

Súd:	Najvyšší súd SR
Spisová značka:	3Sžp/34/2012
Identifikačné číslo spisu:	1011200118
Dátum vydania rozhodnutia:	15.01.2013
Meno a priezvisko:	JUDr. Jana Zemková
Funkcia:	sudca
ECLI:	ECLI:SK:NSSR:2013:1011200118.1

ROZSUDOK

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Jany Zemkovej PhD. a zo sudcov JUDr. Gabriely Gerdovej a JUDr. Ivana Rumanu, v právnej veci žalobcov: 1. H. U., V., F., 2. R.X., V. F., 3. Y. Y., V., F., 4. Y.M., V. F., 5. C. Q., H., W. 6. M. C., Y., F., 7. T. R., V., F., 8. DaSen, spol. s r.o., so sídlom Gercenova 9, Bratislava, 9. X. S., S., F., 10. Y. J., V., F., 11. Y. Y., V., F., 12. Y. V., A., F., 13. Y.M., V. F., 14. H. J., V., F., 15. Y. V., V., F., právne zastúpení: Mgr. Marek Benedík, advokát so sídlom Rudnayovo námestie č. 1, Bratislava, proti žalovanému: Krajský stavebný úrad, so sídlom Lamačská cesta č. 8, Bratislava, za účasti: Ing. T. C., W., F., právne zastúpený Advokátskou kanceláriou IUS s.r.o., Panenská č. 24, Bratislava, o preskúmanie zákonnosti postupu a rozhodnutia žalovaného č. A/2010/2342/HVR zo dňa 10. novembra 2010, konajúc o odvolaní žalobcov proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave č. k. 1S 19/2011-65 zo dňa 10. mája 2012, jednomyseľne

rozhodol:

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok Krajského súdu v Bratislave č. k. 1S 19/2011-65 zo dňa 10. mája 2012 m e n í tak, že rozhodnutie žalovaného č. A/2010/2342/HVR zo dňa 10. novembra 2010 z r u š u j e podľa § 250j ods. 2 písm. c/, d/ O.s.p. a vec v r a c i a žalovanému na ďalšie konanie.

Žalovaný je p o v i n n ý zaplatiť žalobcom 1 - 15 trovy konania vo výške 132 €, v lehote 30 dní od právoplatnosti rozsudku na účet Mgr. Mareka Benedíka, advokáta, Bratislava.

Ďalšiemu účastníkovi náhradu trov konania n e p r í z n á v a.

Odôvodnenie

Napadnutým rozsudkom Krajský súd v Bratislave zamietol žalobu žalobcov, ktorou sa domáhali preskúmania zákonnosti postupu a rozhodnutia žalovaného č. A/2010/2342/HVR zo dňa 10. novembra 2010, ktorým žalovaný zamietol spoločné odvolanie účastníkov konania a potvrdil rozhodnutie Mestskej časti Bratislava - Staré Mesto č. 5761/2009/14454/2010/URS/Kub-H/85 zo dňa 23. júna 2010.

Uvedeným rozhodnutím Mestskej časti Bratislava - Staré Mesto ako príslušný stavebný úrad povolil zmenu dokončenej stavby „V. - rekonštrukcia podkrovia na 2 byty - byt č. 38 na 5. poschodí vrátane výťahu“ a povolil užívanie 5-izbového mezonetového bytu č. 38 na 5. poschodí a na 6. poschodí objektu V. v F..

Krajský súd rozsudok odôvodnil tým, že jeho úlohou bolo preskúmať rozhodnutie žalovaného v konaní o dodatočnom povolení stavby, na ktoré sa primerane vzťahujú ustanovenia § 58 a § 66 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „stavebný zákon“) a dospel k záveru, že medzi účastníkmi bola sporná otázka týkajúca sa výkladu ustanovenia § 137 stavebného zákona. Zo žaloby vyplýva, že žalobcovia sa domáhali zrušenia rozhodnutia z dôvodu porušenia ich práva tým, že správne orgány postupovali v rozpore s uvedeným ustanovením, ak konanie o dodatočnom povolení zmeny dokončenej stavby neprerušili a neodkázali ich na súdne konanie.

Podľa krajského súdu správny poriadok pojem predbežná otázka používa, ale nedefinuje a v praxi nie je zriedkavé, že správny orgán na to, aby mohol rozhodnúť o veci, musí mať zodpovedanú konkrétnu čiastkovú otázku týkajúcu sa predmetu konania. Podľa právnej teórie treba predbežnou otázkou rozumieť takú otázku, zodpovedanie ktorej podmieňuje rozhodnutie vo veci, ktorá je predmetom správneho konania. Súčasne ide o takú otázku, o ktorej rozhodovanie nepatrí do kompetencie správneho orgánu, ktorý vo veci rozhoduje. Odpoveď na ňu môže byť predmetom iného samostatného konania. V správnom konaní platí zásada, že správny orgán, ktorý vydáva rozhodnutie vo veci je oprávnený pre svoju potrebu riešiť i otázky, ktoré patria do pôsobnosti iných orgánov ak to zákon nezakazuje. Odkázať účastníka konania na súd podľa § 137 ods. 2 stavebného zákona je prípustné len pri tých námietkach účastníkov, ktoré vychádzajú z vlastníckych alebo iných práv k stavbám alebo pozemkom a o takýto prípad sa v prejednávanej veci nejedná.

Krajský súd ďalej uviedol, že z obsahu administratívneho spisu ani žaloby nevyplýva, že by sa žalobcovia domáhali ochrany svojich vlastníckych práv. Predmetom predbežnej otázky, ktorú žalovaný v tomto prípade riešil, bolo posúdenie námietok žalobcov zo dňa 12.02.2010, ktoré podľa obsahu rozporovali platnosť Zmluvy o výstavbe (ďalej len „Zmluva“) z dôvodu, že stavebník nesplnil ustanovenia dohodnuté v článku 10 ods. 6 a 7 zmluvy a vzhľadom k tomu, že stavebne nesplnil bod 5 a 6 článku 10 predmetnej zmluvy, porušil zmluvné podmienky a došlo k ukončeniu platnosti zmluvy. Žalobcovia mali za to, že správny orgán ich mal z toho dôvodu odkázať na občianskoprávne konanie podľa § 137 stavebného zákona a konanie prerušiť. Podľa krajského súdu bol postup správneho orgánu keď konanie neprerušil správny, pretože porušenie článku 10 ods. 6, 7 (nezriadenie notárskej úschovy) nie je námietkou vychádzajúcou z ochrany vlastníckych práv žalobcov a ich námietky nepatria pod námietky, ktoré má na mysli ustanovenie § 137 ods. 2 stavebného zákona. Ak žalobcovia namietali porušenie ustanovenia zmluvy týkajúceho sa zriadenia notárskej úschovy, nemožno takú námietku považovať za námietku, ktorá vychádza z vlastníckych práv k pozemku, pri uplatnení ktorej by bolo nutné aplikovať ustanovenie § 137 ods. 2 stavebného zákona. Žalovaný ako predbežnú otázku neposudzoval platnosť, resp. neplatnosť zmluvy ako takej, čo tvrdia žalobcovia, ale ako predbežnú otázku posudzoval, či námietky vznesené v správnom konaní sú spôsobilé na postup podľa § 137 stavebného zákona, čo bolo plne v jeho kompetencii.

Rozhodnutie o dodatočnom stavebnom povolení je konštitutívne rozhodnutie, ktorým sa samotný právny stav zakladá, určujú sa v ňom podmienky prípustnosti stavby, ktorá síce bola už sčasti zrealizovaná, avšak bez stavebného povolenia. Samotné meritórne rozhodnutie už zakladá stavebníkovi povinnosť stavbu dokončiť za podmienok v ňom uvedených. Z charakteristiky rozhodnutia vyplýva, že dodatočne legalizuje už postavenú stavbu a v konaní o vydanie dodatočného stavebného povolenia stavebný úrad skúma, či stavbou nedošlo k porušeniu práva na ekologické, hygienické a občianske práva a k zníženiu štandardu bývania žalobcov. Vydaním dodatočného stavebného povolenia správne orgány nemohli reálne ukrátiť žalobcov na ich vlastníckych právach tak, ako to v žalobe tvrdia.

K argumentácii žalobcov, že žalovaný dostatočne nevyhodnotil skutočnosť, že stavebník je minoritným

vlastníkom zastavaného pozemku a nie jeho výlučným vlastníkom a z toho dôvodu nie je oprávnený stavbu ukončiť, súd uviedol, že s touto námietkou nie je možné sa stotožniť, lebo v danom prípade žalovaný vychádzal z výpisu z LV č. XXXX, na ktorom je ako vlastník vedený Ing. T. C. a z ustanovenia § 30 ods. 4 písm. c/ zákona o katastri nehnuteľností. Vo výpise z LV je ako titul nadobudnutia uvedená zmluva o nadstavbe, čiže právny úkon, na základe ktorého došlo k vzniku práva k nehnuteľnosti. List vlastníctva je základným dokladom preukazujúcim vlastnícke právo k nehnuteľnosti a zo žiadneho ustanovenia stavebného zákona, či zákona o katastri nehnuteľností nevyplýva, že stavebný úrad je pri rozhodovaní v stavebnom konaní povinný skúmať, či vlastník pozemku je výlučným vlastníkom alebo spoluvlastníkom predmetného pozemku. Povolením stavby neboli ohrozené práva a právom chránené záujmy dotknutých účastníkov konania a nie je ohrozené bezpečné užívanie stavby na určený účel. Procesné práva účastníkov konania neboli porušené, výrok rozhodnutia je jasný, záväzný, schopný nadobudnúť právoplatnosť a byť vykonateľný, teda je v súlade s § 46, 47 zákona o správnom konaní.

II.

Proti rozsudku krajského súdu podali v zákonnej lehote odvolanie žalobcovia a navrhli, aby odvolací súd rozsudok zmenil tak, že rozhodnutie žalovaného v spojení s rozhodnutím prvostupňového orgánu zruší, vec vráti na ďalšie konanie a prizná náhradu trov konania pre nedostatočne zistený skutkový stav veci a nepreskúmateľnosť rozhodnutia pre nedostatok dôvodov. Namietali, že napadnutým rozhodnutím došlo k porušeniu ustanovení § 88a ods. 3 a § 137 stavebného zákona, zásady materiálnej pravdy, neurčitosti výrokov napadnutých rozhodnutí a opomenutia správneho orgánu vysporiadať sa s ich námietkami uvedenými v žalobe, ktorým prvostupňový súd nevenoval dostatočnú pozornosť.

V dôvodoch rozsiahleho odvolania opätovne poukázali na podstatu ich argumentácie vo vzťahu k ustanoveniu § 88a ods. 3 stavebného zákona a na to, že ako spoluvlastníci nedali súhlas s nepovolenou stavbou. Ich vôľa vyjadrená v zmluve nemôže byť interpretovaná ako súhlas len z dôvodu, že predchádzajúci súhlas s protiprávnym konaním nemôže mať právne účinky, pretože stavebný zákon v ustanovení § 88a ods. 3 vyžaduje súhlas dodatočný. To platí tým viac, že realizáciou nepovolennej stavby došlo (má dôjsť) k zmene spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach, zariadeniach a príslušenstve bytového domu.

Výtýkali krajskému súdu, že sa nezaoberal výkladom a aplikáciou § 88a ods. 3 stavebného zákona a ani tým, či boli splnené podmienky pre dodatočné povolenie stavby a osobitne, či bol daný súhlas vlastníka pozemku s dodatočným povolením stavby ako to *expressis verbis* z tohto ustanovenia vyplýva. Stavebný úrad bol povinný vyžiadať si doklad o súhlase vlastníka pozemku, čo ale neurobil. Ich zotrvanie na tom, že stavba mohla byť dodatočne povolená len po predchádzajúcom súhlase väčšiny spoluvlastníkov pozemku je plne legitímne, pretože stavebník realizoval stavbu s väčšou podlahovou plochou ako predpokladala zmluva o nadstavbe a legalizáciou stavby dochádza k zmenšeniu spoluvlastníckych podielov ostatných majiteľov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome bez toho, aby s tým vyslovili súhlas.

Podľa žalobcov je právny názor prvostupňového súdu v rozpore so zákonom, pretože správny orgán bol povinný rešpektovať spoluvlastnícke vzťahy k pozemku, čo vyplýva aj z iných ustanovení správneho poriadku, a to z nasledovných dôvodov:

1. Ak stavebník postavil stavbu bez stavebného povolenia, stavebný úrad mal aplikovať okrem iného aj § 88a ods. 3 stavebného zákona a trvať na tom, že musí predložiť súhlas väčšiny vlastníkov pozemku s dodatočným povolením stavby, pretože jeho minoritný spoluvlastnícky podiel na pozemku ho neoprávňoval zriadiť stavbu a iným právom k pozemku nedisponoval.
2. Stavebník súhlas nepreukázal, preto bolo povinnosťou stavebného úradu odkázať ho na občianskoprávne konanie a konanie prerušiť. Stavebný úrad mal takto postupovať bez ohľadu na to, či žalobcovia (spoluvlastníci pozemku) vzniesli námietky občianskoprávneho charakteru alebo nie. Postup podľa § 88a ods. 3 stavebného zákona je obligatórny a ak absentuje súhlas na dodatočné povolenie stavby, či účastníci konania vzniesli námietky občianskoprávneho charakteru alebo nie, nemá to na

postup podľa § 88a ods. 3 žiadny vplyv.

3. Pretože stavebný úrad takto nepostupoval, ignoroval jasnú a nepochybnú dikciu § 88a ods. 3 stavebného zákona, ktorý postup nemožno charakterizovať inak, ako svojvoľný a arbitrárny.

4. Ak súd prvého stupňa z pochybenia stavebného úradu nevyvodil žiadne dôsledky, ale naopak sa s ním stotožnil, nemôže byť jeho rozsudok správny.

Žalobcovia ďalej poukázali na dôvody svojho odvolania proti rozhodnutiu prvostupňového správneho orgánu a namietali, že zmluva o výstavbe bytov a osobnom výťahu v bytovom dome na V. v F. (ďalej len „zmluva“), na základe ktorej stavebník realizoval stavbu podľa článku XII, bod 3 je porušením zmluvy a záväzkov stavebníka, preto zanikla, čo však má závažné právne dôsledky. Otázku platnosti alebo zániku zmluvy stavebný úrad nie je oprávnený riešiť, majú ho výlučne súdy (nález Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. PL.ÚS 16/95), pretože ide o občianskoprávnú vec, o ktorej rozhodujú podľa článku 142 ods. 1 Ústavy SR. Stavebný úrad bol povinný pokúsiť sa o dohodu účastníkov a v zápornom prípade ich odkázať na občianskoprávne konanie, čo neurobil. Túto povinnosť mal najmä preto, že stavebník nedisponuje žiadnym spoluvlastníckym podielom k pozemku, ani k stavbe (bytového či nebytového priestoru v nej).

Z povahy veci vyplýva, že žalobcovia sa domáhali aj ochrany svojich práv a nesúhlasili s tým, aby na pozemku bola dodatočne povolená stavba uskutočnená bez stavebného povolenia. Súd prvého stupňa (a stavebný úrad) nielenže neposudzoval úkon podľa obsahu, bez prehnaneho formalizmu, ale v zjavnom rozpore s jeho obsahom, podstatou a zmyslom. Správne orgány namiesto toho, aby konanie podľa § 137 stavebného zákona prerušili a umožnili žalobcom realizáciu ich práv, prijali záver o platnosti zmluvy a od nej odvodeného zápisu v katastri nehnuteľností hoci sami uznali, že nemajú oprávnenie túto právnu otázku riešiť. Stavebný úrad sa podľa ich názoru dostatočne neriadil ani ustanovením § 82 ods. 2 stavebného zákona lebo v konaní poukázali nielen na problém zatekania, ale aj na ďalšie, spojené so statikou domu v dôsledku neodbornej výstavby, k čomu stavebný úrad uviedol, že nepreukázali príčinnú súvislosť medzi stavebnou činnosťou a porušením statiky. Úplne absurdne potom pre nich vyznieva konštatovanie, že „stavba“ je realizovaná v súlade s projektovou dokumentáciou a jej užívaním nebude ohrozený život a zdravie osôb.

Záverom namietali nepreskúmateľnosť rozhodnutia pre nedostatok dôvodov, čo je obligatórnym dôvodom na zrušenie rozhodnutia a čo vyplýva aj z konštantnej judikatúry správnych súdov (napr. rozsudok NS SR sp. zn. 4SŽ/34 a 35/97, sp. zn. 5SŽ/8/95 a sp. zn. 7SŽ/81/97). Výrok rozhodnutia je neurčitý a v znení „spoločné odvolanie menovaných účastníkov konania a napadnuté rozhodnutie Mestskej časti Bratislava - Staré mesto č. 5761/2009/14454/2010/USR/Kub-/85 zo dňa 23.06.2010 potvrdzuje“ je nelogický, zmätočný, vady sú zásadné a takýto výrok rozhodnutia nemôže byť právne záväzný.

III.

Žalovaný a ďalší účastník konania sa k odvolaniu žalobcov nevyjadrili.

IV.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd odvolací (§ 10 ods. 2 O.s.p.) preskúmal odvolaním napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa v rozsahu a z dôvodov uvedených v odvolaní (§ 212 ods. 1 O.s.p.) bez nariadenia pojednávania (§ 250ja ods. 2 veta prvá O.s.p.) a po tom, ako bolo oznámenie o verejnom vyhlásení rozhodnutia vyvesené na úradnej tabuli súdu a na internetovej stránke Najvyššieho súdu Slovenskej republiky www.nsud.sk najmenej päť dní vopred, v senáte rozhodol pomerom hlasov 3:0 (§ 3 ods. 9 zákona č. 757/2004 Z.z. o súdoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení účinnom od 01. mája 2011) a rozsudok verejne vyhlásil (§ 156 ods. 1, 3 O.s.p.).

Predmetom odvolacieho konania v danej veci bol rozsudok krajského súdu, ktorým zamietol žalobu o preskúmanie zákonnosti postupu a rozhodnutia žalovaného č.: A/2010/2342/HVR zo dňa 10.11.2010,

ktorým žalovaný zamietol spoločné odvolanie žalobcov a potvrdil rozhodnutie správneho orgánu prvého stupňa o dodatočnom povolení zmeny dokončenej stavby „V. - rekonštrukcia podkrovia na 2 byty - byt č. 38 na 5. poschodí vrátane výťahu „nehnuteľnosť súp. č. XXXXXX na pozemku parc. č. XX/X k. ú. L., stavebníkovi Ing. T. C., bytom F. a súčasne podľa § 82 ods. 1 stavebného zákona a § 20 vyhlášky Ministerstva životného prostredia SR č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, povolil užívanie 5-izbového mezonetového bytu č. 38 na 5. poschodí a 6. poschodí objektu Klobučnícka ul. č. 4 v Bratislave o celkovej ploche 424,86 m² + terasa o ploche 88,20 m² + balkón o ploche 4,35 m² - zrealizovaného v nehnuteľnosti súp. č. XXXXXX na pozemku parc. č. XX/X k. ú. L. stavebníkovi Ing. T. C., bytom W.C. v zastúpení Ing. R. F., ktorý obsahuje :

- 5. poschodie - vstupnú halu, chodbu, detskú izbu, šatník, detskú izbu, kúpeľňu, WC, kuchyňu, jedálenskú časť, pracovňu, spálňu rodičov, WC, kúpeľňu, obývaciu izbu, balkón,
- 6. poschodie - zimnú záhradu, technické priestory, terasu.

Súčasťou stavby je osobný výťah KONE MonoSpace o nosnosti 480kg/6 osôb.

Pre užívanie stavebný úrad v zmysle § 82 ods. 2 stavebného zákona určil podmienky: - rešpektovať podmienky súhlasu na prevádzku malého zdroja znečistenia vydaného Hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislava zo dňa 16.4.2010 a zo dňa 8.10.2009, a pri miestnom zisťovaní v kolaudačnom konaní zistené nedostatky odstrániť do 60 dní od právoplatnosti rozhodnutia:

- upraviť dažďové žľaby nadstavby a s tým súvisiace klampiarske konštrukcie zrealizovať tak, aby nedochádzalo k poškodeniu fasády domu a zatekaniu bytov pod nadstavbou,
- zvýšiť parapet v miestnostiach na 6.NP na výšku najmenej 850 mm.

Písomným námietkam účastníkov konania - spoluvlastníkov bytového domu p. Q., J., S., Q., S., fa DaSeN, s.r.o., Bratislava, R. Q. a Y. Y., bližšie špecifikovaným v „Odôvodnení“ stavebný úrad nevyhovet. Námietky ostatných účastníkov konania neboli vznesené.

Žalovaný odvolanie žalobcov proti prvostupňovému rozhodnutiu zamietol a rozhodnutie Mestskej časti Bratislava - Staré mesto č. 5761/2009/14454/2010/URS/Kub-H/85 zo dňa 23.06.2010 potvrdil. V odôvodnení svojho rozhodnutia sa v zásade stotožnil so závermi prvostupňového orgánu.

Z obsahu spisového materiálu odvolací súd zistil, že žalobcovia namietali nedostatočne zistený skutkový stav, nepreskúmateľnosť rozhodnutia pre nedostatok dôvodov, nevysporiadanie sa správnych orgánov s ich námietkami vo vzťahu k zmluve o výstavbe, nezaujím o dohodu účastníkov a v zápornom prípade odkaz na občianskoprávne konanie v zmysle ustanovenia § 137 stavebného zákona. Ide pre nich o zásadné námietky z dôvodu, že ak správny orgán povolil zmenu stavby pred dokončením podľa § 88a stavebného zákona, musel mať v konaní podľa odseku 3 citovaného ustanovenia za preukázané, že stavebník má vlastnícke právo k pozemku, na ktorom sa stavba uskutočňuje a súčasne, že má vlastnícke právo k stavbe, ktorú stavebnotechnicky upravuje, že stavebník má iné právo k pozemku, na ktorom sa uskutočňuje stavba a súčasne, že má iné právo k stavbe, ktorú stavebnotechnicky upravuje (§ 58 ods. 2 stavebného zákona) a súčasne, že vlastníik pozemku s dodatočným povolením súhlasí.

Na predmetnú vec žalovaný správny orgán aplikoval ustanovenia stavebného zákona a zákona o správnom konaní.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (stavebný zákon), aplikáciu ustanovení zákona o správnom konaní č. 71/1967 Z.z. v znení neskorších predpisov (správny poriadok) v § 140 upravuje tak, že prichádza do úvahy iba vtedy, ak stavebný zákon nemá inú úpravu.

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. Podkladom pre rozhodnutie sú najmä podania, návrhy a vyjadrenia účastníkov konania, dôkazy, čestné vyhlásenia, ako aj skutočnosti všeobecne známe alebo známe správne mu orgánu z jeho úradnej činnosti. Rozsah a spôsob zisťovania podkladov pre rozhodnutie určuje správny orgán (§ 32 ods. 1, 2 správneho

poriadku).

Podľa § 88a ods. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, stavebného zákona, ak stavebný úrad zistí, že stavba bola postavená bez stavebného povolenia alebo v rozpore s ním, začne z vlastného podnetu konanie a vyzve vlastníka stavby, aby v určenej lehote predložil 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.

Ak vlastník stavby požadované doklady nepredloží v určenej lehote alebo ak sa na ich podklade preukáže rozpor stavby s verejným záujmom, stavebný úrad nariadi odstránenie stavby.

Ak vlastník stavby, pri ktorej sa preukáže, že jej dodatočné povolenie nie je v rozpore s verejnými záujmami, v priebehu konania nepreukáže, že je vlastníkom pozemku zastavaného nepovolenou stavbou alebo jeho časti, alebo že má k tomuto pozemku iné právo (§ 58 ods. 2) a vlastník zastavaného pozemku alebo jeho časti s dodatočným povolením nesúhlasí, stavebný úrad odkáže vlastníka pozemku na súd a konanie preruší (§ 137). Konanie o stavbe zostane prerušené až do právoplatnosti rozhodnutia súdu vo veci.

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.

Na konanie o dodatočnom povolení stavby sa primerane vzťahujú ustanovenia § 58 až § 66.

S konaním o dodatočnom povolení stavby, ktorá je už dokončená, môže stavebný úrad spojiť kolaudačné konanie (§ 88a ods. 9 stavebného zákona).

Je potrebné poznamenať, že stavebný zákon v ustanoveniach §§ 88 a nasl. upravuje podmienky dodatočného povolenia stavby a tým dáva stavebníkom možnosť dodatočne legalizovať stavby postavené alebo začaté bez vydania stavebného povolenia.

Ustanovenie § 88a stavebného zákona upravuje jednak postup vlastníka nepovolenej stavby a jeho povinnosti a jednak postup stavebného úradu. Práva účastníkov stavebného konania sú upravené v ustanovení § 61 ods. 1 stavebného zákona tak, že svoje námietky predložia najneskoršie pri ústnom pojednávaní, inak sa na ne neprihliadne.

Z obsahu spisu vyplýva, že Ing. T. C. uzavrel 05. septembra 2006 podľa § 51 Občianskeho zákonníka, s dvadsiatimi deviatimi (29) vlastníkmi bytov a nebytových priestorov, vrátane Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava, „Zmluvu o nadstavbe bytov v bytovom dome na Klobučníckej 4 v Bratislave“, ktorej vklad bol povolený dňa 22. januára 2008. Predmetom zmluvy bola výstavba dvoch (2) samostatných bytov vo vyčlenenej časti povalových priestorov domu v krídlach z ulíc V. a W..

Listom zo dňa 16.04.2008 vyzval stavebný úrad stavebníka Ing. T. C. zastaviť stavebné práce na zmene dokončenej stavby „Klobučnícka ul. č. 4 - výstavba 2 bytov do podkrovia obytného domu a preukázať, že zmena dokončenej stavby je realizovaná v zmysle § 88a stavebného zákona v súlade s verejnými záujmami chránenými týmto zákonom a predpismi, a konanie o dodatočnom povolení zmeny dokončenej stavby prerušil. Stavebník výzvu nerešpektoval, preto stavebný úrad rozhodnutím č. SU-2008/32076/30034-K/138-Ká zo dňa 30.06.2008 nariadil zastavenie stavebných prác a začal konanie o uložení pokuty.

Následne stavebník podal dňa 02.03.2009 na stavebný úrad žiadosť o vydanie dodatočného stavebného povolenia spojeného s užívacím povolením na zmenu dokončenej stavby „V. - výstavba 2 bytov do podkrovia obytného domu“. Po doložení dokladov stavebný úrad dňa 20.01.2009 oznámil pokračovanie

konania o dodatočnom povolení a užívaní stavby v súlade s ustanovením § 88a v súčinnosti s § 80 stavebného zákona spojeného s miestnym zisťovaním, uskutočneným dňa 18.02.2010 a skúmal, či zmena dokončenej stavby je realizovaná v súlade s verejnými záujmami chránenými zákonom a ostatnými predpismi, či je zohľadnená starostlivosť o životné prostredie a či zmena dokončenej stavby bola realizovaná podľa projektu skutočného vyhotovenia stavby spracovaného Ing. R.X..

V správnom konaní vzneseným námietkam spoluvlastníkov bytového domu a žalobcov 2, 3, 5, 8, 9, 10, stavebný úrad nevyhovel z dôvodu, že stavba bola realizovaná v súlade s príslušnými normami, je už ukončená, súlad s predpismi je preukázaný „Zmluvou“ medzi stavebníkom a spoluvlastníkmi bytového domu a podložený výpisom z katastra nehnuteľností, ďalej že podmienky stanovené v „Zmluve“ sú vymáhateľné v občianskoprávnom konaní, a že spoluvlastníci dodatočnou väčšinou odsúhlasili zásahy do nosných konštrukcií spoločných častí a zariadení domu - bytov č. 31, 32 a 33 na IV. poschodí, ktoré boli zrealizované v rámci nadstavby bytov č. 37 a 38.

Žalovaný ako odvolací správny orgán dospel k záveru, že v konaní boli zabezpečené procesné práva účastníkov, dostatočne zistený skutkový stav veci a nie je dôvod na zmenu rozhodnutia, pretože v kolaudačnom konaní stavebný úrad zistil, že stavba bola realizovaná v súlade so stavebným povolením, projektovou dokumentáciou a je schopná riadneho a bezpečného užívania, čo bolo preukázané na podklade stanovísk dotknutých orgánov. Žiadna z účastníkmi namietaných skutočností neovplyvňuje bezpečné užívanie stavby na účel, na ktorý bola skolaudovaná.

Záväzné stanovisko je na účely konaní podľa tohto zákona stanovisko, vyjadrenie, súhlas alebo iný správny úkon dotknutého orgánu, uplatňujúceho záujmy chránené osobitnými predpismi, ktorý je ako záväzné stanovisko upravený v osobitnom predpise. Obsah záväzného stanoviska je pre správny orgán v konaní podľa tohto zákona záväzný a bez zosúladenia záväzného stanoviska s inými záväznými stanoviskami nemôže rozhodnúť vo veci (§ 140b ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb.).

Podľa § 139 ods. 1 stavebného zákona, pod pojmom „iné práva k pozemkom a stavbám „ použitým v spojení „vlastníckeho alebo iné práva k pozemkom a stavbám na nich“ sa podľa povahy prípadu rozumie

- a/ užívanie pozemku alebo stavby na základe nájomnej zmluvy alebo dohody o budúcej kúpnej zmluve, z ktorých vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu,
- b/ právo vyplývajúce z vecného bremena spojeného s pozemkom alebo stavbou,
- c/ právo vyplývajúce z iných právnych predpisov.

Podľa § 139 ods. 2 písm. a/ stavebného zákona, ak sa v tomto zákone používa pojem „stavba“, rozumie sa tým aj jej časť.

Zodpovednosťou žalobcu v konaní podľa druhej hlavy piatej časti Občianskeho súdneho poriadku („Rozhodovanie o žalobách proti rozhodnutiam orgánov verejnej správy“) je formulovať žalobné dôvody a súd z vlastnej iniciatívy nie je povinný zaoberať sa zákonnosťou postupu a rozhodnutia žalovaného správneho orgánu z iných hľadísk.

Pri preskúmaní správnosti záverov krajského súdu najvyšší súd v prvom rade ustálil rozsah žalobných a odvolacích námietok žalobcov, z ktorých vyplýva, že namietajú nedostatočne zistený skutkový stav veci a spochybňujú zákonnosť rozhodnutí správnych orgánov, ktoré konanie neprerušili a neumožnili tak realizáciu ich práv v súlade so zásadami správneho konania. Jednou z námietok je nesplnenie podmienok uzavretej „Zmluvy o nadstavbe“ stavebníkom (nezriadenie notárskej úschovy na uplatnenie ich nárokov na náhradu škody), v dôsledku čoho (porušením zmluvných podmienok) došlo k zániku zmluvy od počiatku (otázku platnosti správny orgán nie je oprávnený riešiť) a teda stavebník nedisponuje žiadnym spoluvlastníckym podielom k stavbe a ani k pozemku, že stavebník realizoval stavbu s väčšou podlahovou plochou ako predpokladala zmluva o nadstavbe a legalizáciou stavby dochádza k zmenšeniu spoluvlastníckych podielov ostatných majiteľov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome bez toho, aby s tým vyslovili súhlas, a že stavebnou činnosťou - neodbornou výstavbou, realizovanou stavebníkom došlo k narušeniu statiky.

Z obsahu vyžiadaného administratívneho spisu vyplýva, že medzi žalobcami a stavebníkom nie sú vyriešené spoluvlastnícke vzťahy, žalobcovia majú za to, že došlo k zániku zmluvy a napriek tomu, že stavebný úrad mal vedomosť o pretrvávajúcich nezhodách, nepokúsil sa o dohodu, prípadne konanie neprerušil a neodkázal ich na občianskoprávne konanie.

Podľa § 137 ods. 1 stavebného zákona, stavebné úrady vykonávajúce konanie podľa tohto zákona, sa pokúsia vždy aj o dosiahnutie dohody účastníkov pri tých námietkach, ktoré vyplývajú z vlastníckych alebo iných práv k pozemkom a stavbám, ale prekračujú rozsah právomoci stavebného úradu, alebo spolupôsobiacich orgánov štátnej moci.

Ak medzi účastníkmi konania nedôjde k dohode o námietke podľa odseku 1, ktorá keby sa zistilo jej oprávnenie, by znemožnila uskutočniť požadované opatrenie alebo by ho umožnila uskutočniť len v podstatne inej miere alebo forme, odkáže stavebný úrad navrhovateľa alebo iného účastníka podľa povahy námietky na súd, alebo na iný príslušný orgán a konanie preruší (§ 137 ods. 2 stavebného zákona).

Podľa § 29 ods. 1 správneho poriadku, správny orgán konanie preruší, ak sa začalo konanie o predbežnej otázke alebo ak bol účastník konania vyzvaný, aby v určenej lehote odstránil nedostatky podania, alebo ak účastník konania nemá zákonného zástupcu alebo ustanoveného opatrovníka, hoci ho má mať, alebo ak tak ustanovuje osobitný zákon.

Prerušenie konania sa uplatní vtedy, ak sa v konaní vyskytne prekážka, v dôsledku čoho určitý čas nemožno v konaní pokračovať. K prerušeniu konania môže dôjsť v ktorejkoľvek etape správneho konania až do vydania rozhodnutia vo veci samej.

Nedoriešené a dlhodobo komplikované vlastnícke vzťahy predstavujú predbežnú otázku, avšak v danej veci správny orgán účastníkov neodkázal na súd a konanie neprerušil. Naopak, urobil si o otázke úsudok sám a vo veci rozhodol v neprospech žalobcov, ktorí sú výstavbou nadstavby neprimerane zaťažení. Z obsahu preskúmaných rozhodnutí a spisu nesporne vyplýva, že stavebné úpravy boli zrealizované, hoci aj nepovolene, a stavebník ochotu spolupracovať pri riešení spoločných záležitostí, ktoré by stabilizovali pomery neprejavil. Občianskoprávne rozpory medzi spoluvlastníkmi majú pôvod vo vzniknutých škodách spôsobených výstavbou, a doteraz neodstránených (čo nakoniec potvrdil aj stavebník v koľaudačnom konaní, keď sa vyjadril „že už nevie, odkiaľ sa tá voda berie“). Aj keď spoluvlastníci zrealizované zásahy do nosných konštrukcií odsúhlasili nadpolovičnou väčšinou, nič to nemení na tom, že žalobcovia za kardinálnu otázku považujú platnosť, resp. neplatnosť „Zmluvy o nadstavbe“ a od nej sa odvíjajúce prípadné ďalšie riešenia.

S prihliadnutím na špecifiká danej veci odvolací súd vyhodnotil, že námietkam žalobcov nebola venovaná dostatočná pozornosť pri skúmaní, či predmetná nadstavba je spôsobilá riadneho a bezpečného užívania, preto závery žalovaného, bez bližšieho vyhodnotenia dôkazných prostriedkov, považuje za predčasné a zistenie skutkového stavu za nedostačujúce na posúdenie veci. Zmena vykonaných stavebných úprav má vplyv aj na podmienky dodatočného stavebného povolenia (§ 58 až 66 stavebného zákona) a povolenia na užívanie nadstavby.

Záverom treba poznamenať, že je žiaduce, aby sa správny orgán - stavebný úrad primárne pokúsil o dohodu medzi účastníkmi, a ak k dohode nedôjde, odkázal ich na občianskoprávne konanie podľa § 137 ods. 2 stavebného zákona a vyčkal na rozhodnutie, ktoré bude mať bezpochyby vplyv na výsledok správneho konania.

Z týchto dôvodov Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd odvolací napadnutý rozsudok Krajského súdu v Bratislave č. k. 1S 19/2011-65 zo dňa 10.05.2012 podľa § 250ja ods. 3 veta prvá O.s.p. zmenil tak, že rozhodnutie žalovaného pre nedostatočne zistený skutkový stav a nepreskúmateľnosť rozhodnutia pre nedostatok dôvodov (§ 250j ods. 2 písm. c/, d/ O.s.p.) zrušil a vec mu vracia na ďalšie

konanie.

V ďalšom konaní sa žalovaný v dôvodoch svojho rozhodnutia vysporiada so všetkými námietkami žalobcov uvádzanými v odvolaní proti rozsudku krajského súdu a jednotlivé dôkazy vyhodnotí v súlade s ust. § 34 ods. 5 zákona č. 71/1967 Zb. v znení neskorších predpisov. Prípadne zváži, či je konanie potrebné prerušiť a odkázať účastníkov konania na občianskoprávny súd.

O trovách konania rozhodol odvolací súd podľa § 250k ods. 1 v spojení s § 246c ods. 1 veta prvá O.s.p. a § 224 ods.1, 2 O.s.p. tak, že žalobcom 1 - 15, ktorí mali v konaní úspech priznal náhradu trov konania.

Pretože žalobcovia 1 - 15 trovy konania najneskôr do troch pracovných dní od vyhlásenia tohto rozhodnutia nevyčísľili, súd im priznal náhradu trov konania vyplývajúcich zo spisu ku dňu vyhlásenia rozhodnutia s výnimkou trov právneho zastúpenia (§ 151 ods. 1, ods. 2 O.s.p.).

Trovy konania pozostávajú zo zaplateného súdneho poplatku za žalobu (66 €) a za podané odvolanie (66 €), spolu 132 €.

Ďalšiemu účastníkovi náhrada trov konania neprináleží. Ustanovenie § 250k O.s.p. striktnie upravuje, že v konaniach podľa druhej hlavy piatej časti Občianskeho súdneho poriadku má proti žalovanému právo na náhradu trov konania len úspešný žalobca.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku opravný prostriedok nie je prípustný.