

Súd: Najvyšší súd SR
Spisová značka: 3Sžk/24/2019
Identifikačné číslo spisu: 1017201971
Dátum vydania rozhodnutia: 07.08.2019
Meno a priezvisko: Mgr. Viliam Pohančeník
Funkcia: sudca
ECLI: ECLI:SK:NSSR:2019:1017201971.1

ROZSUDOK

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedu senátu Mgr. Viliama Pohančeníka (sudca spravodajca) a zo sudcov JUDr. Ivana Rumanu a JUDr. Anny Peťovskej, PhD., v právnej veci žalobkyne: N. P. Š., nar. XX.XX.XXXX, V. XX, X., zastúpená: JUDr. Marta Michalková, advokátka, Župné námestie 3, Bratislava, proti žalovanému: Pamiatkový úrad Slovenskej republiky, Cesta na Červený most 6, Bratislava, zastúpený: Advokátska kancelária Ivan Syrový, s. r. o., Kadnárova 83, Bratislava, v mene ktorej koná JUDr. Ivan Syrový, PhD., advokát a konateľ, o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia žalovaného č. PUSR-2017/18856-2/74255/50/NEM zo dňa 22.09.2017, v konaní o kasačnej sťažnosti žalobkyne proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave č. k. 5S/236/2017-58 zo dňa 02.10.2018, takto

rozhodol:

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 19.01.2017 bola Krajskému pamiatkovému úradu Bratislava (ďalej aj len „KPÚ Bratislava“) doručená žiadosť žalobkyne ako výlučnej vlastníčky nehnuteľnosti - budovy na Župnom námestí 3 v Bratislave so súpisným číslom 584, na parcele č. 403, katastrálne územie Bratislava - Staré Mesto (ďalej aj len „nehnuteľnosť“) o výmenu okenných otvorov na II., III., IV. nadzemnom podlaží (ďalej aj len „NP“) orientovaných do ulice. Ako dôvod pre ich výmenu uviedla predovšetkým vysoké náklady na vykurovanie a nemožnosť vetrania.

2. Po posúdení žiadosti žalobkyne vydal KPÚ Bratislava rozhodnutie č. KPUBA-2017/4260-12/27581/MIC zo dňa 25.04.2017 (ďalej aj len „prvostupňové rozhodnutie“), 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 udržiavacích prác dotknutých častí nehnuteľnosti (II. až IV. NP) je prípustný v rozsahu existujúcich výplní okenných otvorov orientovaných do verejného priestranstva

Župného námestia (uličné fasády - hlavná a časť bočnej fasády) - údržba, úprava alebo výmena existujúcich výplní fasádnych otvorov na II., III. a IV. NP budovy a určil päť podmienok na jeho realizáciu. Proti tomuto rozhodnutiu podala žalobkyňa odvolanie.

3. Žalovaný rozhodnutím č. PUSR-2017/18856-2/74255/50/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 okenných otvorov na III. a IV. NP orientovaných do ulice je z hľadiska záujmov chránených pamiatkovým zákonom prípustný pri dodržaní nasledujúcich podmienok:

1) Zachovať veľkosť a umiestnenie okenných otvorov.

2) Výmenu poškodených okenných výplní realizovať formou voľnej repliky. Nové okenné výplne budú:

- drevené s bielym náterom alebo drevo-hliníkové s bielou povrchovou úpravou,
- mať rozmery a proporcie okenných rámov a okenných tabúl súčasných okenných výplní,
- viackrídlové s členením podľa súčasných okenných výplní,
- osadené v špaletách v rovnakej polohe k lícu fasády ako sú súčasné okenné výplne,
- dnu otváracie/výklopné.

3) Projektová dokumentácia výmeny okenných výplní bude obsahovať aj zameranie súčasných drevených okenných výplní vrátane ich osadenia v špaletách a spôsobu otvárania.

4) Projektovú dokumentáciu úprav nehnuteľnosti v pamiatkovom území môže spracovať podľa § 32 ods. 8 pamiatkového zákona len fyzická osoba autorizovaná podľa osobitného predpisu.

5) Každý stupeň projektovej dokumentácie a jej zmenu je vlastník povinný v priebehu spracovania prerokovať s KPÚ Bratislava, a po dopracovaní predložiť KPÚ Bratislava na schválenie.

6) Ku každému stupňu projektovej dokumentácie úpravy nehnuteľnosti vydá KPÚ Bratislava záväzné stanovisko.

7) Oznámiť KPÚ Bratislava vopred začiatok úpravy nehnuteľnosti a predpokladaný koniec úpravy nehnuteľnosti.

8) Každú zmenu nad rámec schváleného zámeru prerokovať a odsúhlasiť s KPÚ Bratislava.

9) Štátny pamiatkový dohľad na úseku ochrany pamiatkového fondu bude v zmysle § 11 ods. 2 písm. a/ pamiatkového zákona vykonávať KPÚ Bratislava.

4. V odôvodnení napadnutého rozhodnutia žalovaný uviedol, že koncepcia zachovania (obnovy) okenných otvorov v Pamiatkovej rezervácii Bratislava (ďalej aj len „PR Bratislava“) v prípade podobných typov historických objektov musí byť v princípe jednotná, pričom zámer je potrebné posudzovať z hľadiska pôsobenia celku. Zmena tradičného spôsobu otvárania okien (daných objektov) by výrazne zmenila a narušila historický charakter historického prostredia ako takého. Hoci je predmetná nehnuteľnosť zaradená medzi nehnuteľnosti s pamiatkovými hodnotami, vytipovanými za národnú kultúrnu pamiatku, jej úprava nebola posudzovaná ako národná kultúrna pamiatka a podmienky boli určené tak, že sa prihliadalo na jej status v zmysle pamiatkového zákona. Nariadením pamiatkového výskumu v rozsahu sondáže uličnej fasády by orgány na ochranu pamiatkového fondu prekročili rozsah žiadosti žalobkyne.

II.

5. Žalobkyňa podala proti napadnutému rozhodnutiu žalovaného správnu žalobu, o ktorej rozhodol Krajský súd v Bratislave rozsudkom č. k. 5S/236/2017-58 zo dňa 02.10.2018 tak, že žalobu zamietol a žalobkyňa nepriznal voči žalovanému nárok na náhradu trov konania.

6. V odôvodnení rozsudku krajský súd citoval § 6 ods. 1, § 177 ods. 1 zákona č. 162/2015 Z. z. Správny súdny poriadok (ďalej aj len „SSP“), čl. 20 ods. 3 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, § 2 ods. 2 písm. a/ a 4 zákona č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov v znení neskorších predpisov, § 3 ods. 2 a

5, § 46 správneho poriadku. Ďalej poukázal na to, že predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v PR Bratislava. V zmysle príslušných ustanovení pamiatkového zákona je v prípade úpravy nehnuteľnosti v pamiatkovom území každý vlastník nehnuteľnosti v pamiatkovom území povinný pred začatím stavebných prác požiadať o vydanie rozhodnutia o zámere úpravy takejto nehnuteľnosti. Príslušný krajský pamiatkový úrad rozhodne o prípustnosti plánovaného zámeru a určí podmienky jeho prípravy a realizácie. 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.

7. Krajský súd mal za to, že žalovaný dodržal vyššie uvedené ustanovenia správneho poriadku a čo sa týka aplikácie pamiatkového zákona, nevzhladol žiadne pochybenia zo strany žalovaného. K okenným výplňam na objekte uviedol, že ak sa objekt nachádza v pamiatkovom území, je na pamiatkovom úrade, aby rozhodol, či postačuje grafické zobrazenie alebo je potrebná projektová dokumentácia. Posúdenie závisí od viacerých okolností každého prípadu. Krajský súd dal za pravdu žalovanému, že najvhodnejšie riešenie z hľadiska ochrany budovy by bolo prinavrátenie pôvodnej podlažnosti budovy na tri nadzemné podlažia. V tom prípade by boli zachované aj výšky okenných parapetných dosiek a jednotného systému otvárania okien. Týmto by bol budove prinavrátený pôvodný architektonický vzhľad.

8. Správne orgány zohľadnili skutočnosť, že prinavrátenie pôvodného vzhľadu a vnútorného usporiadania podlaží by bolo pre žalobkyňu finančne náročné. Záverom krajský súd vyjadril názor, že správne orgány zohľadnili požiadavky žalobkyne v maximálnej miere, v akej sa dali a navrhli okenné výplne tak, aby náklady na ich výmenu boli čo najnižšie.

III.

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

10. V dokumente „Bratislava - Pamiatková rezervácia, Zásady ochrany pre vybrané sektory pamiatkovej rezervácie, Bratislava, 2012“, platnom od 18.04.2012 (ďalej aj len „Zásady“) bolo definované, že predmetom ochrany sú všetky hodnotné prejavy stavebnej činnosti na území pamiatkovej zóny do 1. tretiny 20. storočia, čo predmetná nehnuteľnosť nespĺňa. Z napadnutého rozhodnutia žalovaného nie je jasné, aké pamiatkové hodnoty sa mienia na danej nehnuteľnosti chrániť. Z dobových fotografií z archívu žalovaného je jasný rozdiel pôvodnej fasády a fasády po prestavbe v roku 1964.

11. Predmetná nehnuteľnosť nie je národnou kultúrnou pamiatkou. V zmysle pamiatkového zákona vlastník nehnuteľnosti v pamiatkovej zóne nemá ohrozovať pamiatkové hodnoty pamiatkovej zóny, pričom žiadne ďalšie povinnosti mu tento zákon neukladá. V napadnutom rozhodnutí žalovaného ani v rozsudku krajského súdu nie je zadefinované, aké pamiatkové hodnoty zóny by sťažovateľka narušila ňou navrhovaným riešením výmeny okien. Ďalej sťažovateľka namietala, že z napadnutého rozhodnutia žalovaného nie je zrejmé, prečo žalovaný určil vypracovanie projektovej dokumentácie autorizovanou osobou, ktorej cena bola vyčíslená na 1.200 eur.

12. Zásadným problémom je zachovanie veľkosti okenných otvorov na II. NP. V prvej podmienke napadnutého rozhodnutia žalovaného je stanovené zachovanie veľkosti okenných otvorov, ktoré boli na II. 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. Tou je okrem presvetlenia aj vetranie. Išlo by o zachovanie nevyhovujúceho riešenia, čo je z hľadiska všeobecných technických požiadaviek na výstavbu uvedených v § 16 ods. 2 písm. e/ a § 17 ods. 2 vyhlášky č. 532/2002 Z. z. neprijateľné. Žalovaného vôbec nezaujíma dobrý technický a prevádzkový stav objektu a požaduje materiály nevhodné pre daný objekt alebo dokonca také, ktoré nie sú na slovenskom trhu dostupné.

13. Vydanými rozhodnutiami bola sťažovateľka 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 37/97 zo dňa 25.05.1999 týkajúci sa výkonu vlastníckeho práva a na § 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 jej vlastníckeho práva. Nakoľko sťažovateľka preukázala, že účel možno dosiahnuť aj iným riešením, ktoré by spĺňalo všetky stavebno-technické normy a neohrozovalo by historické hodnoty (ktoré neboli preukázané), bola toho názoru, že vydanými rozhodnutiami bol porušený zákon.

IV.

14. Žalovaný vo vyjadrení ku kasačnej sťažnosti navrhol, aby kasačný súd potvrdil rozsudok krajského súdu a priznal mu náhradu trov konania. K námietke sťažovateľky, že predmetná nehnuteľnosť bola posúdená ako nehnuteľnosť vytípaná za národnú pamiatku, uviedol, že ju posudzoval ako nehnuteľnosť nachádzajúcu sa v pamiatkovom území, ktoré má hodnotnú uličnú fasádu dotvárajúcu historické prostredie tohto chráneného územia. K tvrdeniu sťažovateľky, že napadnuté rozhodnutie žalovaného ako aj prvostupňové rozhodnutie sú diametrálne odlišné, uviedol, že podstatným rozdielom je upustenie od vykonania architektonického výskumu, ktorý by ju nadmerne finančne zaťažil.

15. Už v predošlých vyjadreniach žalovaný zdôraznil, že predmetná nehnuteľnosť bola postavená v 2. polovici 18. storočia s klasicistickou úpravou uličných fasád v 19. storočí a aj napriek poškodeniam počas 2. svetovej vojny boli niektoré drevené časti budovy zachované, čomu nasvedčujú aj dobové fotografie. V súvislosti s námietkou sťažovateľky, že pamiatkový zákon jej neukladá žiadne ďalšie povinnosti, žalovaný poznamenal, že povinnosti vlastníka nehnuteľnosti v pamiatkovom území nie sú určené len v § 28 ods. 4 pamiatkového zákona, ale tiež v § 29 ods. 1, § 30 ods. 1, § 31, § 32 ods. 5, 6, 9 a 10 tohto zákona. Súčasťou pamiatkového fondu nie sú len národné kultúrne pamiatky, ale tiež nehnuteľnosti nachádzajúce sa v pamiatkových územiach.

16. Posúdenie, či je k výmene okenných výplní na objekte v pamiatkovom území potrebná projektová dokumentácia, prináleží krajskému pamiatkovému úradu. Táto je potrebná spravidla vtedy, ak sa výmenou okenných výplní mení architektonický vzhľad budovy a ak materiály a osadenie nových okenných výplní nie sú úplne v súlade s nahrádzanými výplňami. Žalovaný tiež uviedol, že sa v maximálnej miere snažil vyhovieť sťažovateľke, napr. umožnením výmeny terajších okenných výplní za drevo-hliníkové, otváracie/výklopné a upustil od povinnosti vykonať architektonický výskum. Najvhodnejším riešením z pohľadu ochrany pamiatkového fondu ale aj z technických a prevádzkových dôvodov by bolo prinavrátiť budove pôvodnú podlažnosť tak, ako bolo navrhnuté v dokumentácii vyhotovenej koncom 80-tych rokov minulého storočia.

17. Pamiatkový zákon zabezpečuje ochranu verejného záujmu - ochranu kultúrneho dedičstva a pre vlastníka nehnuteľnosti v pamiatkovom území z neho vyplývajú určité obmedzenia s disponovaním jeho majetku, čo si sťažovateľka mohla a mala pri kúpe nehnuteľnosti overiť. V tejto súvislosti žalovaný vyslovil názor, že napadnutým rozhodnutím neprekročil nevyhnutnú mieru obmedzenia vlastníckych práv, ktorá je potrebná na zabezpečenie ochrany pamiatkového fondu.

18. K tvrdeniu sťažovateľky, že preukázala, že účel možno dosiahnuť aj iným riešením spĺňajúcim stavebno-technické normy a bez ohrozenia historickej hodnoty, žalovaný poznamenal, že jej návrhom by došlo k zmene fasády a tým k zmene architektonického vzhľadu predmetnej nehnuteľnosti, čomu

nemôže vyhovieť. K ďalšej námietke sťažovateľky ohľadom odhadovanej sumy za práce vykonané podľa podmienok stanovených v napadnutom rozhodnutí žalovaného tento uviedol, že každý, kto sa rozhodne vlastniť nehnuteľnosť v chránenom pamiatkovom území, si musí byť vedomý, že pri jej rekonštrukcii môže dôjsť k vyšším nákladom.

V.

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

20. 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.

21. 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.

22. Režim ochrany kultúrnych pamiatok a pamiatkovo chránených území sa riadi pamiatkovým zákonom. Tento zákon v § 2 ods. 1 definuje pamiatkový fond ako súbor hnutelných 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.

23. 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.

24. 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 vlastníkmi 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).

25. Zákonodarca 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.

26. 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 vlastníkovi 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).

27. 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).

28. Je nesporné, že nehnuteľnosť na Župnom námestí 3 v Bratislave, ktorej vlastníčkou je sťažovateľka, sa nachádza v PR 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.

29. Námietky sťažovateľky uvedené v kasačnej sťažnosti vyhodnotil kasačný súd ako neopodstatnené. Krajský súd sa s jej námitkami v napadnutom rozsudku riadne vysporiadal a nenechal otvorenú žiadnu spornú otázku, riešenie ktorej by zostalo na kasačnom súde. V súvislosti s námitkou 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, je potrebné zdôrazniť, že krajské pamiatkové úrady ako aj žalovaný sú oprávnení podľa pamiatkového zákona určovať podmienky vykonania úprav nehnuteľnosti, ktorých cieľom je zachovanie pôvodného vzhľadu fasády príslušnej nehnuteľnosti.

30. 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 mylí. Jej historická hodnota spočíva už samotným umiestnením v pamiatkovej rezervácii.

31. Rovnako za nedôvodnú považoval kasačný súd námitku 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.

32. 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 okenných otvorov na III. a IV. NP orientovaných do ulice a určil len nevyhnutné podmienky realizácie tohto zámeru podľa žiadosti sťažovateľky. Žalovaný teda nebránil sťažovateľke vo výmene okenných otvorov a umožnil jej zveľadovanie vlastnej nehnuteľnosti, avšak správne trval na realizácii ich výmeny formou voľnej repliky určiac, že budú drevené s bielym náterom alebo drevo-hliníkové s bielou povrchovou úpravou, taktiež určil, aké majú mať rozmery a tiež, že budú viackrídlové s členením podľa súčasných okenných výplní, osadené v špaletách v rovnakej polohe k lícu fasády ako súčasné okná a napokon, že budú dnu otváracé/výklopné.

33. 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.“

34. 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 medzi zákona.

35. Kasačný súd na jednej strane vníma problémy, na ktoré poukázala sťažovateľka, a to predovšetkým problém spočívajúci v zachovaní veľkosti okenných otvorov na II. NP, t. j. nevetrateľných 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 záväzná stanovenej 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 dlhodobom 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 okenných otvorov na 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.

36. 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.

37. 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.

38. Z uvedených dôvodov dospel kasačný súd k záveru, že kasačná sťažnosť nie je dôvodná, a preto ju podľa § 461 SSP zamietol.

39. O trovách kasačného konania rozhodol kasačný súd podľa § 167 ods. 1 a § 168 v spojení s § 467 ods. 1 SSP 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.

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

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku n i e j e prípustný opravný prostriedok.