



ROZSUDOK

V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Ivana Rumanu a sudcov JUDr. Jany Zemkovej PhD. a JUDr. Gabriely Gerdovej v právnej veci žalobcu: **Ing. I. Š., P., B.**, *právne zastúpený: JUDr. O. K., advokátkou, H., B.*, proti žalovanému: **Krajský stavebný úrad v Bratislave**, Lamačská cesta 8, Bratislava, za účasti ďalšieho účastníka: **K. D.**, P., B., v konaní o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia žalovaného č. A-2009/2641-DLD zo dňa 27. novembra 2009, konajúc o odvolaní žalobcu proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave č. k. 4S/108/2010-73 zo dňa 06. mája 2011, jednomyseľne

rozhodol:

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok Krajského súdu v Bratislave č. k. 4S/108/2010-73 zo dňa 06. mája 2011 **potvrdzuje**.

Žalobcovi náhradu trov odvolacieho konania **nepriznáva**.

Odôvodnenie

I.

Krajský súd v Bratislave napadnutým rozsudkom zamietol žalobu žalobcu, ktorou sa domáhal preskúmania rozhodnutia žalovaného č. A-2009/2641-DLD zo dňa 27.11.2009 a nepriznal mu náhradu trov konania. Uvedeným rozhodnutím bolo potvrdené rozhodnutie prvostupňového správneho orgánu, Mestská časť Bratislava – S. M.č. 6231/32709/2009/URS/H/95-Bud zo dňa 17.08.2009. Mestská časť Bratislava – S. M., ako príslušný stavebný úrad I. stupňa podľa § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom

plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“), zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov a § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“) povolil zmenu stavby pred dokončením – Prestavba podkrovia, P., B. na pozemku parc. č. X. k.ú. B. – S. M. stavebníkovi: K. D., P., B. podľa § 81 ods. 4 stavebného zákona, ďalej podľa § 82 ods. 1 stavebného zákona v spojení s § 20 vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona (ďalej len „vyhláška č. 453/2000 Z.z.“) povolil užívanie stavby – Prestavba podkrovia, P., B., nehnuteľnosť súp. č. X. na pozemku parc. č. X. k.ú. S. M., pre stavebníka: K. D., P., B. v rozsahu uvedenom v rozhodnutí. Námietkam účastníkom konania V. G., Z. L., D. P., V. T., I. Š. a M. V. stavebný úrad nevyhovoval.

Krajský súd rozsudok odôvodnil tým, že v čase konania miestneho zisťovania boli stavebnému úradu doručené doklady uvedené v § 18 ods. 1, 2 vyhlášky č. 453/2000 Z.z., bol spísaný protokol, boli predložené stanoviská dotknutých orgánov, okrem tých, ktoré boli stavebníkovi vytknuté a ktoré boli doložené dodatočne, spísané námietky účastníkov konania. Zo zákona nevyplýva, že by v prípade absencie niektorých v zákone určených dokladov v čase konania miestneho zisťovania, toto malo za následok nevyhovenie žiadosti o povolenie užívania stavby, ak tieto náležitosti boli dodatočne, do vydania rozhodnutia doložené. K námietkam žalobcu, ktoré sa týkali komínov a prieduchov nachádzajúcich sa na stavbe, prvostupňový súd uviedol, že nezistil ohrozenie verejného záujmu a zdravia účastníkov konania, ktoré by mohlo nastať vydaním napadnutého rozhodnutia. O stave komínov a prieduchov bol vypracovaný odborný znalecký posudok, v ktorom nie sú konštatované nedostatky spôsobené stavebníkom, ktoré by ohrozovali verejný záujem prípadne zdravie žalobcu. Žalobca nepredložil žiaden dôkaz, že z dôvodu konania stavebníka bol znefunkčnený komín, ktorý by využíval, prípadne znefunkčnil do toho času funkčný prieduch. Z revíznej správy vyplýva, že z celkového počtu 25 existujúcich komínov je funkčných 6 murovaných komínov, z ktorých dva sú prístupné z bytu vo vlastníctve staviteľa, dva boli z dôvodu nefunkčnosti odstránené, odvetranie kúpeľní z prízemia je spojené do jednej vetracej šachty a vyústené na hrebeň strechy, dva komíny boli nadstavené nad hrebeň strechy a dovložkované. Existujúce komíny vyhovujú z hľadiska bezpečnej a spoľahlivej prevádzky.

Výrok o náhrade trov konania odôvodnil ustanovením § 250k ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku (ďalej len „O.s.p.“), zásadou úspechu v konaní.

II.

Proti rozsudku krajského súdu podal včas odvolanie žalobca, ktorý navrhol, aby Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok Krajského súdu v Bratislave č. k. 4S/108/2010-73 zo dňa 06.05.2011 zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie. Zároveň si uplatnil náhradu trov odvolacieho konania. V dôvodoch uviedol, že stavebník K. D. na ústnom pojednávaní nepredložil zápis o prevzatí dokončených stavebných prác bez závad zo dňa 20.07.2009 a taktiež nepredložil projekt skutočného realizovania stavby. Žalovaný vo svojom rozhodnutí uviedol, že z § 18 vyhlášky č. 453/2000 Z.z. nevyplýva, že by bol stavebník povinný na účely ústneho pojednávania v rámci kolaudácie predložiť zápis o prevzatí a dokončení stavebných prác. Žalovaný teda nemal z čoho posúdiť, či išlo o dokončenú stavbu. Žalobca ďalej uviedol, že projekt vypracovaný v marci 2009 vypracovaný Ing. J. B. nemôže byť projektom skutočného realizovania stavby ukončenej v júli 2009. Podľa názoru žalobcu sú zápis o prevzatí dokončených stavebných prác a projekt skutočného realizovania stavby

relevantnými podkladmi, na základe ktorých mal stavebný úrad prvého stupňa posudzovať spôsobilosť stavby na samostatné užívanie a následne vydať kolaudačné rozhodnutie. Vyhláška 453/2000 Z.z. síce nepožaduje od stavebníka, aby na účely ústneho pojednávania v rámci kolaudácie predložil zápis o prevzatí a ukončení stavebných prác, ale zákon ustanovuje, že dokončenú stavbu možno užívať len na základe kolaudačného rozhodnutia. Stavebník teda musí preukázať, že ide o dokončenú stavbu.

Žalobca ďalej poukázal na ustanovenie § 80 ods. 2 stavebného zákona. Uviedol, že ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním sa uskutočnilo dňa 11.08.2009. Účastníci konania predniesli vtedy svoje námietky, ktoré sú zaznamenané v Protokole. Avšak z Protokolu, ako aj z rozhodnutia stavebného úradu prvého stupňa je zrejmé, že dňa 11.08.2009 dotknuté orgány nepredložili svoje stanoviská, preto bol podľa názoru žalobcu porušený zákon.

Žalobca tiež poukázal na § 81 ods. 1 stavebného zákona a uviedol, že v územnom rozhodnutí zo dňa 12.08.2005 sp. zn. SU-2004/31745/3953-2005/79045-UR/KŠ bolo uvedené, že trakt bude zastrešený plochou strechou, tvoriacou terasu vo výške 17,25 m, priliehajúcou k bytu v podkroví. Ploché strechy boli však nahradené terasami, ktoré podľa zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 182/1993 Z.z.“) patria medzi spoločné časti domu a spôsob ich užívania musí byť osobitne dohodnutý, nakoľko sa týka všetkých vlastníkov v dome. Žalovaný nerešpektoval územné rozhodnutie a ani vyjadrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky, ktoré sa nachádza v spise a podľa ktorého sú terasy spoločnými časťami domu v zmysle § 2 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z. Užívanie terás len niektorými vlastníkami bytov a v nebytových priestorov musí byť podľa § 5 ods. 1 písm. c/ zákona č. 182/1993 Z.z. obsahom zmluvy o prevode vlastníctva bytu. Žalovaný teda neposúdil vec komplexne a v nadväznosti na zákon č. 182/1993 Z.z.

Žalobca tiež poukázal na to, že stavebný úrad I. stupňa nevenoval náležitú pozornosť miestnemu zisťovaniu a nezistil spoľahlivo skutočný stav vecí. Inak by zistil, že 3 komínové telesá prístupné z bytu č. 42 (B3) vo vlastníctve K. D. (novovybudovaný byt) sú ukončené vo výške zábradlia, čo je v rozpore s normou. Stavebnou činnosťou boli tieto komíny pozbavené funkčnosti a ich súčasný stav ohrozuje zdravie a bezpečnosť vlastníkov bytov, ktoré sú na ne napojené.

Žalobca poukázal na § 81 ods. 4 stavebného zákona a uviedol, že v kolaudačnom rozhodnutí chýba byt č. 41 (B2), o ktorom nie je žiadna zmienka, z akého dôvodu bol vynechaný, pričom v stavebnom povolení je riadne uvedený ako súčasť prestavby podkrovia o výmere úžitkovej plochy 142,28 m². Tento byt je zapísaný aj na LV č. X. pre k.ú S. M. ako neskolaudovaný byt vo vlastníctve K., D.

Žalobca tiež poukázal na ustanovenie § 81a stavebného zákona a uviedol, že na ústnom pojednávaní dňa 11.08.2009 stavebník K. D. nepredložil projekt skutočného zrealizovaného diela, keďže žiaden z účastníkov konania prítomných na pojednávaní takýto Projekt nevidel a nemal možnosť sa k tomu vyjadriť. Projekt skutočného realizovania stavby by musel presne definovať plochu novovybudovaných bytov. Ďalej uviedol, že údaje o ploche bytov v kolaudačnom rozhodnutí nezodpovedajú skutočnosti. V kolaudačnom rozhodnutí je uvedené, že stavba pozostáva:

- byt č. 37 (A1) 4 - izbový mezonetový byt o celkovej ploche 129,54 m² + plocha terás a balkónov 55,44 m²

- byt č. 38 (A2) 2 - izbový byt o celkovej ploche 43,88 m² + plocha balkónu 2,66 m²
- byt č. 39 (A3) 1 - izbový byt o celkovej ploche 29,66 m² + plocha terasy 41,50 m²
- byt č. 40 (B1) 4 - izbový byt o celkovej ploche 121,80 m² + plocha balkónu a terasy 44,08 m²
- byt č. 42 (B3) 5 - izbový byt o celkovej ploche 193,55 m² + plocha balkónu a terás 93,75 m²

Podľa Geodetickej dokumentácie autorizovaného geodeta a kartografa Ing. M. S., ktorý autorizačne overil, že Technická správa vypracovaná dňa 27.08.2009 spoločnosťou V. s.r.o., S., B., IČO: X., ktorú spracoval P. H. ako Technickú správu - Obytný dom P., k.ú. S. M., B., Byt A2 5.np a dňa 31.08.2009 Ing. M. S.- G., F. K., S., IČO: X. ako Technickú správu - Určenie plôch bytov 37 (A1), 39 - (A3), 40 - (B1), 42 - (B3), Obytný dom P., k.ú. S. M., B., **náležitostami a presnosťou zodpovedá predpisom, je skutočná úžitková plocha bytov táto:**

- byt č. 37 (A1) 4 - izbový mezonetový byt o celkovej ploche **130,51 m²** + plocha balkóna **10,10 m²**
- byt č. 38 (A2) 2 - izbový byt o celkovej ploche **45,53 m²** + plocha balkóna **2,83 m²**
- byt č. 39 (A3) 1 - izbový byt o celkovej ploche **31,67 m²**
- byt č. 40 (B1) 4 - izbový byt o celkovej ploche **132,63 m²** + plocha balkóna **10,10m²**
- byt č. 42 (B3) 5 - izbový byt o celkovej ploche **194,79 m²** + plocha balkónov (dva balkóny, jeden o výmere **2,10 m²** a druhý o výmere **2,01 m²**)

Žalobca poukázal na § 78 ods. 1, 2 stavebného zákona a uviedol, že stavebný úrad I. stupňa nezohľadnil námietku správcu bytového domu, ktorý na ústnom pojednávaní požadoval od stavebníka skutočné zameranie bytov, aby bolo možné vypočítať spoluvlastnícky podiel novovybudovaných bytov na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, od čoho sa odvíjajú úhrady do Fondu údržby a opráv spoločných častí a spoločných zariadení domu. Správca bytového domu v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. konal v mene vlastníkov bytov, t.j. účastníkov kolaudačného konania. Na takéto konanie nepotreboval správca osobitné poverenie od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, keďže táto povinnosť mu vyplýva zo zákona č. 182/1993 Z.z. Žalovaný nepripustil možnosť správcu bytového domu konať v mene účastníkov kolaudačného konania.

Žalobca nesúhlasí tiež s tým, že vykonávanie bežných opráv a údržby spoločných častí domu má byť zabezpečené formou prístupu cez byty vo vlastníctve D. K. a v prípade zmeny vlastníctva bude tento záväzok prevedený na nového vlastníka. Takéto riešenie považuje žalobca za neprijateľné, keďže vykonávanie pravidelných revízií bleskozvodov a komínových telies nemôže byť závislé od vôle vlastníka bytu, ktorý môže odmietnuť vstup do svojho bytu, príp. môže byť dlhodobo neprítomný. Preto požiadavka vybudovať samostatné prístupové zariadenia na strešný plášť a tak zabezpečiť priaznivé životné prostredie bez ohrozenia života a zdravia osôb bývajúcich v bytovom dome P. v B. je opodstatnená.

III.

Žalovaný v písomnom vyjadrení k odvolaniu navrhol rozsudok Krajského súdu v Bratislave č. k. 4S/108/2010-73 zo dňa 06.05.2011 potvrdiť. Uviedol, že žalobcom požadovaný zápis o prevzatí dokončených stavebných práv (tzv. preberací protokol) ako súčasť podkladov pre vydanie kolaudačného rozhodnutia nevyžaduje ani stavebný zákon, ani vykonávací predpis k nemu (vyhláška 453/200 Z.z.) preto je požiadavka žalobcu nedôvodná

a nemá oporu v platnej legislatíve. Žalovaný poukázal na to, že termín podania žiadosti o vydanie kolaudačného rozhodnutia (v danom prípade júl 2009) nemožno stotožňovať s okamihom dokončenia stavby, tak ako to robí žalobca, keď tvrdí, že projekt predložený na účel kolaudačného konania vypracovaný v marci 2009 nemôže byť realizačným projektom, keďže podľa neho bola stavba ukončená až v júli 2009. Keďže kolaudačné konanie je výlučne návrhovým konaním, iba stavebník má možnosť ovplyvniť časové hľadisko kolaudácie, t.j. iba on podaním žiadosti o vydanie kolaudačného rozhodnutia určuje, kedy toto konanie po dokončení stavby nastane. Na zmapovanie jednotlivých časových úsekov stavebných prác slúži stavebný denník. To, či je stavba stavebne ukončená preukazujú doklady, ktoré sa predkladajú na účel kolaudačného konania - revízne správy, vyjadrenia dotknutých orgánov a výsledky miestneho zisťovania uskutočneného v rámci konania na stavbe. Uvedené dotknuté orgány sa zúčastnili na ústnom pojednávaní, pričom priamo na ňom nevyslovili stanovisko, že by zistili prekážky vydaniu kolaudačného rozhodnutia. Ich písomné stanoviská boli iba verifikáciou tejto skutočnosti.

Žalovaný uviedol, že nevie, odkiaľ žalobca odvodzuje svoje tvrdenie, že terasy, ktoré vznikli ako súčasť nadstavby, sú tzv. spoločnými terasami, na ktoré sa vzťahuje režim zákona č. 182/1993 Z.z. Právoplatne umiestnená a následne povolená zmena dokončenej stavby spočívala v realizácii novej strešnej konštrukcie, ktorej súčasťou mala byť v jednej časti aj (novovytvorená) terasa, t.j. nový stavebný prvok, ktorý v pôvodnej streche absentoval. V zmysle overenej projektovej dokumentácie a právoplatného stavebného povolenia mala táto terasa v jednotlivých častiach predstavovať neoddeliteľnú súčasť novovytvorených bytov A2, B2, B3, A3, ako výlučné vlastníctvo jednotlivých vlastníkov týchto novovybudovaných bytov. Je teda nepochybné, že jednotlivé terasy boli povolené ako súčasť nových bytových jednotiek (do úžitkovej plochy bytov sa však nezapočítavajú) a nikdy nemali byť zahrnuté medzi spoločné časti bytového domu. V pôvodnej strešnej konštrukcii, terasa ako spoločná časť bytového domu, zakomponovaná nebola. Znenie bodu 4. podmienok pre realizáciu stavby stavebného povolenia si žalobca vytrhuje z kontextu. Je potrebné si uvedomiť, že neoddeliteľnou súčasťou stavebného povolenia je vždy projekt stavby overený stavebným úradom. Z tohto projektu bez akýchkoľvek pochybností vyplýva, že terasy boli navrhnuté a povolené ako súčasť jednotlivých bytov. Vyjadrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky, na ktoré sa žalobca neustále odvoláva, je vyjadrením všeobecného charakteru, ktoré sa na špecifiká danej veci nedá aplikovať.

Vynechanie bytu č. 41 z kolaudácie v žiadnom prípade nemožno identifikovať ako zmenu stavby vyžadujúcu povolenie. Kolaudačné konanie je výlučne návrhovým konaním, v rámci ktorého je konajúci správny orgán viazaný rozsahom podaného návrhu - žiadosti o vydanie kolaudačného rozhodnutia. Je legitímnym právom stavebníka (navrhovateľa) určiť rozsah predmetu kolaudácie, ak sú splnené zákonné podmienky. Stavebný zákon v ustanovení § 76 ods. 1 pripúšťa, aby bola predmetom kolaudácie aj len časť stavby, ak je spôsobilá na samostatné užívanie. Z uvedeného dôvodu nebolo porušením zákona, ak stavebník nepožiadaval o kolaudáciu všetkých bytov (celej stavby), ale len časti z nich.

Na účely kolaudačného konania stavebník predložil projekt skutočného realizovania stavby vypracovaný Ing. J. B. v marci 2009. Ing. B. rovnako osobitným dokladom prehlásil, že vyhotovil zameranie skutkového stavu na skolaudovanú stavbu. Toto zameranie, vypracované priamo autorom projektu, ktoré vychádza z reálneho stavu po dokončení stavby, bolo premietnuté do výrokovvej časti rozhodnutia a nie je dôvod ho spochybňovať. Žalobca svoje tvrdenia o nepresnosti tohto zamerania v konaní relevantným a hodnoverným spôsobom nepreukázal. Ním predložená Geodetická dokumentácia určenia plôch bytov vypracovaná Ing.

M. S., ktorou žalobca argumentuje, bola spracovaná bez reálneho zamerania dokončenej stavby a výpočet plôch bol vykonaný iba na základe projektovej dokumentácie podľa rozsahu a špecifikácie určenej objednávateľom, ktorým bol žalobca. Práve absencia skutkového merania ako podkladu pre jeho vyhotovenie spochybňuje relevanciu tohto dokladu a nemožno ho považovať za podklad konania, ktorý by spochybňoval hodnovernosť plôch bytov určených v realizačnom projekte, ktorých výpočet bol naopak uskutočnený na podklade reálneho zamerania stavby.

Účastníkov kolaudačného konania vymedzuje ustanovenie § 78 ods. 1 stavebného zákona. Správca bytového domu nie je v zmysle zákona účastníkom konania (stavebného, kolaudačného) a jeho účasť na ústnom prejednaní veci bola nad rámec zákona. Veľkosť spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu, ktoré sa budú viazať k vlastníckemu právu k jednotlivých novým bytovým jednotkám, bude určený a zapísaný do katastra nehnuteľností na podklade kolaudačného rozhodnutia a iných podkladov, ktoré vyplývajú z príslušného právneho predpisu. Zastupovanie vlastníkov bytov v kolaudačnom konaní alebo inom správnom konaní nespadá pod výkon správy podľa ustanovenia § 8b zákona č. 182/1993 Z.z., t.j. na zastupovanie vlastníkov potreboval správca od nich osobitné splnomocnenie.

Z overenej projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie, ani zo záväzných podmienok stavebného povolenia nevyplýva pre stavebníka povinnosť, aby zabezpečil vybudovanie samostatného prístupového zariadenia na strešný plášť (námietku tohto druhu si mali účastníci konania uplatniť stavebnom konaní). Takáto povinnosť mu explicitne nevyplýva zo žiadneho právneho predpisu.

Žalovaný poukázal na ustanovenie § 11 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z., podľa ktorého vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru zástupcovi spoločenstva, správcovi a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak opravu nezabezpečí sám alebo ak ide o opravu spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu prístupných z jeho bytu alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a nebytovom priestore a odpočet nameraných hodnôt. Vyjadrenie stavebníka o záväzku zabezpečiť prístup na strešný plášť za účelom vykonania bežných opráv a údržby spoločných častí domu kopíruje uvedenú právnu úpravu a je na účely konania postačujúce, dokonca nad rámec požiadaviek zákona, keďže povinnosť v uvedenom rozsahu vyplýva pre vlastníka bytu priamo zo zákona.

Ďalší účastník konania sa k podanému odvolaniu žalobcu nevyjadril.

IV.

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

Z obsahu administratívneho spisu senát Najvyššieho súdu Slovenskej republiky (ďalej len „najvyšší súd“) zistil, že rozhodnutím č. 6231/32709/2009/URS/H/95-Bud zo dňa 17.08.2009 Mestskej časti Bratislava – S. M., ako príslušným stavebným úradom prvého stupňa bola podľa § 81 ods. 4 stavebného zákona povolená zmena stavby pred dokončením – Prestavba podkrovia, P., B., na pozemku parc. č. X., katastrálne územie B. – S. M. stavebníkovi: K. D., P., B. v stanovenom rozsahu, zároveň bolo povolené užívanie stavby – Prestavba podkrovia, P., B., nehnuteľnosť, súpisné číslo X. na pozemku parc. č. X., katastrálne územie S. M., pre stavebníka K. D., P., B.. Stavebník – K. D. podal dňa 09.07.2009 stavebnému úradu žiadosť o vydanie užívacieho povolenia na stavbu – Prestavba podkrovia, P., B., nehnuteľnosť súpisné číslo X. na pozemku parc. č. X. katastrálne územie S. M. Pre stavbu bolo vydané rozhodnutie Mestskej časti Bratislava S. M. o povolení zmeny dokončenej stavby č. SU-2006/05/23336/44865-G/83-Si zo dňa 07.07.2006, právoplatné dňa 20.12.2006 a rozhodnutie o zmene stavby pred dokončením, ktoré vydala Mestská časť Bratislava – S. M. č. SU-38895/2008/20905/2009/URS/Bud-K/79 zo dňa 26.06.2009, právoplatné dňa 26.06.2009. Ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním sa uskutočnilo dňa 11.08.2009, na ktorom boli vznesené námietky účastníkov konania – spoluvlastníkov pozemku V. G., Z. L., D. P., V. T., I. Š., M. V., ktorým stavebný úrad nevyhovel. Ku konaniu sa kladne vyjadrili dotknuté orgány štátnej správy (Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru, Inšpektorát práce Bratislava, Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava, Krajský pamiatkový úrad Bratislava). Voči uvedenému rozhodnutiu č. 6231/32709/2009/URS/H/95-Bud zo dňa 17.08.2009 podal odvolanie žalobca a spoločné odvolanie účastníci konania – Ing. M. V., J. H., PhDr. E. T., MUDr. P. R., v ktorom namietali, že dotknuté orgány nepredložili do dňa 11.08.2009, kedy bolo vykonané ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním, svoje stanoviská. Tie predložili až následne dňa 12.08.2009, resp. 13.08.2009. Tým bol podľa názoru žalobcu porušený § 80 ods. 2 stavebného zákona. Žalobca namietal, že stavebník na ústnom pojednávaní nepredložil zápis o prevzatí a dokončení stavebných prác bez závad zo dňa 20.07.2009. Ďalej namietal, že neboli dodržané podmienky stanovené v rozhodnutí č. SU-2006/05/23336/44865-G/83-Si zo dňa 07.07.2009, konkrétne to, že plochá časť zastrešenia mala byť využitá ako terasa a mala byť vo výške + 16,65 m, výška zábradlia strešnej terasy mala byť vo výške + 17,64 m a to, že prestavbou povalového priestoru nemalo dôjsť k zrušeniu žiadneho existujúceho komínového ani vetracieho prieduchu. Na ústnom pojednávaní dňa 11.08.2009 stavebník nepredložil projekt skutočného zrealizovania diela. Uviedol, že údaje o ploche bytov v kolaudačnom rozhodnutí nezodpovedajú skutočnosti a v kolaudačnom rozhodnutí chýba byt č. 41 (B2), o ktorom nie je žiadna zmienka, z akého dôvodu bol vynechaný, pričom v stavebnom povolení je riadne uvedený ako súčasť prestavby podkrovia. Tiež nebola zohľadnená ani námietka správcu bytového domu a poukázal na chybné doručovanie (doručenie verejnou vyhláškou, namiesto bežného doručovania poštou). Požiadavku vybudovať samostatné prístupové zariadenia na strešný plášť a tak zabezpečiť priaznivé životné prostredie bez ohrozenia života a zdravia osôb bývajúcich v bytovom dome P., B., považuje za opodstatnenú. Žalovaný svojím rozhodnutím č. A-2009/2641-DLD zo dňa 27.11.2009 podané odvolania zamietol a potvrdil napadnuté prvostupňové rozhodnutie.

Podľa § 76 ods. 1 stavebného zákona *dokončenú stavbu, prípadne jej časť spôsobilú na samostatné užívanie* alebo tú časť stavby, na ktorej sa vykonala zmena alebo udržiavacie práce, pokiaľ tieto stavby vyžadovali stavebné povolenie, *možno užívať len na základe kolaudačného rozhodnutia.*

Podľa § 78 ods. 1, 2 stavebného zákona účastníkmi kolaudačného konania sú stavebník, vlastník stavby, ak nie je stavebníkom a vlastník pozemku, na ktorom je stavba umiestnená.

Ak stavebný úrad zlúči s kolaudačným konaním konanie o zmene stavby pred dokončením, sú účastníkmi konania aj tí účastníci stavebného konania, ktorých by sa zmena mohla dotýkať.

Podľa § 79 ods. 2 stavebného zákona návrh na kolaudáciu stavby sa podáva písomne. V návrhu sa uvedie označenie a miesto stavby, terénnych úprav alebo miesto ťažobných prác, predpokladaný termín dokončenia stavby alebo terénnych úprav, alebo ťažobných prác vrátane vypratania staveniska a dokončenia úprav okolia stavby a údaj o tom, či sa bude vykonávať skúšobná prevádzka a čas jej trvania.

Podľa § 17 ods. 1 vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona (ďalej len „vyhláška č. 453/2000 Z.z.“) návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia obsahuje

- a) meno, priezvisko (názov) a adresu (sídlo) stavebníka,
- b) označenie a miesto stavby,
- c) dátum a číslo stavebného povolenia alebo povolenia zmeny stavby pred jej dokončením,
- d) predpokladaný termín dokončenia stavby,
- e) termín úplného vypratania staveniska a dokončenia úprav okolia stavby,
- f) údaj, či sa bude vykonávať skúšobná prevádzka, a čas jej trvania.

Podľa § 17 ods. 2 vyhlášky č. 453/2000 Z.z. k návrhu na vydanie kolaudačného rozhodnutia sa podľa potreby pripojí

- a) opis a odôvodnenie vykonaných odchýlok od územného rozhodnutia a stavebného povolenia,
- b) ak ide o stavbu, na ktorej geodetické činnosti zabezpečujú oprávnení geodeti a kartografi, doklad o zabezpečení spracovania výsledného operátu merania a zobrazenia predmetov skutočného vyhotovenia stavby, pri podzemných sieťach technického vybavenia ešte pred zakrytím,
- c) geometrický plán podľa predpisov o katastri nehnuteľností; tento doklad sa nedoplní, ak nedošlo k zmene vonkajšieho pôdorysného ohraničenia stavby,
- d) ak ide o stavbu, v ktorej bolo alebo má byť zabudované jadrové zariadenie, súhlas úradu jadrového dozoru udelený na základe posúdenia bezpečnostnej dokumentácie,
- e) rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy, posúdenia alebo iné opatrenia dotknutých orgánov štátnej správy,
- f) ďalšie doklady, ak si ich stavebný úrad vyžiadal, napr. doklad o splnení základných požiadaviek na stavby.

Podľa § 18 ods. 1 vyhlášky č. 453/2000 Z.z. na ústne konanie spojené s miestnym zisťovaním sa predkladajú

- a) doklady o vytýčení priestorovej polohy stavby,
- b) doklady o výsledkoch predpísaných skúšok a meraní a o spôsobilosti prevádzkových zariadení na plynulú a bezpečnú prevádzku; ak bola vykonaná skúšobná prevádzka, jej vyhodnotenie alebo správa o výsledku komplexného vyskúšania,
- c) projektová dokumentácia overená stavebným úradom v stavebnom konaní alebo pri povoľovaní zmeny stavby pred jej dokončením,

d) výkresy, v ktorých sú vyznačené zmeny, ku ktorým došlo počas uskutočňovania stavby; tieto zmeny môžu byť na základe kolaudačného rozhodnutia vyznačené v projektovej dokumentácii overenej stavebným úradom v stavebnom konaní, ak konanie o nich stavebný úrad spojil s kolaudačným konaním,

e) doklady o overení požadovaných vlastností výrobkov a ďalšie doklady určené v podmienkach stavebného povolenia,

f) podrobnejšia dokumentácia vypracovaná ešte pred začatím stavby, ak stavebný úrad jej vypracovanie určil v podmienkach stavebného povolenia,

g) stavebný denník.

Z uvedených ustanovení stavebného zákona, ako aj z vyhlášky č. 453/2000 Z.z. nevyplýva povinnosť predložiť zápis o prevzatí dokončených stavebných prác ani projekt skutočného realizovania stavby.

Podľa § 80 ods. 2 stavebného zákona v oznámení o začatí kolaudačného konania upozorní stavebný úrad účastníkov a dotknuté orgány, že námietky a stanoviská môžu uplatniť najneskôr pri ústnom pojednávaní, inak že sa na ne neprihliadne.

V prípade kolaudačného konania sa koncentračná zásada vzťahuje aj na dotknuté orgány, ktoré musia svoje námietky a stanoviská uplatniť najneskôr pri ústnom pojednávaní, inak na ne stavebný úrad neprihliada. Uvedené sa odlišuje od územného a stavebného konania, kde sa koncentračná zásada vzťahuje len na pripomienky a námietky účastníkov konania. V oznámení o nariadení ústneho pojednávania zo dňa 13.07.2009 boli účastníci konania upozornení, že svoje stanoviská a námietky môžu uplatniť najneskôr pri ústnom konaní, inak sa na ne neprihliadne. Z protokolu napísaného dňa 11.08.2009 z kolaudačného konania je zrejmé, že stanoviská dotknutých orgánov budú doložené písomne. Zo záväzného stanoviska Inšpektorátu práce Bratislava č. IBA-119-23-2.2/ZS-C22-09 zo dňa 12.08.2009 vyplýva, že neboli zistené nedostatky, ktoré by bránili vydať kolaudačné rozhodnutie a súhlasí s jeho vydaním. Zo stanoviska Okresného riaditeľstva Hasičského a záchranného zboru v Bratislave č. ORHZ-2606/2009 zo dňa 12.08.2009 vyplýva, že k vydaniu kolaudačného rozhodnutia z hľadiska splnenia požiadaviek protipožiarnej bezpečnosti nemá pripomienky. Zo záväzného stanoviska Regionálneho úradu verejného zdravotníctva č. RÚVZ/23-11059/2009 zo dňa 13.08.2009 vyplýva, že uvedenie predmetnej stavby do užívania nie je v rozpore s požiadavkami predpisov na ochranu verejného zdravia. Zo záväzného stanoviska Krajského pamiatkového úradu Bratislava č. BA/09/1354/2/5376/Bal zo dňa 12.08.2009 vyplýva, že súhlasí s vydaním kolaudačného rozhodnutia a povolenia na užívanie. Stavebník sa svojím vyjadrením zo dňa 12.08.2009 zaviazal, že na podnet správcu bytového domu zabezpečí prístup na strešný plášť za účelom vykonávania bežných opráv, formou prístupu cez byty vo vlastníctve D. K. Z uvedených skutočností vyplýva, že stavebný orgán neupozornil dotknuté orgány, že sa nich vzťahuje koncentračná zásada v zmysle § 80 stavebného zákona. Dotknuté orgány mali svoje záväzné stanoviská k predmetnej stavbe poskytnúť najneskôr v deň ústneho pojednávania, rovnako ako účastníci konania. Nakoľko však dotknuté orgány poskytli kladné stanoviská k vydaniu kolaudačného rozhodnutia, uvedené pochybenie stanoveného orgánu nemá samo o sebe vplyv na zákonnosť vydaného rozhodnutia.

Podľa § 2 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z. *spoločnými časťami domu sa na účely tohto zákona rozumejú* časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, *spoločné terasy*, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

Z uvedeného ustanovenia vyplýva, že spoločnými časťami domu sú spoločné terasy. Z vyjadrenia stavebníka vyplýva, že predmetné terasy nikde neboli plánované ako spoločné terasy (t.j. spoločné časti domu) a v zmysle zákona vždy patrili k novovybudovaným bytom. Z vyjadrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky č. MF/22166/2009-85 zo dňa 07.08.2009 vyplýva, že v zmluve o prevode vlastníctva bytu môže byť určené, že terasu bude užívať len vlastník bytu, z ktorého je prístupná. Aj z uvedeného vyjadrenia je teda zrejmé, že nie všetky terasy musia byť automaticky spoločné terasy a tak patriť medzi spoločné časti domu.

K námietke chýbajúceho bytu v kolaudačnom rozhodnutí, konkrétne byt č. 41 (B2) odvolací poukazuje na ustanovenie § 76 ods. 1 stavebného zákona, podľa ktorého môže byť kolaudačné rozhodnutie vydané aj len na časť stavby.

Podľa § 8b ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. správca je povinný vykonávať správu domu samostatne v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a na ich účet a je oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom.

Pri správe domu je správca povinný

- a) hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy,
- b) dbať na ochranu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými,
- c) zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome,
- d) vykonávať práva k majetku vlastníkov len v záujme vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
- e) sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a vymáhať vzniknuté nedoplatky,
- f) umožniť vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv,
- g) zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
- h) vypracúvať ročný plán opráv, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a navrhnuť výšku tvorby fondu prevádzky údržby a opráv domu na kalendárny rok,
- i) podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15, ak je schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
- j) podať návrh na exekučné konanie,
- k) zabezpečovať všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy domu v súlade so zmluvou o výkone správy a s týmto zákonom (§ 8b ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z.).

Podľa § 6 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. správa domu je obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca alebo spoločenstvo zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome

- a) prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušného pozemku a príslušenstva,
- b) služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru,
- c) vedenie účtu domu v banke,
- d) vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných nedoplatkov,
- e) iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome.

Odvolačí súd sa stotožnil s názorom prvostupňového súdu v tom, že *správca objektu nie je účastníkom konania o kolaudácii* a nebol účastníkom stavebného konania. *Kolaudačné konanie nie je možné zahrnúť pod pojem správa domu*. Okruh účastníkov určuje zákon, ktorý do konania nezahŕňa správcu budovy (§ 78 stavebného zákona). Správcovi bytového domu nebola udelená plná moc na zastupovanie účastníkov konania v kolaudačnom konaní, a preto mu nebolo možné priznať práva vyplývajúce z postavenia účastníka konania.

Podľa § 140 stavebného zákona ak nie je výslovne ustanovené inak, vzťahujú sa na konanie podľa tohto zákona všeobecné predpisy o správnom konaní.

Podľa § 26 ods. 1 správneho poriadku doručenie verejnou vyhláškou použije správny orgán v prípade, keď účastníci konania alebo ich pobyt nie sú mu známi, alebo pokiaľ to ustanovuje osobitný zákon.

Podľa § 80 ods. 1 stavebného zákona stavebný úrad oznámi účastníkom konania, obci, ak nie je stavebným úradom príslušným na kolaudačné konanie a dotknutým orgánom začatie kolaudačného konania najmenej 10 dní pred ústnym pojednávaním spojeným s miestnym zisťovaním.

Pri doručovaní verejnou vyhláškou správny orgán pochybil, keď doručoval známym účastníkom konania verejnou vyhláškou, namiesto doručovania osobitne každému účastníkovi konania. Žalovaný poukazoval na to, že s kolaudačným konaním bolo spojené i konanie o zmene stavby pre dokončením, na ktoré sa vzťahuje ustanovenie § 61 ods. 4 stavebného zákona. Uvedené ustanovenie umožňuje, aby pri stavbách s veľkým počtom účastníkov boli účastníci konania upovedomení o začatí konania verejnou vyhláškou. Avšak pre kolaudačné konanie nie je umožnené doručovanie oznámenia o kolaudačnom konaní verejnou vyhláškou, preto správny orgán pri doručovaní verejnou vyhláškou pochybil a mal doručovať každému známemu účastníkovi konania osobitnou zásielkou.

Odvolačí súd sa stotožnil s názorom prvostupňového súdu, že pri komínoch a prieduchoch nachádzajúcich sa na stavbe nebolo zistené ohrozenie verejného záujmu a zdravia účastníkov konania. Dňa 28.07.2009 bola vykonaná kontrola a čistenie komínov, počas ktorej bolo zistené, že niektoré komínové prieduchy sú zúžené natoľko, že ich nie je možné používať a revízny technik ich odporučil zrušiť. V takýchto prípadoch bola TUV nahradená cez centrálnu kotolňu zo suterénu. Odvetrávanie kúpeľňových priestorov bolo prostredníctvom prieduchov zachované. Z uvedeného dôvodu nie je námietka žalobcu, týkajúca sa komínových a vetracích prieduchov opodstatnená.

Podľa § 11 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení účinnom ku dňu vydania druhostupňového rozhodnutia vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru zástupcovi spoločenstva, správcovi a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak opravu nezabezpečí sám alebo ak ide o opravu spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu prístupných z jeho bytu alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a nebytovom priestore a odpočet nameraných hodnôt.

Podľa § 11 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z.z. vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru zástupcovi spoločenstva, správcovi a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak opravu nezabezpečí sám, alebo ak ide o opravu spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu prístupných z jeho bytu, alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a nebytovom priestore a odpočet nameraných hodnôt; ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru neumožní na požiadanie vstup do bytu, zodpovedá za škody vzniknuté takýmto konaním.

Z vyjadrenia stavebníka zo dňa 12.08.2009 vyplýva, že zabezpečí prístup na strešný plášť za účelom vykonávania bežných opráv a údržby spoločných častí domu formou prístupu cez byty v jeho vlastníctve. V prípade zmeny vlastníckych práv bude tento záväzok prevedený na nového vlastníka.

Žalobca vo svojom odvolaní poukazuje tiež na rozdielnosť zameraní v projekte skutočného realizovania stavby vypracovaným Ing. J. B. a v Geodetickej dokumentácii autorizovaného geodeta a kartografa Ing. M. S., ktorú predložil žalobca. Ing. M. S. v uvedenej Geodetickej dokumentácii v technickej správe uvádza, že na určenie plôch bytových jednotiek podľa projektovej dokumentácie nebolo vykonávané meranie. Výpočet plôch bol vykonaný iba na základe projektovej dokumentácie podľa rozsahu a špecifikácie určenej objednávateľom. Ing. B. osobitným dokladom prehlásil, že vyhotovil zameranie skutkového stavu na skolaudovanú stavbu, toto zameranie vychádza z reálneho stavu po dokončení stavby a bolo premietnuté do výrokovej časti prvostupňového rozhodnutia. Ing. M. S. na rozdiel od Ing. B. spracoval Geodetickú dokumentáciu bez reálneho zamerania, len na základe poskytnutej projektovej dokumentácie, preto námietka týkajúca sa rozdielnosti uvedených zameraní nie je opodstatnená, keďže uvedené dokumentácie neboli obe vypracované na základe reálneho zamerania dokončenej stavby.

Odvolacie námietky žalobcu neboli spôsobilé spochybníť vecnú správnosť napadnutého rozsudku, ktorým krajský súd žalobu žalobcu zamietol. Podľa názoru odvolacieho súdu rozhodol krajský súd vo veci skutkovo správne a v súlade so zákonom a preto odvolací súd napadnutý rozsudok krajského súdu podľa § 219 ods. 1, 2 O.s.p. ako vecne správny potvrdil.

O trovách odvolacieho konania rozhodol najvyšší súd podľa § 250k ods. 1 O.s.p. v spojení s § 224 ods. 1 O.s.p. a § 246c ods. 1 veta prvá O.s.p. tak, že žalobcovi, ktorý nemal úspech v odvolacom konaní právo na náhradu trov odvolacieho konania nepriznal.

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

V Bratislave dňa 08. novembra 2011

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

Za správnosť vyhotovenia:
Emília Čičková