



## **ROZSUDOK**

### **V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY**

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Ivana Rumanu a sudkýň JUDr. Gabriely Gerdovej a JUDr. Jany Zemkovej PhD. v právnej veci žalobcov: **1/ E. H.**, bytom C., **2/ K. H.**, bytom C., **3/ P. H.**, bytom C., **4/ Bc. P. H.**, bytom D., zastúpení: *JUDr. P. K.*, advokát so sídlom P., proti žalovanému: **Krajský stavebný úrad v Trnave**, so sídlom Kollárova 8, Trnava, za účasti: **1/ J. V.**, bytom K. **2/ R. V.**, bytom K. o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia žalovaného č. KSÚ-OSP-00734/2010/Mi zo dňa 06.09.2010, o odvolaní žalobcov proti rozsudku Krajského súdu v Trnave č. k. 14S/97/2010-92 zo dňa 09.06.2011, jednomyseľne

#### **r o z h o d o l :**

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok Krajského súdu v Trnave č. k. 14S/97/2010-92 zo dňa 09. júna 2011 **m e n í** tak, že rozhodnutie žalovaného č. KSÚ-OSP-00734/2010/Mi zo dňa 06. septembra 2010 v spojení s rozhodnutím Mesta Šamorín č. 324/2010-003/SOcÚ zo dňa 10. mája 2010 **z r u š u j e** podľa § 250j ods. 2 písm. a/ O.s.p. a vec mu **v r a c i a** na ďalšie konanie.

Žalobcom 1 – 4 náhradu trov konania **n e p r i z n á v a**.

#### **O d ô v o d n e n i e**

Napadnutým rozsudkom Krajský súd v Trnave zamietol žalobu žalobcov o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia žalovaného č. KSÚ-OSP-00734/2010/Mi zo dňa 06.09.2010, ktorým podľa § 59 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 71/1967 Zb.“) potvrdil rozhodnutie Mesta Šamorín č. 324/2010-003/SOcÚ zo dňa 10.05.2010 o umiestnení stavby „P.“.

Rozsudok odôvodnil tým, že ustanovenie § 60 zákona č. 71/1967 Zb. ukladá správnomu orgánu v stanovenom rozsahu preskúmať aj oneskorené odvolanie a vysporiadať

sa s ním. S prihliadnutím na ustanovenie § 250i ods. 3 Občianskeho súdneho poriadku (ďalej len „O.s.p.“), vzhľadom na zhodnosť dôvodov uvedených vo včas podanom odvolaní aj v oneskorene podaných odvolaniach tým, že sa žalovaný nevysporiadával duplicitne s dôvodmi uvedenými v oneskorene podaných odvolaniach, nemohlo dôjsť k ujme na právach žalobcov 2/, 3/, 4/ ako účastníkov správneho konania.

Podmienky odstupových vzdialeností v zmysle ustanovenia § 6 ods. 5 vyhlášky č. 532/2002 Z.z., 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 č. 532/2002 Z.z.“), v nadväznosti na obmedzenia vyplývajúce z danosti stavebného pozemku, boli splnené. Architektonické požiadavky boli vyhodnotené s poukazom na skutočnosť, že Urbanistická štúdia okolia Synagógy má len smerný charakter, nie je súčasťou územného plánu. V novom konaní žalovaný v stanovisku zo dňa 31.08.2010 žiadnu výhradu k vhodnosti realizácie pravého krídla stavby nevyslovil. Požiadavka na denné osvetlenie a preslnenie susediacich budov je splnená, čo bolo preukázané predloženým svetlotechnickým posudkom. Záonné požiadavky na osvetlenie a preslnenie budov nie je možné automaticky aplikovať okrem obytných priestorov aj na parc. č. X., ktorá je podľa predloženého listu vlastníctva evidovaná ako zastavané plochy a nádvoria so spôsobom využitia dvor. Za neprimeraný zásah do súkromia a pohody bývania nemožno považovať orientáciu kancelárskych okien s naprojektovaným zatienením. V konaní boli zabezpečené stanoviská príslušných dotknutých orgánov a organizácií. Za situácie, keď Urbanistická štúdia okolia Synagógy nie je súčasťou Územného plánu mesta Šamorín, nie je možné bez ďalšieho požadovať jej bezvýhradné dodržiavanie. V odôvodnených prípadoch má stavebný úrad oprávnenie rozhodovať o umiestnení stavby aj v rozpore s nezáväznou urbanistickou štúdiou, ak posúdi, že je to v súlade s ostatnými záujmami chránenými zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 50/1976 Zb.“).

Proti rozsudku krajského súdu podali žalobcovia v zákonnej lehote odvolanie a navrhli, aby odvolací súd rozsudok Krajského súdu v Trnave č. k. 14S/97/2010-92 zo dňa 09.06.2011 zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie. V ustanovení § 6 ods. 1 vyhlášky č. 532/2002 Z.z. je vymedzené, aká štandardná vzdialenosť medzi stavbami mala byť dodržaná. Nejde o exaktné vyjadrenie, avšak určitý odrazový mostík môže tvoriť ustanovenie § 6 ods. 3 predmetnej vyhlášky, ktoré medzi rodinnými domami minimalizuje odstup na 7 m a na 2 m od spoločných hraníc pozemkov. Nehnutelnosti vo vlastníctve žalobcov pritom sú v zmysle príslušného listu vlastníctva č. X. vedeného Správou katastra D. rodinnými domami, ibaže s viacúčelovým využitím. Súd prvého stupňa však vo svojom rozhodnutí nepoukázal na túto štandardnú vzdialenosť medzi stavbami, ale na § 6 ods. 5 predmetnej vyhlášky, ktoré ustanovenie rieši inú neštandardnú vzdialenosť. Teda aj súd prvého stupňa de facto uznal, že vzdialenosť medzi plánovaným polyfunkčným domom a existujúcimi nehnuteľnosťami žalobcov je v konkrétnom prípade neštandardná s poukazom na územný plán zóny resp. na nezáväznú urbanistickú štúdiu. Predmetná vyhláška pritom výslovne stanovuje, že neštandardný odstup musí byť založený na výpočtoch a meraniach, nielen na územnom pláne zóny. S týmito výpočtami sa nielen krajský súd, ale ani stavebný úrad nevysporiadali, nepoukázali akými meraniami sa riadili pri povolení odchýlok od štandardu, resp. pri odobrení takéhoto postupu. Poukaz na to, že žalovaný nemal námietku k vhodnosti realizácie stavby je nepostačujúci. Žalobcovia považujú vzdialenosť medzi budovami za nedostatočnú, nevyhovujúcu požiadavkám § 6 ods. 1 a 5 vyhlášky č. 532/2002 Z.z. Poukazovali najmä na podstatné zníženie využiteľnosti svojich pozemkov, zníženie osvetlenia nielen susedných stavieb, ale najmä pozemkov, značné zníženie kvality bývania.

Žalovaný ani účastníci konania sa k odvolaniu žalobcov nevyjadrili.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd odvolací (§ 10 ods. 2 O.s.p.) preskúmal napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa v rozsahu a z dôvodov uvedených v odvolaní žalobcov (§ 212 ods. 1 O.s.p., § 246c ods. 1 veta prvá O.s.p.), postupom podľa § 250ja ods. 2 veta prvá O.s.p. a následne po tom, ako bolo verejné vyhlásenie rozsudku oznámené na úradnej tabuli súdu a na webovej stránke Najvyššieho súdu Slovenskej republiky [www.nsud.sk](http://www.nsud.sk) najmenej päť dní pred jeho vyhlásením (§ 156 ods. 3 O.s.p., § 246c ods. 1 veta prvá O.s.p.), vyhlásil vo veci rozsudok, ktorým podľa § 250ja ods. 3 veta prvá O.s.p. zmenil rozsudok Krajského súdu v Trnave č. k. 14S/97/2010-92 zo dňa 09.06.2011.

Mesto Šamorín rozhodnutím č. 324/2010-003/SOcÚ zo dňa 10.05.2010 umiestnilo stavbu – P. na pozemku parc. č. X. od hranice pozemku parc. č. X. na vzdialenosť 2,00 m (ľavé krídlo stavby), od hranice pozemku parc. č. X. na vzdialenosť 1,50 m (pravé krídlo a stredná časť stavby), od hranice pozemku parc. č. X. na vzdialenosť 5,063 m, od hranice pozemku parc. č. X. na vzdialenosť 3,00 m. V podmienkach na umiestnenie stavby určilo požiadavky na výškové umiestnenie stavby tak, že hrebeň strechy v najvyššej úrovni bude vo výške + 9,400 m a výška rímsy strechy v najvyššej úrovni bude vo výške + 6,40 m. Objekt má pozostávať z troch podlaží: parkovacie priestory, obchodné priestory a obytné podlažie, na ktorom má byť 5 bytových jednotiek, kancelárske priestory s terasou, skladom, kuchynkou a sociálnym zariadením.

Podstatnou námietkou žalobcov bola skutočnosť, že umiestnením stavby účastníkov konania neboli dodržané štandardné vzdialenosti odstupov stavieb podľa § 6 vyhlášky č. 532/2002 Z.z. a že stavba je umiestnená v rozpore s Urbanistickou štúdiou okolia synagógy, a to pokiaľ ide o výšku stavby a dĺžku pravého krídla. Najvyšší súd zistil ako dôvodné námietky týkajúce sa umiestnenia stavby vo vzťahu k susednému pozemku parc. C-KN č. X. kat. úz. Š.

Ustanovenie § 6 vyhlášky č. 532/2002 Z.z. upravuje požiadavky na odstupy stavieb. Vzdialenosť rodinných domov od spoločných hraníc pozemkov nesmie byť menšia ako 2 m (§ 6 ods. 3 veta druhá vyhlášky č. 532/2002 Z.z.). Dodržanie vzdialenosti od spoločných hraníc pozemkov sa nevyžaduje v stiesnených územných podmienkach, ak v žiadnej z protiľahlých častí stien nie sú okná obytných miestností (§ 6 ods. 4 vyhlášky č. 532/2002 Z.z.). Podľa územného rozhodnutia vzdialenosť stavby od hranice pozemku parc. č. X., na ktorom je postavený rodinný dom žalobcov, má byť 1,5 m. Táto odstupová vzdialenosť nespĺňa zákonný limit ustanovenia § 6 ods. 3 vyhlášky č. 532/2002 Z.z. V danom prípade stiesnené územné podmienky neboli správnym orgánom tvrdené, ani preukázané. Z rozhodnutia správneho orgánu nie je zrejmé, prečo nebolo možné námietke žalobcov vyhovieť a odstupovú vzdialenosť dodržať zmenou dispozície stavby, keď ustanovenie § 6 ods. 3 vyhlášky č. 532/2002 Z.z. predstavuje iba zákonné minimum, ktoré je nevyhnutné v záujme vlastníkov susedných pozemkov rešpektovať.

Zachovanie pohody bývania je v územnom konaní skutkovo významná okolnosť, ktorá je ovplyvňovaná najmä vzájomnými odstupmi stavieb, ale aj ďalšími faktormi. Posudzovanie pohody bývania sa musí skúmať vždy autonómne v zmysle § 6 vyhlášky č. 532/2002 Z.z. a je potrebné prihliadať aj na **zásadu proporcionality** medzi oprávnenými záujmami stavebníkov a vlastníkov susedných pozemkov. V územnom konaní zostala spornou skutková otázka, či pohoda žalobcov nebude narušená realizáciou polyfunkčnej stavby v navrhovanom rozsahu, a to aj s poukazom na stanovisko Krajského stavebného úradu v Trnave, odbor územného plánovania č. KSÚ-OÚP-00823/2009/Ti zo dňa 13.10.2009, v ktorom z urbanisticko-architektonického hľadiska neodporučil realizovať pravé krídlo

objektu. Týmto stanoviskom sa správne orgány v konaní po zrušení pôvodného rozhodnutia o umiestnení stavby nezaoberali. Najvyšší súd zistil, že navrhovaným pravým krídlom objektu má dôjsť k obostavaniu pozemku parc. C-KN č. X., k.ú. Š. do tvaru písmena „U“ a tým pozemok zásadne mení svoju užívaciú funkciu. Dochádza k faktickému stavu vytvoreniu átria k navrhovanej stavbe. Navrhovaným umiestnením stavby pozemok nepriamo mení svoju úžitkovú hodnotu v prospech stavby, a to i napriek skutočnosti, že okná majú byť zasklené „mliečnym sklom“. Tento stav zjavný zo zakreslenej situácie. Najvyšší súd tu vidí narušenie princípu proporcionality medzi vlastníkmi dvoch pozemkov, ktorý musí byť pri výklade § 6 vyhl. č. 532/2002 Z.z. v zmysle čl. 152 ods. 4 Ústavy SR zohľadnený. Zamietnutie námietky účastníka v stavebnom konaní s tým, že platné slovenské STN predpisujú požiadavky na preslnenie a denné osvetlenie iba na obytné miestnosti a nie na záhrady (pozemok parc. č. X. k.ú. Š.) odporuje hore uvedenému princípu proporcionality.

Predmetom územného konania je aj architektonické a urbanistické riešenie stavby, najmä výškové a polohové umiestnenie stavby vrátane odstupov od hraníc pozemku a od susedných stavieb a jej súlad s podkladmi územného rozhodnutia, ktorými sú územné plány obcí a zón (§ 37 ods. 1, 2 zákona č. 50/1976 Zb.). Najvyšší súd sa nestotožnil s názorom správnych orgánov, že urbanistická štúdia má len smerný charakter a nie je záväzná. Urbanistická štúdia môže v zmysle § 4 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. územný plán aj meniť, dopĺňať resp. riešiť špecifické problémy v území. V takomto prípade je podkladom územného rozhodnutia, a preto je nevyhnutné preskúmať súlad podmienok na umiestnenie stavby s urbanistickou štúdiu. Práve urbanistické štúdie garantujú zachovanie princípu proporcionality pri výkone stavebného práva vlastníkov.

O trovách konania rozhodol odvolací súd podľa § 246c ods. 1 veta prvá O.s.p. v spojení s § 224 ods. 1, 2 O.s.p. a § 151 ods. 1 O.s.p. tak, že žalobcom, ktorí mali úspech v konaní, nepriznal právo na ich náhradu, pretože si právo na náhradu trov konania neuplatnili. Súd takýto prejav vôle žalobcov z obsahu spisu nezistil.

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozhodol pomerom hlasov členov senátu 3:0 (§ 3 ods. 9 zákona č. 757/2004 Z.z. o súdoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov).

**P o u č e n i e :** Proti tomuto rozsudku opravný prostriedok **nie je** prípustný.

V Bratislave dňa 09. októbra 2012

**JUDr. Ivan R U M A N A, v.r.**  
predseda senátu

Za správnosť vyhotovenia:  
Emília Čičková