139 zo dňa 27.09.2024 a vec v r a c i a správnomu orgánu, ktorý ho vydal na nové prejednanie a rozhodnutie.

### O d ô v o d n e n i e:

Mesto Prešov, ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“), vydalo dňa 27.09.2024 rozhodnutie č. SÚ/11572/147849/2024-Sf/139, ktorým podľa § 66 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) a § 10 vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona v znení neskorších predpisov (ďalej len „vyhláška č. 453/2000 Z. z.“) povolilo zmenu dokončenej stavby „Rekonštrukcia a obnova garáží súp. č. 9489 a súp. č. 9488“ na ulici Janouškovej, na pozemku parc. KN C č. 3125/4 a 3125/5 v katastrálnom území Prešov pre stavebníčky JUDr. Martinu Matúšovou, bytom Janouškova 5009/26, 080 01 Prešov a MVDr. Vieru Bruňovú, bytom Važecká 6776/2, 080 05 Prešov-Solivar (ďalej aj ako „stavebníčky“).

Proti uvedenému rozhodnutiu podali odvolatelia v zákonom stanovenej lehote v zmysle § 54 ods. 1, 2 správneho poriadku odvolanie, v ktorom uvádzajú, že ho podávajú ako účastníci konania - spoluvlastníci príslušného pozemku bytového domu Janouškova 22, 24, 26 a spoluvlastníci spoločných častí a zariadení bytového domu. Poukazujú na nedostatočné preskúmanie podmienok vydaného povolenia stavebným úradom, na to, že stavebný úrad v odôvodnení uviedol, že sú mu dobre známe pomery na stavenisku a žiadosť mu poskytuje dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby, že v osobitných podmienkach uviedol, že zásobovanie elektrickou energiou samostatne stojacej stavby dvojgaráže je zabezpečené z jestvujúcej NN el. prípojky.

Namietajú, že stavebnému úradu nie je známe, že jestvujúca NN el. prípojka pre garáže so súp. č. 9489 a 9488 dnes už odstránená nie je samostatnou prípojkou pre tieto samostatné stavby, že tieto

stavby boli pripojené na NN el. prípojku - hlavný zdroj napojenia bytového domu Janouškova 22, 24, 26, ktorá slúži výlučne tomuto bytovému domu. Uvádzajú, že tieto garáže nemôžu byť napojené na existujúcu NN el. prípojku, pretože táto existujúca NN el. prípojka je prípojkou pre hlavnú stavbu bytového domu Janouškova 22, 24, 26 a slúži výlučne tomuto bytovému domu a je jeho spoločnou časťou a zariadením.

Uvádzajú, že nakoľko stavebnému úradu neboli známe tieto skutočnosti, odvolávajú sa na tieto zistenia a žiadajú v časti rozhodnutia týkajúcich sa osobitných podmienok zmeniť výrok a to tak, aby stavebný úrad nariadil stavebníckam zabezpečiť si vlastnú NN el. prípojku, teda nie prípojku, ktorá je napojená na stavbu bytového domu Janouškova 5009/22,24,26.

Ďalej argumentujú, že v podmienke stavebného povolenia č. 13 stavebný úrad zaviazal stavebníčky zvieť dažďovú vodu odkvapovými rúrami na vlastný pozemok a zrealizovať vodozádržné opatrenia, avšak vlastníci stavieb na parcelách KN C č. 3125/4 a 3125/5, k. ú. Prešov nie sú výlučnými vlastníkmi vedľajších pozemkov, na ktorých sa má takéto vodozádržné opatrenie vykonať. Poukazujú na to, že v súčasnosti nie je možné zvieť dažďovú vodu na ich vlastný pozemok, preto žiadajú, aby stavebný úrad nariadil stavebníckam vysporiadať právny vzťah k pozemku, na ktorom sa má takéto vodozádržné opatrenie vykonať a preukázať tento právny vzťah k pozemku k návrhu na vydanie kolaudačného rozhodnutia.

Dňa 28.11.2024 odvolatelia svoje odvolanie doplnili. V doplnení k odvolaniu uvádzajú, že bytový dom Janouškova 22, 24, 26 v Prešove je napájaný elektrickou energiou káblovým vedením z verejného rozvodu elektrickej energie v správe VSD Košice z rozvodnej skrine umiestnenej na Mudroňovej ulici pred domom č.11 v Prešove. Táto rozvodná skriňa je majetkom VSD Košice. Káblová NN prípojka vychádzajúca z tejto skrine je už spoločným zariadením bytového domu Janouškova 22, 24, 26 v zmysle ust. § 2 zákona č. 182/1993 z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a slúži výlučne pre tento bytový dom. Zároveň uvádzajú, že v minulosti bolo zrealizované napojenie garáží na parcelách KN C č. 3125/4 a 3125/5, k. ú. Prešov na elektrickú energiu zo skrine RIS umiestnenej na fasáde bytového domu pri vchode č. 26 bytového domu Janouškova 22, 24, 26 v Prešove. Poukazujú na to, že k dnešnému dňu t. j. 28.11.2024 nie je objasnené, kto takéto napojenie povolil, na základe akej požiadavky, pre aký počet garáží a kedy sa napojenie zrealizovalo. S ohľadom na uvedené skutočnosti odvolatelia žiadajú, aby správca bytového domu, ktorým je Bytové družstvo Prešov, preskúmal popísaný nesúlad v užívaní spoločných častí a zariadení BD v zmysle zákona o vlastníctve bytov a NP a podal stavebnému úradu v spolupráci s VSD Košice kvalifikované stanovisko v súlade s vyššie uvedenou právnou normou.

Stavebný úrad v súlade s § 56 správneho poriadku upovedomil ostatných účastníkov konania o podanom odvolaní upovedomením č. SÚ/11572/173001/2024-Sf/139 zo dňa 20.11.2024 a vyzval ich, aby sa k nemu vyjadrili v lehote do 7 dní odo dňa doručenia tohto upovedomenia o odvolaní.

V lehote stanovenej stavebným úradom sa k podanému odvolaniu vyjadrili stavebníčky, v ktorom uvádzajú, že ani ony ani pôvodní majitelia nevyužívali garáže kvôli zlej statike už viac ako 10 rokov a že takýto stav trval až pokiaľ sa nedohodli, že garáže zrekonštruujú, že vnímali všeobecný záujem na tom, aby sa garáže dali do poriadku najmä kvôli problematickému parkovaniu motorových vozidiel pred bytovým domom, že svoje autá parkovali pred bytovým domom aj napriek tomu, že na súkromnom pozemku mali postavené garáže, ktoré však neboli spôsobilé na užívanie. Uvádzajú, že v konaní sa proti rekonštrukcii a obnove garáží nikto zo spolumajiteľov bytového domu nevyjadril negatívne.

Poukazujú na to, že v odvolaní odvolatelia nevyslovujú nesúhlas s pokračovaním v stavbe, no poukazujú na údaje nedostatočné preskúmanie podmienok vydaného stavebného povolenia a navrhujú podmienky, za akých by mali v stavbe pokračovať.

Ku konkrétnym odvolacím dôvodom uvádzajú, že elektrická prípojka patriaca garážam je samostatne stojaca a umiestnená vedľa garáží od roku 2007 a že prikladajú Zmluvy o združenej dodávke elektriny aj odpoveď na podnet zo strany VSD. Nepovažujú za opodstatnené zabezpečiť NN elektrickú prípojku inak, ako to bolo doteraz, keďže rekonštrukciou a obnovou nijakým spôsobom nebudú zasahovať do pôvodného stavu elektrickej prípojky a že odberné miesto pre garáže je samostatné tak, ako tomu bolo aj doteraz.

Vo vzťahu k vodozádržným opatreniam, uvádzajú, že v zmysle Závaznej časti Územného plánu mesta Prešov v znení zmien a doplnkov 2015, spĺňajú požiadavky Regulatívy pre vodné hospodárstvo, a to RL 2.5 VZN mesta Prešov 5/2017 podľa ktorého: „Na zníženie povodňových javov, zlepšenie využitia prírodných vôd, mikroklimatických pomerov v meste a úsporu pitnej vody je pri každej novej výstavbe alebo významnej rekonštrukcii investor stavby povinný zrealizovať vodozádržné opatrenia, ak sa jedná o nepriepustnú plochu väčšiu ako 50 m<sup>2</sup> s dobou životnosti dlhšou ako 5 rokov. Pri ostatných stavbách sa tieto opatrenia odporúčajú.“

Argumentujú, že garáže, o ktorých obnovu ide, majú spoločne celkovú plochu 42 m<sup>2</sup>, teda nie je ani povinnosťou vodozádržné opatrenia zrealizovať. Zároveň poukazujú na skutočnosť, že doteraz bola voda vedená do zbernej nádoby, ktorá nepatrila im, ale jedným zo spolumajiteľov pozemku, pričom túto vodu využívali na zalievanie záhradky. Poukazujú na to, že obnovou garáží nijako nechcú meniť pôvodné podmienky, za ktorých tu garáže dlhé roky stáli a tieto podmienky boli všetkým spolumajiteľom doteraz dobre známe. Obe námietky odvolateľov považujú za neopodstatnené a nekvalifikované a navrhujú, aby odvolací orgán odvolanie zamietol.

Následne vo vyjadrení k odvolaniu uvádzajú, že jedným z dôvodov, prečo s búracími prácami začali dňa 16.10.2024 je skutočnosť, že po vydaní stavebného povolenia postupne začali s prípravnými prácami vo vnútorných priestoroch garáží, že chceli byť pripravení na realizáciu stavby a že chceli zabezpečiť vývoz všetkého nepotrebného zvnútra garáží na zberný dvor tak, aby im potom následne ostal už iba vývoz stavebnej sutiny. Uvádzajú, že počas odstraňovania garážových dverí sa však prepadla aj časť strechy, preto vyhodnotili spolu s realizátorom stavby, že kvôli zabezpečeniu bezpečnosti, ochrany zdravia a života bude vhodné garáže čím skôr odstrániť. Týmto chcú poukázať na sprievodnú správu k výkresovej dokumentácii v časti B 2.01, kde je uvedené, že jestvujúci stav strešného plášťa je nevyhovujúci a že touto správou stavebný úrad disponuje.

Uvádzajú, že zadná a bočná stena garáže tvorili akoby oplotenie záhradky, pričom hneď vedľa garáže bola umiestnená uzamykateľná bránička, ktorá je teraz kvôli prebiehajúcej obnove garáží zosadená, keďže bola pripevnená na bočný múr garáže. Zároveň uvádzajú, že statika garáží ovplyvňovala aj statiku rozvodových skriň s elektrickými prípojkami, z ktorých boli garáže napájané a že skutočne tu vznikala hrozba ohrozenia života a zdravia v obytnej ploche a v priestoroch, kde sa hrávajú deti, či parkujú motorové vozidlá a že z týchto dôvodov staticky zlú stavbu zbúrali počas prebiehajúceho konania, že navyše sa počas búrania ukázalo, že základy stavby majú nevyhovujúcu hĺbku založenia, že prikladajú aj vyjadrenie statika a že im naozaj išlo iba o čo najskoršie zaistenie bezpečnosti života zdravia osôb a ochrany majetku v okolí stavby.

Argumentujú tým, že okrem iného bola pre nich dôvodom čo najskoršej obnovy garáží, aj potreba, aby tento pozemok neostal voľne dostupný cudzím osobám, keďže po zbúraní ostalo iba mobilné oplotenie a že so stavebnou firmou sa dohodli na časovom rozvrhu búracích a následných stavebných prác tak, aby sa stavba stihla obnoviť aj v ich časových možnostiach, pričom aj v ich záujme bolo dokončiť stavbu čo najskôr a dať miesto stavby v najkratšom možnom čase do poriadku. Uvádzajú, že aj z tohto dôvodu zrealizovali objednávku na vo firme Gardeon, pričom zadania pre stavbu boli dané v tých istých rozmeroch ako boli garáže pôvodné, avšak v obnove kvôli podanému odvolaniu nepokračujú a toho času je na mieste iba mobilné oplotenie.

Opakovane uvádzajú, že ich úmyslom bolo, aby obnovu zrealizovali čo najskôr, aby čo najmenej a čo najkratšie susedov obťažovali hlukom, prachom a najmä aby stavenisko dali čo najskôr do stavu spôsobilého na užívanie a najmä do stavu, aby bola zabezpečená ochrana a bezpečnosť života a zdravia.

Vo vzťahu k susedom uvádzajú, že väčšina svojimi podpismi vyjadrila záujem na tom, aby sa v stavbe pokračovalo a že z 18 bytov sa pozitívne vyjadrilo 15 spolumajiteľov.

V závere vyjadrenia k odvolaniu uvádzajú, že majú za to, že stavebný úrad pri svojom rozhodovaní nepochybil, že podmienky preskúmal dostatočne a v záujme rýchlosti a hospodárnosti bude, ak sa obnova a rekonštrukcia garáží sa dokončí za pôvodných vyhovujúcich podmienok. Odvolaciemu orgánu navrhujú, aby preskúmal napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu a z dôvodov nimi uvedených odvolanie v celom rozsahu zamietol a rozhodnutie stavebného úradu potvrdil.

V prílohe vyjadrenia k odvolaniu stavebnícky priložili tieto doklady: žiadosť o vydanie stavebného povolenia, oznámenie o začatí stavebného konania, záväzné stanovisko mesta Prešov č. OHA/2024/12117 zo dňa 05.08.2024, zmluvy o združenej dodávke elektriny, správu o odbornej prehliadke a odbornej skúške elektrického zariadenia, vyjadrenie prevádzkovateľa distribučnej sústavy

VSD, a. .s., odpoveď spoločnosti VSD, a. s. k zriadeniu prípojky zariadenia, fotografie zadnej steny garáží a pôvodnej elektroinštalácie v počte 5 ks, vyjadrenie statika k realizácií búracích prác zo dňa 16.10.2024 a vyjadrenie majiteľov bytov v bytovom dome k odvolaniu.

Vo vyjadrení majiteľov bytov v bytovom dome k odvolaniu je uvedené, že pôvodná stavba a stav garáží im bol známy, že tieto sa nevyužívali už 10 rokov kvôli nevyhovujúcemu stavu a nestabilite zadnej steny, že ako susedia boli oboznámení s tým, že sa bude realizovať prestavba garáží a že tieto budú stáť na tom istom mieste ako pôvodné garáže. Proti stavbe nových garáží nemali námietky, práve naopak, ak sa začnú aj tieto dve miesta využívať na parkovanie motorových vozidiel, pred bytovým domom bude o čosi menší problém s parkovaním. Ako majitelia bytov susedného bytového domu a spolumahitelia pozemku, ktorý susedí s dotknutými garážami, majú záujem na tom, aby sa stavba dokončila čím skôr, keďže tento súkromný pozemok je využívaný ako spoločná záhradka, ktorá je momentálne kvôli prebiehajúcemu odvolaniu oplotená iba mobilným dočasným oplotením. Uvádzajú, že garáže spolu s bráničkou, ktorá bola na ne pripevnená, slúžili ako zábrana proti vniknutiu cudzích osôb na súkromný pozemok. Čo sa týka elektrickej prípojky uviedli, že im k nahliadnutiu boli predložené zmluvy o pripojení elektrickej energie a že z týchto je jasné, že garáže majú vlastné odberné miesto a že takto to je odkedy boli garáže postavené.

Vzhľadom k tomu, že stavebný úrad o odvolaní nerozhodol sám, predložil ho Regionálnemu úradu pre územné plánovanie a výstavbu Prešov, oddeleniu štátnej stavebnej správy podľa § 57 ods. 2 správneho poriadku dňa 02.08.2024 spolu so spisovým materiálom listom č. SÚ/11572/2024-Sf139 zo dňa 09.12.2024.

Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Prešov, ako príslušný odvolací orgán (ďalej aj ako „odvolací orgán“), preskúmal v súlade s § 59 ods. 1 správneho poriadku odvolaním napadnuté rozhodnutie a spisový materiál týkajúci sa veci v celom rozsahu, porovnal jeho výrok aj odôvodnenie so všeobecne záväznými a v tejto veci aplikovateľnými právnymi predpismi, najmä s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona a správneho poriadku, ako aj s dôvodmi odvolateľov a zistil nasledovné:

Stavebníčky doručili stavebnému úradu žiadosť o vydanie stavebného povolenia na zmenu stavby pred dokončením dňa 21.06.2024, v ktorej uviedol identifikačné údaje stavby a projektanta. Ako spôsob uskutočňovania stavby uviedli, že stavba bude realizovaná svojpomocne. Zároveň uviedli meno stavebného dozora spolu s jeho prehlásením, že na predmetnej stavbe bude vykonávať stavebný dozor.

Spolu so žiadosťou stavebníčky ku konaniu predložili projektovú dokumentáciu zmeny predmetnej stavby vypracovanú oprávnenou osobou, súčasťou ktorej je architektonicko – stavebné riešenie stavby, statické posúdenie a projekt protipožiarnej bezpečnosti stavby vypracovaný špecialistom požiarnej ochrany.

Súčasťou administratívneho spisu je záväzné stanovisko mesta Prešov, ako orgánu územného plánovania č. OHA/2024/12117 zo dňa 05.08.2024 a zmluva o združenej dodávke elektriny zo dňa 10.05.2023.

Stavebný úrad oznámením č. SÚ/11572/127870/2024-Sf/139 zo dňa 15.07.2024 podľa § 61 ods. 4 stavebného zákona oznámil účastníkom konania a dotknutým orgánom začatie predmetného stavebného konania a vzhľadom k tomu, že stavebnému úradu boli dobré známe pomery staveniska z predchádzajúcich konaní a žiadosť mu poskytla dostatočný podklad pre posúdenie predloženej žiadosti v zmysle § 61 ods. 2 stavebného zákona upustil od ústneho pojednávania a miestneho zisťovania a na uplatnenie námietok stanovil účastníkom konania lehotu 7 pracovných dní, odo dňa doručenia tohto oznámenia a súčasne ich upozornil, že na neskôr podané námietky sa v zmysle § 61 ods. 3 stavebného zákona neprihliadne. Rovnakú lehotu stanovil aj dotknutým orgánom s upozornením, že podľa § 61 ods. 6 stavebného zákona, ak dotknuté orgány v určenej alebo predĺženej lehote nepredložia svoje stanovisko k povoľovanej stavbe, stavebný úrad bude mať za to, že so stavbou z hľadiska nimi

sledovaných záujmov súhlasia. Stavebný úrad zároveň upozornil na možnosť nahliadnutia do podkladov rozhodnutia.

Stavebný úrad následne vydal dňa 27.09.2024 rozhodnutie č. SÚ/11572/147849/2024-Sf/139, ktorým podľa § 66 stavebného zákona, § 10 vyhlášky č. 453/2000 Z. z. pre stavebníčky povolil zmenu dokončenej stavby „Rekonštrukcia a obnova garáží súp. č. 9489 a súp. č. 9488“ na ulici Janouškovej, na pozemku parc. KN C č. 3125/4 a 3125/5, k. ú. Prešov s odôvodnením, že povolením predmetnej stavby nedôjde k ohrozeniu verejného záujmu, ochrany práv a oprávnených záujmov účastníkov konania, záujmov starostlivosti o životné prostredie, bezpečnosti a ochrany zdravia ľudí a požiarnej bezpečnosti, že stavebníčky preukázali vlastnícky vzťah k pozemkom parc. KN C č. 3125/4 a 3125/5, k. ú. Prešov a stavbám súp. č. 9489 a súp. č. 9488 na základe listu vlastníctva č.10318, LV 10301, k. ú. Prešov a že stavebníčky splnili všetky podmienky pre vydanie rozhodnutia.

Odvolací orgán po preskúmaní napadnutého rozhodnutia, na podklade predloženého spisového materiálu stavebného úradu v danej veci k podanému odvolaniu a postupu stavebného úradu uvádza:

Podľa § 54 ods. 1 stavebného zákona, *stavby, ich zmeny a udržiavacie práce na nich sa môžu uskutočňovať iba podľa stavebného povolenia alebo na základe ohlásenia stavebnému úradu.*

Ustanovenie § 54 stavebného zákona zakotvuje všeobecnú zásadu, že každá stavba pred začatím jej realizácie musí byť predmetom posúdenia orgánom štátnej správy. Preto vymedzuje povinnosť, že stavby a ich zmeny, ako aj udržiavacie práce na stavbách sa môžu vykonávať len na základe stavebného povolenia alebo ohlásenia stavebnému úradu.

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

Podľa ustanovenia § 52 ods. 1 správneho poriadku, *rozhodnutie, proti ktorému sa nemožno odvolať (podať rozklad), je právoplatné.*

Jadrom celého rozhodnutia správneho orgánu je výrok rozhodnutia, ktorým sa určujú konkrétne práva a povinnosti účastníkov správneho konania. Právne účinky rozhodnutia správneho orgánu, ktoré je výsledkom a záverom celého správneho konania a ktorým sa zasahuje do právneho postavenia účastníkov konania nastanú okamihom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia.

Z uvedeného vyplýva, že v zmysle ustanovení stavebného zákona a správneho poriadku, stavebným povolením priznané právo uskutočniť stavbu, prípadne jej zmenu nadobudne stavebník až momentom, keď rozhodnutie stavebného úradu nadobudne právoplatnosť.

Rozhodnutie správneho orgánu prvého stupňa sa stáva právoplatným, ak uplynula lehota na odvolanie a v prípade, ak je účastníkov viac, právoplatnosť nastáva dňom, keď uplynula lehota na odvolanie tomu účastníkovi, ktorému bolo rozhodnutie oznámené najneskôr.

Podľa ustanovenia § 55 ods. 1 správneho poriadku, *pokiaľ osobitný zákon neustanovuje inak, včas podané odvolanie má odkladný účinok.*

V tomto ustanovení zákonodarca vyjadruje základnú zásadu, že včas podané odvolanie má odkladný (suspenzívny) účinok. Tento účinok vyjadruje skutočnosť, že až do konečného rozhodnutia o odvolaní nemožno rozhodnutie vykonať, a teda dochádza k odkladu, v tomto prípade prvostupňovým rozhodnutím priznaného práva uskutočniť zmenu dokončenej stavby v rozsahu schválenej zmeny.

V danom prípade odvolatelia využili svoje procesné právo podať odvolanie, ktoré podali včas, v zákonom stanovenej 15-dňovej lehote podľa § 54 ods. 1 a 2 správneho poriadku a ktorým začala odvolacie konanie na preskúmanie odvolaním napadnutého rozhodnutia prvostupňového orgánu v rámci riadnych opravných prostriedkov, na ktoré majú za splnenia zákonných podmienok právny nárok.

Dôsledkom suspenzívneho účinku odvolania, vo vzťahu k právoplatnosti rozhodnutia je skutočnosť, že rozhodnutie sa nemôže stať právoplatným dovtedy, pokiaľ o odvolaní nerozhodol druhostupňový orgán.

Z uvedeného vyplýva, že rozhodnutie stavebného úradu č. SÚ/11572/147849/2024-Sf/139 zo dňa 27.09.2024, z dôvodu podaného odvolania proti tomuto rozhodnutiu ešte nenadobudlo právoplatnosť.

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

Z výroku odvolaním napadnutého rozhodnutia vyplýva, že v danom prípade predmetom stavebného povolenia je asanácia strešnej konštrukcie a obvodových múrov jestvujúcich garáží, že na jestvujúce základové konštrukcie sa postaví typová stavba, ktorá ma rovnaké dispozičné a funkčné usporiadanie a že objekt má navrhovanú pultovú sendvičovú strechu. Ďalej z výroku rozhodnutia stavebného úradu vyplýva, že stavba sa bude realizovať podľa predloženej overenej projektovej dokumentácie, ktorú vyhotovil Ing. Martin Muranský - autorizovaný stavebný inžinier.

V súhrnnej technickej správe, ako súčasť projektovej dokumentácie, je v časti B2.04 Búracie práce uvedené, že asanačné práce sa budú realizovať systémom postupného rozoberania jednotlivých nosných konštrukcií, počnúc strechou a končiac stenami, spolu s technologickým postupom týchto asanačných prác.

Stavebný úrad zároveň v podmienke pre uskutočnenie pozemnej stavby č. 24 rozhodnutia zaviazal stavebníčky povinnosť, že s pozemnou stavbou sa nesmie začať, pokiaľ rozhodnutie nenadobudne právnu moc v zmysle § 52 správneho poriadku.

Pri preskúmaní napadnutého rozhodnutia postupoval odvolací orgán samostatne a nezávisle od zistení a hodnotení orgánu prvého stupňa a k predmetnej veci uvádza, že nakoľko stavebníčky vo vyjadrení k odvolaniu uviedli, že s búracími prácami začali dňa 16.10.2024, odvolací orgán za účelom preverenia tohto tvrdenia stavebníček považoval za potrebné vlastným zisťovaním túto skutočnosť preveriť, nakoľko potreboval mať za preukázané či skutočne asanáciu predmetnej stavby stavebníčky začali uskutočňovať skôr ako rozhodnutie stavebného úradu nadobudlo právoplatnosť. Z úradnej povinnosti odvolací orgán vlastným zisťovaním zistil, že stavebníčky skutočne začali predmetnú stavbu uskutočňovať skôr, ako rozhodnutie stavebného úradu č. SÚ/11572/147849/2024-Sf/139 zo dňa 27.09.2024 nadobudlo právoplatnosť, nakoľko má za preukázané, že predmetná dvojgaráž, ktorej zmena je uvedeným rozhodnutím stavebného úradu povolená je už odstránená. Začali s búracími prácami, ktoré boli rozhodnutím stavebného úradu povolené. Týmto sa stavebníčky dopustili protiprávneho konania.

Podľa § 60 ods. 2 písm. f) stavebného zákona, *stavebný úrad zastaví stavebné konanie, ak stavebník začal uskutočňovať stavbu predtým, ako stavebné povolenie nadobudlo právoplatnosť.*

Podľa § 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 o odstránení stavby pričom je povinný posúdiť možnosť dodatočného povolenia stavby. Stavebný úrad vyzve vlastníka stavby, aby v určenej lehote, ktorá nesmie byť kratšia ako 60 dní, predložil žiadosť o dodatočné povolenie stavby a 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 § 140b a podkladov predložených v stavebnom konaní.*

Podľa § 88a ods. 6 stavebného zákona, *v rozhodnutí o dodatočnom povolení stavby stavebný úrad dodatočne povolí už vykonané stavebné práce a určí podmienky na dokončenie stavby alebo nariadi úpravy už realizovanej stavby.*

Podľa § 88a ods. 9 stavebného zákona, *na konanie o dodatočnom povolení stavby sa primerane vzťahujú ustanovenia § 58 až 66.*

Ak stavebný úrad zistí, že stavebník začal uskutočňovať stavbu na základe vydaného stavebného povolenia, avšak pred nadobudnutím jeho právoplatnosti, stavebný úrad je povinný zastaviť stavebné konanie podľa § 60 ods. 2 písm. f) stavebného zákona a ex offio začať konanie o dodatočnom povolení stavby podľa § 88a stavebného zákona v spojení s § 88 ods. 1 stavebného zákona. Z uvedeného vyplýva, že v takomto prípade povolenie predmetnej stavby podlieha režimu dodatočného povolenia stavby, stavebný zákon inú možnosť nepripúšťa. Procesnoprávny postup stavebného úradu a povinnosti vlastníka stavby, ktorý ju uskutočňuje bez stavebného povolenia alebo v rozpore s ním určujú

ustanovenia § 88a v spojení s § 88 ods. 1 písm. b) stavebného zákona. Účelom konania o dodatočnom povolení stavby je následné zhojenie závažnej chyby, ktorou je prvotné vedomé ignorovanie zákona zo stany stavebníkov pod podmienkou preukázania skutočnosti, že ďalšia existencia nepovolenej stavby nie je v rozpore s verejnými záujmami, pričom dôkazné bremeno je na vlastníkovi stavby, keďže sa dopustil porušenia zákona.

Dodatočné stavebné povolenie musí obsahovať obdobné náležitosti ako riadne stavebné povolenie. Navyše v ňom musí byť uvedený opis rozostavanosti stavby, v danom prípade rozsah asanačných prác uskutočnených bez povolenia stavebného úradu.

Podľa § 62 ods. 3 stavebného zákona, *stavebný úrad zabezpečí stanoviská dotknutých orgánov, ich vzájomný súlad a posúdi vyjadrenie účastníkov konania a ich námietky.*

Vplyv navrhovanej stavby na okolitú zástavbu sa z objektívneho hľadiska posudzuje na základe vyjadrení a stanovísk dotknutých orgánov spolupôsobiacich v konaní. Dotknuté orgány sú spolupracujúce orgány verejnej správy špecializujúce sa na oblasť, ktorá je už mimo rámca pôsobnosti stavebného úradu a iba z ich odôvodnení je zrejmé, či a ako bol preskúmaný dotknutý verejný záujem (§ 126 ods. 1 stavebného zákona). V zmysle ustanovenia § 62 ods. 3 stavebného zákona, stavebný úrad má v stavebnom konaní povinnosť zabezpečiť stanoviská dotknutých orgánov a posúdiť ich vzájomný súlad, tieto mu musia byť predložené spolu so žiadosťou tak, ako to ukladá § 8 ods. 2 písm. c) vyhlášky č. 453/2000 Z. z. Pod zabezpečením stanovísk dotknutých orgánov sa v tejto súvislosti rozumie vyžiadanie a koordinácia stanovísk dotknutých orgánov.

V prípade, ak stavebník nepredloží všetky stanoviská a vyjadrenia potrebné pre spoľahlivé rozhodnutie v danej veci, stavebný úrad je v zmysle platných ustanovení stavebného zákona a správneho poriadku povinný ho vyzvať na predloženie chýbajúcich vyjadrení a stanovísk, obsah ktorých je v zmysle § 140b ods. 1 stavebného zákona, pre správny orgán v konaní podľa tohto zákona záväzný a bez zosúladenia záväzného stanoviska s inými záväznými stanoviskami nemôže rozhodnúť vo veci.

Odvolací orgán uvádza, že súčasťou predloženého spisového materiálu nie je vyjadrenie príslušného orgánu odpadového hospodárstva vydané v zmysle § 16 zákona č. 223/2001 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, ktoré je v danom prípade potrebné na vydanie rozhodnutia v merite veci, nakoľko predmetom posúdenia je aj asanácia stavby dvojgaráže. Stanovisko orgánu odpadového hospodárstva je záväzným stanoviskom v zmysle § 140b ods. 1 stavebného zákona.

Stavebný úrad ani nevyzval stavebníčky k doloženiu tohto chýbajúceho podkladu v zmysle platných právnych predpisov a ani tomuto dotknutému orgánu neoznámil začatie predmetného konania a tým mu ani nedal možnosť v tomto konaní vyjadriť sa z hľadiska ním sledovaných záujmov podľa osobitných predpisov za účelom ochrany verejných záujmov, čím došlo k porušeniu ustanovenia § 62 ods. 3 stavebného zákona.

Podľa prvej vety § 58 ods. 2 stavebného zákona, *stavebník musí preukázať, že je vlastníkom pozemku alebo že má k pozemku iné právo podľa § 139 ods. 1 tohto zákona, ktoré ho oprávňuje zriadiť na ňom požadovanú stavbu.*

Podľa § 139 ods. 1 písm. a) stavebného zákona, *pod pojmom „iné práva k pozemkom a stavbám“ použitým v spojení „vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám na nich“ sa podľa povahy prípadu rozumie užívanie pozemku alebo stavby na základe nájomnej zmluvy, dohody o budúcej kúpnej zmluve alebo dohody o budúcej zmluve o vecnom bremene, z ktorých vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu.*

Princíp ochrany vlastníckych práv vlastníkov pozemkov v stavebnom konaní zabezpečuje ustanovenie § 58 ods. 2 stavebného zákona. Je povinnosťou stavebníka v stavebnom konaní preukázať vlastníctvo k pozemku alebo „iné právo“ k pozemku oprávňujúce ho na danom pozemku stavbu uskutočniť. „Iné právo“ pre účely stavebného zákona je postavené na roveň vlastníctva a jeho pojem je vymedzený v § 139 ods. 1 stavebného zákona. Podľa písm. a) tohto ustanovenia môže byť „iné právo“ k pozemkom preukázané predložením dohody o budúcej kúpnej zmluve alebo dohody o budúcej zmluve o vecnom bremene, z ktorých musí jednoznačne vyplývať, že na danom pozemku môže stavebník postaviť určitú konkrétnu stavbu. O existencii iného práva je potrebné predložiť hodnoverný dôkaz.

V danom prípade stavebný úrad povolil stavbu „Rekonštrukcia a obnova garáží súp. č. 9489 a súp. č. 9488“ na pozemkoch parc. KN C č. 3125/4 a 3125/5, k. ú. Prešov, ktorých sú stavebnícky výlučnými vlastníčkami. Podľa listu vlastníctva č. 10301, k. ú. Prešov je MVDr. Viera Bruňová výlučnou vlastníčkou pozemku parc. KN C č. 3125/5, k. ú. Prešov o výmere 21 m<sup>2</sup> a garáže so súp. č. 9488. Podľa listu vlastníctva č. 10318, k. ú. Prešov je JUDr. Martina Matúšová výlučnou vlastníčkou pozemku parc. KN C č. 3125/4, k. ú. Prešov o výmere 21 m<sup>2</sup> a garáže so súp. č. 9489.

Výrokom odvolaním napadnutého rozhodnutia stavebný úrad o. i. povolil asanáciu predmetnej stavby garáží v rozsahu strešnej konštrukcie a obvodových múrov s tým, že na pôvodné základové konštrukcie sa postaví nová stavba garáží, ktorá ma rovnaké dispozičné a funkčné usporiadanie. Z predloženej projektovej dokumentácie vyplýva, z jej výkresovej časti, z výkresu č. E2.01 Pôdorys základov, Pôdorys 1.NP a zo sprievodnej správy, že zastavaná plocha objektu je 42,10 m<sup>2</sup>.

V nadväznosti na uvedené odvolací orgán uvádza, že v súhrnnej technickej správe, v časti B1.03. je uvedené, že dažďová voda bude vypustená na terén, avšak stavebný úrad v napadnutom rozhodnutí v podmienke č. 13 stanovil, že dažďová voda musí byť zvedená odkvapovými rúrami na vlastný pozemok a nesmie sa odvieť cez susedný pozemok a že stavebník je povinný zrealizovať vodozádržné opatrenie podľa overenej PD. Týmto vznikla zmätočnosť, nakoľko PD nerieši žiadne vodozádržné opatrenie a zároveň v danom prípade, nakoľko sú pozemky parc. KN C č. 3125/4 a 3125/5, k. ú. Prešov úplne zastavané ani nie je možné dažďovú vodu zvieť na vlastný pozemok. Podľa výkresovej časti PD je dažďová voda zvedená na pozemok parc. KN C č. 3125/7, k. ú. Prešov, ktorého sú stavebnícky podielovými spoluvlastníkmi v nedostatočnom podiele.

V novom prejednaní veci stavebný úrad bude postupovať v súlade s § 58 ods. 2 stavebného zákona.

Uvedené je zároveň vysporiadaním sa s odvolacou námietkou týkajúcou sa podmienky č. 13 rozhodnutia.

Podľa § 46 ods. 1 stavebného zákona, *projektant vykonáva projektovú činnosť a zodpovedá za správnosť a úplnosť vypracovania dokumentácie podľa § 45 ods. 2. Projektant vypracovaného projektu stavby zodpovedá aj za jeho realizovateľnosť. Statický výpočet musí byť vypracovaný v takej forme, aby bol kontrolovateľný. Projektant je povinný prizvať na vypracovanie častí územnoplánovacích podkladov, návrhu územnoplánovacej dokumentácie alebo projektu stavby ďalších oprávnených projektantov, ak nie je oprávnený niektorú časť vypracovať sám.*

K námietke týkajúcej sa NN el. prípojky odvolací orgán uvádza, že z predloženej PD vyplýva, že zásobovanie navrhovanej stavby bude z jestvujúcej NN prípojky, že ostane nezmenené. Uvedené je to v sprievodnej správe v časti B1.06 Elektrická energia.

Zároveň odvolací orgán poukazuje na to, že projektant nie je iba zmluvným partnerom stavebníka v zmysle občianskoprávnom, ale je aj verejnoprávnym prvkom, ktorý zodpovedá za splnenie požiadaviek verejného záujmu, t.j. voči stavebnému úradu, obci, dotknutým orgánom, a zodpovedá aj za splnenie požiadaviek na odborný výkon činnosti voči verejnoprávnym profesijným komorám.

Projektová dokumentácia predložená v konaní je vypracovaná oprávnenou osobou – autorizovaným stavebným inžinierom tak, ako to ukladá § 45 ods. 4 stavebného zákona. Projektant podľa § 46 ods. 1 stavebného zákona vykonáva projektovú činnosť a zodpovedá za správnosť a úplnosť vypracovania projektovej dokumentácie podľa § 45 ods. 2 stavebného zákona. Nie je v pôsobnosti stavebného úradu, ani odvolacieho orgánu zasahovať projektantovi, ako oprávnenej osobe na vypracovanie projektovej dokumentácie, do jeho projekčnej činnosti, prípadne spochybňovať jej obsah.

Podľa poslednej vety § 27 ods. 2 správneho poriadku, *ak koniec lehoty pripadne na sobotu alebo na deň pracovného pokoja, je posledným dňom lehoty najbližší budúci pracovný deň.*

Podľa § 54 ods. 2 správneho poriadku, *odvolanie treba podať v lehote 15 dní odo dňa oznámenia rozhodnutia, ak inú lehotu neustanovuje osobitný zákon.*

Lehota na podanie odvolania v zmysle § 54 ods. 2 správneho poriadku je pätnásťdňová. Ide o zákonnú lehotu, ktorá začína plynúť dňom, ktorý nasleduje po dni oznámenia rozhodnutia a končí uplynutím pätnásteho dňa. Pätnásťdňovú lehotu na podanie odvolania nemožno predĺžiť.



Z predloženého spisového materiálu stavebného úradu vyplýva, že odvolatelia po zákonom stanovenej lehote na podanie odvolania svoje odvolanie doplnili. K tomu odvolací orgán uvádza, že dopĺňanie odvolania po uplynutí zákonom určenej lehoty 15 dní na podanie odvolania správny poriadok nepripúšťa. Odvolanie je možné doplniť iba v zákonnej 15 dňovej lehote na podanie odvolania. V tejto súvislosti je potrebné zároveň uviesť, že svojvoľným dopĺňaním podaného odvolania nad rámec zákonnej pätnásťdňovej lehoty by odvolatelia mohli zapríčiniť nedodržanie lehoty na predloženie odvolania a spisového materiálu odvolaciemu orgánu zo strany stavebného úradu (§ 57 ods. 2 správneho poriadku). Vzhľadom k tomu, ako už bolo uvedené, že správny poriadok nepripúšťa doplnenie odvolania po uplynutí zákonnej lehoty, odvolací orgán uvádza, že sa nebude vyjadrovať k námietkam odvolateľov uvedených v doplnení k odvolaniu.

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

Podľa § 46 správneho poriadku, *rozhodnutie musí byť 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. Nakoľko predmetné rozhodnutie nebolo vydané v súlade so zákonom, došlo k porušeniu uvedeného právneho ustanovenia.*

Medzi základné zásady správneho konania patrí zásada zákonnosti vyjadrená v § 3 ods. 1 a § 46 správneho poriadku, podľa ktorého správne orgány postupujú v konaní v súlade so zákonmi a inými právnymi predpismi. Sú povinné chrániť záujmy štátu a spoločnosti, práva a záujmy fyzických osôb a právnických osôb a dôsledne vyžadovať plnenie ich povinností. Táto zásada sa vzťahuje nielen na celý priebeh správneho konania, ale aj na vydanie rozhodnutia.

Podľa prvej vety § 3 ods. 5 správneho poriadku, *rozhodnutie správnych orgánov musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci.*

Podľa § 32 ods. 1 správneho poriadku, *správny orgán je povinný zistiť presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si obstarat' potrebné podklady pre rozhodnutie. Pritom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania.*

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

Konanie je potrebné viesť tak, aby posilňovalo dôveru občanov v správnosť rozhodovania, aby prijaté rozhodnutia presvedčili účastníkov o správnosti postupu správneho orgánu a o zákonnosti jeho rozhodnutia.

Jednou zo základných zásad správneho konania je zásada materiálnej pravdy, na základe ktorej rozhodnutie správnych orgánov musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného skutkového stavu veci. Táto zásada je zakotvená nielen v § 3 ods. 5 správneho poriadku, ale je premietnutá aj v jeho ďalších ustanoveniach (§ 32 ods. 1, § 46, § 47 ods. 3 správneho poriadku). Z obsahu predmetnej zásady vyplýva, že správny orgán (platí to aj pre odvolací orgán) je povinný vykonávať dokazovanie tak, aby boli náležite objasnené všetky rozhodujúce okolnosti dôležité pre posúdenie veci (úplnosť zistenia). Správny orgán musí zabezpečiť aby skutkové zistenia, ktoré vyplývajú z vykonaného dokazovania čo najviac zodpovedali skutočnosti (presnosť zistenia).

Odvolací orgán uvádza, že stavebný úrad konal v rozpore s citovanými ustanoveniami stavebného zákona a správneho poriadku, nakoľko nezistil presne a úplne skutkový stav veci, keďže nevyhodnotil správne, že stavba zasahuje do susedného pozemku. V tomto vidí odvolací orgán porušenie postupu stavebného úradu. Zároveň stavebníčky sa vlastným pričinením dopustili protiprávneho konania, keď nerešpektujú podmienku č. 24 rozhodnutia začali stavbu uskutočňovať skôr ako rozhodnutie v merite veci nadobudlo právnu moc v zmysle § 52 správneho poriadku.

Odvolací orgán po preskúmaní napadnutého rozhodnutia k postupu stavebného úradu uvádza, že vzhľadom na zistené nedostatky v prvostupňovom konaní, stavebný úrad je povinný v novom prejednaní vecou sa opätovne zaoberať, postupovať v súlade so zákonom, zistené nedostatky odstrániť

v zmysle právneho názoru odvolacieho orgánu vyjadreného v tomto rozhodnutí a vydať rozhodnutie, ktoré zodpovedá stavebnému zákonu, súvisiacim predpisom v spojení so zákonom o správnom konaní.

Vychádzajúc z uvedeného bolo potrebné rozhodnúť tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

### **P o u č e n i e:**

Toto rozhodnutie je v zmysle § 59 ods. 4 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní **konečné** a nie je možné proti nemu podať odvolanie. V zmysle § 7 písm. e) zákona č. 162/2015 Z. z. Správny súdny poriadok, rozhodnutie nie je preskúmateľné súdom.

**JUDr. Elena Kahancová**  
Riaditeľka

Toto rozhodnutie sa doručí účastníkom konania formou verejnej vyhlášky vyvesením po dobu 15 dní na úradnej tabuli Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Prešov. Posledný deň vyvesenia na úradnej tabuli Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Prešov je dňom doručenia. Zároveň bude rozhodnutie zverejnené na webovom sídle Úradu pre územné plánovanie a výstavbu SR so sídlom v Bratislave a na Centrálnej úradnej elektronickej tabuli ([www.cuet.slovensko.sk](http://www.cuet.slovensko.sk)). Rozhodnutie sa súčasne zverejní na úradnej tabuli mesta Prešov a na jeho webovom sídle.

Potvrdenie dátumu vyvesenia a zvesenia rozhodnutia Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Prešov, oddelenia štátnej stavebnej správy č. 4394/10198/2024-15.1.2. zo dňa 26.02.2025.

Vyvesené dňa: .....

Zvesené dňa: .....

Pečiatka, podpis:

Pečiatka, podpis:

#### Účastníci konania:

Navrhovateľ, právnické osoby a fyzické osoby, ktorých vlastnícke alebo iné práva k pozemkom alebo stavbám, ako aj k susedným pozemkom a stavbám vrátane bytov môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté.

#### Na vedomie

01. JUDr. Martina Matúšová, Janouškova 5009/26, 080 01 Prešov
02. MVDr. Viera Bruňová, Važecká 6776/2, 080 05 Prešov-Solivar
03. Ing. Martin Muranský, Šarišská 145, 082 21 Veľký Šariš
04. Východoslovenská vodárenská spoločnosť, a. s., závod Prešov, Kúpeľná 3, 080 01 Prešov
05. Východoslovenská distribučná, a. s., Mlynská 31, 042 91 Košice
06. Mesto Prešov, odbor hlavného architekta, Hlavná 73, 080 01 Prešov
07. Mesto Prešov, odbor dopravy, Hlavná 73, 080 01 Prešov
08. Mesto Prešov, stavebný úrad, Hlavná 73, 080 01 Prešov – po nadobudnutí právoplatnosti spolu so spisovým materiálom