

Súd: Najvyšší súd SR  
Spisová značka: 6Sžk/28/2018  
Identifikačné číslo spisu: 1015202062  
Dátum vydania rozhodnutia: 16.10.2019  
Meno a priezvisko: JUDr. Erika Čanádyová  
Funkcia: sudca  
ECLI: ECLI:SK:NSSR:2019:1015202062.1

## ROZSUDOK

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako kasačný súd v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Eriky Čanádyovej a z členov senátu JUDr. Jozefa Milučkého a JUDr. Ivana Rumanu, v právnej veci žalobcu: 1/ V. C. H., nar. XX.XX.XXXX, bytom S. XXXXX/XX, H., 2/ V. S. H., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q. XXX/XX, R., obaja zastúpení advokátskou kanceláriou: VRBA & PARTNERS s.r.o., so sídlom Sliezska 9, Bratislava, IČO: 35 918 225, proti žalovanému: Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky, so sídlom Tomášikova 46, Bratislava, za účasti ďalších účastníkov: 1/ MIDDLE BAU s.r.o. (pôvodne Tom - Ferr Build, s. r. o.), so sídlom Čigérska 1838/36, Dunajská Streda, IČO: 46 876 570, 2/ G. H., nar. XX.XX.XXXX, bytom I. O. X, K., I., 3/ I. G., nar. XX.XX.XXXX, bytom W. XX, S. G., 4/ M. T., nar. XX.XX.XXXX, bytom R. XX, S. G., 5/ SOUTH DAM s. r. o., so sídlom Výsoká 14, Bratislava, IČO: 44 135 319, 6/ U. G., nar. XX.XX.XXXX, bytom R. XX, 7/ D. Y., nar. XX.XX.XXXX, bytom R. XXX, ďalší účastníci 1/, 3/ a 4/ zastúpení advokátskou kanceláriou: TORA Legal, s.r.o., so sídlom Laurinská 18, Bratislava, IČO: 36 866 326, o preskúmanie zákonnosti postupu a rozhodnutia žalovaného č. OU-BA-OVBP2-2015/49920-KAZ zo dňa 2. novembra 2015, konajúc o kasačnej sťažnosti žalobcov 1/ a 2/ proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave č.k. 1S/297/2015-89 zo dňa 1. februára 2018, takto

### rozhodol:

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok Krajského súdu v Bratislave č.k. 1S/297/2015-89 zo dňa 1. februára 2018 m e n í tak, že z r u š u j e rozhodnutie žalovaného č. OU-BA-OVBP2-2015/49920-KAZ zo dňa 2. novembra 2015 a v e c v r a c í a žalovanému na ďalšie konanie.

Kasačným sťažovateľom 1/ a 2/ p r i z n á v a proti žalovanému plnú náhradu trov prvostupňového a kasačného konania.

Ďalším účastníkom právo na náhradu trov konania n e p r i z n á v a.

### Odôvodnenie

I.

Konanie pred správnym súdom

1. Rozsudkom č.k. 1S/297/2015-89 zo dňa 1. februára 2018 (ďalej len „napadnutý rozsudok“) Krajský súd v Bratislave (ďalej aj „správny súd“ alebo „krajský súd“) podľa § 190 zákona č. 162/2015 Z.z. Správny súdny poriadok (ďalej len „SSP“) zamietol žalobu žalobcov 1/ a 2/, ktorou sa domáhali preskúmania a zrušenia rozhodnutia žalovaného č. OU-BA-OVBP2-2015/49920-KAZ zo dňa 2. novembra 2015 (ďalej aj „napadnuté rozhodnutie“), žalobcom nepriznal voči žalovanému právo na náhradu trov konania, ďalším účastníkom 1/, 3/ a 4/ priznal proti žalobcom 1/ a 2/ právo na úplnú náhradu trov konania a ďalším účastníkom 2/, 5/, 6/, a 7/ nepriznal právo na náhradu trov konania. Žalobou napadnutým rozhodnutím žalovaný zmenil výrokovú časť prvostupňového rozhodnutia vydaného stavebným úradom obce Hamuliakovo pod č. Výst. 110-14-H-15-Kš zo dňa 30. marca 2015 tak, že v časti „5. Požiadavky vyplývajúce zo stanovísk správcov sietí a stanovísk dotknutých orgánov štátnej správy - Okresný úrad Senec“ doplnil podmienku vyplývajúcu z doplneného stanoviska Okresného úradu Senec, odboru starostlivosti o životné prostredie. Žalovaný zároveň doplnil grafickú prílohu - overený situačný výkres na podklade katastrálnej mapy so zakreslením predmetu územného rozhodnutia. V odôvodnení napadnutého rozhodnutia o umiestnení stavby „Rodinný dvojdom A2-A s 2+2 B.J.“ na pozemkoch parc. č. XXX/XXX-XXX (prípojky IS, účelová komunikácia), katastrálne územie R., žalovaný konštatoval, že navrhovaná stavba nie je v rozpore s územným plánom obce, vyhovuje príslušným ustanoveniam stavebného zákona, spĺňa požiadavky podľa osobitných predpisov a stavebník doložil k návrhu na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby všetky požadované doklady a pri dodržaní príslušných ustanovení stavebného zákona a správneho poriadku podľa projektovej dokumentácie vypracovanej autorizovaným architektom V. Z. X. Z. nebol dôvod rozhodnúť o neumiestnení stavby.

2. K námietke žalobcov o charaktere stavby krajský súd s poukazom na § 43b ods. 1 a 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), (ďalej len „stavebný zákon“) uviedol, že aj napriek tomu, že stavebný zákon nepozná pojem „dvojdom“, je potrebné vychádzať z STN 73 4301, podľa bodu 6.61, ktorej sa podľa spôsobu zástavby a uplatnenia v urbanistickej štruktúre rozoznávajú tieto základné druhy rodinných domov: a) izolované, b) dvojdomy, c) radové, d) átriové, e) terasové. Rodinný dom je budova, určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovie. Podľa názoru krajského súdu, dvojdom predstavuje horizontálne združenie rodinných domov, samostatne prístupných z pozemku a zároveň postavených na spoločnej hranici pozemkov. V každom rodinnom dome tvoriacom dvojdom môžu byť umiestnené najviac tri byty, teda v dvojdomoch je prípustné situovať maximálne šesť bytov. Vzhľadom na to, že Obec Hamuliakovo nemá schválený územný plán zóny, bolo potrebné vychádzať zo schváleného a platného územného plánu obce, ktorý v časti nazvanej „Funkčné využitie“ pripúšťa možnosť využitia územia na bývanie v dvojdomoch. Z podkladov, ktoré mali k dispozícii správne orgány, krajský súd zistil, že obecné zastupiteľstvo uznesením č. 51-0Z/2012 odsúhlasilo prerozdelenie pozemkov parc. č. XXX/XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX a XXX a správne orgány boli povinné vychádzať pri rozhodovaní z aktuálnej kópie katastrálnej mapy.

3. Krajský súd nevyhovел námietke žalobcov týkajúcej sa toho, že predmetný dvojdom nedisponuje samostatným vstupom z verejnej komunikácie, nakoľko vstup na pozemky parc. č. XXX/XXX a parc. č. XXX/XXX, na ktorých je predmetná stavba umiestnená, je zabezpečený zo súkromnej účelovej komunikácie nachádzajúcej sa na pozemku parc. č. XXX/XXX. Súd uviedol, že nie je v rozpore s požiadavkou uličného typu zástavby, aby bol rodinný dom, resp. dvojdom kolmo situovaný na verejnú komunikáciu a mal priamy vstup na verejnú komunikáciu zabezpečený cez vlastný pozemok tvoriaci súkromnú účelovú komunikáciu.

4. Krajský súd sa nestotožnil ani s námietkou žalobcov, týkajúcou sa prekročenia hustoty zástavby v danej lokalite, nakoľko ide o priemernú hustotu a nemožno s určitosťou predpokladať, aký počet ľudí bude žiť v jednotlivých bytových jednotkách.

5. Krajský súd považoval za nedôvodnú taktiež námietku žalobcov o nedostatku parkovacích miest. Ďalej uviedol, že prístup k dvojdomu je zabezpečený prostredníctvom účelovej komunikácie - príjazdovej

cesty a vlastníci nebudú zaťažovať verejnú komunikáciu parkovaním motorových vozidiel na verejnej komunikácii. Krajský súd považoval za dostatočnú aj výmeru stavebných pozemkov, nakoľko minimálna výmera stavebného pozemku pre dvojdomy určená záväznou časťou územného plánu obce je 500 m<sup>2</sup>, spolu s jeho súčasťami, ako sú prístupové chodníky či parkovacie státa, bola v tomto prípade splnená, pretože pozemok parc. č. XXX/XXX má výmeru 538 m<sup>2</sup> a pozemok parc. č. XXX/XXX má výmeru 487 m<sup>2</sup>. Hoci pozemok parc. č. XXX/XXX má výmeru 487 m<sup>2</sup>, t.j. je o 13 m<sup>2</sup> menší, ako umožňuje územný plán, po spriemerovaní výmery oboch pozemkov, na ktorých je umiestnený dvojdom, je výmera 512,50 m<sup>2</sup> vyhovujúca. Aj na tomto pozemku parc. č. XXX/XXX je dodržaný koeficient zastavanosti, ktorý je územným plánom stanovený na max 0,3, pričom zastavanosť predmetných pozemkov sa pohybuje okolo 0,2.

6. Súd poukázal na to, že všetky stanoviská dotknutých orgánov boli súhlasné, pričom prvostupňový správny orgán sa s námietkami týkajúcimi sa stanovísk vysporiadal a z dôvodu ich vznesenia prerušil konanie a listami zo dňa 30. júna 2015 požiadal dotknuté orgány o vyjadrenie sa k odvolaniu.

7. V súvislosti s námietkou týkajúcou sa zásahu do práv žalobcov, krajský súd poukázal na uznesenie Ústavného súdu SR sp.zn. II. ÚS 22/02 zo dňa 6. marca 2002, ktorým bola odmietnutá ústavná sťažnosť z dôvodu zjavnej neopodstatnenosti v časti o porušení základného práva na ochranu pred neoprávneným zasahovaním do súkromného a rodinného života upraveného v čl. 19 ods. 2 Ústavy SR a v čl. 8 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd, ako aj základného práva na priaznivé životné prostredie upraveného v čl. 44 Ústavy SR rozhodnutím o umiestnení stavby. Ústavný súd SR odôvodnil uznesenie tým, že rozhodnutím o umiestnení stavby nemôže reálne dôjsť k porušeniu práva na priaznivé životné prostredie, pretože z charakteristiky rozhodnutia o umiestnení stavby vyplýva, že ide o rozhodnutie, ktorým sa stavba priamo nerealizuje. Taktiež uviedol, že rozhodnutie o umiestnení stavby reálne nezasahuje do narušenia práva na ochranu pred neoprávneným zasahovaním do súkromného a rodinného života.

8. O náhrade trov konania krajský súd rozhodol podľa § 167 SSP a v konaní neúspešným žalobcom právo na ich náhradu nepriznal, rovnako ani žalovanému a príbratým účastníkom 2/, 5/, 6/ a 7/, nakoľko v konaní zostali nečinní a nepreukázali, že by im v konaní nejaké trovy konania vznikli. Ďalším účastníkom konania 1/, 3/ a 4/ krajský súd priznal proti žalobcom právo na úplnú náhradu trov konania podľa § 169 SSP, keďže v konaní boli aktívni a súdu podali aj vyjadrenie k žalobe.

## II.

Kasačná sťažnosť, vyjadrenie

9. Dňa 09.04.2018 bola krajskému súdu doručená kasačná sťažnosť žalobcov 1/ a 2/ (ďalej aj „sťažovateľov“), ktorou sa domáhali, aby kasačný súd rozhodnutie žalovaného zrušil v zmysle § 462 ods. 1 SSP. Žalobcovia mali zato, že súd nesprávne vyhodnotil skutkový stav vecí, najmä čo do dôvodu námietok žalobcov uplatňovaných opakovane počas územného rozhodnutia aj počas súdneho konania.

10. Žalobcovia uviedli, že v danom prípade išlo stavebníkom o realizáciu troch dvojdomov. Nakoľko boli vydané tri totožné územné rozhodnutia, žalobcovia podali žaloby aj v prípade ďalších dvoch rozhodnutí žalovaného č. OU-BA-OVBP2/2015/49915-KAZ zo dňa 2. novembra 2015 a rozhodnutia č. OU-BA-OVBP2/2015/49923-KAZ zo dňa 2. novembra 2015 k dvojdomom A2-A a A2-C, v tesnom susedstve na parcelách č. XXX/XXX, XXX/XXX, XXX/XXX, XXX/XXX, všetko k.ú. R., čo s vecou a zásahom do práv žalobcov priamo súvisí. Zároveň uviedli, že v deň podania všetkých troch žalôb, k spisovým značkám všetkých troch žalôb, podali žiadosť o spojenie vecí do jedného konania, k čomu však nedošlo.

11. Žalobcovia namietali, že žalovaný, aj súd nesprávne vyhodnotil námietky vo vzťahu k stavbe samotnej. Napriek skutočnosti, že Územný plán obce Hamuliakovo umožňuje v danej lokalite stavbu dvojdomu, a že stavbu dvojdomu definuje STN 734301, nie je možné miešať a spájať definície a prispôbovať ich v neprospech dotknutého vlastníka susediacich pozemkov, čiže žalobcov, ktorí sa

cítia byť dotknutí rozhodnutím na svojich právach. Žalobcovia nesúhlasili s tvrdením krajského súdu, že zákon pripúšťa v každom rodinnom dome tvoriacom dvojdom umiestnenie najviac troch bytov, čiže v dvojdom je možné situovať najviac spolu šesť bytov. Žalobcovia mali za to, že pri výklade STN je dvojdom druhom rodinného domu, popri iných typoch (izolované, radové, átriové, terasové), a preto nie je možné dvojnásobiť počet bytov len preto, že rodinný dom môže mať podobu dvojdomu. Žalobcovia trvali na definícii rodinného domu, podľa ktorej aj dvojdom môže mať najviac tri byty a mali za to, že rozhodnutím došlo k porušeniu zákona a STN.

12. Žalobcovia nesúhlasili s názorom súdu, že každý byt dvojdomu je napojený priamo na verejnú komunikáciu, nakoľko vstupy z jednotlivých bytov sú zabezpečené na súkromnú účelovú komunikáciu na parc. č. XXX/XXX a následne touto súkromnou účelovou komunikáciou bude jeden priamy vchod na verejnú komunikáciu, čiže vstup na verejnú komunikáciu je zabezpečený zo súkromnej účelovej komunikácie, pre spolu 8 bytov, z parc. č. XXX/XX, čím ide o porušenie záväznej časti Územného plánu obce Hamuliakovo, Zmeny a doplnky č. 2/2006, týkajúca sa rozvojových zámerov RZ 29/0 pre dané územie. Žalobcovia uviedli, že súkromná účelová komunikácia neexistuje, parcely sú ornou pôdou, komunikácia nie je ani v územnom pláne.

13. Žalobcovia taktiež namietali záver súdu o type uličnej zástavby, kedy sú dvojdomy a ich výstupy kolmo napojené s priamym vstupom na ulicu, ako o spôsobe dodržania ÚP obce Hamuliakovo. Podľa žalobcov, ak by každý z vlastníkov, ktorý vlastní pozemok v danej lokalite cca o výmere 1000 m<sup>2</sup>, mohol požiadať na základe tohto precedenčného prípadu o rozparcelovanie a následne o vydanie rozhodnutia o umiestnení dvojdomu so štyrmi bytmi, prípadne so šiestimi bytmi a s kolmým napojením súkromnou príjazdovou komunikáciou na ulicu, uvedené by úplne zmenilo ráz lokality a vytvorilo nepredstaviteľný problém pri aj tak predimenzovanom parkovaní na ulici, preťaženosti verejných inžinierskych sietí, hustoty obyvateľov v lokalite.

14. Žalobcovia namietali, že dotknuté orgány posudzovali problematiku vždy čiastkovo, s ohľadom na dodržanie konkrétnych právnych noriem a technických parametrov, so stanovením povinnosti stavebníkovi pri realizácii samotnej stavby dvojdomu. Nakoľko nedošlo k spojeniu vecí súdom a prejednáva sa vždy samostatne každé rozhodnutie, čiže samostatne každý dvojdom, cítili sa porušením STN, zákona a najmä Územného plánu obce Hamuliakovo, dotknutí na svojich právach.

15. Dňa 10.05.2018 bolo krajskému súdu doručené vyjadrenie ďalších účastníkov 1/, 3/ a 4/ ku kasačnej sťažnosti žalobcov, v ktorom uviedli, že kasačná sťažnosť nemá zákonné náležitosti podľa § 440 ods. 2 SSP a § 445 ods. 1 písm. c/ SSP, a preto navrhli kasačnému súdu, aby v súlade s § 459 písm. e/ SSP uznesením kasačnú sťažnosť, ako neprípustnú odmietol. Ďalší účastníci považovali kasačnú sťažnosť, navyše, v celom rozsahu za absolútne nedôvodnú a napadnutý rozsudok považovali za vecne správny, vydaný v súlade so zákonmi a príslušnými právnymi predpismi. Ďalší účastníci 1/, 3/ a 4/ zdôraznili, že ku dňu vydania rozhodnutia nebol zo strany žalobcov, v predmetnom konaní, podaný žiadny návrh, ktorým by žiadali súd spojiť na spoločné konanie predmetnú vec s inými konaniami. K námietkam žalobcov uviedli, že územné rozhodnutie o umiestnení stavby so štyrmi bytovými jednotkami je plne v súlade s vypracovaným a schváleným ÚP obce, pričom každá z bytových jednotiek v rodinnom dvojdomu má zabezpečený vstup z verejnej komunikácie, a to prostredníctvom účelovej komunikácie, nachádzajúcej sa na pozemku parc. č. XXX/XXX, vo vlastníctve účastníka 1/ a 2/, pričom v prospech vlastníkov pozemku parc. č. XXX/XXX, XXX/XXX je zriadené vecné bremeno - právo vstupu, prejazdu a prechodu cez uvedený pozemok.

### III.

#### Konanie na kasačnom súde

16. Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd kasačný (§ 438 ods. 2 SSP) preskúmal napadnutý rozsudok ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo, v medziach dôvodov podanej kasačnej sťažnosti (§ 440 SSP), kasačnú sťažnosť prejednal bez nariadenia pojednávania (§ 455 SSP), keď deň vyhlásenia rozhodnutia bol zverejnený minimálne 5 dní vopred na úradnej tabuli a na internetovej stránke

Najvyššieho súdu Slovenskej republiky [www.nsud.sk](http://www.nsud.sk) (§ 137 ods. 2 a 3 SSP).

17. Podľa § 2 ods. 1 a 2 SSP v správnom súdnictve poskytuje správny súd ochranu právam alebo právom chráneným záujmom fyzickej osoby a právnickej osoby v oblasti verejnej správy a rozhoduje v ďalších veciach ustanovených týmto zákonom. Každý, kto tvrdí, že jeho práva alebo právom chránené záujmy boli porušené, alebo priamo dotknuté rozhodnutím orgánu verejnej správy, opatrením orgánu verejnej správy, nečinnosťou orgánu verejnej správy, alebo iným zásahom orgánu verejnej správy, sa môže, za podmienok ustanovených týmto zákonom, domáhať ochrany na správnom súde.

18. Podľa § 177 ods. 1 SSP správnou žalobou sa žalobca môže domáhať ochrany svojich subjektívnych práv proti rozhodnutiu orgánu verejnej správy alebo opatreniu orgánu verejnej správy.

19. Podľa § 178 ods. 1 SSP žalobcom je fyzická osoba alebo právnická osoba, ktorá o sebe tvrdí, že ako účastník administratívneho konania bola rozhodnutím orgánu verejnej správy alebo opatrením orgánu verejnej správy ukrátená na svojich právach alebo právom chránených záujmoch.

20. Podľa § 438 ods. 1 SSP kasačnou možno napadnúť právoplatné rozhodnutie krajského súdu.

21. Podľa § 454 SSP na rozhodnutie kasačného súdu je rozhodujúci stav v čase právoplatnosti napadnutého rozhodnutia krajského súdu.

22. Z obsahu spisu krajského súdu, ktorého súčasťou tvorí administratívny spis žalovaného, Najvyšší súd Slovenskej republiky zistil, že pribratý účastník 1/ MIDDLE BAU s.r.o. (pôvodne Tom-Ferr Build, s.r.o.), Dunajská Streda, podal dňa 12. februára 2015 na obci Hamuliakovo, ako vecne príslušnom stavebnom úrade, návrh na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby: „Rodinný dvojdom A2-B s 2+2 B.J.“, na pozemkoch v k.ú. R., parc. č. XXX/XXX-XXX. Stavebný úrad listom zo dňa 09.03.2015 oznámil účastníkom konania začatie územného konania o umiestnení stavby. Žalobcovia podali dňa 18.03.2015 námietky a pripomienky k danej veci, ktoré boli obsahovo podobné s námietkami uvedenými v žalobe. Dňa 19.03.2015 sa uskutočnilo miestne zisťovanie, na ktorom neboli zo strany účastníkov vznesené ďalšie námietky.

23. Dňa 30.03.2015 stavebný úrad vydal rozhodnutie č. Výst. 111-14-H-15-Kš, ktorým rozhodol o námietkach vznesených žalobcami a o umiestnení stavby „Rodinný dvojdom A2-B s 2+2 B.J.“ na pozemkoch parc. č. XXX/XXX-XXX (prípojky IS, účelová komunikácia), katastrálne územie R.. Proti prvostupňovému správne rozhodnutiu podali v zákonnej lehote žalobcovia odvolanie. Dňa 28.04.2015 sa uskutočnilo ďalšie ústne pojednávanie, na ktorom žalobcovia uviedli, že trvajú na svojich námietkach, že termín „rodinný dvojdom“ nie je v súlade so stavebným zákonom, že do bytov nie je prístup z verejnej komunikácie a dom je v rozpore so stavebným zákonom aj s Územným plánom obce Hamuliakovo, Zmeny a doplnky č. 2/2006 a urbanistickou štúdiou.

24. Na základe odvolania žalobcov, žalovaný napadnutým rozhodnutím zmenil výrokovú časť prvostupňového rozhodnutia tak, že v časti „5. Požiadavky vyplývajúce zo stanovisk správcov sietí a stanovisk dotknutých orgánov štátnej správy - Okresný úrad Senec“ doplnil podmienku vyplývajúcu z doplneného stanoviska Okresného úradu Senec, odboru starostlivosti o životné prostredie, úseku štátnej vodnej správy, č. OU-SC-OSZP/2015/8660/255-Ad zo dňa 16. júla 2015. Ostatné časti rozhodnutia ponechal nezmenené a v platnosti. Žalovaný zároveň doplnil grafickú prílohu - overený situačný výkres na podklade katastrálnej mapy, so zakreslením predmetu územného rozhodnutia. V odôvodnení napadnutého rozhodnutia konštatoval, že navrhovaná stavba nie je v rozpore s územným plánom obce, vyhovuje príslušným ustanoveniam stavebného zákona, spĺňa požiadavky podľa osobitných predpisov a stavebník doložil k návrhu na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby všetky požadované doklady a pri dodržaní príslušných ustanovení stavebného zákona a správneho poriadku podľa projektovej dokumentácie, vypracovanej autorizovaným architektom, V. Z.. X. Z., nebol dôvod rozhodnúť o neumiestnení stavby.

25. Krajský súd napadnutým rozsudkom zamietol žalobu žalobcov 1/ a 2/, ktorou sa domáhali

preskúmania a zrušenia rozhodnutia žalovaného č. OU-BA-OVBP2-2015/49920-KAZ zo dňa 2. novembra 2015. Predmetom preskúmacieho súdneho konania v danej veci je rozhodnutie a postup žalovaného správneho orgánu, ktorým žalovaný rozhodol s konečnou platnosťou o umiestnení stavby „Rodinný dvojdom A2-B s 2+2 B.J.“ na pozemkoch parc. č. XXX/XXX,- XXX (prípojky IS, účelová komunikácia), katastrálne územie R..

#### IV.

Právne predpisy a právne názory Najvyššieho súdu Slovenskej republiky

26. Podľa § 32 ods. 1 písm. a/ - d/ stavebného zákona umiestňovať stavby, meniť využitie územia a chrániť dôležité záujmy v území možno len na základe územného rozhodnutia, ktorým je rozhodnutie o umiestnení stavby, rozhodnutie o využití územia, rozhodnutie o chránenom území alebo o ochrannom pásme, rozhodnutie o stavebnej uzávere.

27. Podľa § 33 ods. 1 stavebného zákona na územné konanie je príslušný stavebný úrad.

28. Podľa § 35 ods. 1 stavebného zákona územné konanie sa začína na písomný návrh účastníka, z podnetu stavebného úradu alebo iného orgánu štátnej správy. Návrh sa doloží dokumentáciou ustanovenou vykonávacími predpismi k tomuto zákonu spracovanou oprávnenou osobou (§ 45 ods. 4) a dokladmi ustanovenými osobitnými predpismi. V návrhu sa uvedie zoznam právnických osôb a fyzických osôb, ktoré prichádzajú do úvahy ako účastníci konania a sú navrhovateľovi známi.

29. Podľa § 36 ods. 1 stavebného zákona stavebný úrad oznámi začatie územného konania dotknutým orgánom a všetkým známym účastníkom a nariadi ústne pojednávanie, spojené spravidla s miestnym zisťovaním. Súčasne upozorní účastníkov, že svoje námietky a pripomienky môžu uplatniť najneskoršie pri ústnom pojednávaní, inak že sa na ne neprihliadne. Stavebný úrad oznámi začatie územného konania do 7 dní odo dňa, keď je žiadosť o územné rozhodnutie úplná.

30. Podľa § 37 ods. 1 stavebného zákona podkladom pre vydanie územného rozhodnutia sú územné plány obcí a zón. Ak pre územie nebol spracovaný územný plán obce alebo zóny, podkladom na vydanie územného rozhodnutia sú spracované územnoplánovacie podklady podľa § 3 a ostatné existujúce podklady podľa § 7a; inak stavebný úrad obstará v rozsahu nevyhnutnom na vydanie územného rozhodnutia iné podklady, najmä skutočnosti získané vlastným prieskumom alebo zistené pri miestnom zisťovaní.

31. Podľa § 37 ods. 2 stavebného zákona stavebný úrad v územnom konaní posúdi návrh predovšetkým z hľadiska starostlivosti o životné prostredie a potrieb požadovaného opatrenia v území a jeho dôsledkov; preskúma návrh a jeho súlad s podkladmi podľa odseku 1 a predchádzajúcimi rozhodnutiami o území, posúdi, či vyhovuje všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu a všeobecne technickým požiadavkám na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu, prípadne predpisom, ktoré ustanovujú hygienické, protipožiarne podmienky, podmienky bezpečnosti práce a technických zariadení, dopravné podmienky, podmienky ochrany prírody, starostlivosti o kultúrne pamiatky, ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu, lesného pôdneho fondu a pod., pokiaľ posúdenie nepatrí iným orgánom.

32. Podľa § 37 ods. 3 stavebného zákona stavebný úrad v územnom konaní zabezpečí stanoviská dotknutých orgánov a ich vzájomný súlad a posúdi vyjadrenie účastníkov a ich námietky. Stavebný úrad neprihliadne na námietky a pripomienky, ktoré sú v rozpore so schválenou územnoplánovacou dokumentáciou.

33. Podľa § 39 ods. 1 stavebného zákona v územnom rozhodnutí vymedzí stavebný úrad územie na navrhovaný účel a určí podmienky, ktorými sa zabezpečia záujmy spoločnosti v území, najmä súlad s cieľmi a zámermi územného plánovania, vecná a časová koordinácia jednotlivých stavieb a iných opatrení v území a predovšetkým starostlivosť o životné prostredie včítane architektonických a

urbanistických hodnôt v území a rozhodne o námietkach účastníkov konania. V rozhodnutí o umiestnení stavby si v odôvodnených prípadoch stavebný úrad môže vyhradiť predloženie podrobnejších podkladov, projektovej dokumentácie alebo jej časti; podľa nich môže dodatočne určiť ďalšie podmienky, ktoré sa musia zahrnúť do stavebného povolenia.

34. 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.

35. Podľa § 39a ods. 2 stavebného zákona v podmienkach na umiestnenie stavby sa určia požiadavky a) na ochranu prírody a krajiny a na zabezpečenie starostlivosti o životné prostredie, b) na zabezpečenie súladu urbanistického riešenia a architektonického riešenia stavby s okolitým životným prostredím, najmä na výškové a polohové umiestnenie stavby vrátane odstupov od hraníc pozemku a od susedných stavieb, na výšku stavby, prístup a užívanie stavieb osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, na napojenie na sieť technického vybavenia, napojenie na pozemné komunikácie, na podiel zastavanej plochy a nezastavanej plochy zo stavebného pozemku vrátane požiadaviek na úpravu jeho nezastavaných plôch, c) vyplývajúce z chránených častí krajiny alebo z ich blízkosti, d) vyplývajúce zo stanovísk dotknutých orgánov.

36. Podľa § 140b ods. 1 stavebného zákona 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.

37. Podľa § 4 ods. 1 vyhlášky č. 532/2002 Z.z. Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky, 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 (ďalej len „vyhláška“) pri umiestňovaní stavby a jej začleňovaní do územia sa musia rešpektovať obmedzenia vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov chrániacich verejné záujmy a predpokladaný rozvoj územia podľa územného plánu obce, prípadne územného plánu zóny.

38. V prvom rade považuje Najvyšší súd Slovenskej republiky za potrebné vyjadriť sa k námietke žalobcov, že v konaní na krajskom súde nedošlo k spojeniu vecí do jedného konania, hoci v deň podania všetkých troch žalôb podali žiadosť o spojenie vecí (žaloby ďalších dvoch rozhodnutí žalovaného č. OU-BA-OVBP2/2015/49915-KAZ zo dňa 2. novembra 2015 a rozhodnutia č. OU-BA-OVBP2/2015/49923-KAZ zo dňa 2. novembra 2015 k dvojdomom A2-A a A2-C, čo s vecou a zásahom do práv žalobcov priamo súvisí). Vo vzťahu k uvedenému dospel Najvyšší súd Slovenskej republiky k záveru, že hoci krajský súd nerozhodol o spojení vecí do jedného konania v zmysle žiadosti žalobcov zo dňa 10.12.2015, nepredstavuje opomenutie tohto postupu pochybenie takého charakteru, ktoré by zakladalo dôvod na zrušenie rozhodnutia krajského súdu. Tento záver taktiež potvrdzuje skutočnosť, že v danom prípade kasačný súd žalobe žalobcov vyhovel a rozhodol o zrušení napadnutého rozhodnutia žalovaného, teda zrušením rozhodnutia krajského súdu pre uvedené pochybenie by sťažovatelia nedosiahli pre nich priaznivejšie rozhodnutie, ktoré by navyše nebolo v súlade so zásadou hospodárnosti súdneho konania. Z uvedeného dôvodu je predmetom súdneho prieskumu postup a zákonnosť rozhodnutia žalovaného č. OU-BA-OVBP2-2015/49920-KAZ zo dňa 2. novembra 2015 v spojení s rozhodnutím Stavebného úradu Hamuliakovo pod č. Výst. 110-14-H-15-Kš zo dňa 30. marca 2015 o umiestnení stavby „Rodinný dvojdom A2-B s 2+2 B.J.“ na pozemkoch parc. č. XXX/XXX, -XXX (prípojky IS, účelová komunikácia), katastrálne územie R..

39. Z obsahu napadnutého rozhodnutia žalovaného kasačný súd zistil, že v súlade s § 37 ods. 1 stavebného zákona záväzným podkladom pri územnom rozhodovaní stavebného úradu o umiestnení stavby bola záväzná časť územného plánu Obce Hamuliakovo, Zmeny a doplnky č. 2/2006, keďže

územný plán zóny pre riešenie lokalitu nebol schválený. Predmetná časť územného plánu Obce Hamuliakovo sa v znení účinnom ku dňu vydania prvostupňového administratívneho rozhodnutia, v pripojenom administratívnom spise nenachádza. Rovnako sa v administratívnom spise nenachádza ani uznesenie Obecného zastupiteľstva v Hamuliakove č. 8/2012 zo dňa 25. októbra 2012, na ktoré poukazuje prvostupňový správny orgán na str. 6 svojho rozhodnutia. Vzhľadom na absenciu rozhodujúcich podkladových listín, ktorých obsah tvorí zásadné právne východiská pre posúdenie dôvodnosti kasačnej sťažnosti, kasačný súd musí skonštatovať nepreskúmateľnosť správnych rozhodnutí obidvoch stupňov. Pod pojmom spisy žalovaného správneho orgánu treba rozumieť úplný žurnalizovaný a originálny spisový materiál správneho orgánu v danej veci, vrátane originálu dokladov o doručení rozhodnutí (rozsudok Najvyššieho súdu SR zo dňa 17. októbra 1997 sp.zn. 4Sž/40/97). S poukazom na uvedenú skutočnosť, najvyšší súd konštatuje, že v tomto štádiu konania nie je možné ustáliť či správne orgány rozhodli v súlade so zákonom.

40. Najvyšší súd SR má, zhodne s kasačnými sťažovateľmi, výhrady k spôsobu ustálenia okruhu účastníkov územného konania. V predloženom administratívnom spise sa nenachádzajú listy vlastníctva dotknutých pozemkov podľa § 34 stanoveného zákona.

41. Podľa fotokópie časti územného plánu obce zo septembra 2006, ktorú predložili žalobcovia ako prílohu k žalobe, parcely č. XXX/XXX-XXX, k.ú. R., sa nachádzajú v území „Obytné územie - navrhovaný RZ (rozvojový zámer) 29/o. Jedná sa o plochy, ktoré sú určené pre obytné domy a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia, napr. garáže, stavby občianskeho vybavenia, verejné, dopravné a technické vybavenie, zeleň a detské ihriská. Prípustné funkčné vybavenie daného územia je najmä: bývanie v rodinných domoch samostatne stojacich, dvojdomoch, radových, prípadne átriových domoch s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou (garáže, drobné hospodárske objekty). V územnom pláne boli stanovené regulatívy podmienok pre novú výstavbu izolovaných rodinných domov na voľných plochách, vo forme uličnej zástavby, samostatne stojacich rodinných domov, dvojdomov, prípadne radových alebo skupinových rodinných domov nasledovne: stavebná čiara 6 m od uličnej hrany pozemku, výška oplotenia do ulice maximálne 180 cm, hustota zástavby 25 obyvateľov až 50 obyvateľov/ha, minimálna výmera stavebného pozemku pre izolované rodinné domy 600 m<sup>2</sup>, pre dvojdomy a skupinové rodinné domy 500 m<sup>2</sup>, maximálny počet nadzemných podlaží - dve + obytné podkrovia, koeficient zastavanosti max. 0,3, v prípade radovej a skupinovej zástavby rodinných domov max. 0,5, garážovanie vozidiel na pozemkoch rodinných domov, koridory sietí verejného technického vybavenia vedené v uličnom priestore alebo v páse verejnej zelene, zástavba navrhovaná v zmysle vyhlášky č. 32/2002 Z.z. o stavebno-technických požiadavkách na výstavbu, STN 73 4301 Budovy na bývanie a NV SR č. 339/2006 Z.z.

42. V sťažnostnom dôvode (námietke č. 1) kasačnej sťažnosti žalobcovia namietali nesprávne vyhodnotenie námietok vo vzťahu k stavbe samotnej žalovaným i krajským súdom. Žalobcovia mali za to, že napriek skutočnosti, že územný plán obce umožňuje v danej lokalite stavbu dvojdomu a že stavbu dvojdomu definuje STN 73 4301, nie je možné miešať a spájať definície a prispôbovať ich v neprospech dotknutého vlastníka susediacich pozemkov, ktorí sa cítia byť dotknutí rozhodnutím na svojich právach. Žalobcovia sa v plnom rozsahu pridržiavali svojich doterajších tvrdení a trvali na výklade STN, že dvojdom je druhom rodinného domu a nie je možné dvojnásobiť počet bytov len preto, že rodinný dom môže mať podobu dvojdomu.

43. Podľa § 43b ods. 1 stavebného zákona bytové budovy sú stavby, ktorých najmenej polovica podlahovej plochy je určená na bývanie. Medzi bytové budovy patria a) bytové domy, b) rodinné domy, c) ostatné budovy na bývanie, napríklad detské domovy, študentské domovy, domovy dôchodcov a útulky pre bezdomovcov.

44. Podľa § 43b ods. 2 stavebného zákona bytový dom je budova určená na bývanie pozostávajúca zo štyroch a z viacerých bytov so spoločným hlavným vstupom z verejnej komunikácie.

45. Podľa § 43b ods. 3 stavebného zákona rodinný dom je budova určená predovšetkým na rodinné

bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovie.

46. Podľa bodu 6.61 STN 73 4301 „Delenie rodinných domov“ sa podľa spôsobu zástavby a uplatnenia v urbanistickej štruktúre rozoznávajú tieto základné druhy rodinných domov: a) izolované, b) dvojdomy, c) radové, d) átriové, e) terasové.

47. Vychádzajúc z rozhodnutia žalovaného, navrhovaný objekt je podľa svojho účelu bytovou budovou, konkrétne podľa § 43b ods. 1 písm. b/ a ods. 3 sa jedná o dva rodinné domy, umiestnené ako dvojdom, každý s dvoma bytovými jednotkami. Objekt má dve nadzemné podlažia a podľa predloženej projektovej dokumentácie spĺňa požiadavky definície rodinného domu podľa zákona, vykonávacej vyhlášky a STN.

48. S námietkou žalobcov, týkajúcou sa nesprávneho posúdenia charakteru stavby, umiestnenej podľa územného rozhodnutia, sa vysporiadal krajský súd tak, že vzhľadom na absenciu definície „dvojdomu“ v stavebnom zákone, posúdil dvojdom ako horizontálne združenie rodinných domov, samostatne prístupných, pričom v každom rodinnom dome, tvoriacom dvojdom, môžu byť umiestnené najviac tri byty, teda v dvojdomu je prípustné situovať maximálne šesť bytov. Najvyšší súd Slovenskej republiky dodáva, že žalovaný je povinný zaujať v ďalšom konaní a rozhodnutí názor ku vyriešeniu otázky vstupov do každej časti dvojdomu, a to vo vzťahu k stanovenej stavebnej čiare, ktorá podľa názoru súdu určuje aj smer, resp. polohu umiestnenia vstupu do rodinných domov, resp. dvojdomov tak, že vstup by mal byť umiestnený na regulačnej čiare a nie na parcele, ktorou stavebná čiara vôbec neprechádza.

49. S uvedeným právnym názorom krajského súdu sa Najvyšší súd Slovenskej republiky stotožnil, keďže predmetná stavba predstavuje dva rodinné domy, ktoré nie sú postavené izolovane, ale vo forme dvojdomu. Z hľadiska užívania, ležia domy na samostatných parcelách, na hranici pozemkov, každý z domov má mať dve samostatné bytové jednotky, každú so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, každá sa užíva samostatne. Predmetný rodinný „dvojdom“ nemá žiadne spoločné priestory ani spoločný vstup z verejnej komunikácie, tak ako to predpokladá stavebný zákon v prípade bytového domu.

50. Námietku žalobcov, že umiestnená stavba nemôže byť rodinným domom, nakoľko nedisponuje samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ale vstup na pozemky parc. č. XXX/XXX je zabezpečený z účelovej súkromnej komunikácie, ktorá ani legálne neexistuje, nachádzajúcej sa na susediacom pozemku parc. č. XXX/XX považuje Najvyšší súd Slovenskej republiky, v tomto štádiu konania, za dôvodnú, a to práve s poukazom na dôvody obsiahnuté v bodoch 39. a 40. odôvodnenia tohto rozsudku, keďže najvyšší súd nemôže preveriť zákonnosť rozhodnutí žalovaného a Obce Hamuliakovo pre neúplnosť spisov.

51. Podľa § 1 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) pozemné komunikácie sa rozdeľujú podľa dopravného významu, určenia a technického vybavenia na a) diaľnice, b) cesty, c) miestne komunikácie, d) účelové komunikácie, ako aj z dôvodu, že vstupy do dvojdomu nie sú vyriešené priamo z ulice, ale až z priľahlej parcely.

52. Podľa § 3d ods. 4 cestného zákona účelové komunikácie sú vo vlastníctve štátu alebo iných právnických alebo fyzických osôb.

53. Podľa § 22 ods. 1, 2 a 3 cestného zákona účelové komunikácie slúžia spojeniu jednotlivých výrobných závodov alebo jednotlivých objektov a nehnuteľností s ostatnými pozemnými komunikáciami, alebo komunikačným účelom v uzavretých priestoroch, alebo objektoch. Pre povolenie stavby účelovej komunikácie platí ustanovenie § 16. Účelové komunikácie sa členia na verejné a neverejné. Účelové komunikácie v uzavretých priestoroch alebo objektoch sú neverejné. Verejnú účelovú komunikáciu môže príslušná obec vyhlásiť za neverejnú len so súhlasom jej vlastníka.

54. K námietkam žalobcov, týkajúcich sa porušenia typu uličnej zástavby podľa územného plánu obce a

veľkosti pozemkov, kasačný súd konštatuje, že podľa územného plánu Obce Hamuliakovo zo septembra 2006, ktorého kópiu predložili žalobcovia súdu spolu so žalobou, vyplýva, že Regulatívy podmienok výstavby pre bývanie pri novej výstavbe izolovaných domov na voľných plochách bol určený stavebnou čiarou 6 m od uličnej hrany pozemku. V preskúvanom rozhodnutí Obce Hamuliakovo zo dňa 30. marca 2015 je vo výroku rozhodnutia v bode 1. uvedené, že stavba bude umiestnená na pozemku č. XXX/XXX-XXX k.ú. R. 5 m od hranice pozemku s cestou č. XXX/XXX a stavebná čiara sa určuje 5,00 m od hranice pozemku s cestou č. XXX/XXX. Pričom z odôvodnenia rozhodnutia nie je zrejmé, prečo sa Obec Hamuliakovo neriadila regulatívmi stanovenými v územnom pláne Obce Hamuliakovo.

55. Stavebná čiara predstavuje smernú líniu, ktorú musí dodržať budúca zástavba, pričom ju nesmie prekročiť smerom k ulici. Vymedzená je najmä v polohách s vyššími nárokmi na formovanie verejného priestoru a je stanovená v územnom pláne. Stavebná čiara sa nezhoduje s hranicou pozemku (nie je to jedna a tá istá vec, ale stavebná čiara v určitých prípadoch môže kopírovať hranicu pozemku). Od stavebnej čiary je možné ustúpiť smerom dovnútra pozemku, v rozsahu povolenom v územnom pláne, prípadne ju prekročiť architektonickými prvkami aj smerom k ulici, ale tiež len v rozsahu povolenom v územnom pláne. Stavebná čiara udáva záväznú polohu pre výstavbu budovy, jej odstup od hranice pozemku voči verejnému priestranstvu (rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp.zn. 4Sžk/13/2017 zo dňa 10.05.2018).

56. Skutočnosti, ktorými žalobcovia v kasačnej sťažnosti spochybňovali predmetný rozsudok krajského súdu boli totožné s námietkami, ktoré žalobcovia namietali už v správnom konaní, i v žalobe a sú dôvodné, preto Najvyšší súd Slovenskej republiky zmenil rozsudok krajského súdu.

57. Podľa § 462 SSP, ak kasačný súd dospeje k záveru, že napadnuté rozhodnutie orgánu verejnej správy nie je v súlade so zákonom a krajský súd žalobu zamietol, môže rozhodnutie krajského súdu zmeniť tak, že zruší rozhodnutie orgánu verejnej správy a vec mu vráti na ďalšie konanie.

58. Najvyšší súd Slovenskej republiky, s poukazom na závery uvedené vyššie, považoval námietky žalobcov vznesené v kasačnej sťažnosti za dôvodné, a preto rozsudok krajského súdu zmenil a zrušil rozhodnutia správnych orgánov. Úlohou správnych orgánov bude odstrániť uvedené pochybenia v konaní a rešpektovať vyslovený právny názor Najvyššieho súdu Slovenskej republiky.

V.

Trovy kasačného konania

59. O trovách konania rozhodol kasačný súd podľa § 467 ods. 1 a 2 SSP v spojení s ustanoveniami § 167 ods. 1 a § 175 ods. 1 SSP tak, že kasačným sťažovateľom priznal plnú náhradu trov konania z dôvodu úspechu v konaní. Žalovanému a ďalším účastníkom nárok na náhradu trov konania nepriznal, keďže im zo zákona za tohto výsledku neprináleží.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku opravný prostriedok nie je prípustný.