

OKRESNÝ ÚRAD BANSKÁ BYSTRICA
ODBOR VÝSTAVBY A BYTOVEJ POLITIKY
Nám. L. Štúra 1, 974 05 Banská Bystrica

Číslo: OU-BB- OVBP2-2016/025532/02-BX

Banská Bystrica 26. 09. 2016

VEREJNÁ VYHLÁŠKA

ROZHODNUTIE

Okresný úrad Banská Bystrica, odbor výstavby a bytovej politiky, ako príslušný orgán štátnej správy podľa § 4 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, podľa § 59 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov na základe odvolaní odvolateľa v I.rade Ladislava Talána bytom Hrnčiarske Zalužany 143 v zastúpení Ing. Petrom Košťálikom bytom Hrnčiarske Zalužany 130, odvolateľa v II. rade Mgr. Boženy Košťálikovej bytom Hrnčiarske Zalužany 130 v zastúpení advokátskou kanceláriou Filo & Partners s. r. o. so sídlom Bratislava , Vajnorská 8/A, odvolateľa v III. rade Evy Križovej bytom Lučenec, T. Vansovej 6 a odvolateľa v IV. rade Anny Stierankovej bytom Bratislava, Šintavská 12, preskúmal rozhodnutie obce Hrnčiarske Zalužany č. 397/2016/111-Ku z 07. 06. 2016 a takto

r o z h o d o l :

Okresný úrad Banská Bystrica, odbor výstavby a bytovej politiky podľa § 59 ods. 3 správneho poriadku z dôvodu porušenia § 58 ods. 2 stavebného zákona a § 3 ods. 1, § 32 ods. 1, § 46 správneho poriadku

ruší

rozhodnutie obce Hrnčiarske Zalužany č. 397/2016/111-Ku z 07. 06. 2016 a vec vracia na nové prejednanie a rozhodnutie.

Odôvodnenie:

Obec Hrnčiarske Zalužany (ďalej stavebný úrad) predmetným rozhodnutím č. 397/2016/111-Ku z 07. 06. 2016 (ďalej rozhodnutie) dodatočne povolila zmenu stavby „Prestavba rodinného domu“ číslo súpisné 127 na pozemkoch v k.ú. Hrnčiarske Zalužany v prospech stavebníkov Robert Franz Keller a Eva Keller Markotánová, obaja bytom Hrnčiarske Zalužany č. 294. Konkrétne dodatočne povolila stavebné práce, ktoré boli realizované v rozpore so stavebným povolením č. 460/2015/139-Ku z 31. 08. 2015 (ďalej stavebné povolenie).

Okresný úrad Banská Bystrica, odbor výstavby a bytovej politiky (ďalej odvolací orgán) sa oboznámil s administratívnym spisom uvedeného rozhodnutia a zistil nasledovný skutkový stav.

Dňa 31. 08. 2015 stavebný úrad vydal stavebné povolenie, ktorým povolil prestavbu a dostavbu rodinného domu číslo súpisné 127 na pozemkoch v k.ú. Hrnčiarske Zalužany (ďalej stavba). Počas realizácie stavby odvolateľka v II. rade podala na stavebnom úrade podnet na vykonanie šetrenia z dôvodu, že stavba sedlovou strechou a dažďovým žľabom

zasahovala nad susednú parcelu KN-C č. 503 a nad strechu susedného rodinného domu číslo súpisné 134 (ďalej nehnuteľnosti), ktoré drží v spoluvlastníctve s odvolateľmi v I., III. a IV. rade.

Dňa 25. 04. 2016 stavebný úrad vykonal šetrenie a zistil, že stavba bola realizovaná v rozpore so stavebným povolením. Zápis zo šetrenia nie je súčasťou administratívneho spisu.

Dňa 02. 05. 2016 stavebníci požiadali stavebný úrad o dodatočné povolenie zmien rozostavanej stavby realizovaných v rozpore so stavebným povolením.

Stavebný úrad písomným oznámením zo dňa 10. 05. 2016 oznámil začatie konania o dodatočnom povolení stavby. Upustil od ústneho pojednávania a miestneho zisťovania. Určil lehotu na uplatnenie námietok, umožnil účastníkom konania oboznámiť sa s podkladmi rozhodnutia a upozornil ich, že na námietky podané po lehote neprihliadne. Námietky si uplatnili všetci odvolatelia I. až IV. rade. Ako spoluvlastníci susedných nehnuteľností zhodne namietali presah stavby nad susedné nehnuteľnosti ako aj odvádzanie dažďových vôd zo strechy stavby po susednej parcele KN-C č. 503.

Dňa 07. 06. 2016 stavebný úrad predmetným rozhodnutím dodatočne povolil časti stavby realizované v rozpore so stavebným povolením. Námietky odvolateľov zamietol. Presahy strechy v podstate odsúhlasil s tým, že je zrealizovaná s presahmi ako tomu bolo obdobne pri pôvodnej streche, a že odvolatelia toto riešenie nenamietali ani v stavebnom konaní. Odvádzanie dažďových vôd nariadil spôsobom, ktorý nespôsobí škody na susedných nehnuteľnostiach.

Proti rozhodnutiu sa odvolali odvolatelia v I. až IV. rade. Stavebný úrad s obsahmi odvolaní oboznámil ostatných účastníkov konania. Umožnil im vyjadriť sa k ich obsahom. Účastníci konania sa k obsahom odvolaní nevyjadrili. Stavebný úrad o odvolaniach nerozhodol. Dňa 17. 08. 2016 odvolania spolu s administratívnym spisom rozhodnutia odstúpil na odvolací orgán.

Odvolací orgán preskúmal odvolaniami napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu a zistil rozpory s nasledovnými predpismi:

Podľa § 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. Stavebník významnej investície, diaľnice, rýchlostnej cesty alebo železničnej dráhy preukazuje, že je vlastníkom pozemku alebo že má k pozemku iné právo podľa § 139 ods. 1 pred vydaním stavebného povolenia. To neplatí, ak tieto skutočnosti preukázal v územnom konaní a po právoplatnosti územného rozhodnutia nedošlo k zmene.

Podľa § 61 ods. 3 stavebného zákona, stavebný úrad oznámi účastníkom začatie stavebného konania najmenej 7 pracovných dní pred konaním miestneho zisťovania prípadne ústneho pojednávania. Ak stavebný úrad upustí od ústneho pojednávania, určí, do kedy môžu účastníci uplatniť námietky, a upozorní ich, že sa na neskoršie podané námietky neprihliadne.

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

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

V § 58 ods. 2 stavebného zákona je vyjadrená povinnosť stavebníka preukazovať vlastníctvo, alebo iné právo k pozemkom trvale dotknutých stavbou.

V § 61 ods. 3 stavebného zákona je vyjadrená koncentračná zásada, ktorá vyvoláva procesné účinky v konaní a to tým, že bráni neustálemu hromadeniu nových námietok v konaní, čím by dochádzalo k odd'aloванию vydania samotného rozhodnutia vo veci.

V § 140 stavebného zákona je vyjadrená subsidiarita medzi stavebným zákonom a správnym poriadkom, ktorá znamená, že ak niektorý postup neupravuje stavebný zákon, tak sa v konaní uplatní postup podľa správneho poriadku.

V § 3 ods. 1 správneho poriadku je okrem iného vyjadrené, že „úradnou povinnosťou“ správneho orgánu je aj ochrana práv a právom chránených záujmov účastníkov konania.

V § 32 ods. 1 a § 46 je vyjadrené, že „úradnou povinnosťou“ správneho orgánu je zistenie presného a úplného skutočného stavu veci.

V uskutočnenom konaní stavebný úrad namietaný presah strechy zamietol, lebo odvolatelia takéto riešenie v stavebnom konaní nenamietali. V uskutočnenom konaní na stavebníkov nevyžadoval ani preukázanie iného práva, oprávňujúce ho uskutočniť zmenenú strechu prístavby s presahom nad susedné nehnuteľnosti. Zbavil ho tak povinnosti plynúcej mu z § 58 ods. 2 stavebného zákona. Stavebný úrad sa tým zároveň zbavil svojej úradnej povinnosti pri ochrane práv účastníkov konania a úradnej povinnosti presného a úplného zistenia skutočného stavu veci. Uplynutím koncentračnej lehoty, nemôže mať stavebný úrad za preukázané, právo stavebníka na zásahy do susedných nehnuteľností. Uplynutím koncentračnej lehoty sa toto právo nezriaďuje v prospech stavebníka. Zriaďiť ho môžu odvolatelia ako „iné právo stavebníka“ (vid'. § 139 ods. 1 stavebného zákona) . Uplynutie koncentračnej lehoty nezbavuje stavebný úrad úradnej povinnosti úplného a presného zistenia skutočného stavu veci vo všetkých známych skutkových veciach rozhodujúcich pre rozhodnutie. T.j. nezbavuje ho ani povinnosti zisťovať oprávnenia stavebníka, ale ani povinnosti zabezpečiť si záväzné stanovisko dotknutého orgánu pokiaľ sa tento v koncentračnej lehote k stavbe nevyjadril, avšak touto môže dôjsť k zásahom do verejného záujmu ochraňovaného týmto orgánom. Pokiaľ rozhodnutie stavebného úradu o námietkach odvolateľov proti presahu strechy vychádza zo stavebného povolenia vydaného na uvedených nezákonných predpokladoch bolo potrebné toto rozhodnutie zrušiť a vec vrátiť na nové prejednanie a rozhodnutie.

V súvislosti s uvedeným boli odvolacie dôvody odvolateľov k presahu strechy opodstatnené. V novom konaní stavebný úrad vyzve stavebníka na predloženie dokladov preukazujúcich jeho „iné právo“ na uskutočnenie presahov stavby nad susedné nehnuteľnosti. Pokiaľ v určenej lehote stavebník „iné právo“ nepreukáže bude stavebný úrad postupovať podľa § 137 stavebného zákona. Pokúsi sa o zmier a v prípade neúspechu zmiernu odporučí stavebníka na súd, aby sa tento v občiansko-právnom konaní uchádzal pred súdom o udelenie práva resp. povinnosti odvolateľom umožňujúce presah stavby nad susedné pozemky. Do právoplatného rozhodnutia o tejto „predbežnej otázke“ bude prerušené povoľovacie konanie časti stavby zrealizovanej v rozpore so stavebným povolením. Stavebný úrad postupom podľa § 102 ods. 2 stavebného zákona zastaví stavebné práce na sporných častiach stavby. Týmto postupom zároveň určí podmienky pre také provízorne riešenie sporných častí stavby, aby do konečného vyriešenia veci nedochádzalo k znehodnocovaniu stavby stavebníka ako aj susednej stavby.

Vyhovieť nebolo možné odvolaciemu dôvodu v súvislosti s požiadavkou odvolateľov na nariadenie ústneho pojednávania a miestneho zisťovania. Podľa § 32 ods. 2 správneho poriadku sú vyjadrenia účastníkov konania podkladmi rozhodnutia. Podľa citovaného ustanovenia rozsah podkladov určuje správny orgán. Tento určuje aj potrebu zabezpečenia si vyjadrení účastníkov konania napríklad v priebehu ústneho pojednávania. Miestne zisťovanie je ohliadkou, ktorá podľa § 34 ods. 2 správneho poriadku je dôkazom. Podľa § 34 ods. 4 správneho poriadku vykonávanie dôkazov patrí správnejmu orgánu. Ten určuje, ktoré dôkazy vykoná. Teda či vykoná aj miestne zisťovanie – ohliadku. Pokiaľ ústne pojednávanie a miestne zisťovanie vyslovene nenariaďuje zákon nie je na ne právny nárok.

Poučenie:

Toto rozhodnutie je konečné a podľa § 59 ods. 4 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov nie je možné podať proti nemu odvolanie, a nie je preskúmateľné súdom podľa § 177 a násl. zákona č. 162/2015 Z. z. Správny súdny poriadok.



Ing. Janka Mylbachrová
vedúca odboru

Toto rozhodnutie sa účastníkom konania doručuje verejnou vyhláškou jeho vyvesením na úradnej tabuli Okresného úradu Banská Bystrica. Zároveň bude zverejnené na webovom sídle Okresného úradu Banská Bystrica www.minv.sk a na úradnej tabuli obce Hrnčiarske Zalužany. Podľa ustanovenia § 26 ods. 2 správneho poriadku, musí byť pre účastníkov konania vyvesené po dobu 15 dní na úradnej tabuli správneho orgánu a 15-ty deň tejto lehoty

je dňom doručenia tohto rozhodnutia účastníkom konania. Obec Hrnčiarske Zalužany je povinná toto rozhodnutie po jeho doručení:

- zverejniť jeho vyvesením po dobu 15 dní na úradnej tabuli obce Hrnčiarske Zalužany a na svojom webovom sídle pokiaľ ho má zriadené
- po uplynutí 15-dňovej doby vyvesenia verejnú vyhlášku s vyznačeným dátumom vyvesenia a zvesenia zaslať na Okresný úrad Banská Bystrica, odbor výstavby a bytovej politiky

Vyvesené dňa:

Zvesené dňa:

.....
otlačok pečiatky a podpis
oprávnenej osoby

.....
otlačok pečiatky a podpis
oprávnenej osoby

Doručí sa

1. Robert Franz Keller, 980 12 Hrnčiarske Zalužany č. 294
2. Eva Keller Markotánová, 980 12 Hrnčiarske Zalužany č. 294
3. Anna Bolhová, Mikszáthová 450/34, 990 01 Veľký Krtíš
4. Slovenský pozemkový fond, Búdkova 36, 817 15 Bratislava
5. Ing. Eugen Torma, TSK B1, 979 01 Rimavská Sobota
6. Gabriel Torma, TSK B1, 979 01 Rimavská Sobota
7. Paulína Berkyová, 980 12 Hrnčiarske Zalužany č. 131
8. Edita Vargicová, 980 12 Hrnčiarske Zalužany č. 327
9. Mgr. Božena Košťáliková, 980 12 Hrnčiarske Zalužany č. 130
10. Ladislav Talán, 980 12 Hrnčiarske Zalužany č. 134
11. Eva Križová, T. Vansovej 6, 984 01 Lučenec
12. Anna Stieranková, Šintavská 12, 851 05 Bratislava
13. Okresný úrad Poltár, odbor starostlivosti o životné prostredie,
Železničná 2, 987 01 Poltár
14. Radovan Révesz, Rožňavská 851/11, 979 01 Rimavská Sobota
15. Ing. Ľubomír Lámer, Malohontská 6/30, 979 01 Rimavská Sobota
16. Obec Hrnčiarske Zalužany, starosta obce, 982 12 Hrnčiarske Zalužany č. 90
17. Spoločný stavebný úrad, mestský úrad, Železničná 489/1, 987 01 Poltár