

Právny odbor: Správne právo

Predmet sporu: žaloba, č. A-2006/2007-DLD zo 11.1.2007

2S/44/2007

1007200268

R o z s u d o k

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedu senátu Mgr. Viliama Pohančeniča a členov senátu JUDr. Mariána Trenčana a JUDr. Milana Moravu, v právnej veci žalobcu: C.. H. I., V., bytom R. XX, R., zast. JUDr. Viliamom Pogranom, advokátom, so sídlom Bajkalská 13, Bratislava, proti žalovanému: Krajský stavebný úrad v Bratislave, Lamačská cesta 8, Bratislava, za účasti B.. D. R., N. XX, R. a B.. C. F., R. XX, R., o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia žalovaného č. A-2006/2067-DLD zo dňa 11.1.2007, takto

r o z h o d o l :

Krajský súd v Bratislave napadnuté rozhodnutie žalovaného č. A-2006/2067-DLD zo dňa 11.1.2007 a prvostupňové rozhodnutie Mestskej časti Bratislava - Podunajské Biskupice č. SÚ-3091/2006/FI-32 zo dňa 16.10.2006 z r u š u j e podľa § 250j ods. 2 písm. a/, c/ O.s.p. a vec vracia žalovanému na ďalšie konanie.

Žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi náhradu trov konania vo výške 14.570.- Sk na účet jeho právneho zástupcu, do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

O d ô v o d n e n i e

Žalobou doručanou tunajšiemu súdu dňa 14.2.2007 sa žalobca domáhal preskúmania zákonnosti postupu a rozhodnutia žalovaného č. A-2006/2067-DLD zo dňa 11.1.2007, ktorým bolo zamietnuté odvolanie žalobcu ako účastníka stavebného konania a bolo potvrdené prvostupňové rozhodnutie Mestskej časti Bratislava - Podunajské Biskupice (ďalej len stavebný úrad) č. SÚ-3091/2006/FI-32 zo dňa 16.10.2006 o vydaní stavebného povolenia na stavbu „Rodinný dom s dvojgarážou“ na pozemkoch parc. č. XXX a parc. č. XXX/X,

technickej a dopravnej vybavenosti na parc. č. XXX,XXX/X a XXX/X, na M. ulici v Bratislave, pre stavebníkov D. R. a C. F.. Podľa tvrdenia žalobcu správne rozhodnutia oboch stupňov vychádzali z nedostatočne zisteného skutkového stavu a z nesprávneho právneho posúdenia veci a ich závery neboli dostatočne odôvodnené.

Žalobca namietal, že napadnuté rozhodnutie nezohľadňuje všetky záväzné regulatívy, ktoré vyplývajú zo schváleného územného plánu zóny - centrum Podunajskej Biskupice. Správnym orgánom vytýkal, že sa žiadnym spôsobom nevysporiadali s umiestnením stavby z hľadiska záväznej stavebnej čiary a poukazoval na to, že nakoľko stavba má byť umiestnená hlboko v záhrade, nebude sa nachádzať na úrovni záväznej stavebnej čiary. Uviedol ďalej, že pôvodný územný plán predmetnej zóny stanovoval pre dotknuté územie index zastavanej plochy 0,15, poslednou zmenou územného plánu sa index zastavanej plochy zvýšil na 0,25, čo však podľa názoru žalobcu nebolo doposiaľ schválené v Mestskom zastupiteľstve Hlavného mesta SR Bratislavy. Žalobca vyjadril názor, že stavebníci v danom prípade spôsobom, ktorý obchádza zákon, vytvorili situáciu, keď sa pre posudzovanie stavebného pozemku z hľadiska indexu zastavanosti zohľadňuje taká časť pozemku, ktorá je dostatočne veľká pre splnenie tohto regulatívu. Dôvodil tým, že pôvodná parcela č. XXX bola geometrickým plánom rozdelená takým spôsobom, že časť parcely nachádzajúca sa pod stojacim rodinným domom je samostatná a bola prevedená na iného vlastníka - matku spolustavebníčky T. F. a zvyšná časť tejto parcely spolu s parc. č. XXX vytvára dostatočnú plochu na to, aby bol regulatív indexu zastavanosti naplnený. Poukázal na to, že novovytvorená parcela č. XXX/X, na ktorej stojí rodinný dom, má mieru zastavanosti 95%. Za nezákonný označil žalobca záver žalovaného, že geometrické rozdelenie parcely č. XXX nebolo prekážkou, aby stavebný úrad pokračoval v konaní zohľadňujúc aktuálny stav, čím podľa názoru žalobcu žalovaný právne posvätil možnosť, aby záväzný regulatív miery zastavanosti územia bol ovplyvňovaný vôľou stavebníkov. Žalobca ďalej namietal, že z odôvodnenia napadnutého rozhodnutia nie je zrejmé, prečo by práve dané územie malo byť považované za územie zo stiesnenými územnými podmienkami, ako to vyhodnotil žalovaný v súvislosti s nesúhlasom žalobcu a ostatných susedov ohľadom odstupu stavby od susediacich pozemkov a stavieb. Podľa žalobcu nie je zrejmé, aké výpočty a merania boli vykonané na to, aby sa preukázali vymedzené požiadavky na vzájomné vzdialenosti. V súvislosti s namietaným tienením svojej nehnuteľnosti povoľovanou stavbou poukázal na ust. § 6 ods. 2 vyhl. č. 532/2002 Z.z., podľa ktorého možno stavbu umiestniť na hranici pozemku, len ak jej umiestnením nebude trvalo obmedzené užívanie susedného pozemku na určený účel. Napokon žalobca zaujal názor, že konanie stavebného úradu trpí vadou, ktorá mohla mať vplyv na zákonnosť napadnutého rozhodnutia, a to že stavebný úrad upustil od miestneho zisťovania, ktoré sa podľa žalobcu malo uskutočniť súčasne so stavebným konaním. Tento postup nebol podľa názoru žalobcu dôvodný, pretože s ohľadom na námietky účastníkov konania mohol byť v prípade uskutočnenia miestneho zisťovania výsledok stavebného konania odlišný.

V prílohe podania doručeného tunajšiemu súdu dňa 14.3.2007 zaslal žalobca spoločnosťou Geodet-team spol. s r.o. vypracované určenie výmer plôch, týkajúce sa pozemkov stavebníkov a príľahlého pozemku, podľa ktorého pri súčte výmer parciel č. XXX/X, XXX/X a XXX (spolu XXX m²) by bola výmera plochy pod existujúcim rodinným

domom a povolenou stavbou spolu XXX m², čo je 28% z celkovej plochy, pričom povolený index zastavanosti je 0,25.

Žalovaný v písomnom vyjadrení k obsahu žaloby uviedol, že záväzná časť schváleného územného plánu zóny - centrum Podunajské Biskupice stanovuje maximálny koeficient zastavanej plochy 0,25 a podlažnosť zástavby maximálne dve nadzemné podlažia. Napadnuté rozhodnutie podľa názoru žalovaného zohľadňuje všetky záväzné regulatívy schválené pre danú lokalitu, nakoľko pri navrhovanej zastavanej ploche maximálne XXX,XX m² a výmere stavebného pozemku XXX m² je regulatív zastavanosti pozemku dodržaný. Uviedol ďalej, že záväznosť územného plánu zóny - centrum Podunajské Biskupice nie je podmienená schválením Mestským zastupiteľstvom Hlavného mesta SR Bratislavy, nakoľko samospráva hlavného mesta si štatútom Hlavného mesta SR Bratislavy obstaranie a schválenie územného plánu zóny nevyhradila.

Pokiaľ ide o namietané nedodržanie záväznej stavebnej čiary, žalovaný uviedol, že podľa pôvodnej územnoplánovacej dokumentácie bola záväzná čiara stanovená na úrovni jestvujúcej zástavby. Všeobecne záväzným nariadením Mestskej časti Bratislava - Podunajské Biskupice zo dňa 22.11.2005, ktorým sa naposledy menil územný plán predmetnej zóny, už stavebná čiara pre ulicu M. stanovená nebola. Žalovaný zaujal stanovisko, že ak je v platnej územnoplánovacej dokumentácii stanovená záväzná stavebná čiara, tak tento regulatív stanovuje hranicu minimálnej možnej vzdialenosti stavby od komunikácie, nevylučuje však umiestnenie stavby vo väčšej vzdialenosti od komunikácie. Preto umiestnením stavby, tak ako to vyplýva z napadnutých rozhodnutí, nebol porušený zákon ani iný všeobecne záväzný právny predpis. S ohľadom na tvar stavebného pozemku by takéto umiestnenie ani nebolo možné. K námietke o obchádzaní zákona rozdelením pôvodného pozemku parc. č. XXX na pozemky parc. č. XXX/X a XXX/X, ktorý s pozemkom parc. č. XXX vytvára stavebný pozemok s dostatočnou výmerou na umiestnenie rodinného domu, žalovaný uviedol, že stavebný úrad nie je oprávnený zasahovať do zmluvnej voľnosti fyzických alebo právnických osôb, spochybňovať platnosť zmluvy zavkladovanej do katastra nehnuteľností, prípadne v stavebnom konaní skúmať dôvod prevodu časti pozemku vo vlastníctve stavebníka. Jeho povinnosťou je skúmať to, či pozemok, na ktorom sa má umiestniť navrhovaná stavba, je stavebným pozemkom podľa stavebného zákona a či spĺňa prípadné regulatívy stanovené územnoplánovacou dokumentáciou.

Z hľadiska odstupových vzdialeností bola podľa vyjadrenia žalovaného stavba umiestnená v súlade s § 6 vyhl. č. 532/2002 Z.z., minimálna vzdialenosť 2 metre od spoločných hraníc pozemkov je dodržaná, pričom dotknutá časť pozemku parc. č. XXX vo vlastníctve žalobcu je nezastavaná. Pokiaľ ide o konštatovanie stiesnených územných podmienkach v danej lokalite, poukázal žalovaný na odôvodnenie napadnutého rozhodnutia, podľa ktorého tento záver vyplýva z neusporiadaného rozmiestnenia jednotlivých parciel, ich veľkosti a tvaru. K otázke tienenia, resp. preslnenia žalovaný uviedol, že ide o kategórie používané len v súvislosti v obytnými miestnosťami a s ohľadom na skutkový stav vytvorený napadnutým rozhodnutím v žiadnom prípade nemôže dôjsť k zatienu, prípadne nedostatku preslnenia obytných miestností v rodinnom dome žalobcu. Záverom žalovaný uviedol, že možnosť upustiť od miestneho zisťovania alebo od ústneho pojednávania je legitímnym

právom stavebného úradu vyplývajúcim z § 61 ods. 2 stavebného zákona a nie je viazaná na prípadné námietky účastníkov konania. Poukázal na to, že postup stavebného úradu zabezpečil účastníkom konania možnosť uplatniť všetky procesné práva, ktoré im vyplývajú z príslušných právnych predpisov, pričom podľa zápisnice z ústneho konania sa účastníci uskutočnenia miestneho zisťovania nedomáhali. Z uvedených dôvodov žiadal žalovaný žalobu zamietnuť ako nedôvodnú.

Z obsahu pripojených administratívnych spisov správnych orgánov oboch stupňov súd zistil, že na základe žiadosti stavebníkov T. R. a C. F. zo dňa 24.7.2006 začal stavebný úrad konanie o vydanie stavebného povolenia v zlúčenom územnom a stavebnom konaní na novostavbu „Rodinného domu s dvojgarážou“ na M. ulici, na pozemku parc. č. XXX a technickej a dopravnej vybavenosti na parc. č. XXX/X a XXX/X v k.ú. K. L. Vlastnícke právo k pozemkom stavebníci preukázali výpisom z LV č. XXXX, podľa ktorého sú vlastníckymi pozemkami parc. č. XXX/X o výmere XXX m² zastavané plochy a nádvoria a parc. č. XXX o výmere XXX m² záhrady v k.ú. K. L., a to na základe kúpnej zmluvy zo dňa 10.4.2006. Pôvodná parcela č. XXX o výmere XXX m² bola geometrickým plánom vypracovaným Ing. H. W. - Geomet zo dňa 9.10.2006 rozdelená na parc. č. XXX/X o výmere XXX m² a parc. č. XXX/X o výmere XXX m², pričom novovytvorený pozemok parc. XXX/ X o výmere XXX m² stavebníci zmluvou zo dňa 9.10.2006 previedli do vlastníctva kupujúcej Y. F.

Súčasne s oznámením o začatí územného a stavebného konania určil stavebný úrad ústne pojednávanie na termín 21.9.2006, na ktorom boli vznesené námietky účastníkov. K predloženej projektovej dokumentácii stavby sa súhlasne vyjadrili všetky dotknuté orgány, vrátane Mestskej časti Bratislava - Podunajské Biskupice, ktorá zaujala stanovisko k navrhovanej stavbe z územnoplánovacieho hľadiska. V predmetnom stanovisku zo dňa 24.3.2006 sa okrem iného uvádza, že regulácia intenzity využitia pozemkov v predmetnom území je definovaná nasledovne: „maximálny koeficient zastavanej plochy 0,25, minimálny index zazelenenej plochy 0,40, podlažnosť zástavby maximálne dve nadzemné podlažia, nároky na parkovanie sa požadujú pokryť na vlastnom pozemku. Pri rozvoji zástavby vo vnútrobloku vymedzeného územia je potrebné rešpektovať nezastaviteľný pás územia, ktorý umožní prepojenie a prístupy k jednotlivým stavebným pozemkom a v konkrétnom riešení každého investičného zámeru (hmotovo-priestorové riešenie stavby, dopravný prístup na pozemok, napojenie na inžinierske siete a pod.) bude potrebné preukázať, že jeho realizácia trvala neobmedzí využitie okolitých pozemkov na určený účel. Na pozemkoch parc. č. XXX, XXX je možné postaviť ďalší rodinný dom za podmienok, že objemové a plošné parametre jestvujúcej i navrhovanej zástavby nebudú v rozpore so schválenou reguláciou predmetného územného plánu zóny Podunajské Biskupice - centrum z roku 1996 v znení zmien a doplnkov v roku 2001 a 2005.“

Rozhodnutím č. SÚ-3091/2006/Fl-32 zo dňa 16.10.2006 stavebný úrad vydal stavebníkom stavebné povolenie na predmetnú stavbu, určil podmienky pre umiestnenie stavby a vyhodnotil námietky žalobcu a ďalších účastníkov konania C. X. a G.. E., podľa ktorých ide o neprípustnú stavbu z hľadiska zastavanosti pozemku a nie sú dodržané vzdialenosti od susediacich pozemkov. Konštatoval, že všetky regulatívy územného plánu

zóny - centrum Podunajské Biskupice sú splnené, nakoľko zastavaná plocha navrhovanej novostavby je 166,32 m², teda pri celkovej výmere pozemkov 741 m² je index zastavanosti 22,44, zástavba je dvojpodlažná a parkovanie je zabezpečené na vlastnom pozemku stavebníka. V odôvodnení rozhodnutia konštatoval, že uskutočnením stavby nie sú ohrozené verejné záujmy ani neprimerane obmedzené záujmy účastníkov konania. Nakoľko dokumentácia stavby bola spracovaná oprávneným projektantom, spĺňa všeobecné záväzné požiadavky na výstavbu stanovené stavebným zákonom, nedotýka sa negatívne záujmov ochrany prírody a z uvedených dôvodov sa neprieči ani územnému plánu, zaujal stavebný úrad názor, že stavebníci splnili podmienky pre vydanie stavebného povolenia.

Odvolanie žalobcu proti prvostupňovému rozhodnutiu Krajský stavebný úrad v Bratislave rozhodnutím č. A-2006/2067-DLD zo dňa 11.1.2007 zamietol a rozhodnutie Mestskej časti Bratislava - Podunajské Biskupice zo dňa 16.10.2006 v celom rozsahu potvrdil, a to v podstate z dôvodov uvedených vo vyššie uvedenom písomnom vyjadrení žalovaného k obsahu žaloby.

Krajský súd v Bratislave ako súd vecne a miestne príslušný na konanie vo veci (§ 246 ods. 1 O.s.p.) na nariadenom pojednávaní preskúmal napadnuté rozhodnutie v rozsahu dôvodov uvedených v žalobe (§ 249 ods. 2 O.s.p.), ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo, pri právnom posudzovaní veci aplikoval najmä ustanovenia § 61 ods. 1 a 2, § 62 ods. 1, § 64 ods. 2 stavebného zákona a dospel k záveru, že napadnuté rozhodnutie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia podmienok územnoplánovacieho regulatívu - koeficient zastavanosti, čoho dôsledkom bolo nedostatočné zistenie skutkového stavu veci. Preto napadnuté rozhodnutie žalovaného aj prvostupňové rozhodnutie stavebného úradu zrušil podľa § 250j ods. 2 písm. a/, c/ O.s.p. a vec vrátil žalovanému na ďalšie konanie, pričom žalobcovi priznal právo na náhradu trov konania.

Tunajší súd s poukazom na aplikovanú právnu úpravu konštatoval, že jednou z okolností, ktorú stavebný úrad v stavebnom konaní povinne skúma, je, či dokumentácia k navrhovanej stavbe spĺňa zastavovacie podmienky určené územným plánom zóny. V danom prípade platí pre dané územie - centrum Podunajské Biskupice - územný plán zóny (VZN Mestskej časti Bratislava - Podunajské Biskupice č. X/XXXX v znení VZN č. X/XXXX a VZN zo dňa XX.XX.XXXX), ktorý ako jeden so záväzných regulatívov stanovuje maximálny koeficient zastavanej plochy 0,25. Dodržanie tohto regulatívu v praxi znamená, že pri súčte výmer všetkých pozemkov v lokalite nesmie ich zastavaná časť prevyšovať 25% z celku. Stavebný úrad samozrejme nemôže ovplyvniť už existujúcu zastavanosť pozemkov v dotknutom regulovanom území z minulosti, je však povinný dohliadať na dodržiavanie tohto i ostatných záväzných regulatívov určených platným územným plánom zóny vo všetkých aktuálnych stavebných konaniach, v ktorých rozhoduje o povolení stavby. Dodržanie stanoveného indexu zastavanosti je stavebný úrad podľa názoru súdu oprávnený zároveň i povinný skúmať individuálne, s prihliadnutím na konkrétne okolnosti a skutočnosti, pokiaľ možno však vždy vo vzťahu k pozemkom prirodzene určeným na individualizované užívanie a zastavanie, aj s prihliadnutím na účelové určenie pozemkov z minulosti. Súd mal za to, že stavebný úrad nemôže rezignovať na svoju funkciu v súvislosti s dohľadom nad dodržiavaním územného plánu zóny v parametri koeficient zastavanosti tým, že tento regulatív skúma len

vo vzťahu ku konkrétnemu pozemku určenému stavebníkom na zastavanie, ako to urobili správne orgány oboch stupňov v prejednávanej veci. Z príbuzenských vzťahov dotknutých osôb i časových súvislostí vyššie opísaných úkonov pred rozhodnutím o povolení stavby je totiž zrejmé, že pozemkami prirodzene určenými na spoločné užívanie v súvislosti s jednou stavbou boli parc. č. XXX o výmere XXX m² zastavané plochy a nádvorí a parc. č. XXX o výmere XXX m² záhrady, pričom predmetnou stavbou bola stavba rodinného domu súpisné číslo XXXX na parc. č. XXX. Je nepochybné, že v priamej súvislosti s povoľovanou stavbou došlo k rozdeleniu parc. č. XXX na pozemky parc. č. XXX/X o výmere 149 m², s domom súpisné číslo XXXX, ktorý bol prevedený príbuznej stavebníkov G.. Y. F. a pozemok parc. č. XXX/X, ktorý bol spolu s pozemkom parc. č. XXX určené stavebníkmi na zastavanie. Súd je toho názoru, že nebol v súlade so zákonom postup správnych orgánov, ktorý koeficient zastavanosti posudzovali len vo vzťahu k tzv. stavebným pozemkom, teda parc. č. XXX/X a XXX, konštatujúc, že regulatívy územného plánu zóny boli zachované a zároveň si nevšimajúc novovzniknutú parcelu č. XXX/X o výmere XXX metrov, čo predstavuje plochu takmer bezprostredne zastavanú domom súpisné číslo XXXX. Niet sporu o to, že takýto pozemok by nikdy nemohol slúžiť ako samostatný stavebný pozemok určený na zastavanie rodinným domom. S ohľadom na opísané súvislosti rozdelenia pozemku parc. č. XXX a prevod vlastníctva k novovytvorenému pozemku parc. č. XXX/X na MUDr. Y. F. (matku stavebníčky), mal stavebný úrad podľa mienky súdu posudzovať dodržanie stanoveného indexu zastavanosti spoločne s pozemkom parc. č. XXX/X, ako aj s rodinným domom súpisné číslo XXXX. Možno sa stotožniť s názorom žalobcu, že žalovaným aplikovaný výklad zákona v súvislosti s dodržaním územného plánu by mohol viesť k tomu, že účelovým delením pozemkov v súvislosti so zriaďovaním nových stavieb by sa stavebný úrad dostal do pozície bezmocného pozorovateľa, neschopného reálne dohliadať nad dodržiavaním územného plánu zóny. Z uvedených dôvodov bol súd toho názoru, že žalovaný v naznačenom smere vychádzal z nesprávneho právneho posúdenia veci, čo malo za následok nedostatočné zistenie skutkového stavu spočívajúce v tom, že index zastavanosti nebol preskúmaný pomerom celkovej výmery všetkých dotknutých pozemkov (parc. č. XXX/X, parc. č. XXX/X a parc. č. XXX) s výmerou plôch zastavaných povoľovanou stavbou, ako aj pôvodnou stavbou súpisné číslo XXXX na parc. č. XXX/X.

Ostatné námietky žalobcu proti napadnutému rozhodnutiu súd vyhodnotil ako nedôvodné a postup žalovaného i prvostupňového stavebného úradu ako zákonný a správny. Pokiaľ ide o námietku ohľadom tvrdeného nedodržania záväzne stanovenej stavebnej čiary v predmetnej lokalite, mal súd za to, že existencia takéhoto regulatívu v územnom pláne predmetnej zóny nebola preukázaná, o čom svedčí jednak písomné stanovisko autora územného plánu zóny - Mestskej časti Bratislava - Podunajské Biskupice a potvrdzuje to aj jestvujúci stav umiestnenia stavieb na P. ulici. Preto niet dôvodu brániť vlastníčkovi pozemku, aby zriadil stavbu v akejkoľvek vzdialenosti od uličnej čiary, pokiaľ dodrží ostatné regulatívy a urbanistické, architektonické a ďalšie normatívne požiadavky kladené na stavbu. Súd tiež zdôraznil, že zotrvaním na požiadavke zriaďiť stavbu na uličnej čiare by bolo v danom prípade stavebníkom prakticky znemožnené zhodnotiť svoj pozemok stavbou, čo by znamenalo neprípustný zásah do ich práv. S ohľadom na to, že odstupy povoľovanej stavby podľa § 6 vyhl. č. 532/2002 Z.z. od susediacich pozemkov a stavieb boli v danom prípade

dodržané, nie je podstatné, či správne orgány označili predmetné územie za územie so stiesnenými územnými podmienkami a ako tento záver odôvodnili. Umiestnenie navrhovanej stavby prakticky vylučuje trvalé obmedzenie užívania susedného žalobcovho pozemku, nakoľko tienenie, resp. preslnenie sa posudzujú len vo vzťahu k susedným stavbám, nie pozemkom a výhľad z navrhovanej stavby do domu a záhrady žalobcu nie je takým ukazovateľom, ktorý by musel stavebný úrad v zmysle právnych predpisov osobitne vyhodnocovať. Po právnej stránke správne posúdil žalovaný podľa názoru súdu aj otázku žalobcom namietaného neuskutočnenia miestneho zisťovania, keď konštatoval, že stavebný úrad zabezpečil účastníkom konania uplatnenie všetkých procesných práv zaručených právnymi predpismi. Upustenie od miestneho zisťovania je oprávnením stavebného úradu podloženým vlastným správnym uvážením a jeho využitím v danom prípade nedošlo k zásahu do práv žalobcu či iného účastníka konania, ani k inému rozporu so zákonom.

Proti uvedenému rozsudku podal žalovaný v zákonnej lehote odvolanie s návrhom, aby odvolací súd napadnutý rozsudok zmenil a žalobu ako nedôvodnú zamietol. Tvrdil, že stavebný úrad nie je oprávnený ani povinný skúmať, za akých okolností a za akým účelom vznikol stavebný pozemok, na ktorom hodlá stavebník realizovať stavbu. Posudzovanie splnenia podmienok záväzných regulatívov vyplývajúcich zo všeobecne záväzného nariadenia č. 5/1996 v znení účinnom po 22.11.2005 sa podľa žalovaného vzťahuje iba na konania začaté po 22.11.2005 a nemôže sa dotýkať už existujúcej zástavby, najmä tej, ktorá v čase svojej realizácie nebola regulovaná vôbec. Stavebný úrad teda podľa žalovaného nie je oprávnený posudzovať, či akákoľvek existujúca stavba, ktorá bola postavená pred 22.11.2005, spĺňa podmienku v súčasnosti platného koeficientu zastavanosti alebo nie. Záver súdu, že stavebný úrad mal posudzovať dodržanie stanoveného indexu zastavanosti stavebného pozemku spoločne s pozemkom parc. č. XXX/X, ako aj rodinným domom súpisné číslo XXXX, podľa žalovaného nielenže nemá oporu v platných právnych predpisoch, ale priamo odporuje ustanoveniu § 13 ods. 5 písm. b/ a ods. 10 vyhlášky č 55/2001 Z.z..

V priebehu odvolacieho konania stavebníci D. R. a C. F. požiadali Najvyšší súd SR o pripustenie do súdneho konania z dôvodu, že o konaní na krajskom súde, v ktorom sa rozhodovalo o ich právach a povinnostiach, nemali žiadne informácie a súdneho konania sa od začiatku nezúčastnili. Zaujali tiež stanovisko k veci samej, v ktorom sa pripojili k dôvodom odvolania žalovaného.

Najvyšší súd Slovenskej republiky súd ako súd odvolací uznesením č. k. 8 Sžo 8/2007-132 zo dňa 06.02.2008 zrušil napadnutý rozsudok tunajšieho súdu a vrátil mu vec na ďalšie konanie, nakoľko dospel k záveru, že pre procesné vady v konaní pred súdom nie je možné napadnutý rozsudok potvrdiť alebo zmeniť. Odvolací súd poukázal na zásadu, že každý má právo byť účastníkom konania, v ktorom sa rozhoduje o jeho právach a povinnostiach, ktorá vyplýva z čl. 46 Ústavy SR a vzťahuje sa aj na všetky typy stavebného konania, vrátane kolaudačného konania. Vzhľadom na to, že tunajší súd nekonal so stavebníkmi ako s účastníkmi súdneho konania, hoci rozhodoval o ich právach a povinnostiach, odňal im možnosť konať pred súdom. Preto bolo potrebné napadnutý rozsudok podľa § 221 ods. 1 písm. f/, ods. 3 O.s.p. zrušiť a vrátiť vec súdu prvého stupňa na ďalšie konanie.

V ďalšom konaní súd pokračoval so stavebníkmi B., D. R. a Ing. C. F., najprv v procesnom postavení vedľajších účastníkov na strane žalovaného (na základe oznámenia ich právneho zástupcu doručeného tunajšiemu súdu dňa 14.04.2008 o vstupe menovaných do konania). Po nadobudnutí účinnosti zákona č. 384/2008 Z.z., ktorým sa s účinnosťou od 15.10.2008 novelizovalo o.i. ustanovenie § 250 ods. 1 O.s.p., pribral súd stavebníkov do konania uznesením vyhlásením na pojednávaní konanom dňa 22.10.2008.

Stavebníci v písomnom vyjadrení k veci samej zo dňa 07.05.2008 uviedli, že pri odpredaji časti pozemku konali v súlade s platnými právnymi predpismi a preto záver súdu, že časť pozemku bola rozdelená v priamej súvislosti s povoľovanou stavbou, považovali za nedôvodný. Mali za to, že nakoľko boli vlastníkami pozemkov riadne zapísaných v príslušnom katastri nehnuteľností, ktoré spĺňali požiadavky stavebného pozemku, mali právo požiadať o vydanie stavebného povolenia. Poukázali na to, že miestne i vecne príslušným stavebným úradom vydané stavebné povolenie spĺňa všetky zákonné podmienky, vrátane platných regulatívov (minimálna výmera novovzniknutých pozemkov, koeficient zastavanosti, podiel prírodných ozelenených plôch). Opätovne sa v plnom rozsahu stotožnili s právnym názorom žalovaného v konaní a navrhli žalobu ako nedôvodnú zamietnuť.

Súd prvého stupňa vyššie uvedeným postupom odstránil odvolacím súdom vytýkanú vadu konania a umožnil stavebníkovi D. R. a C. F. uplatniť všetky ich procesné práva účastníka súdneho konania. S ohľadom na to, že s dôvodmi žaloby sa súd vysporiadal v neskôr zrušenom rozsudku č. k. 2 S 44/2007-72 zo dňa 20.06.2007, poukazuje v celom rozsahu na jeho vyššie opísané odôvodnenie. Nakoľko v odvolacom konaní nebolo posúdené meritum veci, ani odvolacie dôvody prezentované žalovaným, ku ktorým sa pripojili aj stavebníci ako účastníci konania, dodáva súd prvého stupňa na doplnenie, že žalovaný ani stavebníci sa nemýlia, keď tvrdia, že žiaden právny predpis neukladá stavebnému úradu posudzovať dodržanie stanoveného indexu zastavanosti stavebného pozemku spoločne so susedným pozemkom (v danom prípade parc. č. XXX/X) a na ňom postaveným rodinným domom (súp. č. XXXX). Na druhej strane však niet pochyb o tom, že územný plán zóny, platný v čase začatia územného a stavebného konania a aj v čase vydania stavebného povolenia, ktorý bol v zmysle § 62 ods. 1 písm. a/ stavebného zákona stavebný úrad povinný pri posudzovaní povoľovanej stavby zohľadniť, stanovoval pre dané územie index zastavanosti 0,25. Pokiaľ zákon vyžaduje, že dokumentácia povoľovanej stavby musí spĺňať zastavovacie podmienky určené územným plánom zóny, mal by stavebný úrad dbať na to, aby regulatív maximálnej zastavanosti bol dodržaný nielen bezprostredne vo vzťahu k stavebnému pozemku (pozemku určenému stavebníkovi na zastavanie), ale aj k tým pozemkom, ktoré sú povoľovanou stavbou dotknuté. Podľa názoru súdu správne orgány nemôžu zatvárať oči nad skutočnosťou, že pred zriadením povoľovanej stavby tu bol jeden vlastník rodinného domu súp. č. XXXX a pozemkov parc. č. XXX o výmere 403 m² zastavané plochy a nádvoria a parc. č. XXX o výmere XXX m² záhrady, čiže spolu so stavbou rodinného domu vlastník užíval uvedené pozemky o celkovej výmere 890 m². Po zriadení povoľovanej stavby na pozemkoch s nezmenenou celkovou výmerou pribudne ďalší rodinný dom s výmerou zastavanej plochy 167 m², no pri posudzovaní indexu zastavanosti sa berie do úvahy 167 m² povoľovanou stavbou zastavanej plochy k výmere stavebného pozemku 741 m², bez toho, aby sa zohľadnil existujúci rodinný dom súp. č. XXXX a

novovytvorená parcela č. XXX/X o výmere XXX m², na ktorej tento dom stojí. Takýto postup pri zohľadňovaní koeficientu zastavanosti podľa názoru súdu nezodpovedá zmyslu a účelu tohto regulatívu a znamená obchádzanie podmienok stanovených územným plánom zóny. Pokiaľ na splnenie záväzných ukazovateľov určených územným plánom zóny stačí vhodne rozčleniť existujúce pozemky a na nich zriadené stavby tak, aby výsledný pozemok určený na zastavenie bol dostatočne veľký pre vykázanie súladu s územným plánom zóny v parametri index zastavanosti, potom nemá stanovenie tohto regulatívu za danej situácie prakticky žiaden význam. Toto by si však mala uvedomiť predovšetkým obec, resp. mestská časť, ktorá k navrhovanej stavbe zaujíma stanovisko z územnoplánovacieho hľadiska, resp. vykonáva kompetencie stavebného úradu.

Keďže oproti skutkovému a právnomu stavu veci spred vydania neskôr zrušeného rozsudku zo dňa 20.06.2007 sa nič nezmenilo, Krajský súd v Bratislave po opätovnom preskúmaní veci znovu dospel k záveru, že nakoľko napadnuté rozhodnutie vychádzalo v naznačenom smere z nesprávneho právneho posúdenia veci, z čoho vyplynulo aj nedostatočné zistenie skutkového stavu, bolo potrebné toto rozhodnutie spolu s prvostupňovým rozhodnutím stavebného úradu podľa § 250j ods. 2, písm. a) a c) O.s.p. zrušiť a vrátiť vec žalovanému na ďalšie konanie, v ktorom bude žalovaný právnym názorom súdu viazaný.

O náhrade trov konania súd rozhodol podľa § 250k ods. 1 O.s.p. a v konaní úspešnému žalobcovi priznal plnú náhradu trov pozostávajúcich zo zaplateného súdneho poplatku za žalobu vo výške 2.000,- Sk a z vyúčtovaných trov právneho zastúpenia advokátom za 8 úkonov právnej služby, z toho 5x 1.371,- Sk, 1x1.466,- Sk, 1x 685,50,- Sk a 1x 342,75,- Sk (§ 11 ods. 1, § 14 ods. 1 písm. a/, c/, d/ vyhlášky č. 655/2004 Z.z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb - príprava a prevzatie zastúpenie, písomné podanie žaloby na súd, vyjadrenie k odvolaniu, 3x účasť na pojednávaní vo veci, 1x účasť na pojednávaní s vyhlásením rozsudku, 1x účasť na odročenom pojednávaní,), 7x 178,- Sk a 1x 199,- Sk paušálna náhrada, čo spolu s DPH 19% z tarifnej odmeny predstavuje sumu 14.570,- Sk, ktorú je žalovaný povinný zaplatiť žalobcovi na účet jeho právneho zástupcu podľa § 149 ods. 1 O.s.p.

P o u č e n i e : Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho

doručenia, písomne, dvojmo na Krajský súd v Bratislave.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3 O.s.p.)

uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom

sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa

odvolateľ domáha.

Ak povinný dobrovoľne nesplní to, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.

Krajský súd v Bratislave, dňa 22.10.2008

Mgr. Viliam Pohančeniák predseda senátu

Za správnosť: Ladislava Drahovská

Krajský súd v Bratislave Za správnosť
anonymizácie: