

Súd: Najvyšší súd SR  
Spisová značka: 3Sžk/2/2019  
Identifikačné číslo spisu: 1017201972  
Dátum vydania rozhodnutia: 20.03.2019  
Meno a priezvisko: Mgr. Viliam Pohančeník  
Funkcia: sudca  
ECLI: ECLI:SK:NSSR:2019:1017201972.1

## ROZSUDOK

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedu senátu Mgr. Viliama Pohančeníka a zo sudcov JUDr. Ivana Rumanu a JUDr. Moniky Válašikovej, PhD., v právnej veci žalobkyne: Ing. S. S., nar. XX.XX.XXXX, C., zastúpená: JUDr. Marta Michalková, advokátka, Župné námestie 3, Bratislava, proti žalovanému: Pamiatkový úrad Slovenskej republiky, Cesta na Červený most 6, Bratislava, o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia žalovaného č. PUSR-2017/5065-10/63975/44/NEM zo dňa 22.09.2017, o kasačnej sťažnosti žalobkyne proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave č. k. 1S/285/2017-57 zo dňa 20.09.2018, takto

### rozhodol:

Najvyšší súd Slovenskej republiky kasačnú sťažnosť z a m i e t a.

Účastníkom právo na náhradu trov kasačného konania n e p r i z n á v a.

### Odôvodnenie

I.

1. Dňa 09.11.2016 bola Krajskému pamiatkovému úradu Bratislava (ďalej aj len „KPÚ Bratislava“) doručená žiadosť žalobkyne ako výlučnej vlastníčky nehnuteľnosti - budovy na R. so súpisným číslom XXX, na parcele č. 403, katastrálne územie N. (ďalej aj len „nehnuteľnosť“) o výmenu výkladov a dverí, v ktorej uviedla, že výklady sa v súčasnom stave ťažko opravujú, nakoľko sú minimálne raz za rok rozbité a neustálou manipuláciou sklenármi dochádza k ich nadmernému opotrebovaniu.

2. Po posúdení žiadosti žalobkyne vydal KPÚ Bratislava rozhodnutie č. KPUBA- 2016/24613-3/93905/MIC zo dňa 07.12.2016, ktorým podľa § 32 ods. 7 zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov (ďalej aj len „pamiatkový zákon“) určil, že zámer stavebnej úpravy predmetnej nehnuteľnosti spočívajúci vo výmene fasádnych výplní na I. nadzemnom podlaží (ďalej aj len „NP“) orientovaných do verejného priestranstva komunikácie, je z hľadiska záujmov chránených pamiatkovým zákonom prípustný a určil päť podmienok na jeho realizáciu. Proti tomuto rozhodnutiu podala žalobkyňa odvolanie.

3. Žalovaný rozhodnutím č. PÚSR-2017/5065-6/17661/11/NEM zo dňa 23.03.2017 zrušil rozhodnutie KPÚ Bratislava č. KPUBA-2016/24613-3/93905/MIC zo dňa 07.12.2016 a vec mu vrátil na nové prejednanie a rozhodnutie konštatujúc, že v rámci svojej úradnej činnosti zistil, že žalobkyňa požiadala aj o vydanie rozhodnutia k zámeru výmeny výplní okenných otvorov na II., III. a IV. NP uličnej fasády predmetnej nehnuteľnosti, z čoho vyplynulo, že plánuje na uličnej fasáde realizovať okrem výmeny dverí a výkladov na I. NP aj výmenu okien na vyšších podlažiach. Na to, aby KPÚ Bratislava mohol vydať rozhodnutie v súlade s § 46 správneho poriadku, je potrebné, aby predpísal architektonicko-historický výskum podľa § 35 ods. 1 pamiatkového zákona, ktorého zistenia budú podkladom pre ďalšie konanie správneho orgánu a budú zapracované do prípravnej a projektovej dokumentácie.

4. Po vrátení veci vydal KPÚ Bratislava rozhodnutie č. KPUBA-2017/4253-7/32101/MIC zo dňa 03.05.2017 (ďalej aj len „prvostupňové rozhodnutie“), ktorým určil, že zámer výmeny fasádnych výplní orientovaných do ulice na I. NP je z hľadiska záujmov chránených pamiatkovým zákonom prípustný a pre jeho realizáciu určil päť podmienok. V prvej podmienke KPÚ Bratislava určil žalobkyni povinnosť zabezpečiť architektonicko-historický výskum uličnej fasády predmetnej nehnuteľnosti, ktorý by bol ako prípravná dokumentácia podkladom pre spracovanie projektovej dokumentácie, ku ktorej vydá KPÚ Bratislava záväzné stanovisko ako podklad pre konanie stavebného úradu.

5. Proti prvostupňovému rozhodnutiu podala žalobkyňa odvolanie, v ktorom predovšetkým uviedla námietky týkajúce sa požiadaviek na energetickú hospodárnosť budov a tiež vyjadrila nesúhlas so zaradením predmetnej nehnuteľnosti medzi nehnuteľnosti s pamiatkovými hodnotami, vytipovanými na vyhlásenie za národnú kultúrnu pamiatku.

6. Žalovaný rozhodnutím č. PUSR-2017/5065-10/63975/44/NEM zo dňa 22.09.2017 (ďalej aj len „napadnuté rozhodnutie žalovaného“) zmenil prvostupňové rozhodnutie a podľa § 32 ods. 5 a 7 pamiatkového zákona rozhodol, že zámer úpravy predmetnej nehnuteľnosti v rozsahu výmeny fasádnych výplní na I. NP a II. NP orientovaných do ulice je z hľadiska záujmov chránených pamiatkovým zákonom prípustný pri dodržaní nasledujúcich podmienok:

- 1) Zachovať súčasnú veľkosť a tvar otvorov.
- 2) Výplne otvorov v prízemí (výklady a vstupy do objektu) riešiť jednotne s okennými otvormi v II. NP ako jeden celok - parter.
- 3) Parter zjednotiť výrazom, materiálom a farebnosťou.
- 4) Spracovať prípravnú dokumentáciu - návrh riešenia výmeny výplní, ktorý vlastník predloží na posúdenie KPÚ Bratislava.
- 5) Návrh spracovaný na základe analógií podobných historických budov v Pamiatkovej rezervácii Bratislava, ktoré majú zachované historické riešenia otvorov a výplní parteru, bude rešpektovať dokument „Bratislava - Pamiatková rezervácia, Zásady ochrany pre vybrané sektory pamiatkovej rezervácie, Bratislava, 2012“, platný od 18.04.2012 (ďalej aj len „Zásady“).
- 6) Projektovú dokumentáciu úpravy parteru predložiť KPÚ Bratislava na schválenie.
- 7) Projektovú dokumentáciu úprav nehnuteľnosti v pamiatkovom území môže spracovať podľa § 32 ods. 8 pamiatkového zákona len fyzická osoba autorizovaná podľa osobitného predpisu.
- 8) Ku každému stupňu projektovej dokumentácie úpravy nehnuteľnosti vydá KPÚ Bratislava záväzné stanovisko.
- 9) Oznámiť KPÚ Bratislava vopred začiatok úpravy nehnuteľnosti a predpokladaný koniec úpravy nehnuteľnosti.
- 10) Každú zmenu nad rámec schváleného zámeru prerokovať a odsúhlasiť s KPÚ Bratislava.
- 11) Štátny pamiatkový dohľad na úseku ochrany pamiatkového fondu bude v zmysle § 11 ods. 2 písm. a) pamiatkového zákona vykonávať KPÚ Bratislava.

7. V odôvodnení napadnutého rozhodnutia žalovaný uviedol, že zo Zásad je zrejmé, že pri ochrane a obnove objektov so zachovanými pamiatkovými hodnotami je potrebné pristupovať tak, aby ich pamiatkové hodnoty zostali zachované, prípadne ich vhodne dotvárať. Pri riešení parterov je potrebné zachovať pôvodný (historický) výraz exteriéru, historické detaily exteriéru a novodobé zásahy, materiály

a konštrukcie v exteriéri je potrebné podriadiť historickým danostiam a výrazu pamiatkového objektu.

## II.

8. Žalobkyňa podala proti napadnutému rozhodnutiu žalovaného správnu žalobu, o ktorej rozhodol Krajský súd v Bratislave rozsudkom č. k. 1S/285/2017-57 zo dňa 20.09.2018 tak, že žalobu zamietol a žalovanému nepriznal voči žalobkyni právo na náhradu trov konania.

9. V odôvodnení rozsudku krajský súd citoval § 2 ods. 1, § 6 ods. 1 zákona č. 162/2015 Z. z. Správny súdny poriadok (ďalej aj len „S.s.p.“), čl. 20 ods. 1 a 3, čl. 44 ods. 2 a 3, čl. 46 Ústavy SR, § 2 ods. 1, § 16 ods. 1, § 28 ods. 4 písm. b), § 29 ods. 1 a 2, § 32 ods. 5, 7 a 10 pamiatkového zákona. Ďalej poukázal na účel pamiatkového zákona, ktorým je zabezpečiť účinné opatrenia na ochranu a zachovanie kultúrneho dedičstva. Z uvedeného dôvodu tento zákon ukladá povinnosti vlastníkom nehnuteľností, ktoré sa nachádzajú v pamiatkovej rezervácii, nakladať s nehnuteľnosťou tak, aby neohrozovali pamiatkové hodnoty pamiatkovej rezervácie. Za tým účelom sú vlastníci takýchto nehnuteľností povinní pred začatím úpravy stavby požiadať krajský pamiatkový úrad o vydanie rozhodnutia o zámere úpravy nehnuteľnosti v pamiatkovom území. Krajský súd pri preskúmaní napadnutého rozhodnutia žalovaného nezistil, že by sa príslušné správne orgány pri svojom rozhodovaní odchyľili od relevantných zákonných ustanovení. Napadnuté rozhodnutie žalovaného je založené na riadne zistenom skutkovom stave a vec je po právnej stránke správne vyhodnotená.

10. Žalovaný v rámci správneho konania posudzoval predmetnú nehnuteľnosť ako nehnuteľnosť nachádzajúcu sa v pamiatkovom území Mestskej pamiatkovej rezervácie Bratislava, pričom vyhovel odvolacím námietkam žalobkyne, upustil od vykonania architektonicko-historického výskumu a určil len nevyhnutné podmienky realizácie zámeru, a to zachovanie súčasnej veľkosti a tvaru otvorov, zjednotenie parteru predmetnej budovy výrazom, materiálom a farebnosťou a spracovanie prípravnej dokumentácie, obnovy, ktorá bude rešpektovať Zásady s prihliadnutím na analógie podobných historických budov, ktoré majú zachované historické riešenia otvorov a výplní parteru. Podmienky, že projektovú dokumentáciu musí vyhotoviť autorizovaná osoba a KPÚ Bratislava k nej vydá záväzné stanovisko ako aj ďalšie podmienky určené v napadnutom rozhodnutí žalovaného vyplývajú priamo z pamiatkového zákona. Z uvedeného dôvodu sa námietka žalobkyne ohľadom súhlasu zástupcov Mestskej správy pamiatkovej starostlivosti a ochrany prírody Bratislava s formou racionálnej rekonštrukcie objektu podľa názoru krajského súdu javí ako právne irelevantná.

11. Krajský súd sa nestotožnil s námietkou žalobkyne, že vykonanie výmeny okien v súlade s rozhodnutím (podmienka č. 1) by znamenalo zachovanie nevyhovujúceho riešenia, čo považovala z hľadiska všeobecných technických požiadaviek na výstavbu podľa § 16 ods. 2 písm. e) a § 17 ods. 2 vyhlášky Ministerstva životného prostredia SR 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 aj len „vyhláška č. 532/2002 Z. z.“), za neprijateľné a ekonomicky neopodstatnené. Krajské pamiatkové úrady, ako aj žalovaný sú oprávnené podľa pamiatkového zákona určiť podmienky vykonania úprav nehnuteľností, ktorých cieľom je zachovanie pôvodného vzhľadu fasády príslušnej nehnuteľnosti, a preto možno považovať žalovaným určenú podmienku za dôvodnú. Krajský pamiatkový úrad dbá najmä na pôsobenie nehnuteľnosti v prostredí a na vonkajší vzhľad, pričom realizácia je na vlastníkovi nehnuteľnosti. Z odôvodnenia napadnutého rozhodnutia žalovaného je zrejmé, že pri stanovení podmienok vychádzal z odborného dokumentu - Zásad, čo je v súlade s § 29 ods. 2 pamiatkového zákona.

12. Krajský súd súhlasil s názorom žalobkyne, že na výmenu okien sa nevyžaduje či už stavebné povolenie alebo ohlásenie drobnej stavby podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej aj len „stavebný zákon“), keďže ide o údržbu nehnuteľnosti. To však nevyklučuje potrebu zabezpečiť vyjadrenie príslušného krajského pamiatkového úradu vzhľadom na to, že nehnuteľnosť sa nachádza v pamiatkovej rezervácii. Akákoľvek úprava nehnuteľnosti podľa pamiatkového zákona si vyžaduje podanie žiadosti o vydanie

rozhodnutia o zámere úpravy nehnuteľnosti v pamiatkovom území, a to aj pri udržiavacích prácach (napr. pri výmene okien). Z uvedeného dôvodu nemožno námietku žalobkyne považovať za dôvodnú.

13. Nebolo možné súhlasiť ani s tvrdením žalobkyne, že žalovaného nezaujíma dobrý technický a prevádzkový stav predmetnej nehnuteľnosti. Ďalej krajský súd v súvislosti s námietkami žalobkyne poukázal na to, že z obsahu administratívneho spisu nevyplýva absencia spolupráce KPÚ Bratislava a žalovaného s ňou. Pokiaľ ide o posudzovanie nároku na primeranú náhradu krajský súd uviedol, že tento presahuje predmet napadnutého rozhodnutia žalovaného, a preto nepovažoval za potrebné sa k uvedenej námietke vyjadriť.

14. V súvislosti s namietaným zásahom do vlastníckeho práva žalobkyne krajský súd poukázal na to, že Ústava SR nielenže poskytuje základný rámec ochrany vlastníckeho práva, ale zároveň vymedzuje priestor, v ktorom sa môže každý vlastník realizovať negatívnym vymedzením jeho hraníc. Takéto vymedzenie je vyjadrené v prvej vete čl. 20 ods. 3 Ústavy SR, že „Vlastníctvo zaväzuje“. Výkon vlastníckeho práva preto nesmie poškodzovať ľudské zdravie, prírodu, kultúrne pamiatky a životné prostredie. Uvedený článok ústavy treba vykladať v kontexte s článkom 44 Ústavy SR, ktorý ukladá povinnosť každému chrániť a zveľaďovať životné prostredie a kultúrne dedičstvo. Hmotné kultúrne dedičstvo zahŕňa aj pamiatkový fond, ktorý je predmetom ochrany pamiatkového zákona. Postup správnych orgánov bol teda legitímny a nemožno konštatovať, že by výkonom právomoci príslušných správnych orgánov došlo k neprimeranému zásahu do vlastníckeho práva žalobkyne.

III.

15. Proti rozsudku krajského súdu podala žalobkyňa (sťažovateľka) kasačnú sťažnosť navrhujúc, aby kasačný súd zrušil rozsudok krajského súdu a vec mu vrátil na ďalšie konanie.

16. Uviedla, že počas správneho konania ako aj v žalobe bol namietaný rozdielny prístup k predmetnej budove ako k susediacim budovám, čo bolo zdokladované priloženými fotografiami. Sporná budova sa nachádza v tesnom susedstve Hurbanovho námestia. Budovy na Hurbanovom námestí, ktoré sa tiež nachádzajú v pamiatkovej zóne, majú vymenené okná, ktoré nijakým spôsobom alebo použitým materiálom nenesú stopy repliky pôvodných okien či pôvodného materiálu. Rozdielny prístup žalovaného k jej objektu a k susediacim objektom vytvárajúcim charakter námestia, je v priamom rozpore so správnym poriadkom z dôvodu, že dve rovnaké veci sú posudzované rozdielnym spôsobom.

17. Ďalej sťažovateľka namietala, že žalovaný určil vypracovanie projektovej dokumentácie, ktorej cena by bola 1 200 eur napriek tomu, že projekt by bolo potrebné spracovať nad rámec podania. Krajský súd sa v rozpore s § 16 ods. 2 písm. e) a § 17 ods. 2 vyhlášky č. 532/2002 Z. z. vyjadril, že zachovanie nevetrateľných priestorov a osadených okien pod úrovňou podlahy by neznamenal zachovanie nevyhovujúceho riešenia.

18. V prvej podmienke napadnutého rozhodnutia žalovaného je stanovené zachovanie veľkosti okenných otvorov, ktoré boli na I. NP vybudované predchádzajúcim vlastníkom tak, že podlahy sú nad úrovňou spodnej hrany okien, zasahujú do okien a okná sa nedajú otvárať. Ich plánovanou výmenou chcela sťažovateľka odstrániť problém zasahovania podlahy do okien a umiestniť spodný okraj okien na úroveň podlahy, čo však napadnuté rozhodnutie žalovaného neumožňuje. Osadiť nové okná pod úrovňou podlahy by znamenalo ich znefunkčnenie a okná by neplnili základnú funkciu. Taktiež by tým bolo znemožnené aj čistenie z vnútornej strany, čo by podstatne navýšilo náklady na prevádzku objektu.

19. Aj krajský súd sa stotožnil s tým, že na výmenu okien nie je v zmysle stavebného zákona potrebná projektová dokumentácia ani ohlásenie. Podľa pamiatkového zákona sa takáto dokumentácia vyžaduje pri úprave nehnuteľnosti a nevzťahuje sa na udržiavacie práce, medzi ktoré patrí aj výmena okien. Ako dôkaz rozdielných rozhodnutí KPÚ Bratislava poukázala na rozhodnutie KPÚ Bratislava č. KPUBA-2016/16269-6/68141/MIC zo dňa 07.09.2016, kde sa na výmenu okien nepožadovalo spracovanie žiadnej projektovej dokumentácie a v druhom bode podmienok sa požadovalo len spracovanie grafického

zdokumentovania súčasného riešenia, čím sa krajský súd nezaoberal.

20. Z podaných žiadostí ako aj množstva nesprávnych rozhodnutí je jasné, že správne orgány nespolicovali so sťažovateľkou v zmysle § 29 ods. 1 pamiatkového zákona. Dotknuté správne orgány vôbec nezaujímajú dobrý technický a prevádzkový stav jej objektu. Vydanými rozhodnutiami bola ako vlastníčka pozbavená práva slobodne disponovať s vlastníctvom napriek tomu, že predmetná budova nie je kultúrnou pamiatkou a nemá historickú hodnotu. V tejto súvislosti poukázala na nález Ústavného súdu SR sp. zn. PL. ÚS 379/97 týkajúci sa výkonu vlastníckeho práva, ďalej na § 28 ods. 1 písm. c) pamiatkového zákona, § 128 ods. 2 Občianskeho zákonníka a čl. 20 ods. 4 Ústavy SR namietajúc, že predmetnou problematikou sa krajský súd v rozsudku nezaoberal, a to aj napriek výrazným zásahom do vlastníckeho práva (určenie vypracovania projektovej dokumentácie, nemožnosť prinavrátania úžitkových vlastností objektu prispôbením okenných otvorov podlahám, zabezpečenie vetrania).

21. Rozhodnutia z roku 1986, dnešné rozhodnutia KPÚ Bratislava a žalovaného sú diametrálne odlišné, a preto nie je možné hovoriť o verejnom záujme, ale o rôznych názoroch niekoľkých osôb z daných úradov a tým pádom sú tieto rozhodnutia nepreskúmateľné. Ani k tejto námietke sa krajský súd nevyjadril. Nakoľko sťažovateľka preukázala, že účel možno dosiahnuť aj iným riešením, ktoré by spĺňalo všetky stavebno-technické normy a neohrozovalo by historické hodnoty (ktoré daná nehnuteľnosť ani nemá), bola toho názoru, že napadnutým rozhodnutím žalovaného ako aj prvostupňovým rozhodnutím bol porušený zákon. Žalovaný doteraz preukázateľne nedokázal žiadne historické hodnoty objektu na Župnom námestí 3 v Bratislave.

#### IV.

22. Žalovaný vo vyjadrení ku kasačnej sťažnosti navrhol, aby kasačný súd potvrdil rozsudok krajského súdu a sťažovateľke nepriznal náhradu trov konania. Zastával názor, že nedošlo k porušeniu jej práva na spravodlivý proces, nakoľko krajský súd vec správne právne posúdil a neodklonil sa od ustálenej rozhodovacej praxe kasačného súdu. Sťažovateľka len opakovala námietky, ktoré uviedla už v žalobe.

23. V prvom rade považoval žalovaný za potrebné uviesť, že v roku 1986 sa orgány na ochranu pamiatkového fondu riadili zákonom č. 7/1958 Zb. o kultúrnych pamiatkach a vyhláškou č. 78/1963 o pamiatkových rezerváciách. KPÚ Bratislava a žalovaný boli zriadení pamiatkovým zákonom. Zámer úpravy predmetnej nehnuteľnosti v roku 1986 bol rozdielny od zámeru predloženého sťažovateľkou v roku 2017. Vtedy bolo zámerom predmetnú nehnuteľnosť komplexne upraviť pre potreby Ústredia umeleckých remesiel „Hlavná požiadavka na architektonické riešenie spočíva v prinavrátaní architektonickej hodnoty objektu, ktorá bola devastovaná neodbornou úpravou z roku 1960. V návrhu sa uvažuje s asanovaním dodatočne vloženého monolitického stropu suterénu a s vytvorením galérie, tým sa vytvára priestor na uplatnenie pôvodnej výšky suterénu... V prízemí a v I. poschodí sa asanuje časť stropu tak, aby v náznaku bola zrejماً pôvodná výška týchto podlaží... Čelná fasáda /v zmysle programu pamiatkových úprav/ si zachováva klasicistický výraz. Výplne výkladových otvorov prízemnia sa navrhujú nové - sklo + kov /nerez/. Okná na poschodiach dubové /morené/.“ Dnes sťažovateľka žiadala výlučne výmenu výkladov, vstupu a okenných výplní na uličnej fasáde.

24. Nie je možné rovnako posudzovať domy z rôzneho slohového obdobia a s rôznym štatútom ochrany - národná kultúrna pamiatka, nehnuteľnosť v pamiatkovom území. V danom prípade je nehnuteľnosť situovaná na južnej strane námestia, ktoré sa nachádza na okraji Pamiatkovej rezervácie Bratislava. Domy na severnej strane Župného námestia už patria do pamiatkovej zóny Bratislava - centrálna mestská oblasť. Podobne je to aj s domami na Hurbanovom námestí.

25. Hmotnoprávne ustanovenia pamiatkového zákona explicitne neustanovujú ani nemôžu ustanovovať plošne platné podmienky ochrany pamiatkového fondu, nakoľko vzhľadom na špecifickú pamiatkovú ochranu nie je možné na úrovni zákonných noriem konštatovať jediné všeobecne platné pravidlo. Naopak, pamiatkový zákon umožňuje, aby príslušný krajský pamiatkový úrad rozhodol v konkrétnej

veci na základe tzv. správnej úvahy v súlade s účelom pamiatkového zákona a po posúdení všetkých špecifik konkrétneho prípadu. Pri využití správnej úvahy vychádza zo zisteného skutkového stavu, na ktorý aplikuje príslušné ustanovenia pamiatkového zákona ako aj príslušné zásady ochrany pamiatkového územia.

26. Pre úplnosť žalovaný uviedol, že cieľom správneho konania o zámere úpravy nehnuteľnosti nie je vyhovieť účastníkovi ani nájsť kompromisné riešenie, ale autoritatívne určiť podmienky ochrany pamiatkového fondu v súlade s príslušnými ustanoveniami pamiatkového zákona a zásadami ochrany pamiatkového územia.

27. V súvislosti s námietkou sťažovateľky ohľadom obmedzenia vlastníckeho práva žalovaný poukázal na § 1 ods. 2 pamiatkového zákona a na čl. 20 ods. 3 Ústavy SR a tiež uviedol, že v súlade s čl. 3 Deklarácie Národnej rady Slovenskej republiky o ochrane kultúrneho dedičstva č. 91/2001 je ochrana kultúrneho dedičstva verejným záujmom. Ústavou garantované základné právo na ochranu kultúrneho dedičstva nie je nadradené ústavne garantovanému základnému právu na ochranu kultúrneho dedičstva, ale naopak, tieto dve základné práva sa navzájom dopĺňajú a vytvárajú koherentný vzťah, keď jedno základné právo dopĺňa a vytvára hranice toho druhého. Je pochopiteľné, že každý vlastník sleduje výlučne svoje súkromné záujmy. Orgány na ochranu pamiatkového fondu však sledujú a ochraňujú verejný záujem, t. j. záujem všetkých občanov a štátu ako takého na zachovaní pamiatkového fondu. Pokiaľ je predmetom vlastníckeho práva nehnuteľnosť v pamiatkovom území, jej vlastník je vo výkone vlastníckeho práva obmedzený v súlade s pamiatkovým zákonom, ktorého cieľom je ochrana pamiatkového fondu.

V.

28. Najvyšší súd Slovenskej republiky ako kasačný súd (§ 11 písm. g) S.s.p.) preskúmal napadnutý rozsudok krajského súdu bez nariadenia pojednávania v súlade s § 455 S.s.p. a dospel k záveru, že kasačná sťažnosť žalobkyne (sťažovateľky) nie je dôvodná.

29. Podľa čl. 20 ods. 1 veta prvá a druhá Ústavy SR, každý má právo vlastniť majetok. Vlastnícke právo všetkých vlastníkov má rovnaký zákonný obsah a ochranu.

30. Podľa čl. 20 ods. 3 Ústavy SR, vlastníctvo zaväzuje. Nemožno ho zneužiť na ujmu práv iných alebo v rozpore so všeobecnými záujmami chránenými zákonom. Výkon vlastníckeho práva nesmie poškodzovať ľudské zdravie, prírodu, kultúrne pamiatky a životné prostredie nad mieru ustanovenú zákonom.

31. Režim ochrany kultúrnych pamiatok a pamiatkovo chránených území sa riadi pamiatkovým zákonom. Tento zákon v § 2 ods. 1 definuje pamiatkový fond ako súbor hnutel'nych vecí a nehnuteľných vecí vyhlásených podľa tohto zákona za národné kultúrne pamiatky (ďalej aj len „kultúrna pamiatka“), pamiatkové rezervácie a pamiatkové zóny. Za pamiatkový fond sa považujú aj veci, o ktorých sa začalo konanie o vyhlásenie za kultúrne pamiatky, pamiatkové rezervácie a pamiatkové zóny.

32. Podľa § 16 ods. 1 pamiatkového zákona, pamiatková rezervácia je územie s uceleným historickým sídelným usporiadaním a s veľkou koncentráciou nehnuteľných kultúrnych pamiatok alebo územie so skupinami významných archeologických nálezov a archeologických nálezísk, ktoré možno topograficky vymedziť.

33. Kasačný súd podotýka, že vlastník nehnuteľnosti, ktorá nie je kultúrnou pamiatkou a ktorá sa nachádza v pamiatkovej rezervácii, v pamiatkovej zóne alebo v ochrannom pásme, je povinný s nehnuteľnosťou nakladať a užívať ju tak, aby neohrozoval pamiatkové hodnoty nehnuteľnej kultúrnej pamiatky, pamiatkovej rezervácie alebo pamiatkovej zóny (§ 28 ods. 4 písm. b) pamiatkového zákona). Základná ochrana pamiatkového územia je súhrn činností a opatrení, ktorými orgány štátnej správy a orgány územnej samosprávy v spolupráci s vlastníckmi nehnuteľností zabezpečujú zachovanie

pamiatkových hodnôt v území, ich dobrý technický, prevádzkový a estetický stav, ako aj vhodný spôsob využitia jednotlivých stavieb, skupín stavieb, areálov alebo urbanistických súborov a vhodné technické vybavenie pamiatkového územia (§ 29 ods. 1 pamiatkového zákona).

34. Zákonomdarca v § 29 ods. 2 pamiatkového zákona zveril krajským pamiatkovým úradom právomoc vypracúvať zásady ochrany pamiatkového územia, ktoré sú dokumentom na vykonávanie základnej ochrany podľa odseku 1 a sú podkladom pre územný plán. Zásady sú súčasťou územného priemetu ochrany kultúrnych hodnôt územia, ktorý je podkladom na spracovanie územnoplánovacej dokumentácie podľa osobitného predpisu.

35. Pred začatím novej stavby alebo úpravy pozemku alebo stavby, ktorá nie je kultúrnou pamiatkou (ďalej len „úprava nehnuteľnosti“), ale sa nachádza v pamiatkovom území, je vlastník takej nehnuteľnosti povinný vyžiadať si rozhodnutie krajského pamiatkového úradu, a to predložením žiadosti o vydanie rozhodnutia o zámere úpravy nehnuteľnosti v pamiatkovom území. Ak vlastník začne úpravu nehnuteľnosti v pamiatkovom území bez právoplatného rozhodnutia o zámere úpravy, krajský pamiatkový úrad začne správne konanie vydaním oznámenia o začatí úpravy nehnuteľnosti v pamiatkovom území, ktoré doručí vlastníčkovi nehnuteľnosti, a vyzve ho, aby práce až do vydania rozhodnutia zastavil. Úpravou nehnuteľnosti nie je odstránenie stavby v pamiatkovom území (§ 32 ods. 5 pamiatkového zákona). V rozhodnutí podľa odseku 5 krajský pamiatkový úrad uvedie, či navrhovaný zámer je z hľadiska záujmov chránených týmto zákonom prípustný a určí podmienky vykonania úprav nehnuteľnosti v pamiatkovom území, najmä zásady objemového členenia, výškového usporiadania a architektonického riešenia exteriéru nehnuteľnosti. Krajský pamiatkový úrad zároveň určí, či tieto úpravy možno vykonať iba na základe výskumov a inej prípravnej dokumentácie a projektovej dokumentácie a uloží vlastníčkovi povinnosť oznámiť mu vopred začiatok úpravy nehnuteľnosti a predpokladaný koniec úpravy nehnuteľnosti (§ 32 ods. 7 pamiatkového zákona).

36. Pred začatím obnovy alebo úpravy nehnuteľnosti v pamiatkovom území je vlastník povinný krajskému pamiatkovému úradu predložiť prípravnú a projektovú dokumentáciu podľa odsekov 4, 7 až 9. Krajský pamiatkový úrad vydá osobitné záväzné stanovisko o každej prípravnej dokumentácii a každej projektovej dokumentácii obnovy a úpravy nehnuteľnosti v pamiatkovom území (§ 32 ods. 10 pamiatkového zákona).

37. Je nesporné, že nehnuteľnosť na R., ktorej vlastníčkou je sťažovateľka, sa nachádza v Pamiatkovej rezervácii Bratislava, pre ktorú platia Zásady. V uvedených zásadách je predmetná nehnuteľnosť zaradená do kategórie „B“, pričom nepochybne ide o nehnuteľnosť s pamiatkovou hodnotou. Túto skutočnosť je potrebné zohľadniť pri akýchkoľvek úpravách predmetnej nehnuteľnosti.

38. Námietky sťažovateľky uvedené v kasačnej sťažnosti vyhodnotil kasačný súd ako neopodstatnené. Krajský súd sa s jej námietskami v napadnutom rozsudku riadne vysporiadal a nenechal otvorenú žiadnu spornú otázku, riešenie ktorej by zostalo na kasačnom súde. V súvislosti s námietkou sťažovateľky, že vykonanie výmeny okien v súlade s napadnutým rozhodnutím žalovaného by znamenalo zachovanie nevyhovujúceho riešenia, čo by bolo pre ňu z hľadiska všeobecných technických požiadaviek na výstavbu neprijateľné a ekonomicky neopodstatnené, krajský súd správne poznamenal, že krajské pamiatkové úrady, ako aj žalovaný sú oprávnené podľa pamiatkového zákona určovať podmienky vykonania úprav nehnuteľnosti, ktorých cieľom je zachovanie pôvodného vzhľadu fasády príslušnej nehnuteľnosti.

39. Stavba nemusí byť vyhlásená za kultúrnu pamiatku, no predsa môže podliehať režimu pamiatkovej ochrany. Okrem kultúrnych pamiatok sú podľa pamiatkového zákona chránené aj územia s koncentráciou kultúrnych pamiatok v ucelenej zachovanej historickej sídelnej štruktúre, prípadne územia s koncentráciou topograficky vymedzených archeologických nálezísk a lokalít. Tieto územia sú rozdelené do dvoch kategórií - pamiatkové rezervácie (mestské, vidiecke) a pamiatkové zóny (mestské a vidiecke), pričom vyšší stupeň ochrany s prísnejšími podmienkami platí v pamiatkových rezerváciách. Pre objekty, ktoré nie sú kultúrnou pamiatkou, ale sa nachádzajú v pamiatkovo chránenom území, platia

podmienky a obmedzenia, ktoré sú definované v zásadách ochrany pamiatkového fondu, vypracovaných pre dané územie, napríklad obmedzenia niektorých architektonických prvkov či limity výberu farebnosti fasády objektu. Túto skutočnosť musí sťažovateľka rešpektovať aj napriek tomu, že sa domnieva, že jej nehnuteľnosť nemá žiadnu historickú hodnotu, v čom sa však mýli. Jej historická hodnota spočíva nesporne už samotným umiestnením v pamiatkovej rezervácii.

40. Rovnako za nedôvodnú považoval kasačný súd námietku sťažovateľky, že napadnutým rozhodnutím žalovaného bola pozbavená práva disponovať so svojím vlastníctvom napriek tomu, že predmetná budova nie je kultúrnou pamiatkou a nemá historickú hodnotu. Všetky podmienky ústavnosti postupu pri obmedzení vlastníckeho práva boli v danom prípade splnené. Podľa čl. 44 ods. 2, 3 Ústavy SR je každý povinný chrániť a zveľaďovať životné prostredie a kultúrne dedičstvo. Ochrana pamiatkového fondu je upravená pamiatkovým zákonom. Nikto nesmie nad mieru ustanovenú zákonom ohrozovať ani poškodzovať životné prostredie, prírodné zdroje a kultúrne pamiatky. Kasačný súd nemá dôvod pochybovať o správnosti posúdenia uvedenej nehnuteľnosti z hľadiska hodnotenia jej pamiatkovej hodnoty, nakoľko svojím architektonickým vzhľadom a vekom dotvára spolu s ostatnými budovami historické prostredie chránenej pamiatkovej rezervácie. Tieto budovy spolu vytvárajú pamiatkové hodnoty pamiatkovej rezervácie s poukazom na § 16 ods. 1 pamiatkového zákona, v zmysle ktorého pamiatková rezervácia predstavuje územie s uceleným historickým sídelným usporiadaním a s veľkou koncentráciou nehnuteľných kultúrnych pamiatok. Verejný záujem na ochrane kultúrneho dedičstva v predmetnej lokalite je teda nepochybne daný.

41. Z napadnutého rozhodnutia žalovaného vyplýva, že tento upustil od vykonania architektonicko-historického výskumu, na základe ktorého by bolo možné uviesť vzhľad fasády do predchádzajúceho historického obdobia, rešpektujúc námietku sťažovateľky, že takýto postup by predstavoval výrazné zvýšenie nákladov na prestavbu. Z uvedeného je zrejmé, že žalovaný postupoval voči sťažovateľke ohľaduplne, zohľadnil jej požiadavky, avšak bol povinný postupovať v súlade s pamiatkovým zákonom s ohľadom na historickú hodnotu predmetnej nehnuteľnosti. V napadnutom rozhodnutí žalovaný rozhodol o prípustnosti zámeru stavebnej úpravy predmetnej nehnuteľnosti v rozsahu výmeny fasádnych výplní na I. a II. NP orientovaných do ulice a určil len nevyhnutné podmienky realizácie tohto zámeru podľa žiadosti sťažovateľky. Žalovaný teda nebránil sťažovateľke vo výmene fasádnych výplní a umožnil jej zveľaďovanie vlastnej nehnuteľnosti, avšak správne trval na zachovaní súčasnej veľkosti a tvaru otvorov a tiež na zjednotení partera výrazom, materiálom a farebnosťou, aby napr. nebol použitý plast, ktorý je v historickom prostredí cudzorodým materiálom, nakoľko v danom prípade by v rámci zásad ochrany mali platiť požiadavky na zachovanie údržby a regenerácie nehnuteľnosti s pamiatkovou hodnotou, pričom jednou z nich je aj zachovanie materiálov.

42. Najvyšší správny súd Českej republiky v rozsudku č. k. 7As/34/2009-52 zo dňa 13.08.2009 napríklad konštatoval, že „Z hľadiska pamiatkovej ochrany je kľúčové zachovanie adekvátneho vzhľadu nehnuteľnosti, ktorá sa nachádza na území pamiatkovej rezervácie alebo zóny, t. j. vzhľadu v širšom slova zmysle pôvodného. Pôvodnosť môže byť niekedy výrazom postupného vrstvenia rôznych architektonických premien dotyčnej stavby, takže pamiatkovo cenný je práve stav pamiatky zrkadliaci proces týchto postupných premien, inokedy zas výrazom jeho prvotného architektonického stvárnenia, takže pamiatkovo cenná je práva ona prvotná, v užšom slova zmysle pôvodná podoba. Prostriedkom na dosiahnutie adekvátneho vzhľadu je aj pôvodnosť materiálov či technológií použitých pri stavebných zásahoch do dotyčnej nehnuteľnosti. Pôvodnosť vzhľadu a v menšej miere aj pôvodnosť materiálov či technológií majú v rámci pamiatkovej ochrany zásadnú váhu a musia byť v rámci rozhodovacej činnosti správneho orgánu na úseku pamiatkovej ochrany zohľadnené. Uchovanie pamiatkovo chránenej nehnuteľnosti, vrátane nehnuteľnosti, ktorá síce sama nie je kultúrnou pamiatkou, ale sa nachádza na území pamiatkovej zóny, v stave z hľadísk pamiatkovej ochrany žiaducim, nepochybne v rade prípadov znamená zvýšenie nákladov pre jej vlastníka oproti nákladom, ktoré by musel vynaložiť, pokiaľ by dotyčná nehnuteľnosť pamiatkovo chránená nebola.“

43. Posudzovanie, či zamýšľaná stavba, zmena stavby, či udržiavacie práce na nehnuteľnosti, ktorá nemusí byť kultúrnou pamiatkou, ale nachádza sa v pamiatkovej rezervácii, sú zlučiteľné so záujmami

pamiatkovej ochrany, je proces, v ktorom má správny orgán nepochybne priestor pre správne uváženie. Toto správne uváženie musí byť založené v prvom rade na odbornej kompetencii príslušného správneho orgánu, ktorý sa zaoberá ochranou kultúrnych pamiatok a musí vychádzať z hľadísk, o ktorých panuje v odbornej pamiatkarskej obci presvedčenie, že majú byť vzaté do úvahy. Takýto správny orgán je povinný poznať najnovšie odborné trendy v pamiatkovej ochrane a dokázať zhodnotiť, či a akým spôsobom majú byť v jeho činnosti aplikované. Podľa názoru kasačného súdu napadnuté rozhodnutie žalovaného zodpovedá zásadám logického myslenia a správneho uváženia a nevybočilo z medzí zákona.

44. Kasačný súd na jednej strane vníma problémy, na ktoré poukázala sťažovateľka, a to predovšetkým problém spočívajúci v zachovaní nevetratelných priestorov a osadených okien pod úrovňou podlahy. Je pravdou, že žalovaný je na úseku pamiatkovej ochrany vždy povinný zvážiť, či obmedzenie vlastníckeho práva, ktorým je nepochybne aj záväzné stanovenie spôsobu, akým môže sťažovateľka ako vlastníčka predmetnej nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v pamiatkovej rezervácii realizovať výmenu výplní otvorov a aké materiály má použiť, je proporcionálny verejnému záujmu na zachovaní pamiatkovej hodnoty danej lokality. Vďaka záujmu na pamiatkovej ochrane nehnuteľnosti stojí legitímny záujem jej vlastníka na jej ekonomicky udržateľnom a dlhodobo životaschopnom využití, ako aj verejný záujem na ochrane kultúrneho dedičstva našich predkov. Pamiatková ochrana teda nesmie voliť extrémne riešenia nezohľadňujúce v potrebnej miere aj iné konkurujúce legitímne záujmy, práva či hodnoty a musí sa usilovať o čo najmenšie obmedzenie vlastníckych práv dotknutých vlastníkov nehnuteľností, ktoré ešte vedie k dosiahnutiu cieľa tejto ochrany. Verejný záujem na zachovaní adekvátneho stavu a vzhľadu nehnuteľnosti, ktorá síce nebola vyhlásená za kultúrnu pamiatku, ale sa nachádza na území vymedzenej pamiatkovej rezervácie, jednoznačne vyplýva z pamiatkového zákona. Pri posúdení, či v danom prípade je výmena fasádnych výplní na I. a II. NP prípustná, pretože je zlučiteľná s verejným záujmom na ochrane pamiatkovej rezervácie, je daný priestor správnej úvahe orgánom pamiatkovej starostlivosti. V danom prípade správne orgány nevybočili z medzí správneho uváženia neprípustným spôsobom. Na druhej strane, sťažovateľka je povinná rešpektovať, že predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v pamiatkovej rezervácii, a preto musí byť jej zámer realizovaný v súlade s uvedenými Zásadami rešpektujúc pôvodný vzhľad fasády. Žalovaný vo vyjadrení k žalobe správne konštatoval, že ak by sa fasáda prispôbila nevhodne vytvoreným podlažiam, kde nesedí výška parapetov a okná sa nedajú otvoriť, musela by byť celá zmenená.

45. Za nedôvodnú považoval kasačný súd aj námietku sťažovateľky ohľadom rozdielneho prístupu žalovaného k jej objektu a k susediacim objektom na Hurbanovom námestí vytvárajúcim charakter námestia. Každý objekt je potrebné posudzovať s ohľadom na obdobie a štýl, v akom bol postavený a tiež je potrebné zohľadniť stupeň ochrany, akej daný objekt podlieha. Sťažovateľka pritom ani neuviedla, vo vzťahu ku ktorej konkrétnej nehnuteľnosti postupoval žalovaný odlišne. Ako príklad kasačný súd uvádza susediacu budovu úradu práce, ktorá má moderný charakter, bola postavená oveľa neskôr ako predmetná nehnuteľnosť a tomu má zodpovedať aj jej vzhľad.

46. Záverom kasačný súd dodáva, že s tvrdením sťažovateľky, že na výmenu okien sa nevyžaduje stavebné povolenie alebo ohlásenie drobnej stavby podľa stavebného zákona, keďže ide o údržbu nehnuteľnosti, sa dostatočne vysporiadal krajský súd v napadnutom rozsudku.

47. Je potrebné pripomenúť, že zachovanie, ochrana a vhodné využívanie kultúrnych pamiatok, ako aj objektov nachádzajúcich sa v pamiatkovej rezervácii, sa stalo súčasťou právneho poriadku vyspelého štátu. Ochrana pamiatkového fondu spočíva najmä v predchádzaní a obmedzovaní takých zásahov do kultúrnych pamiatok, ktoré ich ohrozujú či poškodzujú. Jednou z hlavných zásad ochrany a obnovy architektonického dedičstva by malo zostať zachovanie pôvodného vzhľadu a charakteru pamiatky.

48. Z uvedených dôvodov dospel kasačný súd k záveru, že kasačná sťažnosť nie je dôvodná, a preto ju podľa § 461 S.s.p. zamietol.

49. O trovách kasačného konania rozhodol kasačný súd podľa § 167 ods. 1 a § 168 v spojení s § 467 ods. 1 S.s.p. tak, že účastníkom nepriznal právo na náhradu trov tohto konania, keďže žalobkyňa (sťažovateľka) nebola v tomto konaní úspešná a žalovanému právo na náhradu trov v konaní pred správnymi súdmi zásadne neprináleží.

50. Toto rozhodnutie prijal Najvyšší súd Slovenskej republiky v pomere hlasov 3:0.

**Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku nie je prípustný opravný prostriedok.