



Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava
Oddelenie štátnej stavebnej správy

Bratislava: 23. júna 2026
Číslo: 23795/50127/2026-22.1.2/Ulr

ROZHODNUTIE

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, konajúci prostredníctvom Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava, oddelenie štátnej stavebnej správy (ďalej aj ako „Regionálny úrad Bratislava“), ako príslušný správny orgán podľa ustanovenia § 12 písm. b), § 14 ods. (1) písm. a) a § 84 ods. (9) zákona č. 25/2025 Z. z. stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“), ustanovenia § 58 ods. (1) zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“), rozhodujúc o **odvolaní účastníka konania Imobiliare Bratislava, s.r.o., Ulica Svornosti 11966/41,821 06 Bratislava, IČO: 45 520 020 (právný nástupca FLABAU s.r.o., Ul. Svornosti 41, 821 06 Bratislava, IČO: 55 297 781)** proti rozhodnutiu Mestskej časti Bratislava – Podunajské Biskupice, Trojičné námestie 11, 825 61 Bratislava, č. SÚ-202/16516/2021/Pa-8 zo dňa 07.12.2021, podľa ustanovenia § 59 ods. (3) a ustanovení § 46 a § 47 správneho poriadku

ruší

odvolaním účastníka konania **Imobiliare Bratislava, s.r.o., Ulica Svornosti 11966/41,821 06 Bratislava, IČO: 45 520 020 (právný nástupca FLABAU s.r.o., Ul. Svornosti 41, 821 06 Bratislava, IČO: 55 297 781)** napadnuté rozhodnutie Mestskej časti Bratislava - Podunajské Biskupice, Trojičné námestie 11, 825 61 Bratislava, č. SÚ-202/16516/2021/Pa-8 zo dňa 07.12.2021 a vec vracia prvostupňovému správne mu orgánu na nové prejednanie a rozhodnutie.

Odôvodnenie

Mestská časť Bratislava - Podunajské Biskupice, Trojičné námestie 11, 825 61 Bratislava, ako príslušný stavebný úrad I. stupňa (ďalej len ako „stavebný úrad“) odvolaním napadnutým **rozhodnutím č. SÚ-202/16516/2021/Pa-8 zo dňa 07.12.2021** (ďalej už len „rozhodnutie zo dňa 07.12.2021“), podľa § 46 správneho poriadku, podľa § 60 ods. (2) písm. f) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení účinnom dňom vydania daného rozhodnutia (ďalej len „zákon č. 50/1976 Zb.“) *zastavil konanie* vo veci žiadosti o vydanie stavebného povolenia na stavbu „Výrobná hala s obchodmi a administratívou“, stavebné objekty SO 01 Hlavný objekt: Výrobná hala s obchodmi a administratívou, SO 02 Elektrická prípojka, SO 03-1 Vodovodná prípojka, SO 03-2 Kanalizačná prípojka, SO 04 Dažďová kanalizácia zo strechy, SO 05 Komunikácia a spevnené

plochy, SO 06 Terénne úpravy a oporný múr, SO 07 Vegetačné úpravy, stavebník Imobiliare Bratislava, s.r.o., Ulica Svornosti 11966/41, 821 06 Bratislava, IČO: 45 520 020 v zastúpení Jozef Flaskár, Popradská 11618/54, 821 06 Bratislava, Karol Flaskár, Popradská 10039/50, 821 06 Bratislava – konatelia danej spoločnosti, miesto stavby – stav podľa operátu katastra zo dňa 26.1.2021, hlavná stavba pozemky parcelné čísla 4385/16, 4385/17, 4385/18, 4385/19 (LV č. 2270), 4402/1 (LV č.1929), technická a dopravná vybavenosť: pozemky p.č. 4385/24, 4385/25, 4385/20, 4385/23, 4385/22, 4385/21, 4402/2, (LV č. 10038), 4385/6 (LV č. 2270) k. ú. Podunajské Biskupice, účel stavby – nebytová budova (výroba, obchod, administratíva) + 2 služobné byty, druh stavby novostavba, projektant Magdolna Kulcsár, Vinohradská 10, 931 01 Šamorín, autorizovaný stavebný inžinier, reg. č. 3500*TA*4-1, (ďalej už len „stavba výrobné haly“).

Podľa ustanovenia § 53 správneho poriadku: „*Proti rozhodnutiu správneho orgánu má účastník konania právo podať odvolanie, pokiaľ zákon neustanovuje inak alebo pokiaľ sa účastník konania odvolania písomne alebo ústne do zápisnice nevzdal.*“

Proti rozhodnutiu zo dňa 07.12.2021 stavebný úrad prijal v zákonom stanovenej lehote dňa 31.12.2021 **odvolanie od účastníka konania** Imobiliare Bratislava, s.r.o., Ulica Svornosti 11966/41, 821 06 Bratislava, IČO: 45 520 020 v zastúpení Jozef Flaskár, Popradská 11618/54, 821 06 Bratislava, Karol Flaskár, Popradská 10039/50, 821 06 Bratislava – konatelia danej spoločnosti (ďalej už len „odvolanie zo dňa 31.12.2021“) v ktorom je namietané nasledovné:

„*Spoločnosť Imobiliare Bratislava s. r. o., Ul. svornosti 41, 821 06 Bratislava, zastúpená Jozefom Flaskárom a Karolom Flaskárom, konateľmi stavebníka budúcej stavby „výrobná hala s obchodmi a administratívou“ voči rozhodnutiu Mestskej časti Bratislava -Podunajské Biskupice č.SÚ-202/16516/Pa-8 zo 07.12.2021 doručenému 17.12.2021, ktorým zastavuje konanie vo veci žiadosti o vydanie stavebného povolenia stavby „Výrobná hala s obchodmi a administratívou“ v zákonnej lehote podávame odvolanie.*

Plánovaná výstavba objektu "Výrobná hala s obchodmi a s administratívou" podľa územného rozhodnutia vydaného Mestskou časťou Bratislava- Podunajské Biskupice č. SU-433/8207/2019/Du zo dňa 17.06.2019, právoplatného 14.02.2020, bola umiestnená na Ul. svornosti Bratislava, ako stavba č. 233 na aktuálnych parcelách č. 4385/16, 4385/17, 4385/18, 4385/19, katastrálne územie Podunajské Biskupice (LV č. 2270) , par.č. 4402/1 katastrálne územie Podunajské Biskupice (LV č. 1929), technická vybavenosť na pozemkoch par.č. 4385/24, 4385/25, 4385/20, 4385/23, 4385/22, 4385/21, 4402/2 katastrálne územie Podunajské Biskupice (LV 10038), par.č. 4385/6 katastrálne územie Podunajské Biskupice (LV 2270).

Napadnutým rozhodnutím bolo zastavené konanie žiadosti o vydanie stavebného povolenia na stavbu „Výrobná hala s obchodmi a s administratívou“ nadväzne na rozhodnutie odvolacieho orgánu Okresného úradu Bratislava, odboru výstavby a bytovej politiky č. OU -BA-OVBP2-2021/61160/ KIZ zo dňa 29.03.2021, ktorý zrušil stavebné povolenie Mestskej časti Bratislava - Podunajské Biskupice č.SU-863/16331/2020/Pa-32 zo dňa 17.12.2020.

Dôvodom zrušenia stavebného povolenia MČ Podunajské Biskupice č. SU-863/16331/2020/Pa-32 zo dňa 17.12.2020 ako aj následné zastavenie konania o vydanie stavebného povolenia bolo na podklade rekognoskácie OÚ Bratislava, odborom výstavby a bytovej politiky dňa 29.03.2021, podľa ktorého realizácia predmetnej stavby bola začatá bez právoplatného stavebného povolenia.

Rázne odmietame tvrdenie, že stavebné práce boli začaté a sme názoru, že vo veci bol nedostatočne zistený skutkový stav, pretože **nebolo žiadne verifikovanie stavebného pozemku na tvári miesta.**

Verifikovaním stavebného pozemku musí byť spoľahlivo zistený skutkový stav, čo v danom prípade nebol, a sme názoru, že neodôvodnene sa zasahovalo do stavebného konania a práv stavebníka.

Podľa ustanovenia §134 Stavebného zákona „Poverení zamestnanci orgánu územného plánovania, stavebného úradu, krajského stavebného úradu, orgánov štátnej správy môžu vstupovať na cudzí pozemok, na stavebný pozemok, na stavenisko, na stavbu a do nej s vedomím ich vlastníkov, ak plnia úkony vyplývajúce z tohto zákona, ktoré sa týchto pozemkov a stavieb dotýkajú, pritom musia dbať, aby čo najmenej rušili ich užívanie a aby ich činnosťou nevznikli škody, ktorým možno zabrániť. **Oprávnenie na vstup sa preukazuje s osobitným preukazom.**”

Podľa uvedeného ustanovenia stavebník nebol upovedomený o rekognoskácii za účelom verifikácie územia. Potom možno dôvodne usúdiť, že verifikoval sa nejaký iný pozemok a nie dotknutý pozemok stavebníka.

Stavebník uvádza, že prechod k stavebnému pozemku je možný len cez pozemok v súkromnom vlastníctve stavebníka a vstup na samotný oplotený stavebný pozemok nebol sprístupnený, brána k vstupu na stavebný pozemok bola uzamknutá. Ak by bol stavebník upovedomený o verifikácii pozemku, nemal dôvod ho nesprístupniť. **Stavebník je názoru, že bez vstupu na stavebný pozemok nebol možné vieryhodne zistiť skutkový stav.**

Stavebníci rázne odmietajú, že na stavebnom pozemku bola začatá nepovolená stavba. Iba púhym tvrdením, bez vyšpecifikovania vykonaných stavebných prác odvolacím orgánom nemožno dospieť k záveru, že stavebné práce boli začaté. Bez zistenia na tvári miesta ničím nepodložené tvrdenie nemôže mať za následok zastavenie konania žiadosti o vydanie stavebného povolenia.

Stavebný pozemok historicky bol vo vlastníctve predkov stavebníkov, menovite starých rodičov konateľov ImmoBiliare Bratislava s.r.o. Tito na dotknutom pozemku hospodárili takmer 100 rokov. Vlastnili pozemok o rozlohe 2,5 ha, 2 t. j. v čase, keď v katastri Podunajské Biskupice v časti Komárov nebola ešte zriadená hlavná cesta - dnešná Ul. svornosti a ich pozemok sa rozprestieral od dnešnej Popradskej ulice až ku hrádzi Malého Dunaja. Predkovia stavebníkov sa zaoberali pestovaním rôznych poľnohospodárskych plodín a chovom hovädzieho dobytku. Z uvedeného dôvodu mali na dnešnom stavebnom pozemku zriadené maštale a vykopané jamy na uskladnenie krmiva (krmnej repy, zemiakov). Jama bola v minulosti zatebenená na drevených trámoch a v súčasnosti už bola zarastená burinou. Odstránenie prehnitého dreveného zatebenenia bolo potrebné odstrániť, pričom vznikol nerovnomerný terén, a túto okolnosť nemožno vyhodnotiť ako začatie stavebných prác.

Stavebník je názoru, že jedine miestnym zisťovaním je možné preveriť stav stavebného pozemku a vyhodnotiť, že na ňom nebola geodetom vytýčená stavba, neboli vybagrované základy stav, nebola žiadna betónáž v zemi ani na zemskom povrchu, nie je na ňom umiestený žiaden stavebný materiál a žiadne stavebné mechanizmy, ktoré by nasvedčovali tomu, že stavebné práce boli začaté a treba konanie vo veci vydania stavebného povolenia zastaviť.

Stavebník navrhuje, aby stavebný úrad opakovane vykonal verifikáciu prípadných začatých stavebných prác a ustálil stav na pozemku, z ktorého bude zrejmé, že stavebné práce neboli začaté v žiadnom rozsahu.

Stavebník poukazuje na to, že stavebným úradom dňa 06.04.2021 na tvári miesta bola vykonaná

obhliadka stavebného pozemku a v spísanom zázname bolo konštatované, že stavebník nezačal so stavebnými prácami. Preto na podklade tohto skutkového zistenia bolo možné pokračovanie v konaní.

Dôkaz: záznam z miestneho zisťovania (príl.č. 1)

Prokurátorom označený nehospodárny a neúčelný procesný úkon v podobe Oznámenia o začatí stavebného konania o povolení stavby - nové prerokovanie č. SU 202/7497/2021/Ur z 30.04.2021 stavebník považuje za správny postup, a je názoru, že stavebný úrad v konaní pokračoval na základe spoľahlivo zisteného skutkového stavu.

Nadväzne na rozhodnutie MČ Bratislava -Podunajské Biskupice č. SÚ-202/16516/Pa-8 zo 07.12.2021, ktorým bolo zastavené konanie vo veci vydania stavebného povolenia na stavbu „výrobná hala s obchodmi a s administratívou“, stavebník požiadal nestranný subjekt, znalca Ing. Judit Szeberényi z odboru stavebníctvo o vypracovanie znaleckého posudku na verifikovanie stavu na stavebnom pozemku. V znaleckom posudku bolo ustálené, že na stavebnom pozemku neboli začaté žiadne stavebné práce a preto nebolo možné určiť ani rozsah rozostavanosti vykonaných stavebných prác.

Dôkaz: znalecký posudok (príl.č.2)

Stavebníci poukazujú aj na zistenia budúceho zmluvného dodávateľa stavby spoločnosti HS STAV, s.r.o, so sídlom Ulica svornosti 41, 821 06 Bratislava, ktorý na stavbe „výrobná hala s obchodnými a administratívnymi priestormi“ na miestnej obhliadke nezistil začatie stavebných prác.

Dôkaz: vyhlásenie HS STAV s.r.o.(príl.č. 3)

Stavebník na preukázanie svojho tvrdenia predkladá vo veci aj vyhlásenie účastníkov konania Anabely Lakatosovej, Andrey Lakatosovej, Izabely Hug, r. Lakatosovej, bytom Herlianska ulica 8, 821 02 Bratislava, spoluvlastníkov susednej parcely č. 4383 (LV 1955) ktoré taktiež potvrdili, že stavebné práce na plánovanej stavbe „výrobná hala s obchodmi a administratívou“ začaté neboli.

Dôkaz: vyhlásenie účastníkov konania, (príl.č. 4)

Stavebník ImmoBiliare Bratislava s.r.o. uvádza, že k stavebnému pozemku má usporiadaný vzťah, stavebný zámer a projektová dokumentácia je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, odstupové vzdialenosti od susedných pozemkov sú nadštandardné (6 m od hranice pozemkov), záujmy vlastníkov susediacich pozemkov nie sú dotknuté, preto nie je dôvod na zastavenie konania o vydanie stavebného povolenia.

Na základe uvedeného navrhujeme v konaní o vydanie stavebného povolenia pokračovať a odvolaciemu orgánu prípadne prokuratúre oznámiť skutkový stav, ktorý nepochybne zakladá právo v stavebnom konaní pokračovať.

Prílohy: podľa textu“

Stavebný úrad prijal v zákonom stanovenej lehote na podanie odvolania voči rozhodnutiu zo dňa 07.12.2021 od HS STAV Bratislava, s.r.o., Ulica Svornosti 41, 821 06 Bratislava, IČO: 45627703, dňa 03.01.2022 listinu označenú ako „Vyjadrenie k rozhodnutiu zo dňa 07.12.2021“ v ktorej uvádza nasledovné:

„HS STAV Bratislava, s.r.o. Ulica svornosti 41, dňa 30.12.2021 obdržala rozhodnutie Mestskej časti Bratislava - Podunajské Biskupice č.SÚ-202/16516/Pa-8 zo 07.12.2021, ktorým zastavila

konanie vo veci žiadosti stavebníka Imobiliare Bratislava s.r.o., o vydanie stavebného povolenia na stavbu „výrobná hala s obchodmi a s administratívou“.

Týmto Spoločnosť HS STAV Bratislava, s.r.o. ako zmluvný dodávateľ budúcej stavby „výrobná hala s obchodmi a administratívou“ zodpovedne vyhlasuje, že stavbu nezačala a zistenie, že stavba bola začatá je nepravdivá.

HS STAV Bratislava, s.r.o. ako budúci dodávateľ stavby zistenie Okresného úradu, odboru bytovej politiky, že stavba bola začatá považuje za absurdné. Zároveň je rovnako absurdné, že prokuratúra bez miestneho zisťovania preberá stanovisko Okresného úradu, odboru bytovej politiky a tak zasahuje do práv budúceho stavebníka na základe nepravdivých zistení.

Vyššie uvedené stanovisko budúci dodávateľ stavby predkladá stavebnému úradu z dôvodu prejavu nesúhlasu s vedením konania o vydanie stavebného povolenia budúcej stavby „výrobná hala s obchodmi a administratívou“ a vníma celé konanie ako šikanovanie stavebníka, ktorý niekoľko rokov nemá právoplatné stavebné povolenie aj keď spĺňa podmienky na jeho vydanie.“

Stavebný úrad prijal v zákonom stanovenej lehote na podanie odvolania voči rozhodnutiu zo dňa 07.12.2021 od účastníkov konania Anabela Lakatosová, Andrea Lakatosová, Izabela Hug, r. Lakatosová, bytom Herlianska č. 8, 821 02 Bratislava, dňa 03.01.2022 listinu označenú ako „Vyjadrenie k rozhodnutiu zo dňa 07.12.2021“, v ktorej je uvedené nasledovné:

„Anabela Lakatosová, Andrea Lakatosová, Izabela Hug, r. Lakatosová, ako účastníci stavebného konania sme dňa 17.12.2021 obdržali rozhodnutie MČ Podunajské Biskupice č. SÚ-202/16516/Pa-8 zo dňa 07.12.2021.

Uvedeným rozhodnutím bolo zastavené konanie vo veci žiadosti vydania stavebného povolenia na stavbu „výrobná hala s obchodmi a administratívou“, ktorého sa domáha stavebník Imobiliare Bratislava s.r.o.

Konatelia tejto spoločnosti Jozef Flaskár a Karol Flaskár sú našimi bratrancami. Z uvedeného dôvodu stavebný pozemok na parcelách č. 4385/16, 4385/17, 4385/18, 4385/19, katastrálne územie Podunajské Biskupice (zapísaných na LV č. 2270), par.č. 4402/1 katastrálne územie Podunajské Biskupice (zapísaných na LV č. 1929), technická vybavenosť na pozemkoch par.č. 4385/24, 4385/25, 4385/20, 4385/23, 4385/22, 4385/21, 4402/2 katastrálne územie Podunajské Biskupice (LV 10038), par.č. 4385/6 katastrálne územie Podunajské Biskupice (LV 2270) dôkladne poznáme, historicky ho vlastnili naši spoloční predkovia - starí rodičia.

Z nášho pozemku par.č. 4383 (LV 1955), ktorého sme spoluvlastníci máme priamy výhľad na stavebný pozemok na ktorom má byť postavená „výrobná hala s obchodmi a administratívou“. Z tohto dôvodu vieme vyhlásiť, že na stavebnom pozemku nebola začatá žiadna výstavba bez právoplatného stavebného povolenia ako sa v rozhodnutí mylne uvádza a z tohto dôvodu sme názoru, že nie je opodstatnené zastavenie konania. Kto tvrdí vo veci opak, nepreveril si stav na pozemku.

Na pozemku existovala jama, zadebnená na drevných trámoch, zriadená našimi predkami, za účelom uskladnenia krmiva pre dobytok, ktorý chovali. Určítom časovom úseku zadebnenú jamu využívalo aj poľnohospodárske družstvo, ktoré väčšie plochy združstevňovalo, tak aj

pozemok (2,5 ha) našich predkov. Prekrytie prehnitej zadebnenej jamy bolo potrebné odstrániť, avšak tento úkon nie je začatím stavby.

V stavebnom konaní týkajúceho sa výstavby „výrobnej haly s obchodmi a administratívou“ sme účastníkmi konania a z tohto dôvodu poštové zásielky preberáme už takmer 7 rokov, dôvodne nás táto dlhotrvajúca okolnosť zaťažuje. Vychádzajúc z toho, ak naše záujmy stavbou nie sú dotknuté, nemôžu byť dotknuté ani záujmy iných vlastníkov susediacich pozemkov, ktorí predkladajú v konaní svoje účelové námietky a doposiaľ orgány verejnej správy relevantne sa s nimi nevysporiadali, z ktorého dôvodu vznikli viacročné prietahy v konaní.

Ak vydanie právoplatného územného rozhodnutia trvalo 7 rokov, tak dôvodne možno predpokladať, že stavebné konanie v krátkej budúcnosti nebude ukončené.

Z uvedeného dôvodu zdvorilo žiadame stavebný úrad, aby nás ako účastníkov stavebného konania vylúčil.

Vyhlasujeme, že stavebný zámer poznáme a s ním plne súhlasíme, naše záujmy výstavbou nie sú dotknuté a preto navrhujeme našej žiadosti vyhovieť.“

Stavebný úrad v súlade s § 56 správneho poriadku listinou č. SÚ/222/577/2022/Pa zo dňa 14.01.2022 upovedomil účastníkov konania o podaní odvolania zo dňa 31.12.2021 a zároveň ich vyzval, aby sa v lehote 10 kalendárnych dní odo dňa doručenia daného upovedomenia k odvolaniu zo dňa 31.12.2021 vyjadrili.

Podľa § 56 správneho poriadku: „Správny orgán, ktorý napadnuté rozhodnutie vydal, upovedomí ostatných účastníkov konania o obsahu podaného odvolania, vyzve ich, aby sa k nemu vyjadrili, a podľa potreby doplní konanie vykonaním novonavrhnutých dôkazov.“

Stavebný úrad prijal dňa 31.01.2022 od účastníka konania MUDr. Papšová Eleonóra vyjadrenie k obsahu odvolania zo dňa 31.12.2021 v ktorom uvádza:

„ V roku 2021 bolo bez stavebného povolenia a bez súhlasu majiteľa odstránenie oplotenia, čím došlo k poškodeniu cudzej veci a bol neoprávnený vstup na cudzí pozemok/parcela č. 4386/1/

Následne stavebné mechanizmy vybagrovali základovú jamu a bola urobená rozsiahla betonáž v zemi a aj nadzemským povrchom, čo považujeme za začiatok stavebných prác. Nedošlo k zhotoveniu oplotenia, ako bolo uvedené na stavebnom povolení, čím došlo k neoprávnenému začatiu stavebných prác.

Zistenie súčasného stavu bolo vykonané z parcely č.4386/1 a nie z parcely stavebníka, takže tvrdenie, že bez vstupu na stavebný pozemok nie je možné vieryhodne zistiť skutkový stav / deliacu líniu/ nie je pravdivé. Do do dnešného dňa pretrváva poškodenie oplotenia medzi parcelou č. 4386/1 a parcelou č. 4394/2.

K vyjadreniu sesterníc Lakatošových:

Ich záujmy nie sú dotknuté, keďže ich záhrada nesusedí so stavebným pozemkom a námietky susediacich vlastníkov nie sú účelové, keďže výstavba oporného múru narušila a obmedzila užívanie ich pozemku.

Napriek viacerým dôkazným vyhláseniam celé posudzované odvolanie pripomína porekadlo

Zlodej kričí: Chyťte zlodeja !,“

Stavebný úrad prijal dňa 03.02.2022 od účastníka konania Ing. Ivan Hapčo, Bieloruská č. 46, 821 06 Bratislava, vyjadrenie k obsahu odvolania zo dňa 31.12.2021 v ktorom uvádza:

„Listom číslo SÚ/222/577/2022/Pa dňa 24.01.2022 mi bolo doručené Upovedomenie o podaní odvolania voči rozhodnutiu číslo SU-202/16516/2021/Pa-8 zo strany stavebníka - Imobiliare Bratislava, s. r. o., Ulica Svornosti č. 11966/41, 821 06 Bratislava. V predmetnom liste som bol ako účastník konania vyzvaný, aby som sa v lehote 10 kalendárnych dní písomne vyjadril k obsahu podaného odvolania.

K predmetnému podaniu uvádzam:

V odvolaní voči rozhodnutiu číslo SU-202/16516/2021/Pa-8 zo strany stavebníka - Imobiliare Bratislava, s. r. o., Ulica Svornosti č. 11966/41, 821 06 Bratislava, sa tento krát objavuje doteraz neznáma skutočnosť, údajná prítomnosť maštali a podzemných priestorov, jám na uskladnenie krmnej repy a zemiakov. Na žiadnom z doterajších stretnutí, v žiadnom z doterajších podaní, ani v predloženej dokumentácii k územnému ako aj stavebnému konaniu o predmetných maštaliach a jamách nebola ani zmienka. Je dôvodné si myslieť, že predmetné stavby sa z minulosti vynárajú podľa potreby stavebníkov, v súlade s nim plánovanou výstavbou, až nápadne kopírujú plánovaný pôdorys stavby, no absentujú v predloženej projektovej dokumentácii. Na základe uvedeného je možné predpokladať, že stavebníci o predmetných stavbách na ich pozemkoch buď nevedeli, alebo predmetné objekty neexistovali. V prípade že stavebník o predmetných objektoch nevedel a pri výkopových prácach stavebník objavil pozostatky bližšie nedatovanej drevenej konštrukcie, jednalo by sa tak o potenciálny archeologický nález, a bolo preto povinnosťou stavebníka postupovať v zmysle ustanovení § 32 ods. 14 zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu „Ak v priebehu obnovy alebo úpravy nehnuteľnosti dôjde k odkrytiu nepredpokladaného nálezu, ten, kto práce vykonáva, je povinný ohlásiť nález krajskému pamiatkovému úradu a až do vydania rozhodnutia krajského pamiatkového úradu zastaviť tie práce, ktoré ohrozujú nález alebo nálezovú situáciu. Krajský pamiatkový úrad rozhodne o ďalšom postupe najneskôr do troch pracovných dní od oznámenia nálezu“. V prípade, že by došlo k odstráneniu predmetného nálezu, jednalo by sa o možné porušenie ustanovení zákona § 43a ods. 2 zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu „Ak ide o nepovolený zásah do hmotnej podstaty kultúrnej pamiatky s následkom trvalého poškodenia jej pamiatkových hodnôt alebo zničenia vecí samej alebo o poškodenie archeologického nálezu alebo archeologického náleziska, postúpia orgány štátneho pamiatkového dohľadu vec orgánom činným v trestnom konaní.“

V prílohách tohto vyjadrenia (príloha 1-15) zasielam mapové podklady, historické mapy od roku 1873, letecké snímokovanie od roku 1950 až po súčasnosť. Na ich základe si je možné vytvoriť obraz o vývoji zástavby v danom území. Prvé známky výstavby na predmetných parcelách sa objavujú až na leteckej snímke z roku 2010. Zároveň je možné podrobne sledovať vývoj prac od začatia územného konania v roku 2016. Medzi rokmi 2020 a 2021 došlo k skrývke ornice a výkopovým prácam o čom svedčia prílohy 13, 14 a 15. Existenciu maštali, jám na uskladnenie repy a zemiakov či iné stavby, na existenciu ktorých sa stavebník odvoláva na daných parcelách žiadna z dostupných máp nepotvrďuje.

Z uvedeného vyplýva, že je dôvodné považovať stavbu na Ulici Svornosti „Výrobná hala s obchodmi a administratívou“ vrátené technickej a dopravnej vybavenosti za začatú.

Rovnako je potrebné uviesť, že už dňa 13.09.2016 som bol, ako účastník konania, prizvaný na územné konanie o umiestnení stavby „Výrobná hala s obchodmi a administratívou“. Pri miestnom zisťovaní som upozornili úradníčku stavebného úradu mestskej časti Podunajské Biskupice na existujúcu čiernu stavbu (príloha 8) vodovodnej prípojky, prípojky zemného plynu a elektrickej prípojky, ktorej existenciu vtedajšia stavebníčka

JUDr. Edita Flaskárová popiera. Ich realizácia bola vykonaná v jednej výkopovej ryhe spolu s povolenou prípojkou na optickú sieť. Ďalej som upozornil na nepovolené parkovisko (príloha 7), ktoré v projektovej dokumentácii figuruje z časti ako jestvujúce, a z časti ako plánované. V skutočnosti je však existujúce parkovisko o 2202 m² väčšie ako bolo pôvodne povolené. Pôda pod týmto parkoviskom je vedená stále ako orná pôda, ktorá je však de facto zasypaná 1 m hrubou vrstvou stavebného odpadu a hliny a vydláždená zámkovou dlažbou. Došlo tak k porušeniu nielen zákon č. 50/1976 Zb. Zákon o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) ale aj zákon č. 220/2004 Z. z. Zákon o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy. Na vyššie uvedenom miestnom zisťovaní JUDr. Edita Flaskárová uviedla, že predmetné parkoviská boli vybudované jej predkami ako stojisko pre poľnohospodárske stroje.

Podobný postup bol zvolený aj v prípade „rekonštrukcie“ údajne jestvujúcej žumpy (výkopová jama - príloha 14) pre pripravovanú stavbu sa až tesne pred samotnou realizáciou predmetnej „rekonštrukcie“ stavebníci dozvedeli o existencii vhodne umiestnenej žumpy uprostred poľa určenej na rekonštrukciu. Dovoľujem si upozorniť, že existencia údajnej žumpy absentuje v predloženej dokumentácii k územnému ako aj stavebnému konaniu, nenachádza sa ani v projektovej dokumentácii, ani v technickej správe.

Faktom ostáva, že ani jediná stavba údajne postavená predkami stavebníkov nefiguruje v žiadnych dokumentoch. Dokonca sú v rozpore s logikou dostupných dokumentov, nakoľko absentovala ulica Svornosti a výstavba v minulosti siahala len k Popradskej ulici. Zároveň si pred likvidáciou týchto údajných objektov stavebník nezhotovil žiadnu fotodokumentáciu, potvrdzujúcu ich existenciu.

V súvislosti s priloženými čestnými vyhláseniami žiadam správny orgán aby upozornil účastníkov konania na právne následky nepravdivého čestného vyhlásenia v zmysle ustanovení § 39 ods. 3 zákon č. 71/1967 Zb. Zákon o správnom konaní (správny poriadok) „V čestnom vyhlásení je účastník povinný uviesť pravdivé údaje. Správny orgán musí upozorniť účastníka konania na právne následky nepravdivého čestného vyhlásenia.“

Stavebný úrad prijal dňa 16.02.2022 od účastníka konania Ing. Miroslav Hapčo, Ing. Jaroslava Hapčová, Pri Starej prachárni 13, 831 04 Bratislava, vyjadrenie k obsahu odvolania zo dňa 31.12.2021 v ktorom je uvedený:

„Listom číslo SU/222/577/2022/Pa dňa 24.01.2022 bolo stavebným úradom zasielané upovedomenie o podaní odvolania voči rozhodnutiu číslo SU-202/16516/2021/Pa-8 zo strany stavebníka - Imobiliare Bratislava, s. r. o., Ulica Svornosti č. 11966/41, 821 06 Bratislava. Predmetnú listovú zásielku sme si nestihli prevziať na pošte, bola nám však v zmysle § 24 ods. 2 správneho poriadku doručená dňom vrátenia nedoručenej zásielky správneho orgánu.

V predmetnom liste, ktorého fotokópiu nám dodal syn Ivan Hapčo, sme boli ako účastníci konania vyzvaní, aby sme sa v lehote 10 kalendárnych dní od jeho doručenia písomne vyjadrili k obsahu podaného odvolania.

K podanému odvolaniu uvádzame, že plne súhlasíme s vyjadrením nášho syna Ivana Hapča zo dňa 02.02.2022.

Okrem toho uvádzame, že súhlasíme s rozhodnutím stavebného úradu o zastavení konania. Toto rozhodnutie malo však byť vydané už na základe rozhodnutia Okresného úradu č.s.: OU-BA-OVBP2-2021/61160/KIZ zo dňa 29.3.2021, v ktorom na strane č. 16 bolo jasne uvedené, ako má prvostupňový správny orgán postupovať. Tento je viazaný právnym názorom odvolacieho orgánu podľa § 59 ods. 3 správneho poriadku. Svojvoľným konaním bývalej vedúcej stavebného úradu Ing. arch. Márie Urbánkovej, bolo dňa 30.4.2021 vydané oznámenie o začatí stavebného konania o povolení stavby - nové prerokovanie, čo sme v našich listoch zo dňa 22.05.2021 a 02.06.2021 namietali.

K prílohe č. 1 záznamu z miestnej obhliadky zo dňa 06.04.2021 uvádzame:
Z nám neznámych príčin prítomná pracovníčka stavebného úradu pani Urbánková konštatovala, že v areáli sa nachádza miesto čistenej a upravovanej areálovej žumpy, ku ktorej stavebný úrad po ohlásení udržiavacích prác, stavebných úprav a uskutočnenia drobnej stavby kanalizačnej prípojky stavebníkom, oznámil listom, že k udržiavacím prácam, stavebným úpravám a k uskutočneniu drobnej stavby nemá námietky. V spisovom materiáli ohlásenia sa nachádza projektová dokumentácia, v ktorej je vyznačená poloha existujúcej žumpy, ktorá má byť upravená - na parc.č. 4385/16. Na tomto mieste je však v situácii, ktorá je súčasťou územného rozhodnutia č. SU-433/8207/2019/Du-8 zo dňa 17.6.2019, umiestnená navrhovaná VsŠ, podľa legendy ide o navrhovanú vsakovaciu šachtu železobetónovú priemeru 2000 mm, vstupný otvor D 1000 mm s prechodovou skružou a liatinovým poklopom D 600 mm - vid' situácia z IÚR č. 233 v prílohe tohto stanoviska. V čase obhliadky 6.4.2021 mohla pani Urbánková vidieť prebiehajúcu realizáciu novej nádrže so stenami zo šalovacích betónových tvárnic o rozmeroch cca 5 x 10 m na úplne inom mieste - na parc.č. 4385/18. T.č. je hotová a na 2/3 jej pôdorysu je oceľový kontajner a oceľová stavebná bunka - fotografie č. 1 a 2 v prílohe tohto vyjadrenia. Na tomto mieste je v situácii, ktorá je súčasťou územného rozhodnutia vyznačená VsS2, ktorá podľa legendy, je existujúcou vsakovacou šachtou pre dažďové vody z parkoviska - vid' situácia z UR č. 233.

Taktiež z nám neznámych dôvodov nevidela výkop - stavebnú jamu pôdorysného tvaru „L“ a hĺbky cca 1 m, celkom náhodne pripomínajúce tvarom a veľkosťou budúci SO 01 Hlavný objekt: Výrobná hala s obchodmi a administratívou ako aj tvar novovzniknutej parcely č. 4385/19. Skrývka ornice a výkop stavebnej jamy je preukázateľne dokázaný fotografiou č. 3 v prílohe tohto vyjadrenia, vyhotovenou 17.3.2021 v čase, keď bola zabetónovaná „drobná stavba“ železobetónového monolitického oporného múru, t.j. tento výkop nijako nesúvisel s realizáciou „drobnej stavby“. Dôkazom je aj fotografia č.4, vyhotovená po ukončení betónového oplotenia zo šalovacích tvárnic, ktoré je zrealizované na opornom múre.

K prílohe č. 2 v odvolaní uvedená ako znalecký posudok, po nahliadnutí do tohto posudku konštatujeme, že je to v skutočnosti Odborný posudok číslo 185/2021 vypracovaný dňa 28.12.2021 znalcom Ing. Judit Szeberényi, ev. č. znalca : 913 968:

Z nám neznámych príčin obsahuje fotodokumentácia odborného posudku 3 fotografie, ktoré účelovo ukazujú to isté miesto, najmä pozemok 4402/1, na ktorý je už navezená, takmer do výšky železobetónového monolitického oporného múru, práve zemina z výkopu stavebnej jamy. Z uvedeného vyplýva, že na tomto pozemku bolo začaté s realizáciou SO 06 terénne úpravy, ktorý je súčasťou objektivej skladby stavby „Výrobná hala s obchodmi a s administratívou. Stavebné mechanizmy a stavebný materiál sa nachádzajú najmä na pozemku parc. č. 4405/3, ktorý je súčasťou oploteného areálu - oplotený v rozpore s vydaným súhlasom s realizáciou „drobnej stavby“. Na tomto pozemku sa nachádza aj podrvený stavebný odpad, určený na násyp stavebného pozemku, ktorého časť už bola použitá na nasypenie - zdvihnutie terénu do výšky železobetónového monolitického oporného múru na hranici s pozemkami 4406, 4426, 4428/1. Súčasťou odborného posudku sú aj výkresy pôdorysu 1. podzemného podlažia a pôdorysu 1. nadzemného podlažia. Tieto výkresy sú neplatné, nakoľko obsahujú aj 2 vonkajšie schodiská do suterénu. Projektová dokumentácia stavby, ktorá bola prílohou vydaného stavebného povolenia tieto schodiská neobsahuje. Predpokladáme, že pani znalkyňa bola uvedená do omylu, inak by asi nepodpísala znaleckú doložku.

V zrušenom stavebnom povolení je na strane č. 3 uvedené, že stavebník predložil rozhodnutie o odňatí pôdy z Okresného úradu Bratislava, pozemkový a lesný odbor pod č. OU-BA-PLO-2019/20456 (č. k. 28767/2020-GRO) zo dňa 10.08.2020, právoplatné 13.08.2020. Je možné, že v tomto rozhodnutí je podmienka, že so skrývkou ornice možno začať až na základe

právoplatného stavebného povolenia. V tomto prípade už so skrývkou ornice bolo preukázateľne začaté.“

Vzhľadom k tomu, že stavebný úrad o odvolaní nerozhodol, predložil ho listom č. SU-222/4604/2022/Pa zo dňa 28.02.2022 spolu so spisovým materiálom toho času príslušnému odvolaciemu orgánu Okresnému úradu Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky, oddelenie štátnej stavebnej správy, Tomášikova 46, 832 05 Bratislava (ďalej už len „Okresný úrad BA/„OUBA“) v nadväznosti na § 57 ods. (2) správneho poriadku na odvolacie konanie.

Podľa § 56 správneho poriadku: „Správny orgán, ktorý napadnuté rozhodnutie vydal, upovedomí ostatných účastníkov konania o obsahu podaného odvolania, vyzve ich, aby sa k nemu vyjadrili, a podľa potreby doplní konanie vykonaním novonavrhnutých dôkazov.“

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.“

Okresný úrad BA prijal dňa 03.05.2022 od Imobiliare Bratislava, s.r.o., Ulica Svornosti 11966/41,821 06 Bratislava, IČO: 45 520 020 v zastúpení Jozef Flaskár, Popradská 11618/54, 821 06 Bratislava, Karol Flaskár, Popradská 10039/50, 821 06 Bratislava – konatelia danej spoločnosti, vyjadrenie k upovedomeniu o podaní odvolania k vyjadreniu Ing. Ivan Hapčo v ktorom uvádza:

„Po nazretí do spisu na Okresnom úrade Bratislava, sme si zo spisu vyžiadali podanie Ing. Ivana Hapču, ktorý 03.02.2022 odovzdal Mestskej časti Bratislava - Podunajské Biskupice vyjadrenie k upovedomeniu o podaní odvolania vo veci stavebníka Imobiliare Bratislava s.r.o. k výstavbe „výrobná hala s obchodnými priestormi a administratívou“ Ulica svornosti Bratislava - k zastaveniu konania. K uvedenému podaniu dovoľujeme si uviesť nasledovné:

Vo svojom vyjadrení Ing. Hapčo v konaní SU-202/16516/20212 /Pa-8 uvádza, že v súvislosti s plánovanou výstavbou „výrobná hala s obchodnými priestormi a administratívou“ na stavebnej parcele pri vypratání zadebnenej jamy stavebník porušili ustanovenia o ochrane pamiatkového fondu. Stavebník sa nebude vyjadrovať k tejto bezbrehej fantázii, prenecháva názor Ing. Hapču na posúdenie orgánu verejnej správy.

Uvádzame, že historické mapy predkladané Ing. Hapčom nepotvrdzujú, že stavebník na stavebnom pozemku na Ul. svornosti začal s výstavbou „výrobná hala s obchodnými priestormi a administratívou“.

Odmietame, tvrdenie vo vyjadrení Ing. Hapču, že bývalá stavebníčka umiestnila na stavebnom pozemku rôzne prípojky, okrem iného aj prípojku zemného plynu. Práve toto tvrdenie usvedčuje ho z klamstva, vzhľadom na to, že v plánovanej novostavbe nie je projektované plynové vykurovanie, preto nie je potrebná ani plynová prípojka a žiadne prípojky na stavebnom pozemku umiestnené neboli.

Parkoviská ktoré napáda Ing. Hapčo nasvedčuje tomu, že nie je miestne a časovo orientovaný, parkovisko ktoré spochybňuje prislúcha k existujúcej stavbe-administratívnej budovy

postavenej na pozemku, ktorý susedí so stavebným pozemkom a nie je premetom konania „výrobná hala s obchodnými priestormi a administratívou“.

Ing. Hapčo napadol stavebníkov zámer smerujúci k využitiu existujúcej žumpy na svojom pozemku. Stavebník nepovažuje za neobvyklé využitie žumpy zriadenej v minulosti na jeho pozemku s prihliadnutím na okolnosť, že v susedstve na parcelách 4384/1, 4384/2 stavebník Make Technology.

V prebiehajúcom stavebnom konaní, zatiaľ bez stavebného povolenia tiež plánuje využívať žumpu zriadenú na základe ohlásenia a to do času, kým nebude na Ulici svornosti zriadená mestská kanalizačná prípojka.

Chápeme, že Ing. Hapčo je vášnivý fotograf a vyhotovuje fotodokumentáciu v rozpore s trestným zákonom na cudzom pozemku, nemožno však stavebníkovi vytknúť, keď žumpu zriadenú v minulosti nenafotil.

V závere svojho vyjadrenia Ing. Hapčo sa neštítal zastrašovať účastníkov konania, ktorí vo veci stavebného konania stavebnému úradu zaslali čestné vyhlásenie, ale hlavne opomenul uviesť námietky, ktoré sa priamo dotýkajú jeho práv a chránených záujmov v stavebnom konaní.“

Okresný úrad BA prijal dňa 03.05.2022 od Imobiliare Bratislava, s.r.o., Ulica Svornosti 11966/41, 821 06 Bratislava, IČO: 45 520 020 v zastúpení Jozef Flaskár, Popradská 11618/54, 821 06 Bratislava, Karol Flaskár, Popradská 10039/50, 821 06 Bratislava – konatelia danej spoločnosti, vyjadrenie k spisu SU/222/577/2022/Pa z 24.01.2022 vo veci vyjadrenia k obsahu odvolania MUDr. E. Papšovej, ktorom uvádza:

„Po nahliadnutí do spisu na Okresnom úrade Bratislava, vyžiadali sme vyjadrenie k obsahu podaného odvolania č. SU/222/577/2022/Pa z 27.01.2022, odovzdané MUDr. Elenonórou Papšovou do podateľne Mestskej časti Bratislava - Podunajské Biskupice dňa 31.01.2022, dovoľujeme si k nemu uviesť nasledovné vyjadrenie .

Pani MUDr. Eleonora Papšová vo svojom vyjadrení uvádza, že, bez stavebného povolenia a bez súhlasu majiteľa došlo k odstráneniu oplotenia (zrejme oplotenie považovala za svoj) a tým došlo k poškodeniu cudzej veci a k neoprávnenému vstupu na cudzí pozemok. V tejto súvislosti uvádzame, že oplotenie bolo zriadené právnym predchodcom súčasného majiteľa pozemku, Jozef Flaskárom, nar. 1911 od ktorého právny predchodca p. Papšovej nadobudol pozemok kúpou. Súhlas na vstup pozemku menovanej nebolo treba žiadať, oplotenie sa realizovalo z pozemku vlastníka zapísaného v katastri nehnuteľností, (oplotenie je umiestnené s rezervou 15-20 cm v neprospech vlastníka zapísaného v katastri nehnuteľností) zriadenie oplotenia bolo so súhlasom stavebného úradu. Chápeme, že p. Papšová nie je nadšená z nového oplotenia, pretože má sťažené podmienky prehadzovať cez oplotenie pre ňu nepotrebných vecí (napr. pareniskové okná) ktoré na pozemku jej zanechal predchádzajúci vlastník.

Dôkaz: súhlas stavebného úradu

Z podania MUDr. Papšovej nie je zrejmé, či sa odvoláva proti zriadenému oploteniu, alebo plánovanej novostavby "výrobná hala s administratívou". Pani Papšová vo svojom podaní k spisovej značke SU/222/577/2022Pa sa vyjadrovala v konaní „výrobná hala s administratívou“ Potom predpokladáme, že p. Papšová tvrdí, že boli začaté stavebné práce, výkopová jama s rozsiahlou betónážou v zemi a na zemskom povrchu stavby „výrobná hala“. Jej tvrdenie rázne

odmietame, žiadna výkopová jama a žiadna betonáž v súvislosti s výstavbou „výrobná hala s obchodnými priestormi“ nebola začatá, táto okolnosť je kedykoľvek overiteľná.

Pokiaľ ide o tvrdenie p. Papšovej, že zistenie súčasného skutkového stavu bolo vykonané z parcely 4386/1 a nie z parcely stavebníka, nič nebráni tomu, aby vykonané práce zriadeného oplotenia ako aj overenie začatých stavebných prác výstavby "výrobnej haly s obchodnými a administratívnymi priestormi" čo odmietame bolo miestnou obhliadkou preverené z pozemku stavebníka.

Stavebník opakovane predkladá geometrický plán č.G1-2432/2021 zo dňa 30.11.2021, zameraný geodetom Ing. Bajzom, z ktorého je zrejmé, že oplotenie sa nachádza na pozemku vlastníka zapísaného v katastri nehnuteľností a vytyčovací náčrt Geodeta Ing. Bajzu zo dňa 22.03.2022 hranice medzi parcelami č. 4426, 4428/1, 4385/6, 4394/2, 4382/1, 4381/1, 4380/1, 4403, 4406, 4424, 4377, 4386/1, 4402. Iný vieryhodnejší dôkaz neexistuje, ktorým sa preukazuje, že oplotenie sa nachádza na pozemku vlastníka zapísaného v katastri nehnuteľností.

Pani Papšová vo svojom vyjadrení sa zmieňuje aj o vyhláseniach Andrey a Anabely Lakatosovej a uvádza, že ich záujmy plánovanou novostavbou „výrobná hala s obchodmi a administratívou“ nie sú dotknuté. Uvedené tvrdenie je totožné s názorom r. Lakatosovej, ktorá sa doprosovala vo svojich vyjadreniach adresovaných stavebnému úradu MČ Podunajské Biskupice, aby boli ako účastníci z konania vylúčené, už nemajú naďalej záujem vo veci listové zásielky preberať.

V závere svojho vyjadrenia p. Papšová uvádza, „Zlodej kričí: Chyťte zlodca“, ale nešpecifikuje zlodca a z neho nie je zrejmé aké zlodcestvo sa voči nej spáchalo a ohľadom tohto výroku si urobí vlastný úsudok odvolací orgán.“

Okresný úrad BA prijal dňa 03.05.2022 od Imobiliare Bratislava, s.r.o., Ulica Svornosti 11966/41, 821 06 Bratislava, IČO: 45 520 020 v zastúpení Jozef Flaskár, Popradská 11618/54, 821 06 Bratislava, Karol Flaskár, Popradská 10039/50, 821 06 Bratislava – konatelia danej spoločnosti, vyjadrenie k upovedomeniu o podaní odvolania – k vyjadreniu Ing. M. Hapčo, Ing. J. Hapčová, ktorom uvádza:

„Po nazretí do spisu na Okresnom úrade Bratislava, sme si zo spisu vyžiadali podanie manž. Hapčových, ktorí 16.02.2022 zaslali Mestskej časti Bratislava Podunajské Biskupice vyjadrenie k upovedomeniu o podaní odvolania vo veci stavebníka Imobiliare Bratislava k výstavbe „výrobná hala s obchodnými priestormi a administratívou“ k zastaveniu konania. K uvedenému podaniu dovoľujeme si uviesť nasledovné:

Rodina Hapčová vo svojom vyjadrení súhlasila s rozhodnutím Mestskej časti Bratislava-Podunajské Biskupice č.SÚ-202/165516/2021/Pa-8 zo 07.12.2021 ktorým zastavila konanie. Naproti tomu stavebník však týmto rozhodnutím nesúhlasí, pretože stavebné práce v žiadnom rozsahu začaté neboli. V rozhodnutí o zastavení konania neboli vyšpecifikované aké práce boli začaté. Potom nie je aplikovateľné ani ustanovenie §88 ods.1 stavebného zákona o prípadnom odstránení stavby, pretože nie je čo odstrániť.

Stavebník namietal na stavebnom úrade, že žiadne stavebné práce neboli začaté, preto vedúcej stavebného úradu Ing. arch. Urbánkovej nemožno vytknúť, že vykonala miestne zisťovanie a overila na sprístupnenom stavebnom pozemku rozostavanosť stavby avšak nezistila začatie stavebných prác. Oznámením č. SU-2027/749/202 Ur z 30.04.2021 právom začala stavebné

konanie o povolení stavby-nové prerokovanie. Z procesného dôvodu prokurátorka Mgr. Lešková napadala tento úkon, pričom sama skutkový stav nepreverila. Hlavne vytkla procesné nedostatky konania, že účastníkom konania vlastníkom parcely č. 4383 Anabela Lakatošová, Andrea Lakatosova, Izabela Hug nebolo doručené oznámenie -nové prerokovanie. V tejto súvislosti je dôležité uviesť, že tieto účastníčky konania už v minulosti sa doprosovali, aby boli vylúčené zo stavebného konania, pretože ich záujmy stavebným zámerom nie sú dotknuté a niekoľkoročné preberanie zásielok stavebného úradu ich zaťažovalo. Taktiež Ing. Jančí, vlastník pozemku par.č. 4382/1 nesusedí so stavebnou parcelou preto ani nemal byť účastníkom konania. Pokiaľ ide o MAKE Technology (vlastníkov parcely 4384/1, 4384/2) ich vylúčenie z konania už malo prebehnúť pred niekoľkými rokmi, pozemok stavebníka Make technology s.r.o. nesusedí s pozemkom stavebníka a vôbec nebol dôvod uvádzať tento subjekt ako účastníka konania. Záujmy tejto spoločnosti nie sú výstavbou v žiadnom rozsahu dotknuté, ak predsa v priebehu niekoľkých rokov od začatia stavebného konania orgány verejnej správy boli názoru, že ich záujmy výstavbou sú dotknuté, mali tieto pomenovať a stavebníkovi uložiť povinnosť ich odstrániť.

Pokiaľ ide o účastníka konania manž. Hapčových, so stavebným pozemkom síce susedili do 16.02.2022, pričom ich záujmy výstavbou neboli ani v súčasnosti nie sú dotknuté. Dňom 16.02.2022 stavebník zo zúfalosti a bezmocnosti popri pozemku par.č.4380/1, 4381/1 ktorý vlastní manž. Hapčovi a ich syn odčlenil od stavebného pozemku pozdĺž popri uvedených parciel plochu v rozsahu 2 m a previedol tento pozemok na iný subjekt. Zmenené vlastnícke pomery môžu mať za následok ž. r. Hapčová nebude účastníkom konania, aj vzhľadom na vyhotovený svetloteknický posudok (nachádzajúci sa v spise stavebného úradu) v ktorom je ustálené, že ich záujmy výstavbou nie sú dotknuté. Navyac novostavba má byť umiestnená 6 m od hranice pozemku r. Hapčovej a odstupová vzdialenosť plánovanej novostavby je nadštandardná. (podľa vhl. č.532/2022 Z.z. je stanovená v rozsahu 2m).

Uvádzame, že orgánom verejnej správy unikla pozornosť, nezaoberala sa výzvou stavebníka zaslanej rodine Hapčovej (nachádza sa v spise stavebného úradu), aby odstránila oplotenie z pozemku stavebníka, pretože oplotenie nie je na hranici pozemku a tým užívajú pozemok, ktorého nie sú vlastníkmí. Rodina Hapčová niekoľko rokov užívala pozemok stavebníka, s touto okolnosťou bola aj uzročená, avšak infantilne tvrdila, že pozemok kúpila s oplotením a ich nezaujíma, že užívajú cudzí pozemok. Táto okolnosť mohla a mala byť zo strany orgánov verejnej správy vyhodnotená. Opakovanými konaniami s miestnym zisťovaním (zapríčinené z dôvodu procesných nedostatkov spôsobených stavebným úradom) r. Hapčová opakovane dostala priestor na uplatnenie námietok a tým došlo k niekoľkoročným prietahom v konaní. Dôležité je uviesť, že stavebný úrad nikdy neuviedol dôvod opakovaných konaní s miestnym zisťovaním a tieto nikdy nevústili do žiadneho rozhodnutia, z ktorého by bola zrejma odôvodnenosť opakovaných konaní. Námietky rodiny Hapčovej v konaní neboli nikdy náležite vyhodnotené a zamietnuté, ak predsa sa vyskytli okolnosti, ktoré by mohli poškodiť ich záujmy, bolo treba ich vyšpecifikovať a stavebníkovi uložiť ich odstránenie.

Manželia Hapčovi v upovedomení o podaní odvolania-vo vyjadrení sa zaoberajú so žumpou, ktorá bola v minulosti právnym predchodcom stavebníka zriadená cca pre 20 rokmi na základe ohlásenia drobnej stavby. Parcela na ktorej sa žumpa nachádza bola niekoľkokrát prečíslovaná z dôvodu zmeny vlastníckych pomerov. Nie je zanedbateľné, že rodina Hapčová predkladala fotografie z pozemku stavebníka, čo svedčí o tom, že bez povolenia prekonala prekážku oplotenia, voľne sa pohybovala na pozemku stavebníka, vyhotovovala fotografie, čím sa dopustila trestného činu ochrany súkromia a podľa § 194a Trestného zákona a preto fotografie nemôžu byť podkladom žiadneho konania.

Popierame tvrdenie manž. Hapčových, že stavebná jama bola vykopaná .Uvádza, že existujúca jama bola zriadená a zadebnená v minulosti a nekopíruje stavebnú jamu .Samotná stavba je plánovaná 6 m od hranice pozemku (existujúca jama má inú polohu) a bez vytýčenia priestorovej polohy stavby geodetom a bez umiestnenia stavebných lavíc nebolo možné začatie stavebných prác. Pokiaľ by r. Hapčová pri priebežnom monitorovaní stavebného pozemku postrehla uvedené úkony, neopomenula by fotodokumentáciu predložiť stavebnému úradu.

Tvrdenie r. Hapčovej , že na pozemku bolo začaté s realizáciou SO 06 terénne úpravy je bezbrehou fantáziou.

Vo veci napadnutého oplotenia poukazujeme na to, že pre rodinu Hapčových bolo ľahšie pri fotografovaní pozemku stavebníka prekročiť schátrané oplotenie z pletiva a voľne sa pohybovať na pozemku stavebníka , ako dobýjať sa cez postavené betónové oplotenie. Rodinu Hapčových najviac mrzí, že novým oplotením na pozemku bol uvedený do súladu skutočný stav s právnym stavom, ktorým im zanikla možnosť užívať pozemok stavebníka a bezdôvodne sa obohacovať. Pokiaľ ide o tvrdenie r. Hapčových, že na stavebnom pozemku sú umiestnené stavebné mechanizmy, tieto boli umiestnené pri prácach počas výstavby oplotenia.

Pokiaľ ide o skrývku ornice stavebného pozemku, tá sa stále nachádza na stavebnom pozemku. Na pozemku bola realizovaná len práce súvisiace s vyčistením zadebnenej jamy zriadenej právnym predchodcom v minulosti .Práce takéhoto druhu môže vlastník pozemku vykonať aj v prípade, ak by na pozemku nemal stavebný zámer, toto oprávnenie má z titulu práva vlastníť majetok, chránené Ústavou SR.

Stavebník naďalej tvrdí, že stavebné práce neboli začaté v žiadnom rozsahu, nikdy neboli v špecifikovanom začaté stavebné práce rekognoskáciou uskutočnenej 29.03.2021, konaného bez sprístupnenia uzamknutého stavebného pozemku až do dňa 07.12.2021, kedy bolo rozhodnutím Mestskej časti Bratislava-Podunajské Biskupice v rozhodnutí č. SÚ-202/16516/2021/Pa-8 zo 07.12.2021 zastavené konanie vo veci vydania stavebného povolenia „Výrobná hala s obchodnými a s administratívou“.

Stavebný úrad Mestskej časti Bratislava -Podunajské Biskupice mohol a mal monitorovať stavebnú parcelu, od rekognoskácie dňom 29.03.2021 do zastavenia konania uplynulo viac než 8 mesiacov a nešpecifikoval v rozhodnutí o zastavení konania aké práce boli začaté zistené dňom rekognoskácie a v akom rozsahu boli od tej doby vykonané ďalšie stavebné práce resp. v akom rozsahu bola začatá nepovolená stavba, ktorá by mohla byť odstránená podľa §88 stavebného zákona.

Jednoduché tvrdenie , že stavebné práce boli začaté , (v skutočnosti neboli) má za následok výrazné a bezdôvodné zaťaženie stavebníka obstaraním nových stanovísk príslušných úradov (tieto počas konania boli 4 x vydané a boli kladné v prospech stavebníka) spôsobilo by to posun začatia stavebných prác o niekoľko rokov .

Na základe uvedených skutočností navrhujeme aby Okresný úrad Bratislava prehodnotil svoj názor o začatí stavebných prác vo veci „ výrobná hala s obchodmi a s administratívou“,Ul. svornosti Bratislava, zohľadnil niekoľkoročné bezdôvodné prietahy v konaní a v neposlednom rade spôsobenú vysokú škodu navýšením cien stavebných materiálov a tým navýšenie nákladov stavebných investícií stavebníka.“

Okresný úrad BA prijal dňa 09.05.2022 od účastníka konania Ing. Pavel Jančí, Komárnicka 117/32, 821 06 Bratislava, žiadosť o upravenie postavenie účastníka konania v ktorom uvádza:

„ Vo veci plánovanej výstavby „ výrobná hala s obchodnými priestormi a s administratívou" Ul. svornosti, Bratislava som mal v konaní č. SU-202/16516/2021/Pa priznané postavenie účastníka konania. Niekoľko rokov som preberal listové zásielky v uvedenom konaní, pričom som neuplatnil žiadne námietky z dôvodu, že výstavbou moje záujmy ako vlastníka pozemku par.č. 4382/I , LV 1915 katastrálne územie Podunajské Biskupice nie sú dotknuté.

V Oznámenie o začatí stavebného konania o povolení stavby-nové prerokovanie č. SU-202/497/2021/Ur z 30.04.2021 mi stavebný úrad opomenul doručiť, a túto okolnosť vytkla Okresná prokuratúra Bratislava II.

Do pozornosti stavebného úradu uvádzam, že pokiaľ by moje záujmy výstavbou boli dotknuté, bol by som ich už uplatnil v minulosti v zdĺhavom konaní a opomenutím doručenia Oznámenia o novom prerokovaní neboli moje práva a záujmy dotknuté ako to vníma Okresná prokuratúra Bratislava II.

Týmto žiadam stavebný úrad, aby upravil okruh účastníkov konania a na moju žiadosť odňal mi priznať postavenie účastníka konania z dôvodu, že prebranie listových zásielok počas šiestich rokov počas ma výrazne zťažovali a vnímam zdĺhavé konanie voči stavebníkovi za šikanózne.

Dovoľujem si uviesť, že ako stavebný inžinier viem posúdiť začatie stavebných prác na stavebnom pozemku určený na plánovanú výstavbu " výrobná hala s obchodnými a administratívnymi priestormi" a vyhlasujem , že žiadne stavebné práce neboli začaté a vnímam bezdôvodne zdĺhavé stavebné konanie a zastavenie konania z dôvodu začatia stavebných prác, ktoré neboli začaté za bezprecedentné."

Okresný úrad Bratislava následne vydal **rozhodnutie č. OU-BA-OVBP2-2022/70006/KIZ zo dňa 29.07.2022, právoplatné dňa 24.01.2023** (ďalej už len „rozhodnutie zo dňa 29.07.2022“), ktorým podľa § 46, § 47, § 59 ods. (2) správneho poriadku **zamietol odvolanie zo dňa 31.12.2021 a rozhodnutie zo dňa 07.12.2021 potvrdil.**

Podľa ustanovenia 84 ods. (4) písm. b) stavebného zákona: „Doterajšie predpisy v znení účinnom do 31. marca 2025 sa použijú na vybavenie konania začatého na stavebnom úrade do 31. marca 2025 na žiadosť stavebníka. “

Podľa ustanovenia § 84 ods. (9) stavebného zákona: „Druhostupňovým správnym orgánom príslušným rozhodnúť o opravných prostriedkoch proti rozhodnutiu obce vydanom podľa odsekov 4 až 8 je regionálny úrad. “

Doterajšími predpismi sa rozumie zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení účinnom do 31.03.2025 (ďalej len „stavebný zákon účinný do 31.03.2025“) a jeho vykonávacie vyhlášky.

Regionálny úrad Bratislava prijal dňa 21.01.2026 od Správny súd v Bratislave, Račianska 153/A, 831 53 Bratislava (ďalej len „Správny súd v Ba“) **Rozsudok Správneho súdu v BA č. BA-5S/239/2022-167, IČS:1022201429 zo dňa 17.12.2025** (ďalej už len „rozsudok SSBA zo dňa 17.12.2025“), ktorým zrušil rozhodnutie zo dňa 29.07.2022 a vec vrátil Regionálnemu úradu Bratislava na ďalšie konanie a dňa 26.02.2026 vrátil Regionálnemu úradu Bratislava k danej veci spisový materiál.

Správny súd v BA v rámci rozsudku SSBA zo dňa 17.12.2025 uvádza, že dospel k záveru o potrebe zrušenia rozhodnutia zo dňa 29.07.2022 podľa § 191 ods. (1) písm. d) zákona č. 162/2015 Z.z. Správny súdny poriadok v znení účinnom do 30.06.2023 (ďalej už len „SSP“) a uvádza, že v ďalšom konaní je úlohou Regionálneho úradu Bratislava vysporiadať sa s odvolacími námietkami Imobiliare Bratislava, s.r.o., Ulica Svornosti 11966/41,821 06 Bratislava, IČO: 45 520 020 a svoje rozhodnutie riadnym spôsobom odôvodniť v súlade s § 47 ods. (3) správneho poriadku.

Podľa § 191 ods. (1) písm. d) SSP: „*Správny súd rozsudkom zruší napadnuté rozhodnutie orgánu verejnej správy alebo opatrenie orgánu verejnej správy, ak je nepreskúmateľné pre nezrozumiteľnosť alebo nedostatok dôvodov.*“

Podľa § 191 ods. (4) SSP: „*Ak správny súd zrušuje rozhodnutie alebo opatrenie, podľa okolností môže aj bez návrhu súčasne vysloviť, že vec sa vracia na ďalšie konanie žalovanému, prípadne orgánu verejnej správy podľa odseku 3. Ak správny súd zruší rozhodnutie alebo opatrenie, lehota na vydanie rozhodnutia alebo opatrenia v ďalšom konaní začne orgánu verejnej správy plynúť až po doručení všetkých administratívnych spisov pripojených k prejednávanej veci.*“

Podľa § 191 ods. (6) SSP: „*Právnym názorom, ktorý vyslovil správny súd v zrušujúcom rozsudku, je orgán verejnej správy v ďalšom konaní viazaný. Ak orgán verejnej správy v ďalšom konaní nepostupoval v súlade s právnym názorom správneho súdu a správny súd opätovne zrušil rozhodnutie orgánu verejnej správy alebo opatrenie orgánu verejnej správy z tých istých dôvodov, môže správny súd i bez návrhu v zrušujúcom rozsudku uložiť orgánu verejnej správy pokutu.*“

Regionálny úrad Bratislava prijal dňa 30.03.2026 oznámenie, že právnym nástupcom spoločnosti Imobiliare Bratislava, s.r.o., Ulica Svornosti 11966/41,821 06 Bratislava, IČO: 45 520 020 sa stala spoločnosť FLABAU s.r.o., Ul. Svornosti 41, 821 06 Bratislava, IČO: 55 297 781.

Regionálny úrad Bratislava listinou č. 23795/47383/2026-22.1.2 zo dňa 15.06.2026 požiadal Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, Tomášikova 14366/64A, 831 04 Bratislava, sekcia verejného obstarávania, práva a legislatívy, odbor práva a legislatívy, v nadväznosti na § 32 ods. (3) správneho poriadku o súčinnosť a to o informáciu ohľadom nadobudnutia právoplatnosti rozsudku SSBA zo dňa 17.12.2025. Regionálny úrad Bratislava prijal dňa 23.06.2026 oznámenie, že predmetné rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 17.01.2026.

Regionálny úrad Bratislava uvádza, že ako odvolací orgán nepreskúmava len zákonnosť rozhodnutia vydaného v prvom stupni, ale aj jeho správnosť. Posudzuje, či je dané rozhodnutie i vecne správne a účelné. Zisťuje, či prvostupňový orgán rešpektoval predpisy hmotného aj procesného práva, pričom preveruje aj postup vykonaný prvostupňovým orgánom v rámci odvolacieho konania. Pri rozhodovaní o odvolaní odvolací orgán nie je viazaný dôvodmi uvedenými v odvolaní, skutkovými zisteniami a ani právnym názorom prvostupňového orgánu. V závislosti od výsledku zistení v rámci preskúmania konkrétneho napadnutého rozhodnutia, rozhoduje odvolací orgán v intenciách § 59 ods. (2) alebo § 59 ods. (3) správneho poriadku.

Regionálny úrad Bratislava v rámci ďalšieho konania ako odvolací orgán preskúmal podľa ustanovenia § 59 ods. (1) správneho poriadku rozhodnutie zo dňa 07.12.2021 v celom rozsahu, spolu s predloženým spisovým materiálom, ako aj dôvody uvádzané v odvolaní 31.12.2021. Rovnako preskúmal aj postup stavebného úradu v konaní, ktoré predchádzalo vydaniu rozhodnutia zo dňa 07.12.2021. Porovnal výrokovú časť, odôvodnenie aj poučenie

rozhodnutia zo dňa 07.12.2021 s príslušnými hmotnoprávnymi a procesnoprávnymi predpismi, predovšetkým so stavebným zákonom, zákonom č. 50/1976 Zb., Vyhláškou Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona (ďalej už len „Vyhláška č. 453/2000 Z.z.“) a zákonom o správnom poriadku a na základe zistených skutočností dospel k záveru, že dané rozhodnutie zo dňa 07.12.2021 bolo vydané v rozpore so zákonom. Z uvedeného dôvodu bolo potrebné rozhodnutie zo dňa 07.12.2021 *zrušiť* a vec vrátiť prvostupňovému správnenmu orgánu na nové prejednanie a rozhodnutie, nakoľko zistené pochybenia stavebného úradu nebolo možné odstrániť zmenou výrokovej časti rozhodnutia.

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.“*

Podľa ustanovenia § 59 ods. (3) správneho poriadku: *„Odvolací orgán rozhodnutie zruší a vec vráti správnenmu orgánu, ktorý ho vydal, na nové prejednanie a rozhodnutie, pokiaľ je to vhodnejšie najmä z dôvodov rýchlosti alebo hospodárnosti; správny orgán je právnym názorom odvolacieho orgánu viazaný.“*

Podľa ustanovenia § 140 zákona č. 50/1976 Zb.: *„Ak nie je výslovne ustanovené inak, vzťahujú sa na konanie podľa tohto zákona všeobecné predpisy o správnom konaní.“*

Podľa § 3 ods. (1) správneho poriadku: *„Správne orgány postupujú v konaní v súlade so zákonmi a inými právnymi predpismi. Sú povinné chrániť záujmy štátu a spoločnosti, práva a záujmy fyzických osôb a právnických osôb a dôsledne vyžadovať plnenie ich povinností.“*

Podľa § 3 ods. (5) správneho poriadku: *„Rozhodnutie správnych orgánov musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci. Správne orgány dbajú o to, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely.“*

Podľa § 46 správneho poriadku: *„Rozhodnutie musí byť v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi, musí ho vydať orgán na to príslušný, musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci a musí obsahovať predpísané náležitosti.“*

Podľa § 47 ods. (1) správneho poriadku: *„Rozhodnutie musí obsahovať výrok, odôvodnenie a poučenie o odvolaní (rozklade). Odôvodnenie nie je potrebné, ak sa všetkým účastníkom konania vyhovuje v plnom rozsahu.“*

Podľa § 47 ods. (2) správneho poriadku: *„Výrok obsahuje rozhodnutie vo veci s uvedením ustanovenia právneho predpisu, podľa ktorého sa rozhodlo, prípadne aj rozhodnutie o povinnosti nahradiť trovy konania. Pokiaľ sa v rozhodnutí ukladá účastníkovi konania povinnosť na plnenie, správny orgán určí pre ňu lehotu; lehota nesmie byť kratšia, než ustanovuje osobitný zákon.“*

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.“*

Podľa § 59 ods. (3) správneho poriadku: *„Odvolací orgán rozhodnutie zruší a vec vráti správnenmu orgánu, ktorý ho vydal, na nové prejednanie a rozhodnutie, pokiaľ je to vhodnejšie*

najmä z dôvodov rýchlosti alebo hospodárnosti; správny orgán je právnym názorom odvolacieho orgánu viazaný.

Ku skutkovým a právnym okolnostiam danej veci Regionálny úrad Bratislava uvádza nasledovné:

Stavebný úrad vydal **rozhodnutie č. SU-433/8207/2019/Du-8 zo dňa 17.06.2019**, právoplatné dňa 14.02.2020, ktorým podľa § 46, správneho poriadku, § 39 a § 39a ods. (1), (2) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení účinnom dňom vydania daného rozhodnutia **rozhodol o umiestnení stavby č. 233, stavba „Výrobná hala s obchodnými priestormi a administratívou“ a prislúchajúca technická a dopravná vybavenosť**, pozemky p.č. 4385/6, 4385/9, 2958/28, 4402, 4595/1, 4590/1, 4589/1, 4589/2,4661/5 k. ú. Podunajské Biskupice, stavebné objekty - SO 01 Objekt hlavný: Výrobná hala s obchodmi a administratívou, SO 02 Elektrická prípojka, SO 03 Vodovodná prípojka, kanalizačná prípojka, SO 04 Dažďová kanalizácia, SO 05 Komunikácia a spevnené plochy, SO 06 Oporný múr a terénne úpravy, navrhovateľ JUDr. Edita Flaskárová, Popradská 52, 821 06 Bratislava.

Stavebný úrad prijal dňa 31.03.2020 od Imobiliare Bratislava, s.r.o., Ulica Svornosti 11966/41,821 06 Bratislava, IČO: 45 520 020 zastúpený konateľmi spoločnosti Jozef Flaskár, Popradská 11618/54, 821 06 Bratislava, Karol Flaskár, Popradská 10039/50, 821 06 Bratislava, žiadosť o stavebné povolenie na stavbu výrobnéj haly (miesto stavby p.č. 4385/6, 4385/9, 2958/28, 4402, 4595/1, 4590/1, 4589/1, 4589/2,4661/5 k. ú. Podunajské Biskupice). Stavebný úrad na základe uskutočneného konania vydal **rozhodnutie č. SU-863/16331/2020/Pa-32 zo dňa 17.12.2020** (ďalej už len „rozhodnutie zo dňa 17.12.2020“) ktorým podľa § 46, § 47 správneho poriadku, § 60-66 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení účinnom dňom vydania daného rozhodnutia, **vydal stavebné povolenie na stavbu výrobnéj haly** (miesto stavby p.č. 4385/16, 4385/17, 4385/18, 4385/19, 4402, 4385/9, 4385/6, k. ú. Podunajské Biskupice).

Na základe podaných odvolaní účastníkov konania voči rozhodnutiu zo dňa 17.12.2020, Okresný úrad Bratislava **rozhodnutím č. OU-BA-OVBP2-2021/61160/KIZ zo dňa 29.03.2021, právoplatné dňa 14.04.2021**, podľa § 46, § 47, § 59 ods. (3) správneho poriadku **zrušil rozhodnutie** stavebného úradu – **rozhodnutie zo dňa 17.12.2020** (ďalej už len „rozhodnutie zo dňa 29.03.2021“) a vec vrátil stavebnému úradu na nové prejednanie a rozhodnutie.

Stavebný úrad vykonal dňa 06.04.2021 obhliadku na pozemkoch p.č. 4385/6, 4385/16-19, z ktorej vyhotovil záznam, v ktorom mimo iného uvádza, že stavebník Imobiliare Bratislava, s.r.o., Ulica Svornosti 41, 821 06 Bratislava, nezačal so stavebnými prácami, ktoré by mali charakter začiatku stavby výrobnéj haly.

Stavebný úrad listinou č. SU-202/6734/2021/Pa zo dňa 16.04.2021 poskytol súčinnosť Krajskej prokuratúre Bratislava, Vajnorská 47, 812 56 Bratislava, pričom v danej listine uvádza, že dňa 16.04.2021 vykonal obhliadku pozemku v areáli, kde sa bude vykonávať budúca výstavba stavby výrobnéj haly, v priemyselnej zóne v areáli stavebníka sú existujúce, povolené a skolaudované stavby, bol odstránený navezený odpad, vyčistený terén a uvádza, že nezistil, že by došlo k takým činnostiam, ktoré by preukazovali začiatok výstavby stavby výrobnéj haly,

neboli začaté výkopové práce stavbu výrobné haly a stavebník nezačal s výstavbou stavby výrobné haly.

Stavebný úrad prijal dňa 21.04.2021 od Slovenská stavebná inšpekcia, Inšpektorát Bratislava, Lamačská cesta 8, 811 04 Bratislava, Oznámenie o vykonaní štátneho stavebného dohľadu na stavbe výrobné haly na deň 08.06.2021.

Od Okresného úradu Bratislava prijal stavebný úrad dňa 21.04.2021 vrátenie spisového materiálu (863/2020) a zaslanie právoplatného rozhodnutia zo dňa 29.03.2021.

Listinou č. SÚ-202/7497/2021/Ur zo dňa 30.04.2021 stavebný úrad podľa § 18 ods. (3) správneho poriadku oznámil začatie stavebného konania o povolení stavby- nové prerokovanie, -výzva na podanie záväzného stanoviska, stanoviska a vyjadrenia dotknutých orgánov (ďalej už len „Oznámenie zo dňa 30.04.2021“), v rámci ktorého uvádza aj to, že vydal oznámenie k drobnej stavbe č. SU-773/6491/2021/Ur zo dňa 06.04.2021- kanalizačnej prípojky, ktorá ústi do žumpy, ktorá je umiestnená v areáli stavby vrátane drobnej stavby pre stavbu žumpy. Zároveň v danej listine/oznámení uviedol, že upravil okruh účastníkov konania a v zmysle § 61 ods. (3), (6) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení účinnom dňom vydania danej listiny, určil účastníkom konania ako aj dotknutým orgánom lehotu 10 kalendárnych dní odo dňa doručenia danej listiny na uplatnenie námietok a stanovísk s poučením, že inak na ne neprihliadne.

Stavebný úrad na podklade vyššie uvedeného Oznámenia zo dňa 30.04.2021 prijal vyjadrenia od účastníkov konania:

- Dňa 12.05.2021 od MUDr. Eleonora Papšová Športová 2, 971 01 Prievidza (Oznámenie zo dňa 30.04.2021 doručené dňa 07.05.2021)
- Dňa 24.05.2021 od Ing. Jaroslava Hapčová, Pr Starej prachárni 13, 831 04 Bratislava (Oznámenie zo dňa 30.04.2021 doručené dňa 13.05.2021)
- Dňa 07.06.2021 od Ing. Miroslav Hapčo, Pri Starej prachárni 13, 831 04 Bratislava, Ing. Ivan Hapčo, Bieloruská 46, 821 06 Bratislava (Oznámenie zo dňa 30.04.2021 doručené dňa 24.05.2021)

Immobiliare Bratislava, s.r.o., Ulica Svornosti 41, 821 06 Bratislava, IČO: 45 520 020 (ďalej už len „stavebník“) podal na stavebný úrad:

- Dňa 26.05.2021 vyjadrenie stavebníka k stanovisku MUDr. E. Papšovej, Športová 2, 971 01 Prievidza
- Dňa 02.06.2021 vyjadrenie k námietkam Ing. Hapčovej, Pri Starej prachárni 13, 831 04 Bratislava

Stavebný úrad dňa 03.09.2021 prejednal námietky v rámci daného konania za prítomnosti účastníkov konania: Ing. arch. Jana Grznárová, Ing. Eva Palusková, JUDr. Edita Flaskárová, Ing. Jaroslava Hapčová, Ing. Miroslav Hapčo, Ing. Ivan Hapčo.

Stavebný úrad prijal dňa 19.11.2021 od Okresnej prokuratúry Bratislava II, Kvetná 13, 820 05 Bratislava, upozornenie prokurátora č. Pd 67/21/1102-10 zo dňa 15.11.2021 podľa § 28 ods. (1) zákona č. 153/2001 Z.z. o prokuratúre v znení predpisov účinných v čase vydania daného protestu (ďalej už len „upozornenie prokurátora zo dňa 15.11.2021“), na porušovanie ustanovení § 3 ods. (1), (2), § 49 ods. (2), § 59 ods. (3) správneho poriadku a ustanovení § 59 ods. (1), § 60 ods. (2) písm. f), § 88a ods. (1) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní

a stavebnom poriadku v znení účinnom dňom vydania upozornenia prokurátora zo dňa 15.11.2021, ku ktorému dochádza jeho nečinnosťou v predmetnom konaní.

Stavebný úrad následne vydal **rozhodnutie zo dňa 07.12.2021** o vydaní ktorom listinou č. SU 1420/18147/2021/Pa zo dňa 16.12.2021 informoval v rámci upozornenia prokurátora zo dňa 15.11.2021 Okresnú prokuratúru Bratislava II, Kvetná 13, 820 05 Bratislava.

Okresný úrad Bratislava v rámci odvolacieho konania **vydal rozhodnutie zo dňa 29.07.2022**, ktorým podľa § 46, § 47, § 59 ods. (2) správneho poriadku **rozhodnutie zo dňa 07.12.2021 potvrdil**. Správny súd v Ba **rozsudkom SSBA zo dňa 17.12.2025 zrušil rozhodnutie zo dňa 29.07.2022** a vec vrátil Regionálnemu úradu Bratislava na ďalšie konanie.

Regionálny úrad Bratislava v odvolacom konaní po preskúmaní predloženého spisového materiálu a po posúdení veci uvádza:

Stavebný úrad rozhodnutím zo dňa 17.12.2020 *vydal stavebné povolenie na stavbu výrobnjej haly*, pričom na základe podaných odvolaní voči danému rozhodnutiu OUBA rozhodnutím zo dňa 29.03.2021 uvedené stavebné povolenie zrušil a vec vrátil stavebnému úradu na nové prejednanie a rozhodnutie. OUBA zároveň v danom rozhodnutí zo dňa 29.03.2021 mimo iného uviedol, že pre potreby odvolacieho konania uskutočnil dňa 29.03.2021 na tvári miesta rekognoskáciu za účelom verifikácie územia a skutkových okolností súvisiacich s daným odvolacím konaním a miestnym šetrením zistil, že s realizáciou stavby výrobnjej haly bolo začaté bez právoplatného prvostupňového rozhodnutia, čo je dôvodom, pre ktorý je stavebný úrad povinný zastaviť stavebné konanie podľa § 60 ods. (2) písm. f) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení účinnom dňom vydania daného rozhodnutia zo dňa 29.03.2021 a po nadobudnutí právoplatnosti takého rozhodnutia o zastavení konania začať vo veci nepovolenej stavby samostatné konanie o dodatočnom povolení stavby. Na základe uvedeného právneho názoru odvolacieho orgánu stavebný úrad vydal rozhodnutie zo dňa 07.12.2021.

V prípade, ak odvolací orgán zruší rozhodnutie prvostupňového správneho orgánu, je povinný v takomto rozhodnutí zároveň uviesť *právny názor* ako by mal prvostupňový orgán rozhodnúť. Regionálny úrad Bratislava má však za to, že týmto právnym názorom je prvostupňový správny orgán *viazaný len v prípade*, ak v priebehu konania *nevyjdú najavo nové skutočnosti* existujúce v čase predchádzajúceho konania, ale správneho orgánu v tom čase tieto skutočnosti neboli známe – nedostatočné a neúplné zisťovanie podkladov pre rozhodnutie. V takomto prípade prvostupňový správny orgán na právny názor odvolacieho orgánu *neprihliada*, ale *zohľadňuje zistené skutočnosti a rozhoduje v súlade s preukázaným skutkovým stavom*.

Regionálny úrad Bratislava konštatuje, že stavebný úrad dňa 06.04.2021 t.j. po vydaní rozhodnutia zo dňa 29.03.2021 a po vykonanej verifikácii územia odvolacím orgánom, vykonal ohliadku na mieste stavby výrobnjej haly, v rámci ktorej *sám skonštatoval, že stavebník nezačal so stavebnými prácami*, ktoré by mali charakter *začiatku stavby výrobnjej haly*. Následne stavebný úrad v listine č. SU-202/6734/2021/Pa zo dňa 16.04.2021, v rámci ktorej poskytol súčinnosť OPBA II, *opätovne uvádza*, že dňa 16.04.2021 na mieste stavby výrobnjej haly *nezistil, že by došlo k takým činnostiam, ktoré by preukazovali začiatok výstavby stavby výrobnjej haly a uvádza, že stavebník nezačal s výstavbou predmetnej stavby*.

Po vydaní rozhodnutia zo dňa 29.03.2021, v rámci nového prejednaní veci, stavebný úrad prijal dňa 21.04.2021 oznámenie o vykonaní štátneho stavebného dohľadu na mieste stavby výrobnéj haly a to na deň 08.06.2021. Regionálny úrad Bratislava uvádza, že z predloženého spisového materiálu nevyplýva skutočnosť, či sa stavebný úrad ako prizvaný k výkonu štátneho stavebného dohľadu predmetného dohľadu zúčastnil, respektíve, či v rámci spoľahlivo zisteného stavu veci (aj na základe nižšie uvedeného tvrdenia stavebníka) overil výsledky/zistenia Slovenskej stavebnej inšpekcie, Inšpektorát Bratislava, Lamačská cesta 8, 811 04 Bratislava, v rámci predmetného štátneho stavebného dohľadu realizovaného na mieste stavby výrobnéj haly.

Stavebný úrad na základe listiny zo dňa 30.04.2021- oznámenie o stavebnom konaní – nové prerokovanie, prijal ako vyjadrenia účastníkov konania (ktorí tvrdia, že so stavbou výrobnéj haly sa začalo) tak aj vyjadrenia stavebníka, pričom stavebník uvádza, že so stavbou výrobnéj haly sa nezačalo a uvádza, že štátny stavebný dohľad ma mieste staveniska dňa 08.07.2021 prehodnotil stanovisko OUBA a dospel k názoru, že stavba výrobnéj haly nebola zahájená v žiadnom rozsahu. Následne stavebný úrad dňa 03.09.2021 vykonal v danej veci prejednanie námietok z ktorého spísal Úradný záznam, z čoho z logiky veci možno predpokladať, že stavebný úrad mal za to, že neexistuje dôvod na zastavenie konania podľa § 60 ods. (2) písm. f) zákona č. 50/1976 Zb. a v danom konaní pokračoval.

Rozhodnutie správnych orgánov musí vychádzať zo *spoľahlivo zisteného stavu veci*. Zistením skutočného stavu veci sa rozumie zistenie všetkých podstatných skutočností v súlade s príslušným hmotnoprávnym predpisom. Úplnosť znamená *povinnosť správneho orgánu zistiť všetky rozhodujúce skutočnosti* bez ohľadu na to, či budú v prospech alebo neprospech účastníka konania. Zisťovanie podkladov pre rozhodnutie patrí k ťažiskovým činnostiam orgánov verejnej správy v správnom konaní. V podstate ide o poznávací proces určitých predmetov alebo javov, ktorý smeruje k zisteniu skutočného stavu. Výsledky tohto procesu slúžia ako *podklad na vydanie rozhodnutia*. Požiadavka zákona čo najúplnejšie a najpresnejšie zistiť skutočný stav veci je procesným vyjadrením zásady materiálnej pravdy. *Rozsah a spôsob zisťovania podkladov pre rozhodnutie určuje správny orgán.*

Podľa § 3 ods. (5) správneho poriadku: „*Rozhodnutie správnych orgánov musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci. Správne orgány dbajú o to, aby v rozhodovaní o skutkovo zhodných alebo podobných prípadoch nevznikali neodôvodnené rozdiely.*“

Regionálny úrad Bratislava má za to, že napriek právnomu názoru odvolacieho orgánu v rámci rozhodnutia zo dňa 29.03.2021 mal stavebný úrad s ohľadom na vyššie uvedené nové skutočnosti riadne a spoľahlivo zistiť skutočný stav veci a následne rozhodnúť v súlade s preukázaným skutočným stavom veci ako aj v súlade s právnymi predpismi.

Podľa § 33 ods. (2) správneho poriadku, je správny orgán povinný dať účastníkom konania možnosť, aby sa pred vydaním rozhodnutia mohli vyjadriť k jeho podkladu i k spôsobu jeho zistenia, prípadne navrhnúť jeho doplnenie. Uvedený postup by sa mal aplikovať v tých prípadoch, keď je to relevantné vzhľadom na povahu veci. Regionálny úrad Bratislava zastáva názor, že v predmetnom prípade boli splnené podmienky na jeho aplikáciu, a to najmä s ohľadom na protichodné tvrdenie stavebného úradu, podľa ktorého sa so stavbou výrobnéj haly nezačalo, pričom uvedené tvrdenie bezprostredne súvisí s dôvodom zastavenia predmetného konania. V kontexte zásad správneho konania stavebný úrad tak mal urobiť písomne a zároveň mal určiť primeranú lehotu na vyjadrenia sa, prípadne na doplnenie.

Podľa § 33 ods. (2) správneho poriadku: „*Správny orgán je povinný dať účastníkom konania a zúčastneným osobám možnosť, aby sa pred vydaním rozhodnutia mohli vyjadriť k jeho podkladu i k spôsobu jeho zistenia, prípadne navrhnúť jeho doplnenie.*“

Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti (opakované konštatovanie stavebného úradu, že so stavbou výrobné haly sa nezačalo, výkonu štátneho stavebného dohľadu zo dňa 08.06.2021, samotného prerokovania námietok) má Regionálny úrad Bratislava za to, že stavebný úrad uviedol účastníkov konania do právnej neistoty, keďže bez možnosti vyjadrenia sa k zastaveniu daného konania z dôvodu, že sa s predmetnou stavbou začalo, vydal rovno rozhodnutie zo dňa 07.12.2021.

Inštitút doručovania patrí ku kľúčovým v správnom konaní. V zmysle správneho poriadku sa do vlastných rúk doručujú všetky dôležité písomnosti vyhotovené správnym orgánom v priebehu správneho konania. Doručovať do vlastných rúk je možné rôznym spôsobom, ktorým sa *dostatočne preukáže, že bola doručená* do vlastných rúk oprávnenej osobe. Pretože doručenie písomností má významný vplyv na plynutie lehôt v správnom konaní, musí správny orgán vždy starostlivo skúmať, či písomnosť bola adresátovi riadne doručená.

Podľa § 24 ods. (1) správneho poriadku: „*Dôležité písomnosti, najmä rozhodnutia, výzvy a predvolania, sa doručujú do vlastných rúk adresátovi alebo osobe, ktorá sa preukáže jeho splnomocnením na preberanie zásielok.*“

Podľa § 25a správneho poriadku: „*Na doručenie do elektronickej schránky sa vzťahuje osobitný predpis o elektronickej podobe výkonu verejnej moci*“

Podľa § 17 ods. (1) zákona č. 305/2013 Z.z. o elektronickej podobe výkonu pôsobnosti orgánov verejnej moci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o e-Governmente) v znení neskorších predpisov: „*Orgán verejnej moci je povinný uplatňovať výkon verejnej moci elektronicky podľa tohto zákona, pričom túto povinnosť nemá, ak ide o úkony v konaní o právach, právom chránených záujmoch alebo povinnostiach osôb,*

- a) o ktorých osobitný predpis výslovne ustanovuje, že ich orgán verejnej moci vykonáva výlučne v listinnej podobe,*
- b) ktoré osobitný predpis ukladá alebo umožňuje vykonať ústne, konkludentným prejavom vôle alebo predložením veci, ktorá nemá listinnú podobu alebo elektronickú podobu, alebo*
- c) ktoré spočívajú vo výkone činnosti, akou je ústne pojednávanie, miestne zisťovanie, výkon kontroly alebo dohľadu priamo u kontrolovaného subjektu alebo dohliadaného subjektu, obhliadka, nazeranie do spisov, predvedenie a iné obdobné úkony, ktoré sa vykonávajú mimo úradnej budovy, v ktorej sídli orgán verejnej moci.*“

Podľa § 30 ods. (1) zákona č. 305/2013 Z.z. o elektronickej podobe výkonu pôsobnosti orgánov verejnej moci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o e-Governmente) v znení neskorších predpisov: „*Elektronickou doručenkou sa rozumie elektronický dokument jednoznačne identifikujúci moment elektronického doručenia, odosielateľa, prijímateľa, elektronickú úradnú správu a jej obsah; identifikácia elektronickej úradnej správy a elektronických dokumentov musí zabezpečiť vytvorenie logickej väzby na túto správu a dokumenty, ktoré obsahuje.*“

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.*“

Regionálny úrad Bratislava má zato, že stavebný úrad je povinný v rámci konania vo veci doručovať všetky dôležité písomnosti v súlade s § 24, § 25, § 25a respektíve podľa § 26 správneho poriadku s prihliadnutím na § 17 ods. 1 zákona č. 305/2013 Z.z. o elektronickej podobe výkonu pôsobnosti orgánov verejnej moci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o e-Governmente) v znení neskorších predpisov, a následne ich doručenie/prevzatie zaznamenať (formou doručeníek) v spise, čím sa stavebný úrad v danom konaní *neriadil a bez predložených doručeníek k jednotlivým úkonom stavebného úradu v rámci predloženého spisu nie je možné z pohľadu Regionálneho úradu Bratislava posúdiť, či boli všetci účastníci konania rovnako oboznamovaní s jednotlivými rozhodnutiami/listinami* a či tak mali možnosť uplatniť a obhajovať svoje práva a vyjadriť sa k danému konaniu a či bola zabezpečená rovnosť účastníkov v danom konaní.

Podľa § 46 správneho poriadku: „*Rozhodnutie musí byť v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi, musí ho vydať orgán na to príslušný, musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci a musí obsahovať predpísané náležitosti.*“

Ustanovenie § 47 správneho poriadku upravuje materiálne náležitosti rozhodnutia vydaného v správnom konaní, ktorými sú výrok, odôvodnenie a poučenie. Uvedené náležitosti musí obsahovať každé rozhodnutie vydané správnym orgánom. V prípade, ak by niektorá z uvedených náležitostí absentovala, je to dôvod na zmenu alebo zrušenie rozhodnutia. Výrok je najdôležitejšou časťou rozhodnutia, pretože obsahuje rozhodnutie vo veci, ktorá musí byť jednoznačne špecifikovaná. Výrok musí byť formulovaný presne, určito, stručne a musí úplne vyjadrovať vyriešenie veci tak, aby bolo rozhodnutie správneho orgánu zrejmé. Z výroku musí byť predovšetkým zrejmé, čo bolo predmetom rozhodovania, na základe akého právneho predpisu a ktorého ustanovenia správny orgán rozhodoval, tzn., že výrok rozhodnutia musí obsahovať príslušné ustanovenie právneho predpisu, na základe ktorého správny orgán rozhodol o právnom stave, ktorý bol predmetom správneho konania. Regionálny úrad Bratislava konštatuje, že stavebný úrad vo výroku rozhodnutia zo dňa 07.12.2021 opomenul ustanovenie § 47 správneho poriadku.

Podľa § 47 ods. (1) správneho poriadku: „*Rozhodnutie musí obsahovať výrok, odôvodnenie a poučenie o odvolaní (rozklade). Odôvodnenie nie je potrebné, ak sa všetkým účastníkom konania vyhovuje v plnom rozsahu.*“

Podľa § 47 ods. (2) správneho poriadku: „*Výrok obsahuje rozhodnutie vo veci s uvedením ustanovenia právneho predpisu, podľa ktorého sa rozhodlo, prípadne aj rozhodnutie o povinnosti nahradiť trovy konania. Pokiaľ sa v rozhodnutí ukladá účastníkovi konania povinnosť na plnenie, správny orgán určí pre ňu lehotu; lehota nesmie byť kratšia, než ustanovuje osobitný zákon.*“

Odôvodnenie rozhodnutia slúži na to, aby účastníkov konania presvedčilo, že výrok rozhodnutia vychádza zo spoľahlivo zisteného skutočného stavu veci a správny orgán vydal správne a zákonné rozhodnutie. V odôvodnení rozhodnutia správny orgán *uvádza všetky skutočnosti*, ktoré bral do úvahy pri vydávaní rozhodnutia a *analyzuje svoje úvahy*, ktorými sa spravoval *pri hodnotení dôkazov*. V odôvodnení rozhodnutia musí teda správny orgán *reagovať na všetky skutkové okolnosti* a právne posúdenie veci. Ďalej treba uviesť, aké dôkazy boli vykonané, ako ich hodnotí správny orgán, prípadne prečo neboli vykonané niektoré navrhované dôkazy. V odôvodnení musí správny orgán urobiť právne posúdenie veci. Právne posúdenie veci znamená, že správny orgán subsumuje zistený skutkový stav pod príslušné ustanovenie hmotnoprávneho predpisu. Medzi právnym posúdením a skutkovými zisteniami musí byť

logický vzťah. Právne posúdenie veci musí obsahovať konkrétny odkaz na príslušný právny predpis, z ktorého správny orgán vo výrokovvej časti rozhodnutia vychádzal a z ktorého vyvodzuje svoje právne posúdenie vrátane vyloženia aj obsahu právnej normy, aby účastníci konania pochopili vzťah medzi skutkovým zistením a právnym posúdením. V odôvodnení rozhodnutia nemožno uvádzať skutkové zistenia, ktoré sa vôbec nevykonali. Správny orgán v odôvodnení rozhodnutia neuvádza skutkové zistenia a neprezentuje závery, ktoré nemajú oporu v dokazovaní a teda by nebolo možné určiť, na základe čoho k nim dospel.

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.*“

Regionálny úrad Bratislava uvádza, že stavebný úrad v odôvodnení rozhodnutia zo dňa 07.12.2021 len stroho uviedol, že postupuje v súlade s právnym názorom odvolacieho orgánu uvedeného v rozhodnutí zo dňa 29.03.2021 a dané konanie podľa § 60 ods. (2) písm. f) zákona č. 50/1976 Zb. zastavuje, pričom sa s vyššie uvedenými novo zistenými skutočnosťami a s námietkami účastníkov konania vôbec nevysporiadal. Stavebný úrad v danom odôvodnení uviedol len chronologický postup stavebného úradu a právny názor odvolacieho orgánu. Regionálny úrad Bratislava má za to, že stavebný úrad v odôvodnení rozhodnutia zo dňa 07.12.2021 vec nedostatočne právne posúdil, absentuje v ňom vymedzenie rozsahu a spôsobu zisťovania podkladov pre vydanie rozhodnutia, ako aj dostatočné objasnenie postupu vedúceho k presnému a úplnému zisteniu skutočného stavu veci, stavebný úrad neuvádza správne úvahy, ktorými bol vedený pri hodnotení vykonaných dôkazov a posudzovaní vyjadrení účastníkov konania k podkladom pre rozhodnutie, nezaoberal sa vyloženiu obsahu právnej normy tak, aby aj účastníci konania pochopili vzťah medzi právnym posúdením a skutkovým zistením veci. Na základe uvedeného je odôvodnenie v rozhodnutí zo dňa 07.12.2021 nedostatočné a s prihliadnutím aj na obsah spisového materiálu nie je oporou pre samotný výrok rozhodnutia a je v rozpore s § 47 ods. (3) správneho poriadku.

Stavebník v odvolaní zo dňa 31.12.2021 odmieta tvrdenie, že stavebné práce boli začaté a má za to, že vo veci bol nedostatočne zistený skutkový stav, pretože nebolo žiadne verifikovanie stavebného pozemku na tvári miesta. Uvádza, že verifikovaním stavebného pozemku musí byť spoľahlivo zistený skutkový stav, čo v danom prípade nebol, a je toho názoru, že sa neodôvodnene zasahovalo do stavebného konania a jeho práv, pričom poukazuje na § 134 zákona č. 50/1976 Zb. ako aj na skutočnosť, že o rekognoskácii za účelom verifikácie územia nebol upovedomený. Stavebník je názoru, že bez vstupu na stavebný pozemok nebolo možné riadne zistiť skutkový stav a odmieta, že na stavebnom pozemku bola začatá nepovolená stavba a má za to, že iba tvrdením, bez vyšpecifikovania vykonaných stavebných prác odvolacím orgánom nemožno dospieť k záveru, že stavebné práce boli začaté. Navrhuje, aby stavebný úrad opakovane vykonal verifikáciu prípadných začatých stavebných prác a ustálil stav na pozemku. Zároveň poukazuje aj na už vyššie uvádzanú vykonanú miestnu ohliadku stavebným úradom zo dňa 06.04.2021. V rámci daného odvolania stavebník predložil od znalca Ing. Judit Szeberényi z odboru stavebníctvo vypracovaný znalecký posudok, v ktorom bolo ustálené, že na stavebnom pozemku neboli začaté žiadne stavebné práce. Zároveň poukazuje aj na vyhlásenie budúceho zmluvného dodávateľa stavby spoločnosti HS STAV, s.r.o, so sídlom Ulica svornosti 41, 821 06 Bratislava, (ktorý na stavbe výrobné haly nezistil začatie stavebných prác) ak aj na vyhlásenie účastníkov konania Anabely Lakatosovej, Andrey Lakatosovej, Izabely Hug, r. Lakatosovej, bytom Herlianska ulica 8, 821 02 Bratislava, v ktorom uvádzajú,

že stavebné práce stavby výrobné haly začaté neboli. Na základe uvedeného stavebník navrhuje v konaní o vydanie stavebného povolenia pokračovať.

Regionálny úrad Bratislava má za to, že dôkazné prostriedky sú jedným z podkladov pre rozhodnutie správneho orgánu. Správny orgán môže v nadväznosti na § 34 ods. (1) správneho poriadku vykonať taký dôkazný prostriedok, ktorý prispieva k objasneniu nejakej skutočnosti v rámci konkrétnej veci. Všetky dôkazné prostriedky však musia spĺňať hlavnú podmienku a tou je ich *súlada s právnymi predpismi* to znamená, že musí byť získaný a vykonaný v súlade s procesnoprávnymi a hmotnoprávnymi predpismi.

Podľa § 34 ods. (1) správneho poriadku: *„Na dokazovanie možno použiť všetky prostriedky, ktorými možno zistiť a objasniť skutočný stav veci a ktoré sú v súlade s právnymi predpismi.“*

Podľa § 34 ods. (2) správneho poriadku: *„Dôkazmi sú najmä výsluch svedkov, znalecké posudky, listiny a ohliadka.“*

Znalec poskytuje informácie odborných skutočnostiach. V konaní pred správnym orgánom možno ustanoviť znalca, pričom správny orgán určí formu znaleckého posudku.

Podľa § 36 správneho poriadku: *„Ak je pre odborné posúdenie skutočností dôležitých pre rozhodnutie potrebný znalecký posudok, správny orgán ustanoví znalca. Proti rozhodnutiu o ustanovení znalca sa možno odvolať.“*

Podľa § 38 ods. (1) správneho poriadku: *„Vlastník alebo užívateľ veci je povinný predložiť správnemu orgánu predmet ohliadky alebo strpieť ohliadku na mieste.“*

Podľa § 38 ods. (3) správneho poriadku: *„Na miestnu ohliadku správny orgán prizve účastníka konania a toho, kto je oprávnený predmetom ohliadky nakladať.“*

Podľa § 39 ods. (2) správneho poriadku: *„Čestné vyhlásenie správny orgán nepripustí, ak tomu bráni všeobecný záujem alebo ak by tým bola porušená rovnosť medzi účastníkmi konania. Čestným vyhlásením nemožno nahradiť znalecký posudok.“*

Podľa § 39 ods. (3) správneho poriadku: *„V čestnom vyhlásení je účastník povinný uviesť pravdivé údaje. Správny orgán musí upozorniť účastníka konania na právne následky nepravdivého čestného vyhlásenia.“*

Regionálny úrad Bratislava má za to, že za ohliadku možno považovať faktické oboznámenie sa s určitou skutočnosťou a pričom určitá osoba (vlastník/stavebník) musí danú ohliadku strpieť. Ustanovenie § 38 ods. (3) správneho poriadku upravuje osobitné povinnosti správneho orgánu, najmä v prípadoch, keď sa uskutočňuje ohliadka nehnuteľnosti. Správny orgán je *povinný prizvať* na ohliadku účastníkov konania a osobu, ktorá je oprávnená s predmetom ohliadky nakladať. Ak ide o nehnuteľnosti, správny orgán je teda povinný prizvať účastníka konania na ohliadku, čo sa realizuje spravidla písomnou formou. O ohliadke sa spíše záznam, ktorý je následne súčasťou predmetného spisu.

Na základe rozsudku SSBA zo dňa 17.12.2025 ako aj obsahu odôvodnenia rozhodnutia zo dňa 29.03.2021 sa Regionálny úrad Bratislava oboznámil s obsahom spisového materiálu OUBA - č. OU-BA-OVBP2-2021/061160. Regionálny úrad Bratislava konštatuje, že obsahom

daného spisového materiálu nie je úradný záznam, ktorý by zaznamenával vykonanie rekognoskácie z verejne dostupného miesta, resp. z miestnej ohliadky, ktorý by jednoznačne preukazoval, že so stavbu výrobné haly sa začalo vrátane popisu rozsahu už zrealizovaných stavebných prác v rámci predmetnej stavby ako ani oznámenie o vykonaní miestnej ohliadky v nadväznosti na § 38 ods. (3) správneho poriadku.

S prihliadnutím na vyššie uvedené ako aj na obsah spisového materiálu v rámci rozhodnutia zo dňa 07.12.2021, z podkladu ktorého nie je možné spoľahlivo a jednoznačne určiť skutočný stav vecí, t.j. či sa so stavbou výrobné haly začalo, Regionálny úrad Bratislava vyhovuje námietke stavebníka v časti vykonania opakovanej verifikácie prípadných začatých stavebných prác predmetnej stavby v rámci nového prejednaní vecí.

Nakoľko konanie na odvolacom orgáne nemá nahrádzať správne konanie prvostupňového orgánu – stavebného úradu a Regionálny úrad Bratislava po preštudovaní predloženého spisového materiálu dospel k záveru, že *s ohľadom na nedostatočné zistenie a posúdenie skutočného stavu vecí je na zistenie materiálnej pravdy potrebné vykonať ďalšie dokazovanie a preto rozhodnutie zo dňa 07.12.2021 zrušuje a vec vracia stavebnému úradu na nové konanie a rozhodnutie*. Stavebný úrad je v novom prejednaní vecí povinný spoľahlivo a jednoznačne zistiť skutočný stav vecí v nadväznosti aj na jednotlivé vyjadrenia účastníkov konania (účastníkmi konania uvádzaná realizácia oporného múru, oplatenia, podzemných priestorov, prípojok, parkoviska, žumpy, vsakovacej šachty) a najmä či sa so stavbou výrobné haly začalo a to formou miestnej ohliadky v súlade s § 38 správneho poriadku o ktorej spíše úradný záznam, ktorý bude obsahovať konkrétne zistenie skutočného stavu vecí, ako aj prípadné vyjadrenia účastníkov konania. V prípade, ak sa so stavbou nezačalo, stavebný úrad v rámci nového konania opätovne preskúma podanú žiadosť spolu so všetkými predloženými dokladmi, a to v súlade s ustanoveniami § 58 a § 60 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení účinnom podľa povahy vecí, pričom zároveň posúdi splnenie náležitostí podľa § 62 uvedeného zákona.

V nadväznosti na listinu č. SU/1504/16553/2020/Pa zo dňa 11.12.2020 – Oznámenie k ohláseniu drobnej stavby oplatenia, listinu č. SU/650/4789/2021/PA zo dňa 22.02.2021- Oznámenie k ohláseniu drobnej stavby – oplatenie pozemku z betónových tvárnic, listinu č. SU-773/6491/2021/Ur zo dňa 06.04.2021- Oznámenie k drobnej stavbe kanalizačnej prípojky /žumpy, stavebný úrad v novom konaní vymedzí predmet konania tak, aby nedošlo k prípadnému duplicitnému povoľovaniu/rozhodovaniu o už raz povolených objektov.

Stavebný úrad sa v novom konaní v nadväznosti na správny poriadok bude danou vecou svedomite a zodpovedne zaoberať, to znamená jednak, že jeho konanie má byť v súlade so zákonom a všeobecne záväznými právnymi predpismi ako aj to, že samotný rozhodovací proces a jeho jednotlivé úkony musia byť logické a odôvodnené. Stavebný úrad sa bude podľa tejto zásady spravovať nie len v merite vecí ale bude sa zodpovedne a svedomite zaoberať aj inými procesnými úkonmi, *jednotlivými žiadosťami a podaniami* v rámci konania.

Podľa § 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 prieťahov a použiť najvhodnejšie prostriedky, ktoré vedú k správne vybaveniu vecí. Ak to povaha vecí pripúšťa, má sa správny orgán vždy pokúsiť o jej zmierne vybavenie. Správne orgány dbajú na to, aby konanie prebiehalo hospodárne a bez zbytočného zaťažovania účastníkov konania a iných osôb.*“

Regionálny úrad Bratislava zároveň uvádza, že počas priebehu nového prejednávania veci je stavebný úrad povinný skúmať, či jednotlivé subjekty spĺňajú podmienky na priznanie postavenia účastníka daného konania. Okruh účastníkov konania aj bez vydania osobitného rozhodnutia môže stavebný úrad rozšíriť, ak zistí, že existujú ďalšie subjekty, ktoré spĺňajú zákonom ustanovené predpoklady. V prípade, ak sa určitému subjektu *odníme postavenie účastníka konania* resp. sa odmietne priznať postavenie účastníka konania, stavebný úrad je povinný o tom rozhodnúť *formou rozhodnutia* s náležitosťami podľa § 46, § 47 správneho poriadku.

Podľa § 84 ods. (4) písm. a) stavebného zákona: „*Doterajšie predpisy v znení účinnom do 31. marca 2025 sa použijú na vybavenie podania doručeného príslušnému stavebnému úradu do 31. marca 2025, vrátane ohlásenia stavby.*“

Podľa ustanovenia § 140 zákona č. 50/1976 Zb.: „*Ak nie je výslovne ustanovené inak, vzťahujú sa na konanie podľa tohto zákona všeobecné predpisy o správnom konaní.*“

Regionálny úrad Bratislava po preskúmaní veci na podklade predloženého spisového materiálu, konštatuje, že postup stavebného úradu v konaní, ktoré predchádzalo vydaniu rozhodnutia zo dňa 07.12.2021 ako aj samotné meritórne rozhodnutie neboli v súlade s príslušnými právnymi predpismi. Skutková ako aj právna situácia v predmetnej veci neposkytovala *dostatočný* podklad pre vydanie napadnutého rozhodnutia a vydané rozhodnutie nie je v súlade s § 46 správneho poriadku a neobsahuje potrebné náležitosti v zmysle § 47 správneho poriadku.

Z dôvodu, že Regionálny úrad Bratislava rozhodnutie zo dňa 17.12.2021 zrušuje a vec vracia stavebnému úradu na nové konanie, sa osobitne s jednotlivými námietkami a vyjadreniami účastníkmi konania podrobne nezaoberal, nakoľko v rámci nového konania bude mať každý účastník konania možnosť využiť svoje právo a uplatniť námietky, o ktorých príslušný správny orgán musí vo výroku prvostupňového rozhodnutia rozhodnúť. S prípadnými vznesenými námietkami účastníkov konania sa príslušný správny orgán bude musieť vysporiadať v novom konaní v nadväznosti na riadne zistený skutočný stav veci v spojitosti s konkrétnymi platnými právnymi predpismi a ich správnu aplikáciu v odôvodnení meritórneho rozhodnutia.

Regionálny úrad Bratislava v nadväznosti na § 59 ods. (3) správneho poriadku poukazuje na skutočnosť, že v prípade, ak v priebehu konania nevyjdú najavo nové skutočnosti existujúce v čase predchádzajúceho konania, je stavebný úrad ako správny orgán viazaný právnym názorom odvolacieho orgánu. Z vyššie uvedených skutočností je zrejmé, že stavebný úrad v predmetnom konaní nepostupoval v súlade s ustanoveniami platných právnych predpisov. Nakoľko konanie na odvolacom orgáne nemá nahrádzať správne konanie prvostupňového orgánu, stavebný úrad je v novom prejednaní veci povinný odstrániť všetky nedostatky, spoľahlivo zistiť skutočný stav veci a o predmetnej stavbe *konať a rozhodnúť v súlade so zákonom a vydať nové, stavebnému zákonu a správneho poriadku zodpovedajúce rozhodnutie.*

V nadväznosti na rozsudok SSBA zo dňa 17.12.2025 sa Regionálny úrad Bratislava po preskúmaní kompletného spisového materiálu v danej veci v rámci odôvodnenia tohto rozhodnutia vyjadril k relevantne namietaným skutočnostiam a dané rozhodnutie odôvodnil v súlade s § 47 ods. (3) správneho poriadku, čím odstránil zistené nedostatky.

Z kompletného spisového materiálu k danej veci vyplýva skutočnosť, že rozhodnutie zo dňa 29.07.2022 bolo doručované niektorým účastníkom konania z dôvodu ich neznámeho pobytu formou verejnej vyhlášky. V nadväznosti na uvedené v spojitosti s § 26 ods. (1) správneho poriadku, Regionálny úrad Bratislava doručuje predmetné rozhodnutie formou verejnej vyhlášky.

Na základe vyššie uvedeného rozhodol Regionálny úrad Bratislava tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Poučenie

Toto rozhodnutie je v inštančnom postupe konečné a nemožno sa proti nemu ďalej odvolať. Rozhodnutie je preskúmateľné súdom.

Ing. Mária Kajanová
riaditeľ Regionálneho úradu pre
územné plánovanie a výstavbu Bratislava

Rozhodnutie sa doručí:

- **1. Účastníkom konania verejnou vyhláškou:**
- FLABAU s.r.o., Ul. Svornosti 41, 821 06 Bratislava, IČO: 55 297 781
 - Jozef Flaskár, Popradská 52, 821 06 Bratislava
 - Karol Flaskár, Popradská 50, 821 06 Bratislava
 - JUDr. Edita Flaskárová, Popradská 52, 821 06 Bratislava
 - Mária Flaskárová, Popradská 54, 821 06 Bratislava
 - MAKE TECHNOLOGY, s.r.o., Ivanská cesta 15, 821 04 Bratislava
 - Anabela Lakatosová, Herlianska 8, 821 02 Bratislava
 - Andrea Lakatosová, Herlianska 8, 821 02 Bratislava
 - Izabela Hug, Herlianska 8, 821 02 Bratislava
 - Ing. Pavel Janči, Komárnická 117/32, 821 02 Bratislava
 - Dušan Ištók, Stavbárska 42, 821 07 Bratislava
 - Ing. Miroslav Hapčo, Pri starej prachárni 13, 831 04 Bratislava
 - Ing. Jaroslava Hapčová, Pri starej prachárni 13, 831 04 Bratislava
 - Ing. Ivan Hapčo, Bieloruská 46, 821 06 Bratislava
 - MUDr. Eleonóra Papšová, Športová 2, 971 01 Prievidza
 - Eduard Grossmann, Azalkova 2, 821 01 Bratislava
 - Ing. Peter Bartalos, Silvánska 19, 841 04 Bratislava
 - Peter Vlašič, Jamnického 10, 841 05 Bratislava
 - Erika Vlašičová, Jamnického 10, 841 05 Bratislava
 - Barbora Rogasiková Grossmanová, Borovicová 4A, 821 07 Bratislava
 - Tibor Fejes, Znievska 12, 851 06 Bratislava

- Lucia Fejes, Ehrwalder str. 10, 813 77 Munchen, Nemecko
- Lucia Fejes Perlbachstrasse 10, Rattenberg 943 71 Nemecko
- Magdolna Kulcsár, Vinohradská 10, 931 01 Šamorín – projektant
- HS STAV, s.r.o., Ulica Svornosti 41, 821 06 Bratislava

➤ **2. Príslušnému stavebnému úradu I. stupňa:**

- Mestská časť Bratislava – Podunajské Biskupice, Trojičné námestie 11, 825 61 Bratislava, spolu s vrátením predloženého spisového materiálu k rozhodnutiu č. SÚ-202/16516/2021/Pa-8 zo dňa 07.12.2021

➤ **Na vedomie:**

3. FLABAU s.r.o., Ul. Svornosti 41, 821 06 Bratislava, IČO: 55 297 781
4. MUDr. Eleonóra Papšová, Športová 2, 971 01 Prievidza
5. Ing. Ivan Hapčo, Bieloruská 46, 821 06 Bratislava

Zverejní sa:

Rozhodnutie sa doručí účastníkom konania formou verejnej vyhlášky vyvesením po dobu 15 dní na úradnej tabuli Úradu a zároveň bude zverejnená na webovom sídle Úradu v časti „Úradná tabuľa“, ako aj na centrálnej úradnej elektronickej tabuli na stránke portálu www.slovensko.sk v časti „Úradná tabuľa“:

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu
Slovenskej republiky
Regionálny úrad pre územné plánovanie
a výstavbu Bratislava
Tomášikova 12735/64, 831 04 Bratislava
-7-

Dátum vyvesenia: 30. 06. 2026

.....
Podpis a odtlačok úradnej pečiatky

Dátum zvesenia:

.....
Podpis a odtlačok úradnej pečiatky

Doložka o autorizácii

Tento listinný rovnopis elektronického úradného dokumentu bol vyhotovený podľa vyhlášky č. 85/2018 Z. z. Úradu podpredsedu vlády Slovenskej republiky pre investície a informatizáciu z 12. marca 2018, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o spôsobe vyhotovenia a náležitostiach listinného rovnopisu elektronického úradného dokumentu.

Údaje elektronického dokumentu

Názov: Rozhodnutie
Identifikátor: 23795/2026-22.1.2;50127/2026

Autorizácia elektronického dokumentu

Dokument autorizoval: Ing. Mária Kajanová OPRÁVNENIE 1013 Riaditeľ odboru
Oprávnenie: Oprávnenie 1013, Riaditeľ odboru, podľa § 9 ods. 2 písm. a) zákona č. 272/2016 Z. z., Zákon č. 55/2017 Z. z. o štátnej službe a o zmene a doplnení niektorých zákonov
Zastúpená osoba: MANDANT Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky
Spôsob autorizácie: Kvalifikovaný elektronický podpis / Kvalifikovaná elektronická pečať
Deklarovaný dátum a čas autorizácie: 29.06.2026 10:33:21 časové pásmo +02:00
Dátum a čas vystavenia kvalifikovanej časovej pečiatky: 29.06.2026 08:33:35 časové pásmo +02:00
Označenie listov, na ktoré sa autorizácia vzťahuje: 1-29
23795/2026-22.1.2;50127/2026

Informácia o vyhotovení doložky o autorizácii

Doložku vyhotovil: Alžbeta Bajmóczy Miklós
Funkcia alebo pracovné zaradenie: Referent
Označenie orgánu verejnej moci: Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky
IČO: 54669464
Dátum vytvorenia doložky: 30.06.2026
Podpis a pečiatka:

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu
Slovenskej republiky
Regionálny úrad pre územné
plánovanie a výstavbu Bratislava
Tomášikova 12735 64, 831 04 Bratislava
-3-