



OKRESNÝ
ÚRAD
TRENČÍN

odbor výstavby a bytovej politiky
Hviezdoslavova 3, 911 01 Trenčín

Č.j. : OU-TN-OVBP2-2018/013772-2/Kr

V Trenčíne dňa 06.06.2018.

VEREJNÁ VYHLÁŠKA

Vyvesené dňa:

Zvesené dňa:

(pečiatka a podpis)

ROZHODNUTIE

Okresný úrad Trenčín, odbor výstavby a bytovej politiky, ako príslušný úrad vykonávajúci štátnu stavebnú správu v druhom stupni (ďalej len „odvolací orgán“) podľa čl. I. § 4 ods. b) bod 1 zák. 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 v spojení s ust. § 118 zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“), preskúmal v súlade s ust. § 59 ods. 1 zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov odvolaním, ktoré podali účastníčky konania PhDr. Mária Jandová PhD., trvale bytom Plevník-Drienové 375 a Helena Hubocká, trvale bytom Zákvašov 1521/29, Považská Bystrica, (ďalej len „odvolateľky“), napadnuté rozhodnutie obce Plevník-Drienové (ďalej len „prvostupňový orgán“) ako správneho orgánu, vydané dňa 05.02.2018 pod spisovým číslom 2017/684-TS1/A-10.

Na základe tohto preskúmania a výsledkov konania o odvolaní takto

r o z h o d o l :

Podľa ustanovenia § 59 ods. 3 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“)

ruší

rozhodnutie obce Plevník-Drienové vydané dňa 05.02.2018 pod spisovým číslom 2017/684 - TS1/A-10 (ďalej len „prvostupňové rozhodnutie“) **a vec vracia na nové prerokovanie a rozhodnutie.**

Odôvodnenie

Prvostupňový orgán ako stavebný úrad príslušný podľa § 117 ods. 1 stavebného zákona vykonávajúci prenesený výkon štátnej správy vydal v správnom konaní prvostupňové rozhodnutie, ktorým bolo na žiadosť fyzickej osoby Jaroslava Štrbeka, trvale bytom Považské Podhradie 415, 017 04 Považská Bystrica, (ďalej len „stavebník“) povolené uskutočniť stavbu „Predajňa“ a stavbu „Rodinný dom“ (dva samostatné objekty) na pozemku parcelné číslo 1688/12 KNC v katastrálnom území Plevník-Drienové (ďalej len „stavba“).

Stavba pozostáva z :

1. Objekt: „Predajňa“ bude murovaný, dvojpodlažný, bez suterénu, zastrešený plochou strechou, s výškou strechy +7,365 m od +-0,000, merané na podlahe prízemí. Pôdorys predajne bude obdĺžnikového tvaru o celkových pôdorysných rozmeroch 28000 x 12000 mm. Súčasťou prízemí budú garážové priestory a skladové priestory, zádverie, schodisko na poschodie, sociálne zariadenie a priestory predajne športových odevov, športovej obuvi a náhradných dielov na motocykle. Garážová časť bude prízemná a nad priestormi predajne bude vybudované poschodie, kde sa bude nachádzať recepcia, denná miestnosť, sociálne zariadenie, skladové priestory, kancelárie a archív. Špecifikácia predajne: Jedná sa o športovú predajňu zameranú na predaj motocyklového závodného príslušenstva ako sú ochranné prilby, okuliare, čížmy, oblečenie a drobné príslušenstvo a náhradné diely k motocyklom ako sú brzdové platničky, kotúče, hadice, reťaze, lanká, filtre, sviečky....

2. Objekt : „Rodinný dom“ bude prízemný, bez suterénu, murovaný, zastrešený rovnou strechou s výškou strechy 4,075m od +-0,000, merané na podlahe prízemí. Pôdorysný rozmer domu bude v tvare „L“, s rozmermi jednotlivých krídel 13500 x 7400 mm a 15600 x 7900 mm + terasa.

Dispozičné riešenie domu:

- Prízemie: vstupné zádverie, chodba, šatník, technická miestnosť, obývacia izba s jedálňou a kuchyňou s východom na terasu, dve kúpeľne s WC a ďalšie štyri izby.

Stavba bude umiestnená mimo zastavaného územia obce, v súlade s platným územným plánom obce - zmena a doplnok č. 1, schváleného OZ v Plevníku-Drienovom dňa 16.4.2015 č.21/2015 a urbanistickej štúdie, lokalita Strihovské, odsúhlasenou OZ obce Plevník-Drienové dňa 27.10.2016 pod č.57/2016, v ktorom bola predmetná lokalita „Strihovské“ zatriedená do obytného územia, s prípustným funkčným využitím pre funkciu bývania ako obytné územie s prevahou izolovaných rodinných domov s možnosťou výstavby hospodárskych objektov pre skladovanie produktov a drobnochov, ako aj s doplnkovou funkciou ktorú tvorí občianska vybavenosť (obchody, služby, drobné remeselné prevádzky...).

Oplotenie nie je predmetom konania o povolení stavby, bude riešené v osobitnom konaní.

Prvostupňové rozhodnutie bolo oznámené všetkým známym účastníkom konania resp. ich splnomocneným zástupcom doručením do vlastných rúk a podľa § 69 ods. 2 (správne malo byť uvedené podľa § 61 ods. 4) stavebného zákona verejnou vyhláškou. Obsahovalo riadne poučenie podľa § 47 ods. 4 správneho poriadku o možnosti podať proti nemu odvolanie.

Odvolateľkám bolo rozhodnutie oznámené dňa 12.02.2018 PhDr. Márii Jandovej PhD. a dňa 26.02.2018 Helene Hubockej.

Odvolateľky podali odvolanie na prvostupňovom orgáne v zákonom stanovenej lehote dňa 26.02.2018.

V podanom odvolaní ako dôvod odvolateľky uvádzajú, že:

1. K predmetným stavbám - predajňa a rodinný dom s prístupom a prípojkami inž. sietí na parcele KN-C 1688/12 - bolo oznámené verejnou vyhláškou stavebného úradu stavebné konanie na deň 23.11.2017. Majiteľky susednej parcely KN-C 1688/3 (bývalá KN-E 291/4) upozornili OU Plevník-Drienové listom zo dňa 20.11.2017, ako aj na samotnom stavebnom konaní na nedoriešenie hranice medzi pozemkami KN-C 1688/12 (bývalá KN-E 291/3) a KN-C 1688/3 (bývalá KN-E 291/4). Na stavebnom konaní priznal zlé vytýčenie hranice aj stavebník Jaroslav Štrbek. Stavebné konanie bolo z dôvodu spornej hranice prerušené „Rozhodnutím č. 2017/684-TS1/A-10“ zo dňa 24.11.2017 a spoluvlastníčky pozemku parc.č. KN-C 1688/3 boli odkázané na súd o určenie hranice medzi pozemkami parc.č. KN-C 1688/3 a KN-C 1688/12. Prerušenie stavebného konania bolo stanovené na dobu do nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia súdu vo veci.
2. Spolumajiteľky pozemku parc.č. KN-C 1688/3 v súlade s rozhodnutím OU zo dňa 24.11.2017 podali dňa 4.1.2018 na Okresný súd v Považskej Bystrici (ďalej len OS) návrh na určenie priebehu spornej hranice medzi pozemkami. O podaní na OS informovali OU Plevník-Drienové listom zo dňa 4.1.2018.
3. OU Plevník-Drienové napriek svojmu rozhodnutiu zo dňa 24.11.2017, v ktorom prerušil stavebné konanie zo dňa 23.11.2017 až do nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia súdu o správnom priebehu hranice medzi parcelami KN-C 1688/3 a KN-C 1688/12, oznámil listom prevzatým dňa 21.12.2017, že rozdelil pôvodné stavebné konanie „predajňa a rodinný dom s prístupom a prípojkami inž. sietí na parcele KN-C 1688/12“ zvolané na deň 23.11.2017 na dve stavebné konania „predajňa a rodinný dom s prístupom a prípojkami inž. sietí na parcele KN-C 1688/12“ a stavebné konanie, ktorého predmetom je stavba „oplotenie“. Z príloh ich listu je zrejmé, že v pôvodnom stavebnom konaní 23.11.2017 nebolo oplotenie predmetom stavebného konania a až dodatočne po vydaní rozhodnutia OU Plevník-Drienové zo dňa 24.11.2017 bolo špekulatívne vytvorené stavebné konanie k pôvodnému predmetu konania z 23.11.2017 a k predmetu oplotenia. Uvedené rozdelenie je účelové z nasl. dôvodov :
 - pôvodné stavebné konanie dňa 23.11.2017 bolo k stavbe „predajňa a rodinný dom s prístupom a prípojkami inž. sietí na parcele KN-C 1688/12“ a fiktívne oddelenie stavebného konania „oplotenie“ je len špekulatívnou zámienkou ako sa vyhnúť naplneniu záverov rozhodnutia OU zo dňa 24.11.2017. Oznámenie o rozdelení stavebného konania na dve s možnosťou vyjadrenia sa účastníkom v najkratšie možnej dobe len do 7 dní bolo spornej strane doručené až dňa 21.12.2017, pričom v uvedenej dobe boli vianočné sviatky, dovolenka OU a odvolateľky nemali vzhľadom na krátkosť času (len 4 pracovné dni a podľa textu samotného oznámenia vlastne len v jediný úradný deň- stredu 27.12.2017) možnosť sa odborne k nemu vyjadriť.
 - OU Plevník-Drienové teda účelovo zavádza , keď tvrdí, že došlo k rozdeleniu pôvodného stavebného konania.
4. Dňa 5.2.2018 vydala obec Plevník-Drienové napriek svojmu predošlému platnému rozhodnutiu z 24.11.2017 o prerušení stavebného konania zo dňa 23.11.2017 k predmetným stavbám - predajňa a rodinný dom s prístupom a prípojkami inž. sietí na parcele KN-C 1688/12

stavebné povolenie na tie isté stavby- predajňa a rodinný dom s prístupom a prípojkami inž. sietí na parcele KN-C 1688/12 napriek spornej hranici medzi KN-C 1688/12 a KN-C 1688/3.

Vydanie stavebného povolenia obec Plevník-Drienové zdôvodňuje tým, že :

- a. Predmetné stavby sú v súlade s urbanistickou štúdiou lokality Strihovské a v k. ú. Plevník-Drienové odsúhlasenou VZN 57/2016 zo dňa 27.10.2016. V tomto zdôvodnení je zrejmé úmyselné zavádzanie zo strany obce, pretože VZN 57/2016 definuje presne vzdialenosti stavieb na parcele KN-C 1688/12 a od hranice s parcelou KN-C 1688/3. Presné určenie priebehu hranice je ale predmetom súdneho sporu. Na zasadnutí OZ obce Plevník-Drienové dňa 27.10.2016 pri prejednávaní VZN 57/2016 nesprávne vytýčenie hranice priznal aj samotný stavebník Jaroslav Štrbek, kde odvolateľky naň sám upozornil.
- b. Stavebné povolenie v časti II "Podmienky pre uskutočnenie stavby, bod 9a Osadenie stavby" určujú vzdialenosti stavieb „predajňa a rodinný dom" od hranice s KN-C 1688/3 podľa VZN 57/2016 z 27.10.2016 ale v časti „III. Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania" konštatuje, že na určenie priebehu hranice bol vypracovaný geometrický plán geodetom Tiborom Melišom, podľa ktorého sú vzdialenosti predmetných stavieb od hranice výrazne iné (2,574 m namiesto 3,5m a 4,249 m namiesto 4,5m) ako sa udáva v bode II. stavebného povolenia a platného VZN 57/2016, ktorým OU zdôvodňuje povolenie predmetných stavieb.
- c. OU Plevník-Drienové konštatuje v stavebnom povolení nedoriešenie inž. sietí a ich vedenie po susedných parcelách v bode II "Podmienky pre uskutočnenie stavby", bod 10c6. Predpokladá, že stavebník doručí súhlas dotknutých vlastníkov (teda aj nás) až dodatočne. Z dôvodu vyhnúť sa opätovnej účelovej manipulácii a nátlaku zo strany OU Plevník-Drienové, lebo stavebným povolením z 5.2.2018 je stavba už povolená, žiadame, aby pred vydaním platného stavebného povolenia bolo jasné umiestnenie inž. sietí a bol predložený súhlas vlastníkov parciel, po ktorých zamýšľa stavebník vybudovať prípojky inž.sietí.

Stavebný úrad obce Plevník-Drienové podľa ich právneho názoru neoprávnene zamietla občianskoprávnu námietku spolumajiteľiek susednej parcely KN-C 1688/3 PhDr. Márie Jandovej PhD. a Heleny Hubockej napriek tomu, že o spornej hranici nerozhodol súd. Obec Plevník-Drienové napriek upozorneniu na možnú protiprávnosť svojho konania listom zo dňa 22.12.2017 :

1. Nedodržia svoje „Rozhodnutie č. 2017/684-TS1 /A-10" zo dňa 24.11.2017 a vlastné VZN 57/2016 z 27.10.2016
2. Poškodzuje vlastnícke práva spolumajiteľiek susediacej parcely KN-C 1688/3 stanovením prístupu k rodinnému domu za spornou hranicou parciel.

Žiadajú dodržať pôvodné rozhodnutie OU Plevník-Drienové vo veci stavieb „predajňa a rodinný dom s prístupom a prípojkami inž. sietí na parcele KN-C 1688/12" a pokračovať v stavebnom konaní až po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia súdu o správnom priebehu hranice a zrušiť stavebné povolenie zo dňa 5.2.2018.

Prvostupňový orgán v súlade s ust. § 56 správneho poriadku upovedomil účastníkov konania o podanom odvolaní oznámením zo dňa 02.03.2018. Na vyjadrenie sa účastníkov konania k podanému odvolaniu určil primeranú lehotu do 10 dní odo dňa doručenia oznámenia. K podanému odvolaniu sa v určenej lehote vyjadril stavebník v zastúpení LEGAL POINT, s.r.o., Nemocničná 979, 017 04 Považská Bystrica jej štatutárom Lucia Bušfy – konateľ, advokát, ktorý vo vyjadrení uviedol, že k písomne vyjadreným pochybnostiam odvolateľiek o účelovom a

špekulatívnom postupe stavebného úradu vyjadreným v odvolaní zo dňa 14.02.2018 uvádzajú, že tento postup bol zvolený na základe žiadosti stavebníka. Ten len využil svoje práva na voľbu daného procesného postupu. Takýto postup nie je zákonom zakázaný, práve naopak, v mnohých prípadoch sa takýto postup javí ako opodstatnený a dôvodný. Má za to, že rovnako tomu bolo aj v tomto prípade. Keďže povaha námietok odvolateľov a aj účastníkov konania bola takej povahy, ktorá bez akýchkoľvek pochybností dovoľovala zvoliť takýto postup, stavebný úrad takto aj konal, aby boli zachované práva a povinnosti všetkých zúčastnených subjektov a to práve aj s ohľadom na skutočnosť, ak by sa preukázalo tvrdenie odvolateľov ako pravdivé. Takýmto postupom sa predchádza tomu, aby sa následne museli sanovať chybné kroky.

Stavebný úrad po preskúmaní dôvodov žiadosti vydal v zmysle stavebného zákona rozhodnutie, ktorým povolil stavbu: Predajne a Rodinného domu ako dvoch samostatných objektov na jednom pozemku parc. č. C- KN 1688/12 v katastrálnom území Plevník Drieňové a zároveň uviedol, že oplotenie predmetného pozemku nie je predmetom tohto rozhodnutia, ale musí byť predmetom samostatného stavebného konania a povolenia. Rovnako stavebný úrad v stavebnom povolení zdôraznil, že žiadna z konštrukcií stavby nesmie presahovať spoločné hranice so susednými pozemkami.

Toto rozhodnutie je v súlade so zákonom a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území SR. V danom prípade sa jedná o typický príklad toho, kedy je takýto postup logický a žiadaný a súčasne rešpektuje subjektívne právo stavebníka, ako aj subjektívne práva ostatných účastníkov konania, resp. rešpektuje vznesené námietky odvolateľiek.

K námietke odvolateľiek, že samotný úrad nerešpektoval svoje predchádzajúce rozhodnutie s týmto nie je možné súhlasiť. Pri vydaní stavebného povolenia stavebný úrad plne rešpektoval svoje predošlé rozhodnutie č. 2017/684-TS1/A-10 zo dňa 24.11.2017 o prerušení konania a vzhľadom na vznesenú námietku týkajúcu sa práve hranice pozemku povolil uskutočňovanie stavieb: Predajne a Rodinného domu, ktorých sa reálne vznesená námietka žiadnym spôsobom nedotýkala. Konanie o povolení oplotenia pozemku stavebníka ostalo až do právoplatného rozhodnutia súdu prerušené, čím plne rešpektoval svoje predchádzajúce rozhodnutie.

V danom prípade stavebný úrad postupoval v súlade so základnými pravidlami správneho konania, medzi ktoré nepochybne patrí aj zásada hospodárnosti konania, v zmysle ktorej je správny orgán povinný viesť konanie hospodárne, bez zbytočných prietahov a je povinný včas rozhodnúť. Správny orgán je povinný využiť všetky prostriedky, ktoré sú jednoduché, účinné a nezvyšujú bezdôvodne náklady konania. V danom prípade, ak by stavebné konanie nebolo rozdelené, jednalo by sa bez pochyb o absolútne nehospodárny krok, na ktorý by bezdôvodne doplatil len stavebník. Vzhľadom na skutočnosť, že je v danom stavebnom konaní sporný len priebeh hranice medzi pozemkom stavebníka: C-KN 1688/12 a pozemkom odvolateľiek: C-KN 1688/3, pričom sporná hranica je predmetom súdneho konania, toto nebráni tomu, aby bola povolená stavba Predajne a stavba Rodinného domu, ktoré bezo sporu nezasahujú do hraníc pozemku (a to ani tej vyznačenej, ani tej tvrdenej odvolateľkami).

Akokoľvek by sa v zmysle súdneho rozhodnutia zmenila hranica medzi pozemkami, nebude to mať vplyv na umiestnenie stavby Predajne a Rodinného domu na pozemku stavebníka: C-KN 1688/12. Ak by sa vôbec námietka spornosti hranice ukázala ako oprávnená, ovplyvní to výlučne osadenie oplotenia. Práve z tohto dôvodu je hospodárne a účelné toto riešiť v samostatnom povoľovanom konaní.

K ďalšiemu dôvodu uvedenému v odvolaní - tvrdenie, že predmetom pôvodného stavebného konania nebolo oplotenie, je potrebné uviesť, že táto námietka je bez právneho významu.

Nakoľko z obsahu spisu, projektovej dokumentácie je zrejmé, že oplotenie je imanentnou súčasťou povolenia stavby.

Skutočnosť, že oplotenie nebolo samostatne označené ako samostatná stavba v názve povolenia, neznamená, že nie je jeho súčasťou. Je absolútne iracionálne tvrdenie odvolateľov, že oplotenie bolo fiktívne vytvorené. Takéto tvrdenie je nepravdivé a v rozpore so skutočným a právnym stavom, čo je z obsahu spisu zrejmé.

Odvolateľky taktiež namietajú postup stavebného úradu z dôvodu, že im stanovil lehotu 7 dní na vyjadrenie sa k rozdeleniu konania, čo podľa ich vyjadrenia nie je dostatočná lehota na to, aby sa mohli odborne vyjadriť k oznámeniu, nakoľko v danom čase boli vianočné sviatky. Vznesenú námietku považujeme taktiež za nedôvodnú, čo opierame o nasledovné argumenty a zákonné ustanovenia:

- Podľa ustanovenia § 27 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (*dalej len „správny poriadok“*): „Ak je to potrebné, správny orgán určí na vykonanie úkonu v konaní primeranú lehotu, pokiaľ ju neustanovuje tento zákon alebo osobitný zákon.“ Správny orgán určuje lehotu na základe vlastnej úvahy tak, aby bola primeraná povahe vykonávaného úkonu. V danom prípade sa lehota 7 dní na vyjadrenie k danému oznámeniu považuje za primeranú nakoľko sa nejedná o obsahovo náročný úkon.
- V zmysle ustanovenia § 27 ods. 3 „Lehota je zachovaná, ak sa posledný deň lehoty podanie podá na správnom orgáne uvedenom v § 19 ods. 4 alebo ak sa podanie odovzdá na poštovú prepravu.“ Z uvedeného zákonného ustanovenia vyplýva, že odvolateľky mohli svoje vyjadrenie k danému oznámeniu podať v posledný deň lehoty - 28.12.2017 na poštovú prepravu, čím sa lehota považuje za zachovanú. V daný deň bola pošta otvorená v bežnom otváracom čase, ako v akýkoľvek iný pracovný deň.

Na základe vyššie uvedeného máme za to, že lehota 7 pracovných dní bola jednoznačne dostatočná na spísanie a podanie vyjadrenia, procesné práva odvolateľiek porušené neboli a ich námietku považujú za nedôvodnú.

K námietke ohľadom vzdialenosti osadenia stavieb: odvolateľky pomerne odvážne tvrdia, že zo strany obce ide o úmyselné zavádzanie pri stanovení vzdialeností od hranice pozemku.

Samotný stavebný úrad v stavebnom povolení sa zaoberal touto problematikou a rozpísal jednotlivé vzdialenosti - jednak na str. 3 sú uvedené vzdialenosti od súčasnej hranice tak, a na str. 15 sú vzdialenosti uvedené aj s prepočtom pre prípad, ak by došlo k zmene hranice. Stavebný úrad teda tento fakt neignoruje a práve naopak bol nútený sa práve touto otázkou zaoberať, aby mohol vyhodnotiť, či by vznesená námietka ohľadom priebehu hraníc mala vplyv aj na samotné stavby, alebo výlučne na oplotenie.

K obsahu argumentácie odvolateľiek ohľadom tohto bodu je nutné dať do pozornosti fakt, že obec neprijala Všeobecne záväzné nariadenie č. 57/2016 (VZN), ale Uznesením obecného zastupiteľstva č. 57/2016, ktoré sa konalo dňa 27.10.2016, schválila návrh p. Jandovej, ktorým stanovila obmedzenie vzdialenosti stavby klienta od hranice pozemku, a to 4,5 m pri stavbe predajne a 3,5 m pri stavbe rodinného domu. Záväznosť takéhoto aktu je podľa nášho názoru minimálne otázna.

Jednoznačne záväzné zákonné ustanovenie je § 6 ods. 3 Vyhlášky ministerstva životného prostredia, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie: „Ak rodinné domy vytvárajú medzi sebou voľný priestor, vzdialenosť medzi nimi nesmie byť menšia ako 7 m. Vzdialenosť rodinných domov od spoločných hraníc pozemkov nesmie byť menšia ako 2 m.“

V súčasnosti je vzdialenosť stavby predajne od hranice pozemku určená na 4,328 m, pričom v prípade, ak by sa na základe súdneho rozhodnutia táto hranica zmenila a hranica pozemku by sa posunula tak, ako to navrhujú odvolateľky, vzdialenosť bude 4,249 m od hranice pozemku, čo je stále o 2,249 m viac, ako ustanovuje vyhláška Ministerstva ŽP. Rovnako je v súčasnosti určená vzdialenosť stavby rodinného domu od hranice pozemku na 3,5 m a ak by sa táto hranica rozhodnutím súdu zmenila, vzdialenosť bude 2,574 m od novej hranice pozemku, a teda aj v tomto prípade je vzdialenosť dostatočná na to, aby bolo možné bez pochyb určiť, že zákonom stanovené minimálne vzdialenosti budú dodržané. Tieto vzdialenosti boli namerané oprávnenou osobou Ing. Tiborom Melišom - geodetom.

Povinné minimálne vzdialenosti sú pri oboch stavbách bezспорu zachované pri oboch možnostiach priebehu hraníc. Podstatným faktom je, že na susedných pozemkoch nestoja žiadne stavby.

Má za to, že ako uviedol stavebný úrad v stavebnom povolení, navrhované umiestnenie stavieb ani len potencionálne neohrozí prípadnú budúcu výstavbu okolitých stavieb.

Pri posudzovaní obsahu odvolania má stavebník zato, že zo strany odvolateliek sa jedná o neprimerane široký výklad ich práv, pričom si tieto neuvedomujú, že sa snažia neprimerane obmedzovať vlastnícke práva. Stavebník má rovnako pri dodržaní všetkých právnych predpisov právo so svojím majetkom nakladať podľa vlastného uváženia a jeho vlastnícke právo je rovnako ako vlastnícke právo odvolateliek chránené ústavou SR, zákonmi a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi. V zmysle ustanovení Ústavy SR má vlastnícke právo všetkých vlastníkov rovnaký obsah a ochranu. Vlastníctvo nemožno zneužiť za účelom privodenia ujmy inému. V danom prípade odvolateľky neprimerane zasahujú do vlastníckeho práva klienta, a teda svoje vlastnícke práva zneužívajú za účelom poškodenia práv stavebníka a nerešpektujú jeho vlastníckeho právo a právo realizovať stavbu na svojom pozemku, ktorá splňa všetky požiadavky stanovené všeobecne záväznými právnymi predpismi SR.

Z doterajšieho konania odvolateliek je zrejmé, že hoci namietajú len priebeh hranice medzi pozemkami, ich primárnym cieľom je zabrániť klientovi povoleniu stavby predajne a stavby rodinného domu.

Rozhodnutie napádané odvolaním je plne súladné so zákonom ako aj s platným územným plánom obce - zmena a doplnok č. 1, schváleného OZ v Plevníku - Drieňovom dňa 16.04.2015 č. 21/2015 a urbanistickou štúdiou, lokalita Strihovské, odsúhlasenou O Z obce Plevník - Drieňové dňa 27.10.2016 pod č. 57/2016. V danom prípade nie je ohrozený verejný záujem, ani neprimerane ohrozené alebo porušené práva vlastníkov susedných nehnuteľností. Navrhuje preto, aby odvolací orgán po preskúmaní rozhodnutia prvostupňového orgánu, toto ako vecné správne a zákonné potvrdil a odvolanie účastníčok konania v celom rozsahu zamietol.

Prvostupňový orgán podľa § 57 ods. 1 správneho poriadku o odvolaní sám nerozhodol a predložil ho podľa § 57 ods. 2 správneho poriadku spolu s výsledkami jeho prerokovania a so spisovým materiálom prvostupňového rozhodnutia dňa 04.04.2018 odvolaciemu orgánu.

Odvolací orgán po preskúmaní odvolaním napadnutého rozhodnutia a s ním súvisiaceho spisového materiálu v celom rozsahu, posúdení podaného odvolania a vyjadrenia k nemu a na základe výsledku vlastného zisťovania a hodnotenia dôkazov v konaní o odvolaní zistil dôvody pre zrušenie napadnutého rozhodnutia a keďže je to vhodnejšie najmä vo vzťahu k rýchlosti alebo hospodárnosti konania, vrátil vec prvostupňovému orgánu na nové prejednanie (prerokovanie) a rozhodnutie.

Uskutočnenie stavby je podľa § 66 stavebného zákona podmienené právoplatným stavebným povolením, ktoré vydáva stavebný úrad.

Stavebník podal dňa 25.08.2017 na prvostupňovom orgáne žiadosť o povolenie stavby.

Podľa ustanovenia § 58 stavebného zákona bolo dňom, keď bola doručená prvostupňovému orgánu žiadosť o stavebné povolenie, začaté zlúčené územné konanie so stavebným konaním.

Prvostupňový orgán podľa § 61 ods. 1 stavebného zákona oznámil známym účastníkom konania a dotknutým orgánom štátnej správy a samosprávy začatie spojeného územného konania so stavebným konaním oznámením zo dňa 16.10.2017, s nariadením ústneho konania spojeného s miestnym zisťovaním na deň 23.11.2017.

Súčasne upozornil účastníkov konania, že svoje námietky môžu uplatniť najneskoršie pri ústnom konaní, inak sa na ne neprihliadne a že na pripomienky a námietky, ktoré boli alebo mohli byť uplatnené v územnom konaní alebo pri prerokúvaní územného plánu zóny, sa neprihliada.

Účastníkov konania upovedomil o začatí konania aj verejnou vyhláškou v súlade s § 61 ods. 4 stavebného zákona.

Zo zlúčeného územného konania spojeného so stavebným konaním spísal prvostupňový orgán zápisnicu, ktorá obsahuje predpísané náležitosti podľa § 22 správneho poriadku.

V konaní uplatnili námietku účastníčky konania odvolateľky, ktorým bolo priznané postavenie účastníčok konania z dôvodu, že majú vlastnícke práva k susednému pozemku parc.č. 1688/3 KNC a namietali, že v zaslanom oznámení o začatí spojeného územného a stavebného konania stavby „predajňa a rodinný dom“ č. k. 2017/684-TS-I/A-10 nie je špecifikované aký bude predávaný sortiment v predajni. Vzhľadom na to, že predmetná „predajňa“ má byť umiestnená v zóne IBV podľa UP obce Plevník-Drienové ide o podstatný faktor. V zóne IBV podľa UP obce Plevník-Drienové a schválených regulatívov je možné umiestňovať len stavby, ktoré sú svojou povahou priamo doplnkové k IBV a to v takej miere, ktorá z hľadiska obsluhy a efektívnosti zabezpečuje minimálne existenčné potreby - napr. malá predajňa potravín.

V zmysle stavebného zákona nie je možné v takejto zóne umiestňovať iné stavby. Žiadajú z vyššie uvedeného dôvodu, aby sa doplnilo predmetné oznámenie o spresnenie predávaného sortimentu predajne resp. jej určenia, pretože je z hľadiska umiestnenia spomínanej predajne v zóne IBV podstatný.

Súčasne z opatrnosti upozorňujú na nedoriešenie hranice medzi bývalou parcelou KN-E 291/3 a bývalou parcelou KN-E 291/4 v ich vlastníctve.

Prvostupňový orgán na základe uplatnenia občianskoprávnej námietky odvolateľkami, ktorých námietka presahuje právomoci prvostupňového orgánu v súlade s § 137 ods. 2 stavebného zákona, rozhodnutím zo dňa 24.11.2017 č. j. 2017/684-TS1/A-10 odkázal odvolateľku PhDr. Máriu Jandovú PhD. na súd z dôvodu určenia hranice, ktorá je predmetom občianskoprávnej námietky, medzi pozemkami parc. č. 1688/3 KNC a 1688/12 KNC. Určil lehotu podania dôkazu o podaní návrhu v spornej veci na okresný súd do 30 dní odo dňa doručenia rozhodnutia a konanie prerušil.

V stanovenej lehote odvolateľky návrhom zo dňa 03.01.2018 podali dňa 04.01.2018 na Okresný súd Považská Bystrica podanie označené ako cit. „Určenie priebehu hranice

a prikázanie do vlastníctva“. Uvedený dôkaz o doručení návrhu súdu bol predložený prvostupňovému orgánu dňa 04.01.2018.

Stavebník podal dňa 13.12.2017 na prvostupňový orgán žiadosť o rozdelenie spojeného územného a stavebného konania na konanie o povolení stavby (Rodinný dom a Predajňa) a konanie o povolení oplatenia.

Na základe žiadosti stavebníka prvostupňový orgán listom zo dňa 13.12.2017 oznámil účastníkom konania začatie spojeného územného a stavebného konania na stavby „Predajňa a Rodinný dom“ a stanovil lehotu do 7 dní odo dňa doručenia oznámenia na nahliadnutie do podaného návrhu. Prvostupňový orgán opomenul stanoviť lehotu v akej sa účastníci konania majú vyjadriť k podanému návrhu (žiadosti), čím vlastne porušil koncentračnú zásadu a nepoučil ich, že v prípade nedodržania lehoty na vyjadrenie ich námietky nebude brať do úvahy, resp. na ne neprihliadne. Oznámenie o začatí konania malo byť oznámené aj formou verejnej vyhlášky.

Odvolateľky listom zo dňa 19.12.2017 oznámili prvostupňovému orgánu, že dňa 13.12.2017 im doručili geodetické podklady ako aj kópiu žiadosti o opravu hranice medzi parcelami 291/3 a 291/2 KNE, pričom originál bol doručený dňa 11.12.2017 na Okresný úrad Považská Bystrica, odbor katastrálny. Geodetické podklady boli vypracované pri meraní v teréne za účasti oboch sporných strán a ich geodetov. Poukazujú na kolíziu termínov podania na súd a vyjadrenia sa katastrálneho odboru k danej veci, na základe čoho žiadajú prvostupňový orgán o vyjadrenie.

Prvostupňový orgán listom zo dňa 20.12.2017 odpovedal odvolateľkám, že vo svojom liste neuvedli, či došlo k dohode medzi spornými stranami o spornej hranici. Pokiaľ nedošlo k dohode, tak platí predloženie návrhu na súd v stanovenej lehote prvostupňovým orgánom.

Prvostupňový orgán listom zo dňa 09.01.2018 oznámil účastníkom konania nové skutočnosti v konaní s možnosťou nahliadnutia do spisu a vyjadrenia sa k nim v lehote do 7 dní odo dňa doručenia oznámenia. Prvostupňový orgán nepoučil v súlade s ust. § 61 ods. 3 stavebného zákona účastníkov konania, že sa na neskoršie podané námietky neprihliadne. Oznámenie nebolo doručované aj formou verejnej vyhlášky.

Prvostupňový orgán vydal prvostupňové rozhodnutie, v ktorom rozhodol aj o námietkach účastníkov konania.

Námietke č. 1 nevyhovelo z dôvodu, že predmetná stavba bude umiestnená mimo zastavaného územia obce. V súlade s platným územným plánom obce - zmena a doplnok č. 1, schváleného OZ v Plevníku-Drienovom dňa 16.4.2015 č.21/2015 a urbanistickej štúdie, lokalita Strihovské, odsúhlasenou OZ obce Plevník-Drienové dňa 27.10.2016 pod č.57/2016, v ktorom bola predmetná lokalita „Strihovské“ zaradená do obytného územia, s prípustným funkčným využitím pre funkciu bývania ako obytné územie s prevahou izolovaných rodinných domov s možnosťou výstavby hospodárskych objektov pre skladovanie produktov a drobných podnikov, ako aj s doplnkovou funkciou, ktorú tvorí občianska vybavenosť (obchody, služby, drobné remeselné prevádzky....). Nepripustné sú len také prevádzky, predajne a sklady, ktoré nespĺňajú podmienky z hľadiska bezpečnosti, kvality životného prostredia, obťažujúce hlukom, prachom, zápachom...

Podľa predloženej PD, spresnenej stavebníkom, o presnú špecifikáciu objektu predajne, stavebný úrad považuje navrhovanú predajňu za drobnú prevádzku, ktorá neodporuje žiadnym regulatívom územného plánu obce. Jej umiestnenie bolo posúdené kladnými vyjadreniami dotknutých orgánov, ako aj záväzným stanoviskom Regionálneho úradu verejného zdravotníctva Považská Bystrica.

Námietke č. 2 nevyhovelo z dôvodu, že námietku o spochybnení hranice medzi pozemkom stavebníka a susedným pozemkom, ktorého spoluvlastníčkou je PhDr. Mária Jandová PhD., resp. medzi pôvodnými pozemkami KN-E 291/3 a 291/4, ktoré sú v súčasnosti zapísané už v stave KN-C najskôr stavebný úrad akceptoval, vyzval PhDr. Máriu Jandovú PhD. na podanie návrhu na súd (čo aj urobila dňa 4.1.2018) a konanie prerušil. Avšak po preverení predložených geodetických podkladov, ako aj žiadosti stavebníka o vylúčenie stavebného objektu „oplotenia“ z návrhu a vydanie samostatného povolenia na stavbu predajne a rodinného domu, došiel k záveru, že na základe predložených podkladov budú obidve navrhované stavby od spoločnej hranice pozemku osadené v dostatočnej vzdialenosti (aj v prípade úspešného súdneho sporu), t.j. osadenie stavby „Predajne“ od spornej hranice pozemku parc. č. 1688/3 bude 4,249 m (v súčasnosti 4,528m) a osadenie stavby „Rodinného domu“ od spornej hranice pozemku parc. č. 1688/3 bude 2,574 m (v súčasnosti 3,500m).

Tieto nové odstupové vzdialenosti boli zamerané Tiborom Melišom (geodetom PhDr. Márie Jandovej PhD. v decembri 2017.)

Na základe zistených skutočností, prvostupňový orgán posúdiac argumentáciu obidvoch sporných strán, v konaní pokračoval a rozhodol tak, ako sa uvádza vo výrokovej časti prvostupňového rozhodnutia.

Prvostupňový orgán konštatoval, že navrhované umiestnenie oboch budúcich stavieb neohrozí budúcu výstavbu okolitých stavieb. V súčasnosti sa na susednom pozemku nenachádza žiadna stavba. Oplotenie pozemku nie je predmetom tohto stavebného povolenia a bude predmetom samostatného povolenia, až po doriešení spornej hranice.

Prvostupňové rozhodnutie neobsahuje náležitosti predpísané ustanoveniami § 46 a § 47 ods. 2 správneho poriadku, § 39a ods. 1, § 46b a § 59 ods. 1 písm. e) stavebného zákona a § 4 ods. 2 vyhl. č. 453/2000Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.

Podľa § 46 správneho poriadku rozhodnutie musí byť v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi, musí ho vydať orgán na to príslušný, musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu vecí a musí obsahovať predpísané náležitosti.

Podľa § 47 ods. 2 správneho poriadku výrok obsahuje rozhodnutie vo veci s uvedením ustanovenia právneho predpisu, podľa ktorého sa rozhodlo, prípadne aj rozhodnutie o povinnosti nahradiť trovy konania. Pokiaľ sa v rozhodnutí ukladá účastníkovi konania povinnosť na plnenie, správny orgán určí pre ňu lehotu; lehota nesmie byť kratšia, než ustanovuje osobitný zákon.

Podľa § 39a ods. 1 stavebného zákona rozhodnutím o umiestnení stavby sa určuje stavebný pozemok, umiestňuje sa stavba na ňom, určujú sa podmienky na umiestnenie stavby, určujú sa požiadavky na obsah projektovej dokumentácie a čas platnosti rozhodnutia. Umiestnenie stavby sa vyznačí v grafickej prílohe územného rozhodnutia.

Podľa § 39a ods. 4 stavebného zákona stavebný úrad spojí územné konanie o umiestnení stavby so stavebným konaním pri jednoduchej stavbe alebo jej prístavbe a nadstavbe, ak sú podmienky umiestnenia jednoznačné vzhľadom na pomery v území; pri ostatných stavbách tak urobí za predpokladu, že podmienky na ich umiestnenie vyplývajú z územného plánu zóny.

Podľa ust. § 139b ods. 1 stavebného zákona jednoduché stavby sú

- a) bytové budovy, ktorých zastavaná plocha nepresahuje 300 m², majú jedno nadzemné podlažie, môžu mať aj jedno podzemné podlažie a podkrovie,
- b) stavby na individuálnu rekreáciu,
- c) prízemné stavby a stavby zariadenia staveniska, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 300 m² a výšku 15 m,
- d) oporné múry,
- e) podzemné stavby, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 300 m² a hĺbka 6 m,
- f) reklamné stavby, na ktorých najväčšia informačná plocha má veľkosť od 3 m².

Odvolací orgán konštatuje, že povoľovaná stavba „Predajňa“ nie je jednoduchou stavbou, nie je bytovou budovou, jej zastavaná plocha presahuje 300 m² a má dve nadzemné podlažia a prvostupňový orgán nesprávne uplatnil ust. § 39a stavebného zákona, teda nesprávne spojil územné konanie o umiestnení stavby so stavebným konaním.

Podľa § 46b stavebného zákona osoba vykonávajúca stavebný dozor

a) sleduje spôsob a postup uskutočňovania stavby tak, aby sa zaručila bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci, riadna inštalácia a prevádzka technického vybavenia na stavbe, odborné ukladanie stavebných výrobkov a hmôt, vhodnosť ich použitia a odborné ukladanie strojov a zariadení; sleduje vedenie stavebného denníka,

b) zodpovedá za súlad priestorovej polohy s dokumentáciou stavby, za dodržanie všeobecných technických požiadaviek na výstavbu a spoluzodpovedá za dodržanie podmienok rozhodnutí vydaných na uskutočnenie stavby, najmä územného rozhodnutia a stavebného povolenia,

c) vplýva na odstránenie závad, ktoré na stavbe zistil; ak nemožno závady odstrániť v rámci výkonu stavebného dozoru, bezodkladne ich oznámi stavebnému úradu.

Zo žiadosti predloženej prvostupňovému orgánu je zrejmé, že stavebníci budú realizovať stavby svojpomocou a ako stavebný dozor je uvedený Ing. Miroslav Holík. V písomnosti označenej ako Prehlásenie stavebného dozora je odtlačok pečiatky Ing. Miroslava Holíka, z ktorej je zrejmé, že je oprávnený vykonávať funkciu stavbyvedúceho.

Stavbyvedúci je oprávnený vykonávať svoju funkciu na stavbe podľa § 46a stavebného zákona, nemôže vykonávať funkciu stavebného dozora na stavbe podľa § 46b stavebného zákona. Toto oprávnenie má len držiteľ oprávnenia podľa § 46b (stavebný dozor) stavebného zákona vydaného Slovenskou komorou stavebných inžinierov.

Podľa § 59 ods. 1 účastníkmi stavebného konania sú:

- a) stavebník,
- b) osoby, ktoré majú vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám na nich vrátane susediacich pozemkov a stavieb, ak ich vlastnícke alebo iné práva k týmto pozemkom a stavbám môžu byť stavebným povolením priamo dotknuté,
- c) ďalšie osoby, ktorým toto postavenie vyplýva z osobitného predpisu,
- d) stavebný dozor alebo kvalifikovaná osoba,
- e) projektant v časti, ktorá sa týka projektu stavby.

Odvolací orgán preskúmaním spisového materiálu zistil, že v konaní neboli priznané práva účastníkom konania podľa § 59 ods. 1 písm. e) stavebného zákona, t.j. projektantom v časti, ktorá sa týka projektu stavby.

Prvostupňové rozhodnutie je súladné s platným územným plánom obce - zmena a doplnok č. 1, schváleného OZ v Plevníku - Drieňovom dňa 16.04.2015 č. 21/2015 a urbanistickou štúdiou, lokalita Strihovské, odsúhlasenou O Z obce Plevník - Drieňové dňa 27.10.2016 pod č. 57/2016. Odvolací orgán podotýka, že schválená urbanistická štúdia v lokalite Strihové odsúhlasená OZ obce Plevník-Drieňové nie je záväzná, môže sa použiť ako podporný materiál pri rozhodovaní a umiestňovaní stavieb. V danom prípade nie je ohrozený verejný záujem, ani neprimerane ohrozené alebo porušené práva vlastníkov susedných nehnuteľností.

Prvostupňový orgán neuviedol dôvod, prečo je prvostupňové rozhodnutie oznamované aj verejnou vyhláškou v súlade s ustanovením § 61 ods. 4 a nie podľa § 69 ods. 2 stavebného zákona, ako je to uvedené v prvostupňovom rozhodnutí.

V podmienkach pre uskutočnenie stavby prvostupňového rozhodnutia chýba označenie nadmorskej výšky súvzťažného pevného bodu, od ktorého sa bude odvíjať výška podlahy $\pm 0,00$ stavieb Predajne a Rodinného domu.

Uvedené pochybenia v tomto rozhodnutí o odvolaní boli dôvodom pre zrušenie prvostupňového rozhodnutia a vrátenie veci na nové prerokovanie a rozhodnutie.

O umiestnení stavby označenej názvom „Predajňa“ prvostupňový orgán musí rozhodnúť v konaní o umiestnení stavby.

Pri vydaní rozhodnutia o povolení stavby musí byť nepochybné, že bude stanovený okruh účastníkov konania v súlade s § 59 stavebného zákona, určený stavebný dozor v súlade s § 46b stavebného zákona, doplnená grafická príloha osadenia stavby v súlade s § 39a ods. 1 stavebného zákona, v oznámeniach o začatí konania alebo oznámeniach o nových skutočnostiach, resp. podkladoch v konaní, v ktorých prvostupňový orgán stanovuje lehoty na oboznámenie sa s podkladmi a umožňuje účastníkom konania vyjadriť sa k danej veci, je nutné poučiť účastníkov konania, že sa na neskoršie podané námietky neprihliadne. Doplní nadmorskú výšku súvzťažného pevného bodu od ktorého sa bude odvíjať výška podlahy stavby a zdôvodní prečo je rozhodnutie oznamované aj verejnou vyhláškou. Ústne pojednávanie musí byť uskutočnené v zmysle § 61 stavebného zákona a § 21 správneho poriadku. Rozhodnutie vo veci musí byť vydané podľa § 46 s náležitosťami podľa § 47 správneho poriadku. V odôvodnení nového rozhodnutia prvostupňový orgán uvedie, ktoré skutočnosti boli podkladom na rozhodnutie, akými úvahami bol vedený pri hodnotení dôkazov, ako použil správnu úvahu pri použití ustanovení stavebného zákona a správneho poriadku, na základe ktorých rozhodoval, a ako sa vyrovnal s návrhmi a námietkami účastníkov konania a s ich vyjadreniami k podkladom rozhodnutia.

Vzhľadom na to, že odvolací orgán vec vracia na nové prerokovanie a rozhodnutie, v ktorom bude nasledovať doplnenie žiadosti a nové prerokovanie predmetu konania, nezaoberal sa podrobne dôvodmi odvolateľiek uvedenými v odvolaní.

Na základe vyššie uvedených dôvodov ako aj akceptovaných dôvodov v prvostupňovom rozhodnutí rozhodol v predmetnej veci odvolací orgán tak, ako je uvedené vo výroku tohoto rozhodnutia. Toto rozhodnutie nadobudne právoplatnosť dorúčením chronologicky poslednému účastníkovi konania.

Poučenie

Toto rozhodnutie je podľa § 59 ods. 4 správneho poriadku v inštančnom poradí konečné a nemožno sa proti nemu ďalej odvolať. Rozhodnutie o odvolaní, v ktorom sa vec vracia na nové prejednanie a rozhodnutie, nie je možné preskúmať súdom, považuje sa za procesné rozhodnutie.



Ing. Milan Petrik
vedúci odboru
výstavby a bytovej politiky

Rozhodnutie sa doručí:

1) Účastníkom konania:

- Stavebník Štrbek Jaroslav, Považské Podhradie 415, 017 04 Považská Bystrica v zastúpení LEGAL POINT, s.r.o. – advokátska kancelária, JUDr. Lucia Bušfy, nemocničná 979, 017 01 Považská Bystrica
- Odvolateľka: PhDr. Mária Jandová, PhD., 018 26 Plevník-Drienové 375
- Odvolateľka: Helena Hubocká, Zakvášov 1521/29, 017 01 Považská Bystrica
- Ing. Matej Kurek, Dolný Moštenec 46, 017 01 Považská Bystrica (projektant)
- Ing. Miroslav Holík, Považské Podhradie 243, 017 04 Považská Bystrica (stavebný dozor)
- Správa ciest TSK, Brnianska 3, 911 05 Trenčín
- Verejnou vyhláškou vlastníkom pozemku parcelné číslo 1688/1 KNC (291/2 KNE) pre veľký počet účastníkov konania v súlade s ustanovením § 61 ods. 4 stavebného zákona
- Obec Plevník-Drienové (v postavení účastníka konania), starosta obce, Obecný úrad, 018 26 Plevník-Drienové 255

2) Orgánom štátnej správy a obecnej samosprávy:

- Obec Plevník-Drienové (prvostupňový orgán) po nadobudnutí právoplatnosti tohoto rozhodnutia spolu so spisom odvolaním napadnutého rozhodnutia

Co: a/a