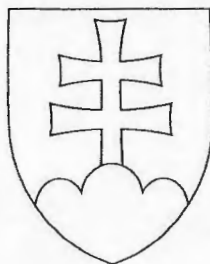


Číslo spisu

OU-PO-OVBP2-2022/051227-003

Prešov

06. 12. 2022



Rozhodnutie

o odvolaní

Popis konania / Účastníci konania

Okresný úrad Prešov, odbor výstavby a bytovej politiky, oddelenie štátnej stavebnej správy, ako orgán štátnej správy, príslušný podľa § 58 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov a ustanovenia § 4 ods. 1 písm. b) zákona č. 608/2003 Z. z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie a o zmene a doplnení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, na základe spoločného odvolania Ing. Rudolfa Kozlaia a Ing. Nadeždy Kozlaiovej, obaja bytom Železničiarska 62, 080 01 Prešov (ďalej aj ako „odvolatelia“), preskúmal rozhodnutie mesta Prešov č. SÚ/9427/166092/2021 zo dňa 16.12.2021 a rozhodol takto:

Výrok

Podľa § 59 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov z a m i e t a odvolanie a rozhodnutie mesta Prešov č. SÚ/9427/166092/2021 zo dňa 16.12.2021 p o t v r d z u j e .

Odôvodnenie

Mesto Prešov, ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“), vydalo dňa 16.12.2021 podľa § 37 ods. 4 stavebného zákona rozhodnutie č. SÚ/9427/166092/2021, ktorým zamietlo návrh navrhovateľov Ing. Rudolfa Kozlaia a Ing. Nadeždy Kozlaiovej, obaja bytom Železničiarska 62, 080 01 Prešov na vydanie rozhodnutia o stavebnej uzávere v časti ulice Železničiarska v Prešove, podľa predloženej situácie vypracovanej Ing. Rudolfom Kozlaiom.

Proti tomuto rozhodnutiu podali odvolatelia odvolanie, v ktorom uvádzajú, že ust. § 39d ods. 1 stavebného zákona umožňuje ochranu vymedzeného územia v situácii, na ktorú ešte nemyslel aktuálne platný územný plán. Dôvod, pre ktorý stavebný úrad vydáva rozhodnutie o stavebnej uzávere, je preventívny, najmä, aby v čase meniaceho sa územného plánu alebo inej územnoplánovacej činnosti nedochádzalo ku škodám a nemohla sa sťažiť vykonateľnosť budúceho územného plánu (napríklad narychlo podanými žiadosťami o rozhodnutie o umiestnení stavby alebo stavebné povolenie). Podľa ich názoru sa stavebný úrad dopustil rozporu s § 3 ods. 1 správneho poriadku a napadnuté rozhodnutie odôvodnil bez opory v stavebnom, či inom zákone. Navrhujú, aby odvolací orgán toto rozhodnutie zrušil a vec vrátil stavebnému úradu na nové konanie a rozhodnutie.

Odvolatelia zároveň poukazujú na skutočnosť, že stavebný úrad disponuje žiadosťou zo dňa 03.05.2021 o zmenu územného plánu tak, aby v území vymedzenom ulicami Železničiarska, Francisciho, Záborského, 17. novembra a Škultétyho, bola funkčná plocha A2 (polyfunkčné plochy bývanie/občianska vybavenosť) zmenená na funkčnú plochu B1 (bývanie v rodinných domoch s výškovým obmedzením do dvoch nadzemných podlaží). Ide o podnet občanov týchto ulíc (podpísaných vyše 200 občanov v petícii PET-2-2021) a mesto sa ním bude zaoberať v priebehu obstarávania následnej aktualizácie územného plánu, príp. pri obstarávaní nového územného plánu mesta, čo uviedlo mesto Prešov v písomnosti č. OÚR, AaV/2021/7816 zo dňa 25.05.2021.

S poukazom na § 3 ods. 7 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona odvolatelia namietajú, že stavebný úrad vo výzve č. SÚ/9421/107861/2021-Ph zo dňa 17.06.2021 neuviedol chýbajúce obsahové náležitosti, čím došlo k porušeniu § 3 ods. 2 druhej vety správneho poriadku.

S poukazom na čl. 20 ods. 1 prvá vety Ústavy SR odvolatelia namietajú, že stavebná uzávera nemôže byť v rozpore s Ústavou SR, nakoľko tento inštitút je zakotvený v stavebnom zákone spôsobom, ktorý vymedzuje okruh účastníkov konania, určuje lehotu platnosti rozhodnutia o stavebnej uzávere na dobu maximálne päť rokov, zavádza povinnosť stavebného úradu sledovať podmienky na jeho zrušenie a zabezpečiť následné právne úkony s tým, že ust. § 41 ods. 2 stavebného zákona určuje výnimky z prípadnej vyhlásenej stavebnej uzávery.

S poukazom na nález Ústavného súdu SR sp. zn. I. ÚS 60/96 odvolatelia namietajú, že tvrdenie Ústavného súdu SR, že samotné rozhodnutie o stavebnej uzávere, teda aj jeho formulácia, nepochybne predstavuje porušenie základného práva upraveného v čl. 20 ods. 1 prvej vety Ústavy SR, sa týka konkrétneho rozhodnutia o stavebnej uzávere, o ktorom pojednával Ústavný súd SR a jednoznačne ním nie je každé rozhodnutie o stavebnej uzávere, ktoré bude vydané za splnenia všetkých náležitostí stavebného zákona.

Vzhľadom na uvedené odvolatelia majú za to, že sa nedá súhlasiť s dôvodom, ktorý uviedol stavebný úrad v odôvodnení napadnutého rozhodnutia, o rozpore s Ústavou SR a že stavebný úrad sa snažil len účelovo argumentovať, ako nevyhovieť podanému návrhu.

Ďalej namietajú, že stavebný úrad nedostatočne odôvodnil napadnuté rozhodnutie, pokiaľ ide o nedostatočné preukázanie verejného záujmu a že stavebný úrad nevysvetlil, ako by boli dotknuté verejné záujmy rozhodnutím o stavebnej uzávere, ale už dopredu vie, že výstavba polyfunkčného objektu, ktorý je dôvodom podania návrhu, nebude poškodzovať verejný záujem.

Odvolatelia považujú napadnuté rozhodnutie za nezákonné aj z nasledovných dôvodov: absencia riadnej správnej úvahy, ktorá by poskytovala oporu výroku napadnutého rozhodnutia; nepreskúmateľný výrok, pretože neuvádza lokalitu, ktorej sa návrh na stavebnú uzáveru týka (odvolatelia v tejto súvislosti poukazujú na rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 5 SŽ 66/98 zo dňa 30.09.1998); nesprávny spôsob doručovania písomností stavebného úradu v priebehu konania.

V závere odvolania odvolatelia navrhujú, aby odvolací orgán podľa § 59 ods. 3 správneho poriadku napadnuté rozhodnutie zrušil a vec vrátil stavebnému úradu na nové konanie; v opačnom prípade sa odvolatelia budú svojich práv domáhať súdnou cestou.

Prílohou odvolania je kópia žiadosti o zmenu územného plánu zo dňa 03.05.2021; kópia informácie mesta Prešov, odboru územného rozvoja, architektúry a výstavby č. OÚR, AaV/2021/7816 zo dňa 25.05.2021; kópia napadnutého rozhodnutia.

Stavebný úrad upovedomením č. SÚ/4569/20245/2022 zo dňa 16.03.2022 upovedomil účastníkov konania o podanom odvolaní podľa § 56 správneho poriadku a vyzval ich, aby sa k nemu vyjadrili písomne alebo osobne do zápisnice, a to v lehote do 7 dní odo dňa doručenia tejto výzvy.

K odvolaniu sa účastníci konania nevyjadrili.

Vzhľadom k tomu, že stavebný úrad o odvolaní nerozhodol sám, predložil ho spolu so spisovým materiálom Okresnému úradu Prešov, odboru výstavby a bytovej politiky, oddeleniu štátnej stavebnej správy, ako príslušnému odvolaciemu orgánu (ďalej len „odvolací orgán“) podľa § 57 ods. 2 správneho poriadku.

Odvolací orgán preskúmal v súlade s § 59 ods. 1 správneho poriadku odvolaním napadnuté rozhodnutie a spisový materiál týkajúci sa veci v celom rozsahu, porovnal jeho výrok aj odôvodnenie so všeobecne záväznými a v tejto veci aplikovateľnými právnymi predpismi, najmä s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona a správneho poriadku a zistil nasledovné:

Navrhovatelia Ing. Rudolf Kozlai a Ing. Nadežda Kozaliová, obaja bytom Železničiarska 62, 080 01 Prešov (ďalej len ako „navrhovatelia“), podali dňa 20.05.2021 na stavebný úrad žiadosť o nariadenie stavebnej uzávery s odôvodnením, že Železničiarska ulica patrí do západnej časti centrálného lokoregiónu mestskej zóny Prešova s tým, že ide o najvýznamnejšie územie v meste Prešov. Uvedená ulica je definovaná ako vilová obytná zástavba, a teda ako oblasť s rodinnými domami. V súčasnosti v rozpore s dlhodobým a definujúcim charakterom tohto územia je územie zaradené v rámci schváleného územného plánu mesta Prešov v časti RL A.2. Polyfunkčné plochy málopodlažné bývanie/občianska vybavenosť – zmiešané územia s prevahou plôch pre obytné budovy a zariadení patriacich k vybaveniu obytných budov a iné stavby občianskej vybavenosti.

Navrhovatelia v podanej žiadosti ďalej uviedli, že žiadosťou zo dňa 03.05.2021 požiadali o zmenu územného plánu týkajúceho sa dotknutého územia na funkčnú plochu B1 – bývanie v rodinných domoch s výškovým obmedzením

do dvoch nadzemných podlaží z dôvodu, že súčasné zaradenie v rámci územného plánu nie je správne a v prípade jeho ďalšieho trvania môže dôjsť k trvalému zásahu do celkového vzhľadu a charakteru územia možnou bytovou výstavbou.

Obyvatelia tohto územia majú vedomosť o plánovanej výstavbe polyfunkčného objektu na pozemku parc. KN C č. 5442/11, k. ú. Prešov, vo vlastníctve S.E.C. Company Development, s.r.o., so sídlom Budovateľská 63, Prešov, IČO: 53805011. Konateľ uvedenej spoločnosti bol na odbore územného plánovania mesta Prešov konzultovať dve architektonické štúdie. Prvá zastavovala celý pozemok na 100%, čo mu nebolo odsúhlasené. Druhá štúdia je polyfunkčný objekt s piatimi nadzemnými podlažiami a jedným podzemným podlažím pre parkovanie áut s výjazdom na Železničiarkej ulici. Plochy v objekte boli definované ako byty, apartmány a doliečovací priestor pre neležiacich COVID pacientov.

Mesto Prešov si je vedomé, že ul. Železničiarška, Francisciho a ďalšie sú zaradené v A2 nesprávne, pretože ide o ulice s rodinnými domami. Súčasný regulatív v územnom pláne umožňuje výstavbu polyfunkčných objektov v tejto lokalite do výšky štyroch nadzemných podlaží, 75% zastavanosť, 25% zeleň. Jedna funkcia musí byť min. 25% v polyfunkčnom objekte. Pretože konateľovi predmetnej spoločnosti nevychádzalo na zdravotnícke centrum 25%, definoval namiesto bytov apartmány, ktoré sú už občianska vybavenosť a nepotrebujú dve parkovacie miesta, ale len jedno. V prípade povolenia polyfunkčného domu by v uvedenej oblasti došlo k neodvratiteľným zmenám a zásahu do pokojného užívania vlastníctva obyvateľmi už existujúcich rodinných domov.

Citujúc § 39d ods. 1, 2 stavebného zákona navrhovateľa v žiadosti uviedli, že nakoľko bola z ich strany podaná žiadosť o zmenu územného plánu v dotknutom území a za účelom ochrany pred stavebnou činnosťou, ktorá by mohla sťažiť využívanie dotknutého územia alebo jeho organizáciu, žiadajú stavebný úrad o zriadenie stavebnej uzávery na územie časti ulice Železničiarška (v zmysle upravenej žiadosti o nariadenie stavebnej uzávery zo dňa 10.08.2021), a to na čas do právoplatnosti rozhodnutia o žiadosti o zmenu územného plánu.

Navrhovateľa súčasne poukázali na petíciu viac ako 200 občanov mesta Prešov proti výstavbe polyfunkčných stavieb v lokalite ulíc Železničiarška, Francisciho, Záborského, 17. novembra, ktorou sa žiada zmena územného plánu v tejto lokalite preklasifikovaním na plochy určené pre bývanie v rodinných domoch so zachovaním urbanistického charakteru a výškového usporiadania zástavby v súčasnej podobe.

Prílohou návrhu je kópia petície občanov mesta Prešov proti výstavbe polyfunkčných stavieb v lokalite ulíc Železničiarška, Záborského, Francisciho a 17. novembra zo dňa 10.05.2021; kópia odstránenia nedostatkov petície zo dňa 19.05.2021; kópia žiadosti o zmenu územného plánu zo dňa 03.05.2021.

Stavebný úrad výzvou č. SÚ/9427/107861/2021-Ph zo dňa 17.06.2021 vyzval podľa § 60 ods. 1 stavebného zákona v spojení s § 19 ods. 3 správneho poriadku navrhovateľov, aby v lehote do 30 dní odo dňa doručenia tejto výzvy doplnili podaný návrh o nasledovné doklady: opis prebiehajúcich hraníc územia, v ktorom sa má dočasne obmedziť/zakázať stavebná činnosť; súhlasy vlastníkov parciel pre vymedzené územie; situačný výkres súčasného stavu územia na podklade katastrálnej mapy so zakreslením predmetu územného rozhodnutia a jeho polohy s vyznačením väzieb (účinkov) na okolie v dvoch vyhotoveniach; mapový podklad v mierke 1:10 000 až 1:50 000 s vymedzením hraníc územia, ktoré je predmetom rozhodnutia a širších vzťahov (účinkov) k okoliu v dvoch vyhotoveniach; vyjadrenie MsÚ Prešov, odboru územného rozvoja, architektúry a výstavby k návrhu na vydanie rozhodnutia o stavebnej uzávere.

Stavebný úrad súčasne rozhodnutím podľa § 29 ods. 1 správneho poriadku prerušil správne konanie a navrhovateľov upozornil, že ak v určenej lehote neodstránia nedostatky podania, t. j. nepredložia požadované doklady, stavebný úrad konania zastaví podľa § 60 ods. 2 písm. c) stavebného zákona.

Navrhovateľa žiadosťou zo dňa 19.07.2021 požiadali stavebný úrad o predĺženie lehoty na doplnenie požadovaných dokladov o ďalších 30 dní s odôvodnením, že prebieha dovolenkové obdobie a nie je možné požadované doklady zabezpečiť, najmä súhlasy vlastníkov nehnuteľností v dotknutom území.

Stavebný úrad následne listom č. SÚ/9427/117493/2021 zo dňa 26.07.2021 predĺžil navrhovateľom lehotu na doloženie dokladov do dňa 27.08.2021.

Navrhovateľa dňa 17.08.2021 predložili stavebnému úradu vyjadrenie mesta Prešov, odboru územného rozvoja, architektúry a výstavby č. OÚRAaV/11501/2021 zo dňa 11.08.2021; v dvoch vyhotoveniach dokumentáciu k územnému konaniu: „Stavebná uzávera na ul. Železničiarška, Prešov“ z 08/2021, vypracovaná autorizovaným stavebným inžinierom Ing. Rudolfom Kozlaim.

Stavebný úrad oznámením č. SÚ/9427/132984/2021-Ph zo dňa 13.10.2021 oznámil formou verejnej vyhlášky podľa § 36 ods. 4 stavebného zákona začatie územného konania o stavebnej uzávere vo veci návrhu na vydanie

územného rozhodnutia o stavebnej uzávere, ktorá sa dotýka vymedzeného územia v zmysle situácie vypracovanej autorizovaným stavebným inžinierom Ing. Rudolfom Kozlaim, ktorá je súčasťou predmetného oznámenia o začatí územného konania.

Stavebný úrad zároveň podľa § 36 ods. 2 stavebného zákona upustil od miestneho šetrenia a ústneho pojednávania s odôvodnením, že stavebnému úradu sú dobre známe pomery na stavenisku a žiadosť poskytuje dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby.

Účastníkov konania upozornil, že svoje námietky môžu uplatniť najneskôr do 30 pracovných dní odo dňa doručenia tohto oznámenia, inak sa na ne neprihliadne. Zároveň ich upozornil, že stavebný úrad podľa § 42 ods. 5 stavebného zákona nebude v odvolacom konaní prihliadať na námietky a pripomienky, ktoré neboli uplatnené v prvostupňovom konaní v určenej lehote, hoci uplatnené mohli byť.

Upozornil ich, že ak správny orgán alebo účastník konania neoznámia v určenej lehote svoje stanovisko k navrhovanej stavebnej uzávere, má sa z to, že z hľadiska ním sledovaných záujmov s touto súhlasí.

Stavebný úrad umožnil účastníkom konania nahliadnuť do spisu, ako aj na právo dať sa v konaní zastupovať advokátom alebo iným zástupcom, ktorého si zvolia s tým, že splnomocnenie na zastupovanie je potrebné stavebnému úradu preukázať písomným plnomocenstvom alebo plnomocenstvom vyhláseným do zápisnice.

V určenej lehote si účastník konania S.E.C. Company Development, s. r. o., so sídlom Budovateľská 63, 080 01 Prešov, IČO: 53 805 011, v zastúpení JUDr. Miroslavom Vidovencom, advokátom, so sídlom Nám. Osloboditeľov 1, 071 01 Michalovce, uplatnil na stavebnom úrade dňa 26.10.2021 námietky k navrhovanej stavebnej uzávere.

Podľa jeho názoru, žiadosť navrhovateľov o stavebnú uzáveru je neopodstatnená, pretože nezahŕňa podstatné vymedzenie dôležitých skutočností pre rozhodnutie o stavebnej uzávere, neobsahuje prílohy k zmene územného plánu, nebola vypracovaná podrobná štúdia, ako podklad pre konkrétne rozhodnutie, zmenu územného plánu, verifikované podklady stavebnej činnosti o sťažení alebo znemožnení budúceho využívania územia, jeho organizáciu alebo celospoločenské záujmy vo vymedzenej lokalite.

Ďalej uvádza, že spoločnosť S.E.C. Company Development s. r. o. sa ako investor snaží zlepšovať podmienky bývania a poskytovania služieb a pri zámere realizovať stavebnú činnosť na pozemku parc. KN C č. 5442/11, k. ú. Prešov postupovala v súlade s územným plánom mesta Prešov. V tejto súvislosti poukazuje na súhlasné stanoviská dotknutých orgánov pre stavbu „Prešov – polyfunkčný dom Železničarska“.

Ďalej namieta porušenie § 3 ods. 5 správneho poriadku z dôvodu, že stavebný úrad nepreskúmal žiadosť a priloženú dokumentáciu navrhovateľov pre predmetné konanie o stavebnej uzávere a nepreskúmal ďalšie podklady súvisiace s investičnými zámermi v lokalite, ako aj samotnú opodstatnenosť a náležitosti žiadosti.

Poukazuje na skutočnosť, že nemenej je dôležitý zásah do vlastníckych práv vplyvom nariadenia stavebnej uzávery. Pri takom rozhodnutí stavebného úradu treba brať na zreteľ zníženie hodnoty predmetu vlastníctva. Reakcia navrhovateľov bola doručená až po avizovaní stavebnej činnosti spol. S.E.C. Company Development s. r. o., ktorá kúpila nehnuteľnosť len pre účely vhodnosti stavebnej činnosti, v súlade s platným územným plánom mesta Prešov. Rozhodnutím stavebného úradu o stavebnej uzávere by sa vlastník pozemku dostal do situácie obmedzenia disponovania s nehnuteľnosťou pre iný účel ako bol účel stavby „Prešov – polyfunkčný dom Železničarska“.

Má za to, že navrhovaná stavebná uzávera by nesledovala verejný záujem a nešlo by ani o nevyhnutný rozsah obmedzenia. Navrhovatelia nepredložili potrebné stanoviská dotknutých správcov a prevádzkovateľov inžinierskych sietí a navrhovanou stavebnou uzáverou by došlo aj k obmedzeniu užívania dotknutých pozemkov.

Uvedený účastník konania navrhuje, aby stavebný úrad žiadosť zamietol ako nedôvodnú.

Súčasťou námietok je kópia záväzného stanoviska mesta Prešov, odboru životného prostredia a dopravnej infraštruktúry č. OŽPaDI – 10984/2/2021 zo dňa 08.10.2021 pre stavbu „Prešov – polyfunkčný dom Železničarska“; kópia vyjadrenia mesta Prešov, odboru územného rozvoja, architektúry a výstavby č. OÚR, AaV/11154-1/2021 zo dňa 15.10.2021; kópia vyjadrenia Východoslovenskej vodárenskej spoločnosti, a. s., závod Prešov č. 80951/2021/O zo dňa 05.08.2021; kópia záväzného stanoviska Regionálneho úradu verejného zdravotníctva so sídlom v Prešove č. 2021/04326-03/B.14-hr zo dňa 09.09.2021; kópia stanoviska Ministerstva obrany SR, sekcie majetku a infraštruktúry č. SEMaI-42-893/2021 zo dňa 16.08.2021; kópia vyjadrenia SPP – distribúcia, a. s.

č. TD/KS/0114/2021/Va zo dňa 18.08.2021; stanovisko Okresného riaditeľstva Hasičského a záchranného zboru v Prešove č. ORHZ-PO-2021/000681-002 zo dňa 24.08.2021; kópia vyjadrenia Východoslovenskej distribučnej, a. s. č. 13132/2021 zo dňa 26.07.2021; kópia vyjadrenia Okresného úradu Prešov, odboru starostlivosti o životné prostredie č. OU-PO-OSZP3-2021/029858-002 zo dňa 03.08.2021; kópia oznámenia Krajského pamiatkového úradu Prešov č. KPUPO-2021/16963-2/66244/HM zo dňa 11.08.2021 o začatí konania o nevyhnutnosti realizácie pamiatkového – archeologického výskumu; stanovisko CondorNet, s.r.o. zo dňa 17.09.2021; 4x fotodokumentácia; splnomocnenie zo dňa 21.10.2021.

Súčasťou predloženého spisového materiálu sú záznamy o nazretí do spisu č. 1 zo dňa 12.10.2021 a č. 2 zo dňa 24.11.2021; nesúhlasné vyjadrenie mesta Prešov, odboru územného rozvoja, architektúry a výstavby č. OÚRAaV/13900/2021 zo dňa 12.10.2021 k územnému konaniu o stavebnej uzávere.

Stavebný úrad následne dňa 16.12.2021 vydal podľa § 37 ods. 4 stavebného zákona rozhodnutie č. SÚ/9427/166092/2021, ktorým zamietol návrh navrhovateľov na vydanie rozhodnutia o stavebnej uzávere v časti ulice Železničiarska v Prešove, podľa predloženej situácie vypracovanej Ing. Rudolfom Kozlaim s odôvodnením najmä, že podaný návrh je v rozpore s územným plánom mesta Prešov; že nariadením stavebnej uzávery by došlo k znemožneniu akejkolvek stavebnej činnosti v zóne a pomer obmedzenia vlastníckeho práva a jeho kvalitného využívania určitého okruhu osôb nie je priamo úmerný k obmedzeniu užívania vlastníckeho práva pre širší okruh osôb, ktorých by sa rozhodnutie o stavebnej uzávere priamo dotklo a že v danom prípade nie je verejný záujem úplne riadne preukázaný a navrhovatelia vo veci nepodložili svoje tvrdenia jasne a určito.

K postupu stavebného úradu a námietkam odvolateľov odvolací orgán uvádza:

Podľa § 39d ods. 1 stavebného zákona, rozhodnutím o stavebnej uzávere sa vymedzuje územie, v ktorom sa dočasne zakazuje alebo obmedzuje stavebná činnosť, najmä ak by mohla sťažiť alebo znemožniť budúce využívanie územia alebo jeho organizáciu podľa pripravovaného územného plánu.

Podľa prvej a druhej vety čl. 20 ods. 1 Ústavy SR, každý má právo vlastníť majetok. Vlastnícke právo všetkých vlastníkov má rovnaký zákonný obsah a ochranu.

Ústava Slovenskej republiky zaručuje všetkým vlastníkom rovnaký obsah ich vlastníckeho práva a rovnakú ochranu tohto práva. Táto ochrana nie je formálna a zahŕňa ochranu reálneho výkonu vlastníckeho práva so všetkými atribútmi obsahu tohto práva. Ak je nevyhnutné výkon vlastníckeho práva určitého vlastníka obmedziť, stanovuje Ústava Slovenskej republiky podmienky, pri dodržaní ktorých je toto obmedzenie možné.

Samotné rozhodnutie o stavebnej uzávere predstavuje závažný zásah do vlastníckeho práva, nakoľko pripúšťa len obmedzenú stavebnú činnosť na existujúcich stavbách, bez možnosti výstavby nových stavieb, okrem základnej technickej a občianskej vybavenosti. Stavebná uzávera, ako výsledok územného konania, môže byť právne relevantným spôsobom vyhlásená len vtedy, ak sú splnené všetky náležitosti ustanovené stavebným zákonom.

Podľa prvej vety § 37 ods. 1 stavebného zákona, podkladom pre vydanie územného rozhodnutia sú územné plány obcí a zón.

Podľa § 37 ods. 4 stavebného zákona, ak stavebný úrad po posúdení návrhu podľa odsekov 1 až 3 zistí, že návrh alebo predložená dokumentácia nie je v súlade s podkladmi podľa odseku 1, s predchádzajúcimi územnými rozhodnutiami, so všeobecnými technickými požiadavkami alebo s predpismi uvedenými v odseku 2, návrh zamietne.

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

Podľa § 59 ods. 1 správneho poriadku, odvolací orgán preskúma napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu; ak je to nevyhnutné, doterajšie konanie doplní, prípadne zistené vady odstráni.

Na základe podaného odvolania pri preskúvaní napadnutého rozhodnutia postupoval odvolací orgán samostatne a nezávisle od zistení a hodnotení orgánu prvého stupňa a k predmetnej veci uvádza, že východiskovým podkladom pre vydanie napadnutého územného rozhodnutia o stavebnej uzávere je schválený územný plán mesta Prešov.

Mesto Prešov má platný územný plán mesta schválený uzn. MsZ č. 8/1995 zo dňa 30.01.1995 v znení neskorších zmien a doplnkov a záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 5/2013 v znení zmien a doplnkov.

Odvolací orgán s poukazom na § 32 ods. 1 písm. d) stavebného zákona uvádza, že rozhodnutie o stavebnej uzávere je územným rozhodnutím s tým, že v zmysle § 37 ods. 1 tohto zákona je základným podkladom pre jeho vydanie územný plán obce a zóny, t. j. územné rozhodnutie o stavebnej uzávere musí byť v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou.

Vychádzajúc z uvedeného, v prípade, že je potrebné na území mesta v určitej lokalite vydať rozhodnutie o stavebnej uzávere, táto skutočnosť musí byť uvedená v záväznej časti územného plánu mesta.

V danom prípade, v záväznej časti územného plánu mesta Prešov nie sú určené (vymedzené) také lokality (plochy), na ktoré časti mesta je potrebné vydať stavebnú uzáveru.

Z uvedeného vyplýva, že návrh na vydanie rozhodnutia o stavebnej uzávere v lokalite Železničiarska ulica v Prešove je v rozpore s územným plánom mesta Prešov.

Je potrebné poukázať na skutočnosť, že stavebný zákon v ust. § 37 ods. 4 určuje podmienky pre zamietnutie návrhu na vydanie územného rozhodnutia so zreteľom na vecné dôvody, ktoré bránia návrhu vyhovieť. Takýmto dôvodom

je v zmysle § 37 ods. 1 a 2 stavebného zákona nesúlady podaného návrhu s územným plánom obce, ako základným podkladom pre vydanie územného rozhodnutia.

Vychádzajúc z uvedeného, stavebný úrad v danom prípade postupoval v súlade ustanovenia § 37 ods. 4 stavebného zákona a náležitého zistenia skutočného stavu vecí, keď napadnutým rozhodnutím zamietol podaný návrh na vydanie územného rozhodnutia o stavebnej uzávere v lokalite Železničiarska ulica v Prešove.

V tejto súvislosti odvolací orgán poukazuje na stanovisko Ministerstva dopravy a výstavby SR, sekcie stavebnej správy a verejných práv č. 26703/2021/SSSVP/65527 zo dňa 26.05.2021, v zmysle ktorého mesto pri rozhodovaní o podanom návrhu musí vychádzať z aktuálneho územného plánu platného v čase vydania rozhodnutia. Len v prípade, ak sa zmena pôvodného územného plánu stala záväznou ešte pred vydaním rozhodnutia, je potrebné sa ňou riadiť. V danom prípade nedošlo v navrhovanej lokalite k zmene územného plánu mesta Prešov tak, aby mohol stavebný úrad podanému návrhu vyhovieť a vydať rozhodnutie o stavebnej uzávere.

Podľa § 36 ods. 4 stavebného zákona, začatie územného konania o umiestnení líniovej stavby alebo v odôvodnených prípadoch aj zvlášť rozsiahlej stavby, stavby s veľkým počtom účastníkov konania, ako aj územného konania o využití územia, o stavebnej uzávere a o ochrannom pásme, ak sa týka rozsiahleho územia, oznámi stavebný úrad účastníkom územného konania verejnou vyhláškou. Stavebný úrad oznámi začatie územného konania verejnou vyhláškou aj v prípade, že mu účastníci konania alebo ich pobyt nie sú známi.

Podľa § 42 ods. 1 stavebného zákona, územné rozhodnutie sa účastníkom oznamuje doručením písomného vyhotovenia.

Podľa § 42 ods. 2 stavebného zákona, verejnou vyhláškou sa oznámi územné rozhodnutie o umiestnení líniovej stavby a v odôvodnených prípadoch aj o umiestnení zvlášť rozsiahlej stavby, stavby s veľkým počtom účastníkov konania, ako aj rozhodnutie o využití územia a o ochrannom pásme, ak sa týka rozsiahleho územia. Doručenie sa uskutoční vyvesením územného rozhodnutia na 15 dní spôsobom v mieste obvyklým. Posledný deň tejto lehoty je dňom doručenia.

Podľa § 51 ods. 1 správneho poriadku, rozhodnutie sa účastníkovi konania oznamuje doručením písomného vyhotovenia tohto rozhodnutia, ak zákon neustanovuje inak. Deň doručenia rozhodnutia je dňom jeho oznámenia. Ustanovenie § 42 je procesným ustanovením, ktoré upravuje oznamovanie územných rozhodnutí v nadväznosti na § 51 správneho poriadku.

Odsek 1 § 42 stavebného zákona je úplne súladný s § 51 ods. 1 správneho poriadku a predpokladá oznamovanie územného rozhodnutia najmä doručením oznamovanej zásielky doporučené s doručenkou do vlastných rúk.

Odsek 2 § 42 stavebného zákona upravuje oznamovanie územného rozhodnutia formou verejnej vyhlášky. Tento spôsob prichádza do úvahy len pri vymedzenom okruhu stavieb, pri ktorých je spravidla objektívny dôvod na vylúčenie individuálneho doručovania písomného vyhotovenia rozhodnutia, najmä pre veľký počet účastníkov, pri ktorých ani nie je istota, že sú všetci známi stavebnému úradu. Doručovanie územného rozhodnutia účastníkom konania verejnou vyhláškou stavebný zákon v uvedenom ustanovení pripúšťa zároveň v prípade rozhodnutia o využití územia a o ochrannom pásme, ak sa týka rozsiahleho územia.

Vychádzajúc z uvedeného, doručovanie územného rozhodnutia o stavebnej uzávere verejnou vyhláškou nie je prípustné, a to aj napriek skutočnosti, že začatie územného konania o stavebnej uzávere oznamuje stavebný úrad účastníkom územného konania verejnou vyhláškou. Z uvedeného vyplýva, že námietka odvolateľov vo vzťahu k doručovaniu písomností stavebného úradu nemá svoje opodstatnenie, ani oporu v zákone.

Vzhľadom na potvrdenie napadnutého rozhodnutia odvolacím orgánom v tomto odvolacom konaní podľa § 59 ods. 2 správneho poriadku z dôvodu nesúlady podaného návrhu s platným územným plánom mesta Prešov, odvolací orgán sa ďalšími námietkami odvolateľov uvedenými v odvolaní zo dňa 02.05.2021 ďalej nezaoberal. Žiadna z podaných námietok nie je spôsobilá zhojiť vadu nesúlady návrhu s predmetným územným plánom mesta.

V tejto súvislosti odvolací orgán poukazuje na rozsudok Krajského súdu Prešov sp. zn. 6S/22/2020 zo dňa 17.03.2022, podľa ktorého cit.: „...nie je potrebné, aby bola daná podrobná odpoveď na každú vznesenú námietku, ale je vždy potrebné podľa povahy vecí reagovať v odôvodnení rozhodnutia na zásadnú a relevantnú námietku.“ V danom prípade odvolací orgán posúdil ako zásadnú a relevantnú námietku odvolateľov posúdenie súladu podaného návrhu s platným územným plánom mesta Prešov a doručovanie písomností stavebného úradu v územnom konaní.

Podľa § 32 ods. 1 stavebného zákona, ak odsek 2 neustanovuje inak, umiestňovať stavby, meniť využitie územia a chrániť dôležité záujmy v území možno len na základe územného rozhodnutia, ktorým je a) rozhodnutie o umiestnení stavby, b) rozhodnutie o využití územia, c) rozhodnutie o chránenom území alebo o ochrannom pásme, d) rozhodnutie o stavebnej uzávere.

Podľa § 35 ods. 3 stavebného zákona, ak predložený návrh neposkytuje dostatočný podklad pre posúdenie umiestnenia navrhovanej stavby alebo iného opatrenia v území (§ 32), najmä vplyvov na životné prostredie, vyzve stavebný úrad navrhovateľa, aby návrh v primeranej lehote doplnil potrebnými údajmi alebo podkladmi, a upozorní ho, že inak územné konanie zastaví. Ak navrhovateľ nedoplní návrh na vydanie územného rozhodnutia požadovaným spôsobom v určenej lehote, stavebný úrad územné konanie zastaví.

Navrhovateľ predkladá stavebnému úradu návrh na územné konanie spolu s dokladmi a dokumentáciou s tým, že obsahové náležitosti a rozsah dokumentácie sú pre rôzne druhy územného rozhodnutia rôzne a bližšie ich vymedzuje vykonávací predpis, ktorým je vyhláška MŽP SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.

Stavebný úrad má možnosť v zmysle § 35 ods. 3 stavebného zákona navrhovateľa vyzvať na doplnenie údajov alebo podkladov pre rozhodnutie v prípade, ak podaný návrh neposkytuje dostatočný podklad pre posúdenie umiestnenia navrhovanej stavby alebo iného opatrenia v území, ktorým je v zmysle § 32 ods. 1 stavebného zákona aj stavebná uzávera.

Odvolací orgán pri preskúmaní napadnutého rozhodnutia a s ním súvisiaceho spisového materiálu v danom prípade zistil, že stavebný úrad výzvou č. SÚ/9427/107861/2021-Ph zo dňa 17.06.2021 vyzval navrhovateľov podľa § 60 ods. 1 stavebného zákona o doplnenie podaného návrhu o doklady, ktoré v predmetnej výzve špecifikoval.

Odvolací orgán uvádza, že ust. § 60 ods. 1 stavebného zákona, podľa ktorého stavebný úrad v predmetnom konaní postupoval, pojednáva o výzve stavebného úradu v prípade, ak predložená žiadosť o stavebné povolenie, najmä dokumentácia neposkytuje dostatočný podklad pre posúdenie navrhovanej stavby. V danom prípade však navrhovatelia podaným návrhom požadovali vydanie rozhodnutia o stavebnej uzávere, ktoré je jedným zo štyroch druhov územného rozhodnutia a ktoré je výsledkom územného konania, nie stavebného konania. Územné konanie upravuje stavebný zákon v ust. § 32 - § 42. Stavebný úrad je povinný postupovať výlučne v súlade s ustanoveniami stavebného zákona, ktoré sa vzťahujú na jednotlivé konania podľa tohto zákona.

Odvolací orgán zároveň uvádza, že uvedené pochybenie stavebného úradu, na ktoré odvolací orgán v tomto rozhodnutí poukázal, nespôsobuje nezákonnosť odvolaním napadnutého rozhodnutia, pre ktoré by sa uvedené rozhodnutie muselo považovať za nesprávne a muselo byť preto zrušené. Odvolací orgán zdôrazňuje, že z judikatúry Najvyššieho súdu SR vyplýva, že rozhodnutie správneho orgánu sa nezrušuje iba preto, aby bol zrealizovaný určitý procesný postup, ale iba v prípade, ak jeho zopakovanie by mohlo mať iný výsledok („Rozhodnutie sa nezrušuje preto, aby sa zopakoval proces a odstránili formálne vady, ktoré nemôžu prívodiť vecne iné, či výhodnejšie rozhodnutie pre účastníka.“ rozsudok Najvyššieho súdu SR zo dňa 17.12.2002, sp. zn. 4Sž 98-102/02). V danom prípade odstránenie vytkutej procesnej vady by v novom prejednaní veci stavebným úradom nemalo za následok vydanie meritórneho rozhodnutia s iným, navrhovateľmi požadovaným obsahom.

Podľa prvej vety § 3 ods. 4 správneho poriadku, správne orgány sú povinné svedomite a zodpovedne sa zaoberať každou vecou, ktorá je predmetom konania, vybaviť ju včas a bez zbytočných prietahov a použiť najvhodnejšie prostriedky, ktoré vedú k správne mu vybaveniu veci.

Vo vzťahu k zásade hospodárnosti konania (§ 3 ods. 4 správneho poriadku) a k ust. § 37 ods. 1 stavebného zákona odvolací orgán poukazuje na skutočnosť, že ak v územnom konaní stavebný úrad zistí rozpor podaného návrhu o vydanie stavebnej uzávery s platným územným plánom obce, ktorý je pre posúdenie takto podaného návrhu prvoradým záväzným podkladom, nie je povinný ďalej vyzývať navrhovateľa na predloženie ďalších dokladov.

Podľa § 47 ods. 3 správneho poriadku, v odôvodnení rozhodnutia správny orgán uvedie, ktoré skutočnosti boli podkladom na rozhodnutie, akými úvahami bol vedený pri hodnotení dôkazov, ako použil správnu úvahu pri použití právnych predpisov, na základe ktorých rozhodoval, a ako sa vyrovnal s návrhmi a námietkami účastníkov konania a s ich vyjadreniami k podkladom rozhodnutia.

Správny poriadok v uvedenom ustanovení pojednáva o obsahových náležitostiach odôvodnenia rozhodnutia vo veci samej. Odôvodnenie je povinnou náležitosťou každého meritórneho rozhodnutia s tým, že správny orgán je povinný v ňom reagovať aj na námietky, návrhy a vyjadrenia účastníkov konania a to aj v prípade, ak ich pri svojom rozhodovaní nebral do úvahy.

Pri preskúmaní napadnutého rozhodnutia a s ním súvisiaceho spisového materiálu odvolací orgán zistil, že v priebehu konania podal účastník konania S.E.C. Company Development s. r. o., so sídlom Budovateľská 63, 080 01 Prešov na stavebný úrad dňa 26.10.2021 námietky v územnom konaní, s ktorými sa stavebný úrad v odôvodnení napadnutého rozhodnutia nevyrovnal.

V tejto súvislosti je potrebné uviesť, že uvedený nedostatok v danom prípade nemá vplyv na merito rozhodovanej veci vzhľadom na nesúlad návrhu na vydanie rozhodnutia o stavebnej uzávere s územným plánom mesta Prešov.

Podľa § 57 ods. 2 správneho poriadku, ak nerozhodne správny orgán, ktorý napadnuté rozhodnutie vydal, o odvolaní, predloží ho spolu s výsledkami doplneného konania a so spisovým materiálom odvolaciemu orgánu najneskôr do 30 dní odo dňa, keď mu odvolanie došlo, a upovedomí o tom účastníka konania.

Správny poriadok upravuje postup stavebného úradu, ako prvostupňového správneho orgánu, v situácii, keď tento nerozhoduje o odvolaní v rámci autoremedúry. Zo zákona vyplýva, že je povinný v zákonnej lehote (najneskôr do 30 dní odo dňa, keď mu odvolanie došlo) predložiť odvolanie odvolaciemu orgánu spolu s výsledkami doplneného konania so spisovým materiálom.

Zo spisového materiálu v danom prípade vyplýva, že odvolanie bolo doručené stavebnému úradu dňa 09.02.2022 s tým, že stavebný úrad ho predložil odvolaciemu orgánu až dňa 07.10.2022. Odvolací orgán upozorňuje stavebný úrad na striktné dodržiavanie zákonných lehôt, a to aj vo vzťahu k predkladaniu odvolaní a s nimi súvisiacich spisových materiálov.

Odvolací orgán v tejto súvislosti uvádza, že v danom prípade uvedená procesná vada nespôsobuje nezákonnosť napadnutého rozhodnutia a účastníci konania neboli ukrátení na práve podať odvolanie, ani na preskúmanie napadnutého rozhodnutia podľa § 59 ods. 1 správneho poriadku.

Odvolací orgán po oboznámení sa s obsahom spisového materiálu a s postupom stavebného úradu pri vydávaní napadnutého rozhodnutia nezistil v napadnutom rozhodnutí, ani v konaní, ktoré mu predchádzalo také nedostatky, pre ktoré by sa rozhodnutie muselo považovať za nesprávne a muselo byť preto zmenené alebo zrušené. Stavebný úrad postupoval v súlade s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona a správneho poriadku.

Vychádzajúc z uvedeného bolo potrebné rozhodnúť tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

Poučenie

Toto rozhodnutie je v zmysle § 59 ods. 4 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní k o n e č n é a nie je možné proti nemu podať odvolanie. Rozhodnutie je preskúmateľné súdom.

Doručí sa v listinnej podobe:

01. Natália Bavoľarová, Železničiarska 45, 080 01 Prešov
02. Ing. Jaroslav Turčan, Železničiarska 60, 080 01 Prešov
03. Ing. Martin Turčan, Železničiarska 60, 080 01 Prešov
04. Jana Výhonská, Železničiarska 60, 080 01 Prešov
05. Ing. Katarína Benetínová, Železničiarska 52, 080 01 Prešov
06. mesto Prešov, stavebný úrad, Hlavná 73, 080 01 Prešov – po nadobudnutí právoplatnosti spolu so spisovým materiálom

Ing. Andrea Marcinková
vedúca odboru

Informatívna poznámka - tento dokument bol vytvorený elektronicky orgánom verejnej moci

IČO: 00151866 Sufix: 10122

Doručuje sa

Ing. Rudolf Kozlai, Železničiarska 3835/62, 080 01 Prešov, Slovenská republika
Ing. Nadežda Kozlaiová, Železničiarska 3835/62, 080 01 Prešov, Slovenská republika
Ing. Ľubomír Bizub, Bendikova 14280/31, 080 01 Prešov, Slovenská republika
Elena Miková, Železničiarska 3800/33, 080 01 Prešov, Slovenská republika
Kamil Komara, Železničiarska 3806/45, 080 01 Prešov, Slovenská republika
Jaroslava Kentošová, Železničiarska 3802/37, 080 01 Prešov, Slovenská republika
Kvetoslava Liptáková, Železničiarska 3836/64, 080 01 Prešov, Slovenská republika
Mgr. Ján Kentoš, Železničiarska 3802/37, 080 01 Prešov, Slovenská republika
Ján Kovalčík, Železničiarska 7862/60, 080 01 Prešov, Slovenská republika

Mgr. Jaroslav Bizub, Železničiarska 3803/39, 080 01 Prešov, Slovenská republika
Jozef Lipták, Železničiarska 3836/64, 080 01 Prešov, Slovenská republika
GLOBAL COMMUNICATIONS, s.r.o., Dominika Tatarku 4717/16, 058 01 Poprad, Slovenská republika
Tibor Miko, Železničiarska 3800/33, 080 01 Prešov, Slovenská republika
Alžbeta Janíková, Železničiarska 13638/58, 080 01 Prešov, Slovenská republika
Ing. Kamil Benetín, Železničiarska 3832/52, 080 01 Prešov, Slovenská republika
Ing. Martin Kuchta, Gudernova 293/12, 040 11 Košice-Západ, Slovenská republika
Mário Maťašovský, Magurská 6846/2, 080 01 Prešov, Slovenská republika
Lucia Bizubová, Mírka Nešpora 4885/47, 080 01 Prešov, Slovenská republika
Ing. Lubomír Petrus, Železničiarska 3833/54, 080 01 Prešov, Slovenská republika
Darina Jacečková, Československých letcov 1597/3, 080 06 Lubotice, Slovenská republika
Iveta Kubicová, Železničiarska 3831/48, 080 01 Prešov, Slovenská republika
Ján Janík, Železničiarska 13638/58, 080 01 Prešov, Slovenská republika
RNDr. Vladimír Bocko, Železničiarska 3805/43, 080 01 Prešov, Slovenská republika
Helena Gajdošová, Pavlovičovo námestie 7442/36, 080 01 Prešov, Slovenská republika
Mesto Prešov, odbor financií a mestského majetku, Hlavná 73, 080 01 Prešov, Slovenská republika
Mesto Prešov, odbor ŽP a dopravnej infraštruktúry, Hlavná 73, 080 01 Prešov, Slovenská republika
Mesto Prešov, odbor územného rozvoja, architektúry a výstavby, Hlavná 73, 080 01 Prešov, Slovenská republika
Mgr. Zuzana Prihodová, Železničiarska 3832/50, 080 01 Prešov, Slovenská republika
Ing. Jozef Kubica, Železničiarska 3831/48, 080 01 Prešov, Slovenská republika
S.E.C. Company Development s. r. o., Budovateľská 63, 080 01 Prešov, Slovenská republika