



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

Bratislava, 07. apríl 2026
Číslo: 01874/22499/2026-22.1.2./AZA

ROZHODNUTIE

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, konajúci prostredníctvom Regionálneho úradu pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava, oddelenie štátnej stavebnej správy (ďalej len „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) (ďalej len „zákon č. 25/2025 Z. z.“), 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 **Ing. Michala Rievaja a Mgr. Moniky Rievajovej, obaja bytom Šalviová 5, 900 25 Chorvátsky Grob, Ing. Darina Keblúšková a Ing. Daniel Keblúše, obaja bytom Šalviová 3, 900 25 Chorvátsky Grob a JUDr. Slávka Homolová, Jazmínová 3284/4, 900 25 Chorvátsky Grob** (ďalej len „odvolatelia“), proti rozhodnutiu stavebného úradu obce Chorvátsky Grob č. ÚKaSP-366-2021-EA-PH2 zo dňa 25.09.2024, podľa ustanovenia § 59 ods. 3 a ustanovení § 46 a § 47 správneho poriadku

ruší

odvolaním napadnuté rozhodnutie stavebného úradu obce Chorvátsky Grob č. ÚKaSP-366-2021-EA-PH2 zo dňa 25.09.2024, a vec vracia prvostupňovému správne mu orgánu na nové prejednanie a rozhodnutie.

O d ô v o d n e n i e

Obec Chorvátsky Grob ako príslušný stavebný úrad (ďalej len ako „stavebný úrad“) vydala dňa 25.09.2024 rozhodnutie č. ÚKaSP-366-2021-EA-PH2, ktorým podľa ustanovenia § 88a zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) v spojení s § 4 a § 10 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona (ďalej len „vyhláška č. 453/2000 Z. z.“) dodatočne povolila zrealizované stavebné práce na stavbe „Zadné oplotenie, Úprava (rekonštrukcia) strechy garáže, Chorvátsky Grob, Panónsky Háj 2, Jazmínová 6,“ na pozemkoch reg. „C“ parc. č. 1658/594, 1658/813, 1658/973 v k. ú. Chorvátsky Grob a nakoľko je stavba úplne zrealizovaná a dokončená podľa § 88a ods. 11 a § 82 ods. 1 v spojení

s § 20 vyhlášky č. 453/2000 Z. z. povolila užívanie tejto stavby pre stavebníka: Mgr. Radoslava Hupku, Jazmínová 6, 900 25 Chorvátsky Grob (ďalej len „stavebník“)

Proti uvedenému rozhodnutiu stavebného úradu v zákonom stanovenej lehote podali odvolanie účastníci konania:

- dňa 21.10.2024 Ing. Michala Rievaja a Mgr. Moniky Rievajovej, obaja bytom Šalviová 5, 900 25 Chorvátsky Grob (ďalej len „odvolatelia č. 1“),
- dňa 23.10.2024 Ing. Darina Keblúšková a Ing. Daniel Keblúše, obaja bytom Šalviová 3, 900 25 Chorvátsky Grob (ďalej len „odvolatelia č. 2“)
- dňa 28.10.2024 JUDr. Slávka Homolová, Jazmínová 3284/4, 900 25 Chorvátsky Grob (ďalej len „odvolateľka č. 3“), v ktorých uvádzajú nasledovne, citácia:

stavebníčka prostredníctvom splnomocneného zástupcu v zákonom stanovenej lehote odvolanie, v ktorom uvádza nasledovné, citácia:

Odvolatelia č. 1:

Na všetkých našich pripomienkach podaných v rámci stavebného konania vedeného pod Č. sp.: ÚKaSP-366-2021-JUL-EA-PH2 naďalej trváme. Jedná sa najmä (nie však výlučne) o pripomienky, ktoré boli Stavebným úradom nesprávne vyhodnotené alebo zamietnuté. Opierame sa pri tom jednak o námietky a informácie, ktoré sme zverejnili a vysvetlili v predošlých odvolaniach, ako aj o nové fakty a skutočnosti priložené do spisu jednak stavebníkom, jednak inými dotknutými organizáciami, ktoré boli zverejnené stavebným úradom ako súčasť namietanej verejnej vyhlášky.

1. Neúplné podklady k stavebnému konaniu a nakladanie s osobnými údajmi

Napriek tomu, že uvedené fotografie už boli založené v spise, z podania stavebníka zo dňa 29.05.2023 nie sú jednoznačne identifikovateľné. Keďže boli uvedené ako prílohy týchto podaní, mali byť aspoň spomenuté, že už sa nachádzajú v spise zo dňa xxxx (v rozhodnutí neuvedené). Takto je aktuálne podanie neúplné a nie je overiteľné, aké prílohy mal stavebník na mysli.

V súvislosti s nakladaním s osobnými údajmi sa pochybenia dopustil stavebník, keď bez súhlasu dotknutých osôb zverejnil fotografie susedných nehnuteľností a my sme na uvedení skutočnosť upozornili.

Žiadame o dôsledné dodržiavanie zákonov a nariadení od zamestnancov obecného úradu a dôsledné prešetrenie vzniknutých podozrení.

2. Namietame nedodržanie maximálnej zastavanosti pozemku a nedodržanie odstupových vzdialeností od susedných nehnuteľností.

Maximálna zastavanosť pozemkov je daná platným územným plánom obce, ktorý je pre všetky stavebné konania záväzný. Akonáhle dôjde k jeho porušeniu, obec je povinná konať a voči nezákonnému konaniu zakročiť. Taktiež je povinná preveriť všetky zistenia a skutočnosti, ktoré sú porušením všeobecnezáväzných nariadení.

Ak pri stavebnom konaní došlo k porušeniu týchto nariadení, nie je možné porušenie zlegalizovať a následne pri akomkoľvek ďalšom konaní prehliadať s odôvodnením, že od jeho porušenia (citujem z Rozhodnutia SÚ, str. 48) „uplynuli viac ako tri roky“. Týmto postupom stavebný úrad vytvára precedens a poskytuje návod k obchádzaniu stavebných konaní.

Pri uvedenom výroku taktiež stavebný úrad nesprávne konštatuje, že hoci sme boli účastníkmi stavebného konania, podľa vyjadrenia p. Ing. Antalovej zo dňa xxx sme neboli účastníkmi kolaudačného konania, takže skutkové vyhotovenie stavby sme nemali možnosť preveriť. Bol to práve stavebný úrad, ktorý mal už pri kolaudačnom konaní v roku 2013 preveriť súlad realizovanej stavby s projektom schváleným v stavebnom konaní a nepripustiť výrazné odchýlky. Námi etku sme vzniesli v minimálnej možnej lehote od zistenia rozhodujúcich skutočností.

V súvislosti s lehotou troch rokov od výstavby nie sú konzistentné vyjadrenia stavebného úradu, napr. podľa Čísła spisu ŠSD-1015-2021-JUL-PH2, keď na dňa 04.08.2021 ohlásil vykonávanie štátneho stavebného dohľadu na základe Podnetu stavebníka zo dňa 07.07.2021 na drobnú stavbu záhradný domček realizovanú na našom pozemku. Drobná stavba bola legálne ohlásená a stavebný úrad vydal rozhodnutie dňa 15.04.2011, že nemá námietky. Pri rovnakom zohľadnení trojročnej lehoty mal stavebný úrad konanie zastaviť a nezaoberať sa ním, napriek tomu vo svojej odpovedi zo dňa 12.01.2022 konštatuje, že (citujem) ... vlastníci ... preukázali, že stavba je realizovaná v súlade s vydaním oznámením...".

Žiadame o preverenie dodržiavania stavebného zákona, všeobecnezáväzných nariadení (napr. územného plánu), rozhodnutí stavebného úradu (napr. stavebné povolenia a kolaudačné rozhodnutia) s pokračujúcou výstavbou stavebníkom a rovnakým prístupom zamestnancov obecného úradu ku všetkým obyvateľom a účastníkom konaní.

3. Odvedenie dažďových vôd

Stavebný úrad v rozhodnutí konštatuje, že vykonal dňa 17.05.2022 Štátny stavebný dohľad na pozemku stavebníka za účelom vykonania skúšky odvádzania dažďových vôd, pričom konštatoval, že dažďové zvody zo strechy garáže nie sú vyústené do splaškovej kanalizácie. Napriek tomu podľa Záznamu z priebehu ústneho pojednávania spojeného s miestnym zisťovaním zo dňa 05.09.2023, C.z. 10341/2023 (ďalej len „Obhliadka 2“), stavebný úrad opäť (duplicitne) kontroloval dažďové zvody. Obhliadky 2 sa (podľa vyjadrenia stavebného úradu) zúčastnil aj Ing. Vladimír Augustíni, ktorý podľa záznamu odišiel po 15 minútach a zápisnicu (do dnešného dňa) nepodpísal. Ing. Augustíni sa zároveň mohol dostať do konfliktu záujmov, keď zastupoval obec aj spoločnosť IMAZ: K zastupovaniu spoločnosti IMAZ zároveň nepredložil žiadne splnomocnenie.

Na obhliadke 2 stavebný úrad podľa záznamu nepreveroval žiadne skutočnosti, ktoré podali ostatní účastníci konania, ani súlad stavby s projektovou dokumentáciou. Podľa vyjadrenia z zázname „IMAZ, s.r.o. bude vykonávať obhliadky a odpočty vo všetkých domoch v lokalite, potom sa podrobnejšie preverí skutkový stav, ak bude treba.“

Žiadame posúdenie, či Obhliadkou 2 neboli porušené nariadenia stavebného zákona s ohľadom na miestne zisťovanie pri stavebných konaniach (nedostatočne preverený súlad skutkového stavu s projektovou dokumentáciou predloženou v správnom konaní), duplicitne vykonávané úkony (vedúce k zbytočným nákladom a zaťažovaniu občanov a popieraníu výsledkov už vykonaných dokazovaní) a zavádzaniu pri vyjadreniach, ktoré neboli podpísané účastníkmi pojednávania. Žiadame o doplnenie informácie, kedy sa v lokalite bude preverovať skutkový stav a ako sa bude pri preverovaní postupovať.

4. Nezrovnalosti projektovej dokumentácie oproti skutkovému vyhotoveniu

V priebehu celého stavebného konania upozorňujeme na nezrovnalosti projektovej dokumentácie voči skutkovému vyhotoveniu. Stavebný úrad má byť garantom dodržiavania zákonov, nariadení a technických noriem, pričom v prípade nezrovnalosti ich má stavebník vysvetliť, resp. doplniť. Ak stavebný úrad ignoruje zjavné rozpory medzi projektovou dokumentáciou a skutočným vyhotovením, (citujem vyjadrenie stavebného úradu, str. 51) „...údaje v projekte neprepočítava, berie ich ako fakty...“, popiera odôvodnenosť celého stavebného konania a zároveň popiera aj svoju zodpovednosť ako Štátneho stavebného dohľadu.

5. Správna klasifikácia stavebného konania

Stavebný úrad na str. 52 uvádza, že (citujem str. 52) „... vedie predmetné konanie ako konanie na prístavbu RD...“. Napriek tomu v Rozhodnutí SÚ je stále uvedené (citujem) Úprava (rekoštrukcia) strechy garáže a nie prístavba k RD).

Zároveň, ak má dôjsť k zlúčeniu dvoch samostatných objektov (rodinný dom a garáž) do jedného, zasahuje sa tým do záložných práv dotknutých subjektov (banky). Z uvedeného dôvodu je potrebné doložiť aj súhlas dotknutých veriteľov.

Žiadame o nápravu formálnych vyjadrení a jednoznačnú identifikáciu konania o dodatočnom povolení stavby a kolaudačného rozhodnutia. Nejednoznačnosťou opäť stavebný úrad (účelovo?) zneprehľadňuje celé stavebné konanie.

6. Geometrické zameranie garáže a oplotenia

Naša námietka nebola dostatočne vysvetlená stavebníkom ani stavebným úradom. Namietali sme, že podľa geometrického zamerania garáže bolo jednoznačne konštatované, že zasahuje 14cm do pozemku 1658/1, pričom bola zameraná iba stena garáže. Podľa projektu základ garáže presahuje ďalších 100mm, čím garáž v skutočnosti zasahuje do pozemku 1658/1 až 240mm. Aj pri zohľadnení tolerancie merania došlo k porušeniu práv ostatných vlastníkov predmetnej parcely, ktorí (vrátane nás) nikdy nevydali súhlas s takýmto umiestnením stavby.

Analogicky, ak geodet pripustil pri zameraní garáže možnú odchýlku merania 14cm, uvedená odchýlka nebola zohľadnená pri zameraní zadného oplotenia. V Technickej správe zo dňa 23.04.2021 konštatuje, že „...nebolo možné vytýčiť v teréne lomové body...“ (keďže stavebník nemal zájem z dôvodu objektívnosti osloviť aj susedov – spoluvlastníkov lomových bodov). Stavebník vo svojom vyjadrení taktiež konštatuje (citujem str. 42) plot bol realizovaný ... od strany účastníka - p. Rievaja je vzdialený až 70mm a od strany JUDr. Homolovej je vzdialený od 100 až 160mm, z čoho jasne vyplýva, že sa nedotýka ani lomového bodu."

Uvedené tvrdenie taktiež nie je doložené žiadnym dôkazom, keďže geodet v zameraní konštatuje, že „..... lomové body nebolo možné vytýčiť...“. Ak pri garáži je prípustná odchýlka merania 14cm, vzdialenosti 70mm, 100mm a 160mm nemožno jednoznačne posúdiť ako ležiace na pozemku stavebníka. Vo svojich tvrdeniach stavebník uvádza maximálne odstupy, pričom tento fakt nespomína. Z týchto dôvodov považujeme jeho vyjadrenia za tendenčné a neúplné. Skutočnosť, že nás nikdy nepožiadali a súčinnosť a účasť na zameraní, z jeho strany nikdy nebola snahou o objektívne vysvetlenie skutočnosti.

Stavebník sám vo svojich vyjadreniach viackrát uviedol, že sa jedná o spoločný plot postavený na hranici pozemku, napr. „Vyjadrenie stavebníka k námietkam“ zo dňa 04.05.2021 (11 dní po zameraní) na str. 7 uvádza (citujem) „s výškou 2,5m na hranici pozemku stavebníka s p. Rievajom p. Rievaj výslovne súhlasil...“.

Spomínaný plot bol realizovaný stavebníkom v roku 2010 ako spoločný plot, na ktorom sme sa finančne spolupodieľali - vid' príloha 1 - Emailová komunikácia z roku 2010. Nikdy v žiadnej komunikácii (ústnej ani písomnej) nebolo spomínané, že uvedený plot bude postavený výlučne na pozemku stavebníka. Naopak, týmto faktom začal stavebník operovať až pri oznámení drobnej stavby, č.sp.ÚkaSP-682-2020-JUL-PH2 zo dňa 09.07.2020 a iba voči stavebnému úradu (pravdepodobne s cieľom zjednodušenia administratívy). V emailovej komunikácii zo dňa 20.06.2020 nie je ani zmienka o plote výlučne na svojom pozemku - vid' príloha 2 - Email zo dňa 20.06.2020.

Keďže sa jedná o spochybnenie doteraz všeobecne uznávanej spoločnej hranice pozemkov, stavebný úrad nemá kompetenciu rozhodnúť v tomto spore. Táto náležitosť jednoznačne patrí iba súdom Slovenskej republiky. Je to stavebník, ktorý začal spochybnovať všeobecne uznávané hranice, pričom zatiaľ nepredložil žiaden relevantný dôkaz o svojom tvrdení (pričom ani uvedené geodetické zameranie zaň nemôže byť považované).

Naopak, stavebný úrad v rozhodnutí SÚ konštatuje, že (citujem str. 51) „...pripustiť namiesto dôkazu čestné vyhlásenie, ktoré sa tým ale nestáva dôkazom, ale dôkaz iba nahrádza. Môže ho urobiť len účastník konania a musí mať vždy písomnú formu...“ V doterajšom priebehu stavebného konania všetci účastníci konania okrem stavebníka vyjadrili svoje čestné vyhlásenia písomnou formou, že predmetné ploty boli realizované na spoločných hraniciach pozemkov a boli tým všeobecne uznávanými hranicami.

Dané ploty sú postavené na hranici pozemkov 1658/594 a 1658/605, resp. 1698/594 a 1658/593. Hranice sú zakreslené v katastrálnych mapách od roku 2009 a do dnešného dňa sa nezmenili. Mame za to, že si toho je plne vedomý aj stavebník, keďže aj nový geometrický plán číslo 0308/2024, doložený do spisu dňa 09.09.2024, neobsahuje žiadnu zmienku o novom umiestnení hranice, resp. plotov.

Žiadame o prehodnotenie námietky, ako aj logických a procesných nezrovnalostí.

7. Preskúmanie naplnenia ustanovené rozhodnutia OU-BA-OVBP2-2023/78996/CUJ

Napriek konštatovaniu, že predmetné rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť 06.04.2023, stavebný úrad jeho zverejnenie na úradnej tabuli a webovom sídle obce vykonal až po vyše 1 roku od jeho správoplatnenia, aj to na základe námietky podanej účastníkmi konania. Stavebný úrad v tomto zmysle konal netransparentne a v záujme zneprehľadnenia a naťahovania celého konania.

Žiadame o preskúmanie vecného postupu stavebného úradu v zmysle vyššie uvedeného Rozhodnutia.

8. Neúmerne predlžovanie celého konania a argumentácia nesúvisiaca so stavebným konaním

Na nasledujúcich stranách rozhodnutia stavebný úrad viackrát konštatuje, že účastníci konania svojimi námietkami nemajú za cieľ v konaní namietať, ale ho chcú iba umelo predlžovať a naťahovať.

Tieto vyjadrenia zaznievajú iba vo vyjadreniach stavebného úradu, pričom všetky námietky v konaní sú oprávnené a všetci účastníci konania sa len snažia ochrániť svoj majetok a zákonné nároky. Upozorňovanie na nezrovnalosti v rozhodnutiach a dokumentoch predložených podkladoch rozhodne nemožno považovať za úmyselné zdržovanie.

Naopak, domnievame sa, že je to práve stavebný úrad, ktorý konanie natáhuje a vždy rozhoduje s odstupom mnohých mesiacov, častokrát až jedného roka (viď napr. predchádzajúci bod) a stavebník dokladaním ďalších potvrdení a stanovísk, ktoré vecne a logicky popierajú predchádzajúce tvrdenia. Stavebný úrad sa zároveň nezaobera meritom našich zákonných pripomienok, ale snaží sa ich prekrúcať a zneplatniť. Týmto prístupom nezabezpečuje rovnomerný a vyvážený priestor na argumentáciu všetkým záčajstneným stranám a slovné tvrdenia stavebníka považuje za hodnovernejšie ako tvrdenia ostatných účastníkov konania.

Stavebný úrad taktiež spomína narušené susedské vzťahy a veľkosť pozemkov v lokalite. Posudzovanie susedských vtahov rozhodne nie je v kompetencii stavebného úradu a pri stavebnom konaní nemá byť prečo posudzované. Stavebný úrad opäť argumentuje veľkosťami pozemkov, ale iba voči účastníkom konania, nie voči stavebníkovi. Práve z dôvodu veľkosti pozemkov bol prijatý územný plán, ktorý zadefinoval maximálnu zastavanosť lokality. Bol to stavebný úrad, ktorý svojimi rozhodnutiami umožnil stavebníkovi výrazne prekročiť zastavanosť a tým pádom obmedziť komfort a kvalitu bývania ostatným obyvateľom obce (nielen aktuálnym účastníkom konania). Naopak, stavebný úrad tento argument používa iba proti ostatným účastníkom konania, čo vedie k nerovnomernému prístupu a zvýhodňovaniu stavebníka. Žiadame o dôsledné preverenie rovnocenného prístupu ku všetkým účastníkom konania.

9. Zamietanie námietok bez preskúmania podstaty námietky

Vo svojej námietke účastníčka konania namietala o.i. aj zmenenú výšku strechy garáže v aktuálnom stavebnom konaní, čím dochádza k zasahovaniu do všetkých sfér pohody bývania. Stavebný úrad svojím odôvodnením na str. 87 celú námietku zamietol s odôvodnením, že sa jednalo o kolaudačné konanie z rokov 2013, res. 2014. Tým pádom sa nezaoberal aktuálnou námietkou podaniu v tomto stavebnom konaní.

Žiadame o dôsledné preskúmanie súladu zrealizovanej stavby s projektovou dokumentáciou dodanou v tomto konaní.

10. Nakladanie s odpadmi počas stavebnej činnosti

Stavebný úrad konštatuje, že (citujem, str. 76) „stavba úprava strechy garáže bola vykonaná dodávateľsky spoločnosťou White Marine s.r.o. ... Okresný úrad Senec, Odbor starostlivosti o ŽP, Štátna správa odpadového hospodárstva sa v zákonnej lehote nevyjadril, na základe čoho stavebný úrad ... usúdil, že so stavbou z hľadiska ním sledovaných záujmov súhlasia“.

Odpoveď stavebnému úradu bola dňa 26.04.2024 doručená odpoveď Okresného úradu Senec v znení (citujem, str. 77) „V priebehu konania o vykonaní čátneho dozoru, spoločnosť WHITE MARINE, s.r.o. uviedla že, vykonávala práce pre právnickú osobu, čo potvrdila doložením faktúr na stavebné rekonštrukčné práce.“

Na základe dokladov priložených do spisu (OU-SC-OSZP-2021/006500-0022124/2021) boli práce vykonávané pre firmu p. Hupku (stavebníka), pričom podľa doložených faktúr vystavených na firmu ProActive, s.r.o. sa jednalo o „rekonštrukciu garážových státi“ a rekonštrukčné práce. Uvedené faktúry neobsahujú jednoznačnú identifikáciu miesta rekonštrukčných prác. Nakoľko firma ProActive v celom stavebnom konaní nevystupuje ani ako stavebník, ani ako vlastník rekonštruovanej nehnuteľnosti, máme za to, že uvedené doklady nepreukazujú správnosť nakladania s odpadmi.

V prípade, že stavebné práce boli naozaj vykonávané v rámci predmetného stavebného konania, v tom prípade stavebníkom nie je (výhradne) p. Hupka, ale aj (iba) firma ProActive. Prípadne sa jedná o porušenie finančných a daňových predpisov, nakoľko firma ProActive v celom stavebnom konaní nevystupuje a nie je ani majiteľom predmetných nehnuteľností.

Žiadame o preverenie skutočností, v akom vzťahu k predmetnému konaniu vystupuje firma ProActive. Nadalej žiadame o dôsledné preukázanie spôsobu nakladania so stavebným odpadom z predmetnej rekonštrukcie strechy garáže a zadného oplatenia.

Odvolatelia č. 2:

1. Podávame odvolanie a namietame prekrúcanie faktov (účelové?) a predložených dokladov k stavebnému konaniu - účelu merania úradne overeného GP č. 1260/2024

Úprava (rekonštrukcia) strechy garáže

Bol predložený k stavebnému konaniu geometrický plán (ďalej len GP) na zameranie a zlúčenie pozemkov stavby p. č. 1658/813 - ZPMZ číslo 0308/2024, úradne overeného dňa 3.9.2024 č. 1260/2024, ktorý vyhotovil Ing. Rudolf Baťa, autorizačne overil Ing. Igor Šašínska a úradne overil Okresný úrad Senec, katastrálny odbor. Tento GP bol doručený na Obecný úrad Chorvátsky Grob dňa 9.9.2024 pod č. z. 001796/2024 - kde p. Antalová - tvrdí že do spisu prijala cit.: „..... geometrický plán č.0308/2024 na zameranie stavby garáže.“ Toto nie je pravda - účel vyhotovenia GP je uvedený v hlavičke GP autorizovaným geodetom, a potvrdený úradným overovateľom Okresného úradu Senec pod č. 1260/2024. Prosíme stavebný úrad, aby neprekrúcal fakty uvedené na overenom GP štátnou autoritou – Okresným úradom Senec katastrálnym odborom.

- *Zameranie stavby garáže - jej nepovoleného rozšírenia na hranici o 0,3 m a jej stavbe na hranici pozemku p. č. 1658/1 sa nikdy neuskutočnilo, pretože ako jedných z vlastníkov pozemku p. č. 1658/1, by nás k takémuto meraniu a vyhotoveniu technickej správy musel autorizovaný geodet predvolať, čo mu vyplýva zo zákona.*
- *S rozšírením stavby garáže na hranici pozemku 1658/1, ani s jej časťou na pozemku p. č. 1658/1 sme nedali ústny ani písomný súhlas, ani nikto z vlastníkov uvedených na LV č. 2626, (čo vyplýva z nahliadnutia do spisu) preto ho nie je možné použiť na zápis neoprávnenej stavby na hranici pozemku p. č. 1658/1 do katastra nehnuteľností.*
- *Sme vlastníci pozemku p. č. 1658/1 v príslušnom podiele - a na základe toho rozhodujeme, spolu s ostatnými vlastníkmi - cca ich je 229 - počet sa mení, čo bude stáť na hranici pozemku p. č. 1658/1 a či v budúcnosti bude stáť nejaká bytová alebo nebytová budova, alebo jej časť na hranici pozemku p. č. 1658/1.*
- *Žiadame predložiť GP na zameranie stavby garáže, ktorý svojim podpisom prevzala p. Antalová dňa 9.9.2024, pričom v spise je doložený iný GP. Kde je GP na zameranie stavby garáže? P. Antalová tvrdí, že ho doložili do spisu. Kde je, prečo nám ho nechce s stavebnom konaní ani vo verejnej vyhláske zverejniť???? Do spisu bol doložený iný GP! Tento nemeral nepovolené stavby a jej rozšírenie, nie je to GP na zameranie skutočného vyhotovenia stavby ku stavebnému a kolaudačnému rozhodnutiu.*
- *Žiadali sme predložiť GP na zameranie nepovolenej stavby, ktorý by stavebníkovi potvrdil, že: stavba garáže je postavená iba na jeho pozemku, nie je rozšírená, a nie je postavená na hranici pozemku a ani časť sa opäť nestavia na hranici pozemku p. č. 1658/1 čo sa nestalo!*
- *Pri meraní GP na zameranie nepovolenej stavby, keďže aj podľa stavebníka prebieha na hranici a na pozemku p. č. 1658/1, by sme ako vlastníci susedného pozemku p. č. 1658/1 museli byť prítomní, ako aj ostatní vlastníci pozemku p. č. 1658/1, aby sme v technickej správe odsúhlasili hranice medzi dvoma pozemkami, ako aj stavbu na hranici, resp. nepovolenú stavbu na cudzom pozemku.*

- Vytyčovací náčrt potvrdil, že stavba je postavená na hranici pozemku, múrom zasahuje 14 cm do pozemku 1658/1 a základom pozemku až 24 cm. Svojim vyjadrením to potvrdil stavebník Mgr. Radoslav Hupka prostredníctvom Advokátskej kancelárie - vyjadrenie je v spise.
- V predloženom GP č. 0308/2024 - odstupová vzdialenosť medzi pozemkami p. č. 1658/1 a 1658/813 je 3,00 m.
- V GP č. 3022/2014 zapísanom na LV 3561 na OÚ KO Senec odstupová vzdialenosť od hranice pozemku je 2,99 m.
- Vo výkrese č. " 1 - Apríl 2013 - prístavba k rodinnému domu p. č. 1658/594 architektonickostavebné riešenie, situácia- katastrálna mapa je uvedená odstupová vzdialenosť medzi pozemkami p. č. 1658/1 a 1658/813 je 3,05 m.
- V technickej správe garáže základ je vo vzdialenosti od jestvujúceho rodinného domu na pozemku p. č. 1658/813 až 3,15m!, t. J. základ je postavený na pozemku p. č. 1658/1 až vo vzdialenosti od hranice 0,15m.
- Následne vo vytyčovacom náčrte na zameranie polohy garáže k. ú Chorvátsky Grob p. č. 1658/813 a 1658/973 , čas merania 15.6.2021, zák. č. 1006/201 (je doložený v spise) vytýčil nové hranice - bod 1 a2" v pozemku p. č. 1658/1 - postavenej novej nepovolenej stavby múrom 0,14 m a základom 0,24 m v pozemku p. č. 1658/1.
- Aká je vlastne vzdialenosť medzi pozemkami p. č. 1658/1 a 1658/813 - aká sa kedy hodí?
- Stavebník nie je výlučným vlastníkom pozemku p. č. 1658/1 - podľa LV 2626 - LV je priložený v spise, a teda nemôže pri stavbe na hranici pozemku p. č. 16548/1 rozhodovať o povolení danej nepovolenej stavby za nás a za cca 229 vlastníkov pozemku bez ich písomného súhlasu, alebo splnomocnenia - overeného. Takýto súhlas sa k dnešnému dňu v spise nenachádza, ani v minulosti nenachádzal. Upozorňujeme stavebný úrad, že v priebehu konania sa vlastníci pozemku p. č. 1658/1 vedeného na LV 2626 neustále menia.

Vždy sme sa vo svojich vyjadreniach a podaných námietkach opierali o dokumenty, ktoré boli založené v spisoch na stavebnom úrade, pričom nám vždy išlo iba o ochranu našich nehnuteľností a vlastníckych a užívateľských práv a ochranu vlastníctva k pozemku p. č. 1658/1 ostatná plocha, 18059 m²- pozemok, na ktorom je manipulačná a skladová plocha, objekt a stavba slúžiaca lesnému hospodárstvu vo vlastníctve 229 vlastníkov zapísaných na LV č. 2626 - upozorňovali sme, že pozemok p. č. 1658/1 je stavba bez kolaudácie - daná do predčasného užívania a nie je to schválená cestná komunikácia, ani skolaudovaná a zapísaná líniová stavba na liste vlastníctva z hľadiska stavebného zákona (viď. príloha č. 4 našich námietok č. z. 10 344/2023 zo dňa 4.9.2023 z námietkového konania), a preto sme podali námietku ohľadom doručovania písomností vlastníkom a záložcom na pozemku p. č. 1658/1 na ktorej je z časti postavená garáž bez písomného súhlasu všetkých vlastníkov, záložcov od roku 2008 - na LV 2626 - uvedených v ťarchách - banky, daňového úradu, exekútorov - napr. exekučné záložné právo Mestskej časti Bratislava Karlova Ves, exekučné záložné právo Všeobecná zdravotná poisťovňa, daňový úrad, vecné bremeno v práve bezplatného doživotného užívania a ďalšie iné záložné a vecné práva uvedené na LV 2626 (napr. Uznesenie úradu špeciálnej prokuratúry č. VII/3 Gv 90/19/1000-89 zo dňa 09.12.2021 vo veci zaistenia majetku, na základe ktorého sa zakazuje so zaisteným majetkom nakladať, P-682/2021). Napr. záložné právo na zabezpečenie úveru na pozemok p. č. 1658/1 v spoluvlastníckom podiele má aj stavebník!

2. Podávame odvolanie a namietame - nesúhlasíme s umiestnením stavby na hranici pozemku p. č. 1658/1 alebo na jej časti

Nikdy sme nesúhlasili s tým, aby akákoľvek bytová alebo nebytová stavba bola postavená na hranici a na pozemku p. č. 1658/1 stavebníkom a nesúhlasíme s jej ďalším rozšírením a postavením na hranici pozemku p. č. 1658/1, na ktorých sú zapísané aj Tarchy veriteľov.

Dodatočné stavebné povolenie „Garáž“ č. sp. ÚKaSP-712-2012-AM-3-PH2 zo dňa 18.3.2013 právoplatné 19.4.2013 a Kolaudačné rozhodnutie „Garáž č. sp. ÚKaSP-905-2012-AM-4-PH2 zo dňa 19.4.2013 právoplatné 6.5.2013 jasne stanovuje podľa vtedajšej projektovej dokumentácie, zapísaného GP do katastra nehnuteľností na OÚ KO Senec rozmery garáže, šírku, dĺžku, výšku. Šírka garáže bola určená 4,1m. Na str. 113 sa uvádza cit:“ „Predmetné konanie o dodatočnom povolení stavby nerieši umiestňovanie stavby, nakoľko poloha stavby v rámci pozemkov stavebníka sa vplyvom stavebných prác, ktoré sú predmetom tohto konania nemenila, zostala rovnaká.“

- *Toto nie je pravdivé tvrdenie: podľa zapísaného GP na LV č. 3561 majú stavby výmeru 185 m² a na str. 4 sa uvádza“ Nová zastavaná plocha rodinného domu: 186 m².*

Na str. 4 sa uvádza, cit.: „Obe stavby sú úplne zrealizované a dokončené. Geometrickým plánom č. 0308/2024 predloženým v tomto konaní, bude k budove rodinného domu súp. Č. 3285, pričlenená upravená budova garáže, ktorá je predmetom tohto rozhodnutia. Pôvodná časť rodinného domu sa tak spojí s upravenou budovou garáže, ktorá mala doteraz samostatné súp. Č. 2106 a budú mať spoločné súpisné číslo 3285. Súpisné číslo 2106 garáže zanikne.“

Žiadame predložiť písomný súhlas všetkých vlastníkov a veriteľov uvedených na LV 2626, že súhlasia, aby garáž stála na hranici a na časti pozemku p. č. 1658/1, a zasahovala 0,24 m. do pozemku p. č. 1658/1 a že súhlasia s jej rozšírením o ďalších 0,3 m na hranici pozemku p. č. 1658/1.

Takýto ústny ani písomný súhlas so stavbou garáže, prestavbou, rozšírením a stavbe na hranici a na pozemku p. č. 1658/1 sme ako spoluvlastníci nikdy nedali.

Nie je preto možné danú stavbu dodatočne povoliť, užívať a kolaudovať.

Na to, že stavebník stavia neoprávnené a bez súhlasu vlastníkov a veriteľov aj na pozemku p. č. 1658/1, sme stavebníka a stavebný úrad upozorňovali ústne aj písomne opakovane od roku 2020 pri zistení, že na danom pozemku p. č. 1658/1 a jeho hranici prebieha nepovolená stavba.

Zároveň sme upozorňovali stavebný úrad o ďalších nepovolených stavbách stavebníka v pripomienkach z 4.9.2023, ktoré stavebný úrad zamietol, pričom neuviedol ani nám nepredložil dokumenty, ktoré sme požadovali pri zistení o nepovolených stavbách. O tom, že sa na pozemku stavebníka nachádzajú ďalšie nepovolené stavby, sme sa dozvedeli od stavebného úradu až po nahliadnutí do spisu, až keď stavebný úrad navrhuje (na str. 4) zlíčiť nepovolenú stavbu už s jestvujúcou stavbou, s čím nesúhlasíme a podávame odvolanie a namietame účelovo vyhotovené formulácie pri zamietnutí našich námietok v konaní.

3. Odvolávame sa a namietame zmätočné výroky v rozhodnutí stavebného úradu

Dodatočné stavebné povolenie „Garáž“ č. sp. ÚKaSP-712-2012-AM-3-PH2 zo dňa 18.3.2013 právoplatné 19.4.2013 a Kolaudačné rozhodnutie Garáž č. sp. ÚKaSP-905-2012-AM-4-PH2 zo dňa 19.4.2013 právoplatné 6.5.2013 jasne stanovuje podľa vtedajšej projektovej dokumentácie, zapísaného GP do katastra nehnuteľností na OÚ KO Senec rozmery garáže, šírku, dĺžku, výšku. V stavebnom povolení sú jasne definované odstupové vzdialenosti od susedných hraníc pozemkov. Šírka garáže bola určená 4,1m. Na str. 113 sa uvádza cit:“ Predmetné konanie o dodatočnom povolení stavby nerieši umiestňovanie stavby, nakoľko poloha stavby v rámci

pozemkov stavebníka sa vplyvom stavebných prác, ktoré sú predmetom tohto konania nemenila, zostala rovnaká.“

Toto nie je pravdivé tvrdenie: podľa zapísaného GP na LV č. 3561 majú stavby výmeru 185 m² a na str. 4 sa uvádza "Nová zastavaná plocha rodinného domu: 186 m²."

Na str. 4 sa uvádza, cit.: „Obe stavby sú úplne zrealizované a dokončené. Geometrickým plánom č. 0308/2024 predloženým v tomto konaní, bude k budove rodinného domu súp. Č. 3285, pričlenená upravená budova garáže, ktorá je predmetom tohto rozhodnutia. Pôvodná časť rodinného domu sa tak spojí s upravenou budovou garáže, ktorá mala doteraz samostatné súp. Č. 2106 a budú mať spoločné súpisné číslo 3285. Súpisné číslo 2106 garáže zanikne.“

Stavebný úrad na str. 114 konštatuje cit. " Vo svojom rozhodnutí stavebný úrad konštatuje na str. 114, že sa jedná o lokalitu v ktorej sú malé pozemky, o čom ale všetci súčasní vlastníci pozemkov vedeli, keď si ich kupovali. Tiež vedeli a vedia, že nie je možné ich úplne zastavať, že je potrebné dodržať zastavanosť, ktorá je definovaná a že na výstavbu akejkoľvek stavby je potrebné si vybaviť stavebné povolenie, resp. ohlásenie stavebnému úradu pred začatím stavebných prác. Stavebník v tomto niekoľkokrát pochybil. Tunajší stavebný úrad mu v rokoch 2012, 2012, 2014 dodatočne stavebne povoloval a následne kolaudoval prístavbu k rodinnému domu a tiež samostatne stojacu garáž. V tom čase susedia nenamietali voči dodatočnému stavebnému povoľovaniu týchto stavieb, čo stavebný úrad vtedy vyhodnotil ako súlad s verejným záujmom a dodatočne stavebné povolenia vydal a tie následne nadobudli právoplatnosť. Účastníci konania boli v tom čase rovnakí ako dnes.“

Žiadame, a preto sa odvolávame a namietame, aby na základe svojho konštatovania stavebný úrad túto pripomienku adresoval výlučne stavebníkovi, keďže sa nevie vmestiť zo svojimi opakovanými nepovolenými stavbami do výlučne svojho malého pozemku", nevybavuje si riadne stavebné povolenia, resp. ohlásenia a nedodržuje zastavanosť.

Preto sa my, ako vlastníci susedných pozemkov ako aj pozemku p. č. 1658/1 obraciame na Vás - stavebný úrad ako na verejnú autoritu a svojimi pripomienkami a odvolaniami žiadame, aby ste chránili verejný záujem a majetok všetkých občanov obce, a na pozemku p. č. 1658/1 chránili inžinierske siete následne ich prebrali do svojho majetku - ako aj, dažďovú kanalizáciu, čo je podľa nás verejný záujem, ktorý sa niekoľko krát prerokoval na obecnom zastupiteľstve. Tu nejde o susedské spory, ako sa mylne domnieva stavebný úrad, ale o verejný záujem.

4. Podávame odvolanie a namietame, pretože sme neboli účastníci stavebného konania

- uvedené v Rozhodnutí o dodatočnom povolení stavby „Prístavba RD“ č. sp. UKaSP-873-2013-AM- 3PH2 zo dňa 18.9.2013 právoplatné 11.10.2013 a kolaudačné rozhodnutie „prístavba RD“ č. sp. UKaSP- 2013-2014-AM PH2 zo dňa 11.9.2014 právoplatné 22.09.2014 - uvedené na str. 113.

Tým, že sa stavebný úrad z vlastného podnetu, bez žiadosti stavebníka snaží spojiť garáž a rodinný dom, sme sa dozvedeli, z nahliadnutia do daného spisu, že k nikto z cca 229 vlastníkov pozemku p. č. 1658/1 nebol uvedený ako účastník konania nepovolennej stavby prístavby podľa spisu 873/2013. Nepovolená prístavba prebiehala na pozemku p. č. 1658/594, čo je v priamom susedstve pozemku p. č. 1658/1, na hranici tohto pozemku.

Nie je pravda, že sme boli účastníkom konania! - je to uvedené v danom rozhodnutí - účastníkmi konania neboli vlastníci susedného pozemku p. č. 1658/1. Podľa nás, stavebný úrad nepostupoval

správne podľa stavebného zákona a správneho poriadku.

V dodatočnom povolení stavby „Prístavba RD“ č. sp. ÚKaSP-873-2013-AM-3PH2 zo dňa 18.9.2013 právoplatné 11.10.2013 a kolaudačnom rozhodnutí „prístavba RD“ č. sp. ÚKaSP-2013-2014-AM PH2 zo dňa 11.9.2014 právoplatné 22.09.2014 je uvedené, že zastavaná plocha prístavby je 27,36 m².

- *Uvedená „Prístavba RD“ nie je postavená v súlade s vydaním stavebným a kolaudačným rozhodnutím - je dlhšia o 1,4 m. Podľa projektovej dokumentácie, projektov a v nich uvedenej odstupovej vzdialenosti, ktoré sú jasne definované, má byť „Prístavba RD“ od hranice pozemku p. č. 1658/783 vo vzdialenosti 15,4 m, ale podľa GP uvedeného v prílohe 1. je iba vo vzdialenosti 14,0 m. (viď. príloha č. 7 a 8 našich námietok zo dňa 4.9.2023)*
- *Rozšírenie „prístavby RD“ nebolo predmetom tohto konania, ani žiadneho iného konania, ani nebola zaslaná žiadosť o dodatočné rozšírenie prístavby RD“ zo strany stavebníka - postupným zverejňovaním stále nových a nových dokumentov, sa odhaľujú ďalšie nezrovnalosti a nepovolené stavby.*

V dodatočnom stavebnom povolení „Garáž“ č. sp. ÚKaSP-712-2012-AM-3-PH2 zo dňa 18.3.2013 právoplatné 19.4.2013 a Kolaudačné rozhodnutie Garáž č. sp. ÚKaSP-905-2012-AM-4-PH2 zo dňa 19.4.2013 právoplatné 6.5.2013 je uvedené, že zastavaná plocha garáže je 36,13 m².

„Prístavba RD a garáž“ majú spolu výmeru: 27,36 m² + 36,13 m² = 63,49 m².

Do katastra nehnuteľností bol mimo stavebného a kolaudačného konania predložený Geometrický plán č. 1203/14 zo dňa 9.7.2014, ZPMZ č.3022 ako technický podklad, ktorý nevychádzal z predmetných stavebných povolení a kolaudačných rozhodnutí pričom z výmery Rodinného domu na pozemku 1658/813 o výmere 104 m² navýšil výmeru nie o 27 m² na výmeru 131 m² rodinného domu, ale až na výmeru 150 m².

5. Podávame odvolanie a namietame a žiadame vysvetlenie:

- *prečo sa geometrický plán č. 1203/14 zo dňa 9.7.2014, ZPMZ č.3022, nenachádza v žiadnom spise ?*
- *prečo sa geometrický plán, ktorý by vychádzal z predmetných stavebných a kolaudačných rozhodnutí nenachádza v spise?*
- *manipuloval niekto účelovo so spisom?*

Na pozemku p. č.1658/818 resp. pozemku p. č. 1658/594 stavebníka sa stále nachádza nepovolená stavba - prístavba RD o výmere 19 m², na ktorú upozorňujeme vo svojich odvolaniach a námietkach, na ktorú nebolo vydané stavebné povolenie, ani kolaudačné rozhodnutie, nebola táto nepovolená stavba - prístavba RD o výmere 19 m² stavebníkom ohlásená, ani neprebehlo námietkové konanie.

- *Dokladáme do spisu prílohu č. 1 - kópiu Geometrického plánu č. 1203/14 zo dňa 9.7.2014, ZPMZ č.3022 vydaný Okresným úradom Senec, katastrálnym odborom dňa 17.10.2024 č. K1-2179/24 k nášmu odvolaniu.*

- *Zároveň dokladáme do spisu prílohu č. 2 - kópiu Geometrického plánu č. 399/09 zo dňa 19.3.2009, ZPMZ č. E 2021 k nášmu odvolaniu.*

Tieto doklady - GP mal do spisu zabezpečiť v konaní stavebný úrad predložením od stavebníka

v priebehu konaní od roku 2012.

6. Podávame odvolanie a žiadame, aby sa stavebný úrad touto nepovolenou stavbou – nepovoleným rozšírením stavby RD ako aj nepovoleným rozšírením prístavby RD" spolu o výmere 19 m² začal zaoberať.

Žiadame stavebný úrad, aby nám v tomto konaní a odvolaní na uvedené nepovolené stavby RD a prístavby RD", preukázal, že existujú listiny a to: žiadosť o stavebné povolenie, rozhodnutie o dodatočnom povolení stavby a kolaudačné rozhodnutie, keďže sa v spise nenachádzajú.

7. Podávame odvolanie a namietame, kto je vlastne stavebníkom v tomto konaní od roku 2020

Podľa dokumentov, ktoré doložil do spisu - Odbor Starostlivosti o životné prostredie, úsek štátnej

správy odpadového hospodárstva, Hurbanova 21, 9003 01 Senec č. OU-SC-OSZP-2021/006500-002 zo dňa 2.6.2021; č. OU-SC-OSZP-2022/000015-014 zo Dňa 13.1.2022; Zápisnice zo štátneho dozoru zo dňa 16.02.2022: odpoveď na výzvu na doloženie dokladov č. OU-SC-OSZP-2021/006500-002 zo dňa 1.7.2021 podpísanej Mgr. Radoslav Hupka, evidoveneho pod č. 26559/2021 z 2.7.2021; zápisu pre spis: z 18.02.2022; a OU-SC-OSZP-2024/015076-002 zo dňa 26.4.2024; e-mailovej komunikácie spoločnosti WHITE MARINE, s.r.o doloženej k spisu, iba časť z nej citovanej (opäť účelne?) na strane 93 vyplýva, že práce na stavbe uvedenej v rozhodnutí, boli fakturované na právnickú osobu – firmu p. Hupku (stavebníka) - ProActiv, faktúry boli doložené do spisu. Firma ProActive v celom stavebnom konaní nevystupuje ani ako stavebník, ani ako vlastník rekonštruovanej nehnuteľnosti, máme za to, že neboli doložené doklady preukazujúce správnosť nakladania s odpadmi.

- Daná lokalita podľa U30, pre ktorú bol schválený Územný plán obce (str. 113 tohto rozhodnutia) slúži na výstavbu domov pre individuálnu bytovú výstavbu.
- Šetril stavebný úrad na daňovom úrade, alebo finančnej správe, u veriteľov či je stavebníkom stavebník fyzická osoba alebo stavebníkom je právnická osoba ProActiv, a či nedošlo k porušeniu finančných a daňových predpisov? Vyžiadal ich stavebný úrad o súčinnosť ako dotknuté orgány?

Preto žiadane v odvolaní o preverenie daných skutočností uvedených v spise.

8. Podávame odvolanie a žiadame vysvetlenie k uvedeným skutočnostiam:

Prebehlo ústne pojednávanie spojené s miestnym prešetrovaním č. 10341/2023 č. sp. ÚK aSP-366-2021-EA-PH2 dňa 5.9.2023 Chorvátsky Grob o 9.00 hod. (kópiu zápisnice máme k dispozícii, preto z nej citujeme)

Namietame voči takto vedenému ústnemu pojednávaniu spojenému s miestnym prešetrovaním. Zúčastnil sa ho aj p. Vladimír Austini, cit: za správu majetku obce, resp. za prevádzkovateľa obecnej kanalizácie - Spoločnosť IMAZ s. r. o., ktorá je núteným prevádzkovateľom vodovodu a kanalizácie v lokalite Panónsky hdl 2. Prešiel si odvedenie dažďových vôd zo stavby garáže, vykonal kontrolu dažďových zvodov - zvislých. Zhodnotil, že po vizuálnej stránke je všetko v poriadku. Stavebný úrad mu oznámil, že stavebník predložil projekt skutočnej realizácie dažďovej kanalizácie a tiež, že bola vykonaná nálevová skúška, ktorá preukázala, že dažďové zvody nie sú zvedené do verejnej splaškovej kanalizácie. Ing. Augustini sa vyjadril, že to mu zatiaľ stačí, Imaz S.r.o. bude vykonávať obhliadky a odpočty vo všetkých domoch v lokalite, potom sa podrobnejšie preverí skutkový stav, ak bude treba. Stavebník sa vyjadril, že s kontrolou, príp. dymovou skúškou nemá problém. Stavba je podľa prehliadky dokončená, stav.

úrad vyhotovil na obhliadke 10. ks fotografií. Stavba je vybudovaná podľa projektu skutočnej realizácie predloženého v konaní. Námietky účastníkov konania a stanoviská dotknutých orgánov

a organizácií: na tomto ústnom pojednávaní neboli vznesené.

Podávame odvolanie a žiadame vysvetlenie a doloženie riadnych dokladov k zápisnici

Ako je možné, že napriek tomu, že sám stavebný úrad uviedol v zápisnici horeuvedené informácie, do spisu ich nedoložil, a to: že pán Vladimír Austini naraz zastupuje obec Chorvátsky Grob a aj právnickú osobu Imaz s.r.o. v nútenej správe - žiadame doložiť splnomocnenie na zastupovanie Imaz s.r.o. alebo iný relevantný doklad.

- a) Ako je možné, Ing. Vladimír Austini danú zápisnicu nepodpísal - ani na mieste ani dodatočne k dnešnému dňu podania našich námietok - odišiel po 15 minútach. Žiadame do spisu doložiť jeho podpis s vyjadrením súhlasu a prebratím zodpovednosti za výroky, uvedené v zápisnici spísaných stavebným úradom Ing. Evou Antalovou a aby bolo jednoznačné, kto ich vyslovil. Samozrejme sme si vedomí, že podpis na zápisnici bude možný až po dni doručenia nášho odvolania.
- b) Daná zápisnica bola podpísaná iba stavebníkom, jeho manželkou a stavebným úradom Ing. Evou Antalovou, žiadame vysvetliť prečo? Je to účelová" zápisnica o ústnom rozhovore bez relevantných písomných dokladov vyžadujúcich podľa stavebného zákona?
- c) Žiadame do spisu predložiť zápis a postup o priebehu tejto činnosti: „bola vykonaná nálevová skúška“, s odvolaním sa na príslušné §§ znenia zákonov SR o nálevových skúškach, prípadne normy, kde je takáto skúška, a akou autoritou bola vykonaná. V spise chýbajú akékoľvek dokumenty relevantných, či už štátnych alebo právnických osôb vykonávajúcich danú skúšku.
- d) Žiadame uviesť, kedy bude Imaz s. r. o. vykonávať danú skúšku, potom sa podrobnejšie preverí skutkový stav", a preto nie je možné pokračovať, alebo stavebným úradom zamietnuť našu námietku v tomto konaní, je nevyhnutné počkať, do spisu doložiť príslušné písomné dokumenty, tieto predložiť do námietkového konania, a až potom bude možné sa k nim vyjadriť a zaujať stanovisko, tak ako to uviedol v zápisnici stavebný úrad.
- e) Stavba nie je dokončená bez doloženia relevantného dokladu k odvodu dažďových vôd. Stavebný úrad si sám určil postup, my sme navrhovali doloženie dokladu stavebníkom, na čom aj trváme - a podľa nás ho má doložiť stavebník, čo však k dnešnému dňu neurobil. Nie je predsa možné používať finančné prostriedky obce na zabezpečenie dokladu o odvode dažďových vôd z pozemku súkromnej osoby! Ak áno, žiadame doložiť doklad od kontroly obce alebo doklad z jednaní danej problematiky na zastupiteľstve obce - uviesť vydanie takéhoto všeobecne záväzného nariadenia, vyvesiť ho na úradnej tabuli obce, že toto svojim všetkým občanom stavebný úrad Chorvátsky Grob umožňuje.

Ak chce stavebný úrad Obce chorvátsky Grob vykonávať danú skúšku sám pre celú lokalitu v tomto konaní, nech do tohto konania o nepovolennej stavbe garáže aj doloží jej relevantný výsledok z celej lokality podľa stavebného zákona a ďalších príslušných zákonov.

Ako je možné, že stavebný úrad ukončil námietkové konanie, keď ním uvedené tvrdenia nezodpovedajú predloženým dokladom - doklady, ktoré sám stavebný úrad vyžaduje a na ústnom prešetrovaní uviedol stále chýbajú.

9. Podávame odvolanie, namietame a žiadame doplniť do spisu GP, ktorý by preukázal tvrdenie, že zadné oplotenie sa nachádza iba na pozemku stavebníka

Zadné oplotenie medzi pozemkami p. č. 1658/594 a 1658/605 je umiestnené na spoločnej hranici pozemkov v k. ú. Chorvátsky Grob. Plot je postavený na pôvodnom základe, bolo odstránené pôvodné pletivo a stĺpiky, nahradené a postavené oplotenie z betónových dielcov, zasunutých

v stĺpových oceľových konštrukciách stavebníkom a p. Tomášom Szolgaiom, Podzáhradná 226, 925 04 Tomášikovo.

- Dany plot je postavený na hranici medzi pozemkami p. č. 1658/594 a 1658/605, hranice súzapisané a zakreslené v mapách katastra nehnuteľností nemenné od prvého zápisu geometrického plánu do katastra nehnuteľností a do dnešného dňa sa nezmenili. Žiadny geometrický plán na prešetrovanie hraníc do katastra nehnuteľností k dnešnému dňu nebol predložený na stavebný úrad ani na Okresný úrad katastrálny odbor Senec k zápisu do katastra.

Žiadame doložiť GP na zameranie plotu stavebníka na pozemku p. č. 1658/813 s jasne a zreteľne vyznačenými odstupovými vzdialenosťami od hranice susedných pozemkov, ktorý by na základe preukázaných odstupových vzdialeností jednoznačne potvrdil, že betónové ploty zadný, bočný a predný, a nepovolená stavba garáže sa nachádzajú iba na pozemku p. č. 1658/813 stavebníka, keďže podľa novo priloženého dokumentu a to GP stavebníkom (?) prišlo k zbúraniu časti predného plotu cca 0,3m, a podľa GP na zameranie a zlúčenie pozemkov stavby p. č. 1658/813 - ZPMZ číslo 0308/2024, úradne overeného dňa 3.9.2024 č. 1260/2024.

Hranice susedných pozemkov odsúhlasujú navzájom všetci vlastníci, nie iba subjekt, ktorý porušil zákon. Hranice spochybňuje od začiatku nepovolaných stavieb iba stavebník.

V rozhodnutí Okresného úradu Bratislava č. OU-BA-OVBP2-2023/78996/CUJ zo dňa 20.3.2023 na starane č. 12 je uvedené: „Dôkazné bremeno preukázať, že ďalšia existencia nepovolennej stavby nie je v rozpore s verejnými záujmami spočíva na stavebníkovi, keďže on je tým subjektom, ktorý porušil zákon. Podľa § 88a ods. 1 stavebného zákona ak stavebný úrad zistí, že stavba bola postavená bez stavebného povolenia alebo v rozpore s ním, začne z vlastného podnetu konanie a vyzve vlastníka stavby, aby v určenej lehote predložil doklady o tom, že dodatočné povolenie nie je v rozpore s verejnými záujmami chránenými týmto zákonom, najmä s cieľmi a zámermi územného plánovania, a osobitnými predpismi.“

Žiadame Obec Chorvátsky Grob, aby v tomto konaní neposudzoval medzi susedské vzťahy, a svojvoľne neoznačoval susedské vzťahy za sporné, lebo nie sú predmetom stavebného konania a určenia vlastníckych hraníc pozemkov. Práve takéto konanie stavebného úradu môže viesť k nesprávnym rozhodnutiam a sporom medzi vlastníckymi.

Žiadame, aby sa Obec Chorvátsky Grob riadne zaoberal nami zaslanými odvolaniami a pripomienkami zo dňa 20.4.2021 a 4.9.2023 a vznesenými pripomienkami a námietkami odvolávajúcimi sa aj na príslušné zákony. Žiadame, aby boli doložené riadne doklady k úprave a rekonštrukcii strechy garáže a oplateniu, ktoré je vybudované z dvoch strán a nie iba zadné oplatenie. Žiadame, aby bola doplnená kompletná projektová dokumentácia podľa stavebného zákona a podľa zistených a popísaných skutočností.

Keďže sa obec Chorvátsky Grob, ako stavebný úrad nezaoberal našimi námietkami a pripomienkami v konaní, žiadame aby odvolanie bolo zaslané podľa poučenia o odvolaní na: Regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava, Tomášikova 14366/46A, 831 04 Bratislava cestou stavebného úradu - Obec Chorvátsky Grob, nám. J. Andriča 17, 90025 Chorvátsky Grob a aby dané rozhodnutie Čz. 11188/2024 Č. sp.: ÚKaSP-366-2021-EA-PH2 zo dňa 25.9.2024 preskúmal a rozhodol.

Odvolateľka č. 3:

1./ Rozhodnutie je nezákonné, odráža vysokú mieru protiprávnosti a neodborného konania zo strany Stavebného úradu s mnohými jeho procesnými pochybeniami ako správneho orgánu. Podľa príslušného ustanovenia § 140 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v platnom znení (ďalej len ako Stavebný zákon") Ak nie je výslovné „ustanovené inak vzťahujú sa na konanie podľa tohto zákona všeobecné predpisy o správnom konaní.“

Celé správne konanie ovládajú základné pravidlá konania, ktoré sa týkajú každej časti, každého štádia správneho konania. Sú to v podstate interpretačné pravidlá, ktorými sa riadi celé správne konanie. Tvoria základ celého správneho poriadku a jeho ďalšie ustanovenia sú ich rozvedením a konkretizáciou.

Podľa príslušného ustanovenia § 3 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v platnom znení (ďalej len ako Správny poriadok"):

(1) Správne orgány postupujú v konaní v súlade so zákonmi a inými právnymi predpismi. Sú povinné chrániť záujmy štátu a spoločnosti, práva a záujmy občanov a organizácií a dôsledne vyžadovať plnenie ich povinností.

(2) Správne orgány sú povinné postupovať v konaní v úzkej súčinnosti s občanmi a organizáciami a dať im vždy príležitosť, aby mohli svoje práva a záujmy účinne obhajovať, najmä sa vyjadriť k podkladu rozhodnutia, a uplatniť svoje návrhy. Občanom a organizáciám musia správne orgány poskytovať pomoc a poučenia, aby pre neznalosť právnych predpisov neutrpeli v konaní ujmu.

(3) Správne orgány sú povinné svedomite a zodpovedne sa zaoberať každou vecou, ktorá je predmetom konania, vybaviť ju včas a bez zbytočných prietahov a použiť najvhodnejšie prostriedky, ktoré vedú k správne mu vybaveniu veci. Ak to povaha veci pripúšťa, má sa správny orgán vždy pokúsiť o jej zmiernené vybavenie. Správne orgány dbajú na to, aby konanie prebiehalo hospodárne a bez zbytočného zaťažovania občanov a organizácií.

(4) Rozhodnutie správnych orgánov musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci. Konanie treba viesť tak, aby posilňovalo dôveru občanov v správnosť rozhodovania, aby prijaté rozhodnutia boli presvedčivé a viedli občanov a organizácie k dobrovoľnému plneniu ich povinností.

(5) Ustanovenia o základných pravidlách konania (ods. 1 až 4) sa primerane použijú aj pri vydávaní osvedčení, posudkov, vyjadrení, odporúčaní a iných podobných opatrení.

Mám za to, že Stavebný úrad sa riadne nevysporiadal s umiestnením stavby s jej stavebnotechnickým riešením, či predovšetkým s námietkami účastníkov konania doručenými počas celého konania (aj nového prejednanía) sa vysporiadal čiastočne a povrchné, formálne a materiálne v rozpore so zákonom. Stavebný úrad sa v Odôvodnení Rozhodnutia znovu odvoláva na koncentračnú zásadu resp. zásadu hospodárnosti konania, ktoré ALE podľa platnej právnej teórie a praxe v danom konaní povinne ustupujú, nakoľko samotným Stavebným úradom bolo Stavebníkovi opakovane výzvami nariadené dopĺňanie dokladov/podkladov v prebiehajúcom konaní z dôvodu, že podanie neposkytovalo dostatočný podklad na vydanie rozhodnutia, ba dokonca Stavebný úrad v konaní zmenil rozsah a obsah predmetu povoľovania v časti Úprava (rekonštrukcia) strechy garáže.

Stavebný úrad v predmetnom konaní, odvolávajúc sa na zásadu koncentrácie, nevykonal oboznámenie s podkladmi rozhodnutia v zmysle ust. § 33 ods. 2 Správneho poriadku, a dôvodí že účastníci konania mali možnosť v priebehu konania nahliadnuť do spisového materiálu, mali možnosť v lehote stanovenej stavebným úradom podať námietky a po vydaní rozhodnutia majú právo podať odvolanie. Po podaní námietok boli do spisového materiálu doplnené len doklad o úhrade správnych poplatkov a geometrický plán č. 0308/2024. Tunajší úrad konštatuje, že išlo o doplnenie, ktoré vyplynulo zo skutočnosti, že stavba je dokončená, technické riešenie stavby a jej umiestnenie sa nezmenili. Zároveň platí, že zásada aktívnej súčinnosti účastníkov konania nebola porušená, účastníci konania mali právo nazerať do spisového materiálu v priebehu celého konania. Je vo veľkom rozpore so zákonom, ak sa účastník konania o nejakom podklade pre rozhodnutie dozvedá (nie vlastnou vinou) len priamo z rozhodnutia vo veci samej a ak mu pred vydaním rozhodnutia nebola zo strany správneho orgánu daná možnosť, aby sa vyjadril k podkladom pre rozhodnutie, prípadne navrhol ich doplnenie.

Právo účastníka konania nahliadať do spisu (podľa príslušných ustanovení správneho poriadku) a povinnosť správneho orgánu dať vždy účastníkom konania možnosť vyjadriť sa k podkladom pre rozhodnutie, sú dva rôzne inštitúty. Fakt, že účastník konania má právo kedykoľvek nahliadnuť do spisu, nezabavuje správny organ povinnosti upovedomiť účastníka konania o tom, aby sa oboznámil s podkladmi pre rozhodnutie (a aby prípadne navrhol ich doplnenie) po tom, čo správny organ – podľa vlastného uváženia - obstaral všetky podklady potrebné pre spravodlivé a čo najobjektívnejšie rozhodnutie vo veci. Ide totiž o dva rôzne právne inštitúty, ato aj podľa rozhodovacej činnosti správnych súdov Slovenskej republiky napr.: Krajský súd v Bratislave, 25/60/2012. Účastníci konania majú právo vyjadriť sa k meritornej stránke dôkazu (stotožniť sa s dôkazom alebo ho neakceptovať), ako aj k procesnej stránke získania dôkazu (spôsob jeho obstarania a vykonania). Kedykoľvek pred vydaním rozhodnutia majú účastníci konania aj právo navrhnúť ďalší dôkaz, resp. doplniť dokazovanie.

Mám za to, že Stavebný úrad konal jednoznačne procesne nesprávne, porušil práva účastníkov tohto konania (konkrétne ústavné právo na spravodlivý proces).

V danej súvislosti ešte doplním ďalšie významné procesné pochybenia Stavebného úradu ako konajúceho správneho orgánu.

Upozorňujem na nedodržanie lehoty stanovenej Stavebným úradom vo výzve na doplnenie žiadosti zo dňa 19.04.2024 zo strany Stavebníka, nakoľko geometrický plán bol do spisu doložený dňa 09.09.2024 a doklad o úhrade správnych poplatkov dňa 01.07.2024 a určená lehota Stavebným úradom bola do 30.06.2024. Tento nedostatok konania považujem za veľmi podstatný preto, že dikcia zákona v ust. § 88a a § 88a ods. 8 písm. a) Stavebného zákona nepripúšťa správnu úvahu ani predĺženie lehôt pri dodatočnom povolení stavieb. Stavebný úrad má ex lege nariadiť odstránenie stavby, ak Stavebník nepredloží v určenej lehote požadované doklady.

Upozorňujem na porušenie príslušných ustanovení zákona č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v platnom znení ato vzhľadom na oneskorenú úhradu povinných správnych poplatkov Stavebníkom. Mám za to, že došlo jednoznačne k porušeniu ust. §8 a §9 predmetného zákona, pričom §8 ods. 1 znie Poplatky určené v sadzobníku pevnou sumou sa platia bez výzvy a sú splatné pri podaní, ktoré smeruje k vykonaniu úkonu alebo k uskutočneniu konania, ak pri jednotlivých položkách sadzobníka nie je ustanovené inak. Podaním vzniká zároveň poplatková povinnosť. Ak nebol poplatok zaplatený pri podaní alebo v určenej sume, je splatný do 15 dni odo dňa doručenia písomnej výzvy správneho orgánu na jeho zaplatenie. V danom prípade nedošlo riadne a včas k úhrade príslušného poplatku teda Stavebný úrad mal postupovať podľa ustanovenia §9 tohto zákona a konanie zastaviť.

Mám za to, že v danom konaní nebola ku dnešnému dňu podaná ani kvalifikovaná žiadosť o dodatočné stavebné povolenie zmeny stavby podľa §8 vyhlášky 453/2000 Z. z., ktorá by obsahovala všetky zákonom predpísané náležitosti.

Rovnako chcem upozorniť na porušenie §79 a nasl. Stavebného zákona nakoľko v celom spisovom materiáli sa nenachádza kvalifikovaná žiadosť Stavebníka na začatie kolaudačného konania, Stavebný úrad nemá zákonnú možnosť začať kolaudačné konanie ex offio.

V zmysle príslušného ustanovenia § 88b stavebného zákona sa ustanovenia § 88a ods. 1 až 6 nevzťahujú na konanie o stavbách, pri ktorých bolo zrušené právoplatné stavebné povolenie z dôvodu, že bolo vydané v rozpore so zákonom, všeobecne záväzným právnym predpisom alebo všeobecne záväzným nariadením. Na opakované konanie o žiadosti o stavebné povolenie sa primerane vzťahujú § 58 až 66. Sledujúc analogicky filozofiu stavebného zákona sa dané ustanovenie aplikuje aj v prípade kedy ohlásenie stavebných úprav bolo zrušené pre nezákonnosť. Opatrenie stavebného úradu Obce Chorvátsky Grob č. z. 9739/2020, č. sp.: UKaSP-944-2020-JUL-PH2 zo dňa 16.09.2020, ktorým stavebný úrad oznámil, že nemá námietky proti uskutočneniu stavebných úprav „Výmena strechy na garáži Chorvátsky Grob, Panónsky Háj 2, Jazmínová 6 na pozemku registra C“ parc. č. 1658/973 v k. ú. Chorvátsky Grob v rozsahu uvedenom v ohlásení, ktoré stavebné úpravy dňa 02.09.2020 ohlásil Stavebník bolo dňa 04.12.2020 napadnuté pre rozpor so zákonom protestom prokurátora a dňa 27.01.2021 nadobudlo právoplatnosť rozhodnutie, ktorým Obec Chorvátsky Grob tomuto protestu vyhovel a predmetné opatrenie zrušila. Podľa ust. § 21 ods. 1 písm. a) bod 2 zákona č. 153/2001 Z. z. o prokuratúre v platnom znení vykonáva prokurátor dozor nad dodržiavaním zákonov a ostatných všeobecne záväzných právných predpisov orgánmi verejnej správy preskúmaním zákonnosti správnych aktov verejnej správy - opatrení orgánov verejnej správy. Oznámením stavebného úradu k ohláseniu stavebných úprav boli porušené ustanovenia § 55 ods. 1 a ods. 2 písm. c) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v platnom znení. Z daného vyplýva, že predmetné vyššie citované Oznámenie stavebného úradu bolo zrušené pre rozpor so zákonom inak povedané pre nezákonnosť. Analógia v práve znamená aplikáciu právnej normy, ktorá upravuje určitú situáciu na situáciu skutkovo podobnú, ktorá však právom upravená nie je. Analógia býva preto niekedy chápaná i ako argument logického výkladu práva (argumentum per analogiam). Rozlišujú sa dva typy analógie:

- 1. Analogia legis (analógia zákona) - na skutkovú podstatu zákonom neriešenú sa aplikuje právna norma, ktorá je obsiahnutá v rovnakom zákone a ktorá upravuje skutkovú podstatu najpodobnejšiu.*
- 2. Analogia juris (analógia práva) - ak nie je možné postupovať podľa analógie zákona, je možné výnimočne aplikovať právne zásady príslušného právneho odvetvia, prípadne dokonca všeobecné právne zásady, ktoré obsahuje celý právny poriadok.*

Použitie analógie súvisí s problémom tzv. medzier v práve, teda oblasti spoločenských vzťahov, ktoré právne upravené nie sú a v súvislosti s nimi je riešená otázka, či to znamená, že sú z dosahu práva úplne vylúčené, alebo či je treba ich nejako v danom konkrétnom prípade vyplniť. Jednou z ciest, ako tento problém riešiť, je práve analogická aplikácia práva. V danom prípade sa teda odvolávam na tzv. analogiu legis. Mám jednoznačne za to, že odkaz Stavebného úradu na komentáre stavebného zákona neobstoja a je právne irelevantný, pričom mal Stavebný úrad postupovať podľa ustanovení § 58 až 66.

Stavebný úrad tiež postupoval v rozpore s ustanovením §140b ods. 5 Stavebného zákona nakoľko som namietala v konaní voči obsahu záväzného stanoviska (vyjadrenie obce Chorvátsky

Grob k žiadosti o dodatočné stavebné povolenie).

Mám za to, že v spisovom materiály absentuje doklad, ktorý by riešil vzájomné vysporiadanie oboch autorov projektovej dokumentácie garáže, nakoľko Ing. Peter Macák (pôvodný projektant stavby garáže) si vyhradzuje právo konzultovať zmeny oproti projektovej dokumentácii s autorom projektu, teda došlo k porušeniu autorského práva projektanta resp. že bol ako riadny účastník konania opomenutý tzn. stavebný úrad nesprávne určil okruh účastníkov konania (účel stavby sa zmenil – bola vytvorená komora prepojená s rodinným domom). Rovnako Stavebný úrad opomenul do okruhu dotknutých orgánov a organizácií popr. účastníkov zahrnúť aj spoločnosť u.Property, s. r. o. ako vlastníka vodárenskej infraštruktúry, na ktorú je Stavebník pripojený svojimi prípojkami.

Súčasťou vydaného Rozhodnutia nie je grafická príloha na podklade katastrálnej mapy so zakreslením stavby a jej odstupových vzdialeností od susedných pozemkov a stavieb, ktorá má byť neoddeliteľnou súčasťou prvostupňového rozhodnutia stavebného úradu Obce Chorvátsky Grob, nie je pravda, že sa predmetnými nepovolenými (čiernymi) stavebnými prácami odstupové vzdialenosti nezmenili.

Je absolútne neprijateľné/nepatričné a nad rámec stavebného konania ako takého resp. kompetencií Stavebného úradu, aby Stavebný úrad hodnotil v Rozhodnutí susedské vzťahy účastníkov, navyše keď je zjavné, že do ich zhoršovania prispel svojim konaním/nekonaním vysokou mierou. Mám za to, že ak by totiž Stavebný úrad postupoval podľa zákona a v rámci výkonu štátneho stavebného dohľadu zastavil nepovolený výkon stavebných prác dňa 29.09.2020 nečelili by sme tomuto nenáležitému a absurdnému konaniu. Naopak Stavebný úrad uskutočnil na mojom pozemku na podnet Mgr. Radoslava Hupku ako aj z vlastného podnetu šikanózne bezdôvodné štátne stavebné dohľady a následne začal nezmyselné konania o odstránení neexistujúcich stavieb (drevene prestrešenie terasy) a konštrukcie na popínavé rastliny, ktorá nie je stavbou.

2. Rozhodnutie je zmätočné, čo vedie k jeho nepreskúmateľnosti.

Stavebný úrad uvádza ako účel stavby „úprava strechy garáže, resp. garáž ako prístavba k rodinnému domu“ pričom má uvedená stavba charakter bytovej budovy. Predmetom dodatočného povoľovania je taká úprava (rekonštrukcia) strechy garáže, ktorá znej vytvára prístavbu k existujúcemu rodinnému domu na parc. č. 11658/813 Stavebný úrad však bezprecedentne opomína riešiť právnu skutočnosť, že pôvodná stavba (nebytová budova) samostatne stojaca garáž t. č. vedená Okresným úradom Senec, odbor katastrálny na liste vlastníctva č. 3561 s vlastným súpisným číslom 2106 a zaťažená tarchou - záložným právom v prospech záložného veriteľa Slovenskej sporiteľne, a. s. zbúraním zanikla vid' aj rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR sp. Zn. 20 Cdo 931/1990 (bez riadneho povolenia na odstránenie stavby, čím bolo porušené ust. §90 Stavebného zákona) a nepovolenými stavebnými prácami bola postavená nová stavba a to prístavba k rodinnému domu s prístavbou so súpisným číslom 3285 tzn. bol prestavaný rodinný dom s prístavbou nie garáž?! a to preukázateľne situované na parcelách č. 1658/973, 1658/594 vedených Okresným úradom Senec, odbor katastrálny na liste vlastníctva č. 3561 ALE súčasne aj parcele č. 1658/1 vedenou Okresným úradom Senec, odbor katastrálny na liste vlastníctva č. 2626.

Predmetná stavba Úprava (rekonštrukcia) strechy garáže zasahuje/je postavená aj na parcele č. 1658/1, ku ktorej Stavebník nemá/v konaní relevantne nepreukázal právo stavby. Rovnako Stavebník nepreukázal, či má právo stavby na hranici pozemkov. Stavebný úrad

v Rozhodnutí neuvádza odstupové vzdialenosti od susedných pozemkov/stavieb, pričom nie je pravdou ako som už uviedla a preukazuje to aj Stavebníkom predložený geometrický plán č. 0308/2024, že táto nová stavba prístavby garáže k rodinnému domu s prístavbou nezmenila polohu a pôdorys. Podotýkam, že na tejto parcele sa nachádza cestné teleso pozemnej komunikácie ako aj vsakovací kanál vodárenskej infraštruktúry, ktoré táto stavba narušuje. Stavba garáže je pre objasnenie postavená v ochrannom pásme miestnej areálovej komunikácie, na ktorú bolo pod č. OD - 137/2008 - EDA -I zo dňa 03.04.2008 vydané rozhodnutie o predčasnom užívaní stavby, na základe čoho mám za to, že uvedená skutočnosť môže tvoriť prekážku kolaudácie predmetnej miestnej areálovej komunikácie ako aj jej budúceho prevzatia obcou Chorvátsky Grob. Nie je právne ani technicky možné povoľovať stavbu na stavbu. Rovnako sa v Rozhodnutí neuvádzajú údaje o výške predmetnej stavby, stavba bola nadstavená a zhoršila svetlotechnické podmienky stavby rodinného domu v mojom vlastníctve s uvedenou skutočnosťou sa Stavebný úrad nevysporiadal. Poukazujem na ust. §58 ods. 2 kedy Stavebník musí preukázať, že je vlastníkom pozemku alebo že má k pozemku iné právo podľa § 139 ods. 1 tohto zákona, ktoré ho oprávňuje zriadiť na ňom požadovanú stavbu. Protokol určenia súradníc bodov metódou GPS v JTSK zo dňa 15.6.2021 predložený Stavebníkom neobstojať nakoľko v tomto dokumente absentuje pečiatka autorizovaného geodeta a geometrický plán č. 0308/2004 bol vyhovený iba na zameranie a zlučenie pozemkov stavby p. č. 1658/813 a nie za účelom zamerania stavby rodinného domu s prístavbou s prístavbou garáže.

Zrealizované betónové Zadné oplotenie nie je a ani pôvodné pletivové oplotenie nebolo postavené na pozemku vo vlastníctve Stavebníka tzn. na pozemku C KN p. č. 1658/594 druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 366 m², nachádzajúci sa v okrese Senec, obci Chorvátsky Grob, katastrálnom území Chorvátsky Grob, zapísaný na liste vlastníctva č. 3561 vo výlučnom vlastníctve Mgr. Radoslava Hupku, ako sa on snaží neustále vehementne tvrdiť/prehlasovať. Tvorilo totiž vlastnícku hranicu susedných pozemkov a to podľa § 3 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení „...hranicu pozemku určujú lomové body. Za hranicu susedných pozemkov vymedzenú vlastníckym právom sa považuje hranica podľa skutočnej držby, ak ju vlastníci susedných pozemkov uznávajú a ak nie je medzi nimi sporná.“. Stavebnému úradu na posúdenie tvrdenia/prehlásení Stavebníka, že existujúci plot je iba na jeho vlastnom pozemku, nebol nikdy predložený riadny vytyčovací protokol vlastníckych hraníc pozemku na pozemku C KN p. č. 1658/594 druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 366 m², nachádzajúci sa v okrese Senec, obci Chorvátsky Grob, katastrálnom území Chorvátsky Grob, zapísaný na liste vlastníctva č. 3561 vo výlučnom vlastníctve Mgr. Radoslava Hupku so zameraním existujúcich plotov a súčasne podpísaný a odsúhlasený všetkými dotknutými vlastníckymi susedných pozemkov a oficiálne prevzatý do katastrálnej dokumentácie. Stavebník teda právne a technicky relevantným spôsobom nikdy nepreukázal, že oplotenie je realizované iba na jeho vlastnom pozemku. Uvedené vyplýva aj zo skutočnosti, že od roku 2010 bol na spoločnej vlastníckej hranici susedných pozemkov, vybudovaný pletivový plot, ktorý bol ukotvený zamurovaním do základových pásov. Hranica medzi pozemkami oddelená plotom bola riadne zameraná geometrickým plánom a vytyčená geodetom v roku 2010 (bol označený lomový bod), riadne zaevidovaná v operáte katastra nehnuteľností a je zakreslená na mapách verejne dostupných na katastrálnom odbore Okresnom úrade v Senci. Základový pás pod plotom sa do dnešného dňa nemenil! Stavebník sa bez súhlasu vlastníkov dotknutých pozemkov rozhodol daný pletivový plot na hranici pozemkov odstrániť. Stavebníkom predložený Vytyčovací náčrt p. č. 1658/594 zo dňa 23.4.2021 nie je právne relevantný a nič nepreukazuje. V danej súvislosti chcem poukázať na skutočnosť, že Vytyčovací náčrt p. č. 1658/594 je len vyslovene informatívny dokument určenia súradníc bodov", nikto nevie akých bodov. Plot má šírku 25 cm. Súčasne sa v jeho Technickej správe uvádzajú nepravdivé skutočnosti v časti Záverečné hodnotenie a to, že

..nakolko nebolo možné vytýčiť v teréne lomové body z dôvodu neprístupných okolitých nehnuteľností, bolo len zamerané oplotenie pozemku a následne porovnané s katastrálnou mapou., pričom geodet bol opakovane pristihnutý na mieste mojím manželom ako meria cez Stavebníkom novopostavený plot, o čom bol vyhotovený aj videozáznam poskytnutý orgánom činným v trestnom konaní.

Stavebný úrad riadnym spôsobom nepreskúmal kto je vlastne v skutočnosti stavebníkom stavieb, ktoré sú predmetom povoľovania a to akým spôsobom bola zhotovovaná (svojpomocne alebo dodávateľsky). V Rozhodnutí v časti Špecifikácia stavby je uvedené, že stavba bola uskutočnená dodávateľsky a to spoločnosťou WHITE MARINE, s. r. o. K pochybnostiam ohľadne správneho určenia Stavebníka ma privádzajú skutočnosti, ktoré uvádza Okresný úrad Senec, Odbor starostlivosti o ŽP, keď vo svojom liste zo dňa 16.04.2024 č. OU-SC-OSZP-2024/015076-002 uvádza, že Okresný úrad Senec, odbor starostlivosti o životné prostredie, úsek štátnej správy odpadového hospodárstva vykonal v kontrolovanom subjekte spoločnosti WHITE MARINE, s. r. o., Hviezdoslavova I, 900 27 Bernolákovo, IČO 44 363 427 štátny dozor v odpadovom hospodárstve. priebehu konania o vykonaní štátneho dozoru, spoločnosť WHITE MARINE, s. r. o. uviedla, že vykonávala práce pre právnickú osobu, čo potvrdila doložením faktúr na stavebné rekonštrukčné práce. Uvedené faktúry boli vystavené na spoločnosť ProActive s r o Hodžovo nám. 2, 811 06 Bratislava, IČO 36 798 631, čo je prudkom rozpore s Odovzdávacím protokolom stavby zo dňa 15.04.2021, kde je ako Stavebný investor - preberajúci uvedený Mgr. Radoslav Hupka, fyzická osoba. Uvedené má potom presah aj na porušenie povinností v zmysle Stavebného zákona (vedenie stavebného denníka, stavebný dozor, povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných predpisov ohľadne bezpečnosti práce a požiarnej ochrany, projekt skutočného vyhovenia - statika) ako aj zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch v platnom znení a o prípadných závažných porušeníach daňových a účtovných všeobecne záväzných predpisov nehovoriac. Zároveň poukazujem na dôveryhodnosť samotnej osoby Mgr. Radoslava Hupku, ktorá je aj vzhľadom na iné predložené podklady (okrem iného zvláštne vážne lístky z likvidácie stavebného odpadu, ktoré s predmetnými stavebnými prácami nemajú nič spoločné) v spisovom materiály značne spochybnená.

Mám za to, že rovnako je zmätočná aj skutočnosť akým spôsobom bola realizovaná/né stavba/stavebné práce Zadného oplotenia (svojpomocne alebo dodávateľsky) keďže v Rozhodnutí je uvedené, že tieto realizoval Stavebník v spolupráci s p. Tomášom Szolgaiom (nie je totiž jasné, kto to je, či kamarát čo prišiel pomôcť alebo zhotoviteľ, ktorý však k danej podnikateľskej činnosti nemá žiadne oprávnenie) od čoho sa odvíjajú ďalšie zákonné povinnosti a zodpovednosť Stavebníka. Predovšetkým aj tu upozorňujem na porušenie predpisov v odpadovom hospodárstve, kedy zo strany Mgr. Radoslava Hupku nebola preukázaná likvidácia stavebného odpadu žiadnym spôsobom, z Rozhodnutia je zrejmé, že Stavebný úrad takýto doklad v rozpore so zákonom ani nepožadoval (stavebný odpad bol z časti nahádzaný i na pozemok v mojom vlastníctve).

Stavebný úrad verifikuje dokladovanie a údaje o existujúcom oplotení statickým posudkom Ing. Michala Hromadu, Static Consulting s. r. o., ktorý bol vyhotovený 07/2021, pričom na ňom absentuje podpis a pečiatka, čo vzbudzuje pochybnosti o jeho pravosti a relevantnosti. Oplotenie v skutočnosti nie je osadené v betónovom lôžku a betónový základ nemá hĺbku 800 mm, oplotenie je totiž osadené na pôvodnom základe z betónových tvárnic, ktorý bol konštrukčne zrealizovaný pred 12 rokmi pre pôvodný 1,6 m vysoký pletivový plot.

Rovnako konštatujem zmätočnosť ohľadne údajov uvádzaných Stavebným úradom v Rozhodnutí ako Plochy nakolko mám za to, že sa jednoznačne po vykonaní nepovolených stavebných prác zväčšila zastavaná plocha pôvodného rodinného domu s prístavbou, čo z

uvádzaných údajov v Rozhodnutí nie je zrejmé avšak z ostatných podkladov priamo vyplýva, nie je pravdou, že poloha existujúcej garáže nemenila" ako to v Rozhodnutí na viacerých miestach nesprávne uvádza Stavebný úrad. V danej súvislosti upozorňujem na nerešpektovanie a značné prekročenie stanovenej maximálnej zastavanosti 35% v platnom územnom pláne, ktorý reprezentuje verejné záujmy a zohľadňuje pomery v území, čo bezpochyby vyplýva aj z porovnania aktuálne predloženej projektovej dokumentácie Stavebníkom s pôvodnou projektovou dokumentáciou rodinného domu s prístavbou vypracovanou Ing. arch. Martinou Matúšovou, ktorá je súčasťou rozhodnutia o dodatočnom povolení stavby na Prístavbu k dokončenej stavbe rodinného domu na p. č. 1658/813 č. ÚKaSP-873-2013-AM-3-PH2 zo dňa 18.09.2013 a projektovej dokumentácie vypracovanej projektantom Ing. Petrom Macákom, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou dodatočného stavebného povolenia na stavbu garáž so skladoom č. UKaSP-712-2012-AM-3-PH2 zo dňa 18.03.2013. Rovnako Stavebník nerešpektuje minimálny podiel zelene na parcele 60%. Verejným záujmom sa rozumejú záujmy chránené osobitnými zákonmi, všeobecne záväznými vyhláškami, záväznými časťami technických noriem, no predovšetkým sa tým chápe súlad s platnou územnoplánovacou dokumentáciou z hľadiska súladu s funkčným využitím a určenými záväznými limitmi a regulatívami, ktoré vykonáva obec. V danom prípade došlo k zjavnému porušeniu týchto limitov a regulatívov, čo Stavebný úrad nerešpektuje (uz predchádzajúci stav rodinný dom s prístavbou bol Stavebným úradom na základe vykonaného štátneho stavebného dohľadu dňa 11.06.2013 vyhodnotený ako stavba umiestnená v rozpore s platným územným rozhodnutím č. ÚKaSP-1760-2012-AM-2-PH2 zo dňa 04.12.2012). Je jednoznačne preukázané, že stavba nepravdivo označovaná ako Úprava (rekonštrukcia) strechy garáže nie je v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou, územným rozhodnutím a teda ani verejným záujmom.

V neposlednom rade uvádzam nasledovné závažné skutočnosti, že podľa stavebného povolenia č. ÚKaSP-873-2013-AM-3-PH2 zo dňa 18.09.2013 (právoplatné dňa 11.10.2013) bol Stavebník pred začatím stavby povinný zabezpečiť vytyčenie stavby podľa vytyčovacieho výkresu spracovaného v zmysle podmienok územného rozhodnutia a stavebného povolenia a v súlade s § 75 ods. 1 Stavebného zákona ho mala vykonať oprávnená fyzická alebo právnická osoba - autorizovaný geodet. Stavba sa podľa stavebného povolenia mala priestorovo osadiť na pozemku p. č. 1658/594 kat. úz. Chorvátsky Grob presne podľa zakreslenia v situácii osadenia, ktorá je súčasťou overenej projektovej dokumentácie, a to v zmysle platného územného plánu Obce Chorvátsky Grob.

Vzdialenosť od hranice susedného pozemku p. č. 1658/593 mala byť 1,210m
Vzdialenosť od hranice susedného pozemku p. č. 1 1658/605 mala byť 15,400m
Prístavba jednej obytnej miestnosti - základné pôdorysné rozmery prístavby sú 4,35 x 6,1 m.
Zastavaná plocha prístavby je 27,36 m² a úžitková plocha prístavby je 22,13 m².

Rozšírenie terasy - z prístavby smerom do záhrady bude vysunutá železobetónová markíza hlboká 2 m a podopretá zo strany suseda stenou. Nová časť terasy bude vybudovaná z vodopriepustného materiálu.

Predmetné vytyčenie stavby sa v spisovej dokumentácii nenachádza. Po zápise geometrického plánu č. 1203/14 zo dňa 9.7.2014 sa na liste vlastníctva č. 3561 uvádza údaj o zastavanosti parcely „C“ KN č. 1658/813 vo výmere 150 m² (pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom). Pôvodne mal tento rodinný (typový dom A1) dom zastavanú plochu 104 m². Po realizácii prístavby v zmysle stavebného povolenia by teda mal mať zastavanú plochu 104 + 27,36 (prístavba jednej obytnej miestnosti podľa dodatočného stavebného povolenia) - 131,36 m². Z daného vyplýva, že 18,64 m² časť rodinného domu s

prístavbou nie je povolená, je teda čiernou stavbou a bola do evidencie katastra zapísaná v rozpore s kolaudačným rozhodnutím a schválenou projektovou dokumentáciou.

Rovnako mám za to, že 50,95 m² terasy v zmysle zákresu do DSP 973/2013 ku kolaudačnému rozhodnutiu 1013/2014 nie je v súlade so skutočnosťou, kedy nesedia rozmery, materiálové zhotovenie ako aj vzdialenosti od susedných pozemkov. Predmetná stavba mala byť z vodopriepustného materiálu, ale v skutočnosti je prestrešená, o čom sa v spise nachádzajú fotografické dôkazy vyhotovené stavebným úradom na miestnom zisťovaní dňa 05.09.2023. Ide teda o ďalšiu nepovolenú, čiernu stavbu na pozemku Stavebníka p. č. 1658/594, na ktorú bol stavebný úrad upozornený v predmetnom konaní.

Na stavbe rodinného domu s prístavbou so súpisným číslom 3285 viazne záložné právo Slovenskej sporiteľne, a. s. ako záložného veriteľa, mám za to, že v danej vyššie uvedenej súvislosti bol záložný veriteľ uvedený do omylu.

Rovnako, Okresným úradom Senec, Katastrálny odbor bol vykonaný zápis rodinného domu s prístavbou v rozpore s dodatočným stavebným povolením a kolaudačným rozhodnutím. Mám za to, že Stavebný úrad bez akejkoľvek opory v platnej legislatíve de facto legalizuje aj tento protiprávny stav týkajúci sa nepovolených (čiernych) stavieb Mgr. Radoslava Hupku.

Domnievam sa, že uvedené konanie môže tiež indikovať poistný ako aj daňový podvod.

ZÁVER A NÁVRHY ROZHODNUTIA

Ústava Slovenskej republiky čl. 2 ods. 2 stanovuje, že Štátne orgány môžu konať iba na základe ústavy v jej medziach a v rozsahu a spôsobom, ktorý ustanoví zákon." Ako je zrejmé z častí A a B tohto odvolania Stavebný úrad vážne pochybil. Nezákonným je teda tak Rozhodnutie samotné, ako aj postup vedúci k jeho vydaniu.

V prípade, že Stavebný úrad v rámci autoremediúry v zmysle ust. 857 ods. 1 správneho poriadku odvolaniu sám nevyhovie tak, že Rozhodnutie zruší a žiadosť o dodatočné stavebné povolenie zamietne a nariadi v zmysle ustanovenia § 88 ods. 1 písm. b) v spojitosti s ust. § 88a ods. 2 stavebného zákona odstránenie stavby, žiadam, aby vec predložil neodkladne na rozhodnutie Regionálnemu úradu pre územné plánovanie a výstavbu Bratislava.

Z dôvodov uvedených v tomto odvolaní, ktoré nadväzuje na moje námietky k dodatočnému povoleniu stavby uplatnené v konaní žiadam, aby bolo rozhodnuté a nariadené odstránenie stavieb (i) Zadné oplotenie a (ii) Úprava (rekonštrukcia) strechy garáže.

Stavebný úrad po podaní odvolania listom č. ÚKaSP-366-2021-EA-PH2 zo dňa 31.10.2024 v súlade s ustanovením § 56 správneho poriadku upovedomil účastníkov konania o obsahu podaného odvolania a zároveň ich vyzval, aby sa k nemu vyjadrili v lehote do 7 pracovných dní odo dňa doručenia tohto upovedomenia. K odvolaniu sa nevyjadrila žiadny účastník konania.

Vzhľadom k tomu, že stavebný úrad o odvolaní nerozhodol sám, listom č. ÚKaSP-366-2021-EA-PH2 zo dňa 03.12.2024 ho predložil spolu so spisovým materiálom tunajšiemu úradu, ako príslušnému odvolaciemu orgánu podľa ustanovenia § 57 ods. 2 správneho poriadku, na odvolacie konanie.

Podľa ustanovenia § 84 ods. 9 zákona č. 25/2025 Z. z. *druhostupňovým správnym orgánom príslušným rozhodnúť o opravných prostriedkoch proti rozhodnutiu obce vydanom podľa odsekov 4 až 8 je regionálny úrad.*

Podľa ustanovenia § 84 ods. 4 písm. b) zákona č. 25/2025 Z. z. *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.*

Doterajšími predpismi sa rozumie najmä zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a jeho vykonávacie vyhlášky.

Podľa ustanovenia § 140 stavebného zákona *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. 2 správneho poriadku *správne orgány sú povinné postupovať v konaní v úzkej súčinnosti s účastníkmi konania, zúčastnenými osobami a inými osobami, ktorých sa konanie týka, a dať im vždy príležitosť, aby mohli svoje práva a záujmy účinne obhajovať, najmä sa vyjadriť k podkladu rozhodnutia, a uplatniť svoje návrhy. Účastníkom konania, zúčastneným osobám a iným osobám, ktorých sa konanie týka, musia správne orgány poskytovať pomoc a poučenia, aby pre neznalosť právnych predpisov neutrpeli v konaní ujmu.*

Podľa ustanovenia § 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 správne 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.*

Regionálny úrad Bratislava ako odvolací orgán podľa ustanovenia § 59 ods. 1 správneho poriadku preskúmal odvolaním napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu, spolu s predloženým spisovým materiálom, ako aj dôvody uvádzané v podanom odvolaní. Rovnako preskúmal aj postup stavebného úradu v konaní, ktoré predchádzalo vydaniu napadnutého rozhodnutia. Porovnal výrokovú časť, odôvodnenie aj poučenie napadnutého rozhodnutia s príslušnými hmotnoprávnymi a procesnoprávnymi predpismi, predovšetkým so stavebným zákonom a zákonom o správnom konaní a na základe zistených skutočností dospel k záveru, že rozhodnutie stavebného úradu je vydané v rozpore so zákonom. Z uvedeného dôvodu bolo potrebné odvolaním napadnuté rozhodnutie zrušiť a vec vrátiť prvostupňovému správne orgánu na nové prejednanie a rozhodnutie, nakoľko zistené pochybenia stavebného úradu nebolo možné odstrániť zmenou výrokovej časti odvolaním napadnutého rozhodnutia.

Ku skutkovým a právnym okolnostiam veci, ako aj k dôvodom odvolania Regionálny úrad Bratislava uvádza nasledovné:

Z predloženého spisového materiálu vyplýva, že stavebný úrad obdržal dňa 26.06.2020 od stavebníka Rastislava Hupku, Jazmínová 6, 900 25 Chorvátsky Grob žiadosť – ohlásenie drobnej stavby rekonštrukcia existujúceho plotu", výmena pletivového plotu za betónový plot z betónových panelov, o dĺžke 20 m, výška 1,99m, na pozemku parc. č. 1658/594, k. ú. Chorvátsky Grob.

Stavebný úrad dňa 09.07.2020 vydal stavebníkovi Oznámenie k ohláseniu drobnej stavby č. ÚKaSP-682-2020-JUL-PH2, a to oplotenie o celkovej dĺžke oplatenia cca 20m, výške 2,00 m, že v uvedenom rozsahu k ohlásenej drobnej stavbe nemá námietky.

Dňa 02.09.2020 stavebný úrad obdržal od stavebníka Rastislava Hupku, Jazmínová 6, 900 25 Chorvátsky Grob žiadosť - ohlásenie drobnej stavby „rekonštrukcia existujúcej strechy garáže“, spočívajúca vo výmene zatekajúcej strechy z OSB dosiek a IP asfaltovej fólie za betónovú deku vrátane spevňujúceho venca po obvode, na pozemku parc. č. 1658/923, k. ú. Chorvátsky Grob.

Dňa 16.09.2020 stavebný úrad vydal stavebníkovi Oznámenie k ohláseniu drobnej stavby č. ÚKaSP-944-2020-JUL-PH2 - výmena strechy na garáži a to, že v uvedenom rozsahu k ohlásenej drobnej stavbe nemá námietky.

Dňa 18.09.2020 stavebný úrad obdržal podnet od vlastníčky susedného pozemku „C“ KN parc. č. 1658/593 JUDr. Slávky Homolovej, Jazmínová 3284/4, 900 25 Chorvátsky Grob na vykonanie štátneho stavebného dohľadu (ďalej len „ŠSD“) na pozemku parc. č. 1658/813, k. ú. Chorvátsky Grob z dôvodu, že na predmetnom pozemku prebiehajú stavebné práce na stavbe garáže.

Dňa 23.09.2020 stavebný úrad obdržal od podávateľky podnetu JUDr. Homolová doplnenie podnetu o nové informácie t. j., že na stavbe dochádza k zmenám stavby (odstránenie vonkajšej bočnej steny) spolu s fotodokumentáciou.

Na základe podnetu orgán štátneho stavebného dohľadu listom č. ŠSD-1007-2020-JULPH2 zo dňa 24.09.2020 oznámil Mgr. Rastislavovi Hupkovi, vlastníkovi pozemku „C“ KN parc. č. 1658/594, k. ú. Chorvátsky Grob výkon ŠSD na deň 29.09.2020.

Dňa 29.09.2020 sa uskutočnil ŠSD na pozemku „C“ KN parc. č. 1658/973, k. ú. Chorvátsky Grob, ktorého sa zúčastnili poverení zamestnanci orgánu štátneho stavebného dohľadu Mgr. Ulrichová, Ing. Antalová a stavebníci p. Hupka a p. Hupková. Z výkonu ŠSD bol vyhotovený záznam, pri ktorom bolo konštatované: „*Stavebník realizuje opravu strechy garáže, ktorá bola riadene ohlásená stavebnému úradu a v súlade s Ohlásenými úpravami – ÚkaSP-944-2020-JUL-PH2 zo dňa 16.09.2020*“. O výsledku ŠSD bola podávateľka podnetu JUDr. Homolová informovaná listom č. ŠSD-1007-2020-JUL-PH2 zo dňa 01.10.2020.

Dňa 02.10.2020 stavebný úrad obdržal od JUDr. Homolová ďalšie doplnenie podnetu o nové informácie a to, že na stavbe garáže dochádza k zmene výškových pomerov (navýšenie stavby) spolu s fotodokumentáciou.

Dňa 02.10.2020 stavebný úrad obdržal spoločný podnet od podávateľov Ing. Dariny Keblúškovej a Ing. Daniela Keblúška, Šalviová 3, 900 25 Chorvátsky Grob (vlastníkov susedného pozemku „C“ KN parc. č. 1658/606) na vykonanie štátneho stavebného dohľadu na

pozemkoch „C“ KN parc. č. 1658/594, 1658/813 a parc.č. 1658/973, k. ú. Chorvátsky Grob z dôvodu, že na predmetných pozemkoch prebiehajú stavebné práce a vykonávajú sa aj na ceste pozemku „C“ KN parc. č. 1658/1, k. ú. Chorvátsky Grob, na ktoré nedali súhlas a nie je po nej možný obojsmerný prejazd motorovým vozidlami. Súčasne bol podaný podnet od podávateľov aj na vykonanie štátneho stavebného dohľadu na pozemku „C“ KN parc. č. 1658/594, k. ú. Chorvátsky Grob z dôvodu, že na predmetnom pozemku prebehla výstavba murovaného plotu, na vlastníckej hranici medzi ich pozemkom a susedným pozemkom.

Na základe podnetu zo dňa 02.10.2020 orgán štátneho stavebného dohľadu listom č. ŠSD-1080-2020-JULPH2 zo dňa 14.10.2020 oznámil Mgr. Rastislavovi Hupkovi, vlastníkovi pozemku „C“ KN parc.č. 1658/594, k. ú. Chorvátsky Grob výkon štátneho stavebného dohľadu (ďalej len ŠSD), a to na deň 05.12.2020.

Dňa 14.10.2020 stavebný úrad obdržal od Okresnej prokuratúry Bratislava III písomnosť označenú ako: „Podnet na preskúmanie zákonnosti - vyžiadanie administratívneho spisu“, v ktorej žiadali o zapožičanie kompletného administratívneho spisu súvisiaceho s Ohlásením stavebných úprav pod č. z. 9739/2020, č. sp.: ÚKaSP-944-2020/JUKL-PH2. Na základe žiadosti stavebný úrad listom zo dňa 21.10.2020 zaslal požadovaný spisový materiál Okresnej prokuratúre Bratislava III.

Dňa 20.10.2020 stavebný úrad obdržal od JUDr. Homolová písomné podanie označené ako „Opakovaný podnet na bezodkladné vykonanie štátneho stavebného dohľadu (ďalej len „ŠSD“) podľa ust. § 98 a nasl. zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) – mailom zaslaný dňa 16.10.2020“.

Orgán štátneho stavebného dohľadu opätovne listom č. ŠSD-1080-2020-JUL-PH2 zo dňa 3.11.2020 oznámil vlastníkovi pozemku parc.č. 1658/594, k. u. Chorvátsky Grob zmenu termínu výkonu ŠSD na deň 12.11.2020.

Dňa 12.11.2020 sa uskutočnil štátny stavebný dohľad na pozemku „C“ KN parc. č. 1658/594, k. ú. Chorvátsky Grob, ktorého sa zúčastnili poverení zamestnanec orgánu štátneho stavebného dohľadu Ing. Ulrichová a vlastník pozemku Mgr. Rastislav Hupka, a z ktorého bol vyhotovený záznam, pri ktorom bolo konštatované: „*Betónové oplatenie z betónových dielcov na betónovom základe, výška oplatenia je 2,5 m + 10 cm základ nad upraveným terénom. Stavebník doložil súhlas s ohlásením drobnej stavby - oplatenie, kde je uvedená max. výška 2,0m.*“

Dňa 04.12.2020 stavebný úrad obdržal z Okresnej prokuratúry Bratislava III protest prokurátora č. Pd 172/20/1103-7 zo dňa 03.12.2020, ktorým požadoval napadnuté „Oznámenie k ohláseniu stavebných úprav“ č. z. 9739/2020, č. sp.: UKaSP-944-2020-JUL-PH2 zo dňa 16.09.2020 zrušiť. Následne bol spisový materiál vrátený listom zo dňa 03.12.2020 (zaevidovaný dňa 08.12.2020).

Na základe podaného protestu prokurátora stavebný úrad listom č. sp. 944/2020, č.z. 12280/2020 zo dňa 16.12.2020 vyzvala stavebníka Mgr. Rastislava Hupku, aby sa v lehote do 5 dní vyjadril k obsahu protestu prokurátora. O vyjadrení stavebníka k podanému protestu prokurátora stavebný úrad dňa 18.12.2020 spísal úradný záznam, v ktorom uviedol, že stavebník realizoval rekonštrukciu garáže inak oproti spôsobu uvedenému vo vydanom Ohlásení drobnej stavby.

Dňa 04.01.2021 stavebný úrad rozhodnutím č. z. 22/2021, č. sp.: UKaSP-944-2020-JUL-PH2 vyhovel Protestu prokurátora č. Pd 172/20/1103-7 zo dňa 03.12.2020 a zrušil Oznámenie k ohláseným stavebným úpravám zo dňa 16.09.2020, č. z. 9739/2020, č. sp. UKaSP-944-2020-JUL-PH2 stavebníkovi Mgr. Rastislavovi Hupkovi.

Na základe zrušeného oznámenie k ohláseným stavebným úpravám zo dňa 16.09.2020, č. z. 9739/2020, č. sp. UKaSP-944-2020-JUL-PH2 stavebný úrad dňa 09.02.2021 oznámil začatie konania o odstránení nepovolenej stavby resp. o dodatočnom povolení stavby „Rekonštrukcia strechy garáže“ a zároveň vyzval stavebníka, aby v lehote do 60 dni od doručenia výzvy predložil žiadosť o dodatočné povolenie stavby spolu s dokladmi o tom, že dodatočné povolenie stavby nie je v rozpore s verejnými záujmami chránenými stavebným zákonom a osobitnými predpismi (pozn. bez bližšej špecifikácie), súčasne konanie prerušil.

Na základe podnetu obyvateľov a vykonaného ŠSD dňa 12.11.2020 stavebný úrad listom č. z.: 1335/2021, č. sp.: UKaSP-682-2020-JUL-PH2 zo dňa 09.02.2021 oznámil začatie konania o odstránení nepovolenej stavby resp. o dodatočnom povolení stavby „zadné oplotenie“ a zároveň vyzval stavebníka, aby v lehote do 60 dni od doručenia výzvy predložil žiadosť o dodatočné povolenie stavby spolu s dokladmi o tom, že dodatočné povolenie stavby nie je v rozpore s verejnými záujmami chránenými stavebným zákonom a osobitnými predpismi (pozn. bez bližšej špecifikácie), súčasne konanie prerušil.

Dňa 04.03.2021 bolo na stavebný úrad doručené podanie stavebníka označené ako „*Žiadosť o dodatočné stavebné povolenie na výmenu oplotenia a rekonštrukcia strechy garáže*“ na pozemkoch reg. „C“ KN parc. č. 1658/594 a 1658/594 v k. ú. Chorvátsky Grob.

Dňa 22.03.2021 stavebný úrad obdržal opakovaný podnet od vlastníčky susedného pozemku JUDr. Slávky Homolovej, Jazmínová 3284/4, 900 25 Chorvátsky Grob podaný prostredníctvom splnomocneného zástupcu advokátskej kancelárie Mgr. Milan Petráš z dôvodu, že podnet zo dňa 22.10.2020 nebol vybavený a opakovane žiadala o bezodkladné začatie konania o odstránení všetkých opísaných nepovolených úprav na stavbe garáže.

Dňa 26.03.2021 stavebný úrad listom č. z. 4795/2021, č. sp. UKaSP-366-32021-JUL-PH2 oznámil začatie konania o dodatočnom povolení stavby účastníkom konania a súčasne stanovil termín ústneho pojednávania spojené s miestnym zisťovaním. V oznámení o začatí konania boli účastníci poučení o tom, že svoje námietky môžu uplatniť najneskôr pri ústnom pojednávaní, inak sa na ne neprihliadne. Oznámenie o začatí konania doručoval účastníkom konania verejnou vyhláškou, pričom dotknutým orgánom nedoručil oznámenie vôbec.

Dňa 31.03.2021 sa dostavili na stavebný úrad účastníci konania Michal Rievaj, Monika Rievajová, obaja bytom Šlaviová 5, 900 25 Chorvátsky Grob a JUDr. Slávka Homolová, Jazmínová 3284/4, 900 25 Chorvátsky Grob za účelom nahliadania do spisového materiálu, z ktorého bol vyhotovený záznam a súčasne im boli vyhotovené fotokópie požadovaných dokladov.

Na základe oznámenia o začatí konania o dodatočnom povolení stavby boli dňa 19.04.2021 na stavebný úrad doručené spoločné námietky účastníkov konania Michala Rievaja a Moniky Rievajovej, obaja bytom Šlaviová 5, 900 25 Chorvátsky Grob.

Dňa 20.04.2021 podali na stavebný úrad voči dodatočnému povoleniu stavby spoločné námietky účastníci konania Ing. Darína Keblúšková a Ing. Daniel Keblúšek, obaja bytom

Šlaviová 3, 900 25 Chorvátsky Grob a ďalšia účastníčka konania JUDr. Slávka Homolová, Jazmínová 3284/4, 900 25 Chorvátsky Grob.

Dňa 20.04.2021 sa konalo ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním, ktoré sa týkalo dodatočného povolenia stavby – oplotenia a strechy garáže. Na ústnom pojednávaní boli vznesené námietky účastníkov konania, čo vyplýva zo spísaného záznamu.

K podaným námietkam sa listom zo dňa 03.05.2021 vyjadril stavebník prostredníctvom splnomocneného zástupcu advokátskou kanceláriou - JUDr. Tomáš Havlík, Longobardská 16, 851 10 Bratislava, IČO: 50 566 784 podaním doručeným stavebnému úradu dňa 04.05.2021.

Stavebný úrad na základe vznesených námietok na ústnom pojednávaní listom č. z.: 100027/2021, č. sp.: ÚKaSP-366-2021-JUL-PH2 zo dňa 26.05.2021 vyzval stavebníka na doplnenie podania v stanovenej lehote o presne špecifikované podklady a rozhodnutím č. z.: 10060/2021, č. sp.: ÚKaSP-366-2021-JUL-PH2 zo dňa 26.05.2021 konanie prerušil.

Dňa 31.08.2021 splnomocnený zástupca stavebníka doplnil časť požadovaných dokladov a súčasne požiadal o predĺženie lehoty na doplnenie zostávajúcich dokladov. Stavebný úrad listom č. z. 12985/2021, č. sp. ÚKaSP-366-2021-JUL-PH2 zo dňa 29.09.2021 lehotu na doplnenie podkladov predĺžil do 28.11.2021.

Dňa 08.10.2021 stavebník prostredníctvom splnomocneného zástupcu doložil požadované doklady a súčasne požiadal obec Chorvátsky Grob o vydanie stanoviska k dodatočnému povoleniu stavby.

Stavebný úrad listom č. z.: 297/2022, č. sp.: ÚKaP-366-2021-JB-EA-PH2 zo dňa 17.01.2022 zaslal stavebníkovi opätovnú výzvu na doplnenie podkladov, ktoré vo výzve špecifikoval a stanovil lehotu na doplnenie do 28.02.2022. Súčasne dňa 17.01.2022 vydal rozhodnutie č. z.: 300/2022, č. sp. ÚKaP-366-2021-JB-EA-PH2, ktorým konanie prerušil.

K žiadosti o dodatočné stavebné povolenie na oplotenie a rekonštrukciu strechy garáže na Jazmínovej 6 v Chorvátskom Grobe bolo zo strany obce vydané súhlasné stanovisko č. sp.: 366/2021, č. z.: 320/2022.

Dňa 28.02.2022 stavebník doplnil stavebnému úradu požadované doklady spolu s vyjadrením a projektovou dokumentáciou skutočného realizovania stavby.

V dňoch 02.03.2022, 07.03.2022 sa opätovne dostavila na stavebný úrad JUDr. Slávka Homolová za účelom nahliadania do spisového materiálu, z ktorého jej na vyžiadanie boli vyhotovené fotokópie požadovaných písomností a súčasne bol vyhotovený záznam z nahliadania do spisu.

Následne dňa 28.03.2022 stavebný úrad obdržal od účastníčky konania podanie označené ako „*Vyjadrenie účastníka konania pred vydaním rozhodnutia k jeho podkladom v konaní o dodatočnom povolení stavby č. z. 4795/2021 a č. sp. ÚKaSP-366/2021-JUL-PH2*“, v ktorom sa vyjadrila k jednotlivým predloženým a doplneným podkladom k žiadosti o vydanie o dodatočnom povolení stavby.

Dňa 28.04.2022 sa dostavila na stavebný úrad Ing. Jana Hupková.

Dňa 16.05.2022 sa dostavili Ing. Radoslav Hupka, Ing. Jana Hupková, Ing. Jozef Selepov, PhD. za účelom nahliadania do spisového materiálu, z ktorého bol vyhotovený záznam z nahliadania.

Dňa 17.05.2022 bol povereným zamestnancom orgánu štátneho stavebného dohľadu vykonaný ŠSD na základe vlastného podnetu a na návrh stavebníka p. Hupku za účelom overenia skutkového stavu zaústenia zvodov dažďovej kanalizácie z rodinného domu a garáže na pozemku stavebníka, z ktorého bol vyhotovený záznam, v ktorom bolo konštatované, že dažďová voda je odvádzaná do vsakov a nie do splaškovej kanalizácie.

Dňa 20.06.2022 stavebný úrad listom č. z.: 10392/2022, č. sp.: UKaSP-366-2021-JB-EA-PH2 v zmysle ust. § 33 ods. 2 správneho poriadku vydal „*oznámenie o oboznámení s podkladmi rozhodnutia*“, ktorým účastníkom konania v lehote 7 pracovných dní odo dňa doručenia dal možnosť vyjadriť sa k doplnenými podkladmi k rozhodnutiu pred jeho vydaním.

K tomuto oznámeniu sa listom zo dňa 08.07.2022 doručeným stavebnému úradu dňa 11.07.2022 vyjadrili spoločne účastníci konania Ing. Darina Keblúšková a Ing. Daniel Keblúšek, Šalviová 3, 900 25 Chorvátsky Grob.

Dňa 15.07.2022 bolo zo strany účastníkov konania Michal Rievaj, Monika Rievajová, obaja bytom Šlaviová 5, 900 25 Chorvátsky Grob a JUDr. Slávka Homolová, Jazmínová 3284/4, 900 25 Chorvátsky Grob doručené vyjadrenie k oznámeniu č. z.: 10392/2022, č. sp.: UKaSP-366-2021-JB-EA-PH2 zo dňa 20.06.2022.

Dňa 17.08.2022 stavebný úrad vydal rozhodnutie č. z. 1175/2022, č. sp.: UKaSP-366-2021-JUL-EA-PH2, ktorým podľa §88 ods. 1 písm. b) a § 88a stavebného zákona dodatočne povolil stavby „*Oplotenie, Úprava (rekonštrukcia) strechy garáže, Chorvátsky Grob, Panónsky háj 2, Jazmínová 6*“, na pozemku reg. „C“ KN parc. č. 1658/594, 1658/813, 1658/973, k. ú. Chorvátsky Grob, stavebníkovi Mgr. Rastislavovi Hupkovi, bytom Jazmínová 6, 900 25 Chorvátsky Grob. Voči vydanému rozhodnutiu boli zo strany účastníkov konania dňa 05.09.2022 a 16.09.2022 podané odvolania.

Vydané rozhodnutie bolo v odvolacom konaní rozhodnutím Okresného úradu Bratislava, odborom výstavby a bytovej politiky č. OU-BA-OVBP2-2023/78996/CUJ zo dňa 20.03.2023 zrušené a vrátené na nové prejednanie z dôvodu, že stavebný úrad postupoval v predmetnom konaní procesne nesprávne, rozhodnutie vydal na základe nedostatočne zisteného skutkového stavu veci a v rozpore s ustanovením § 47 správneho poriadku.

Stavebný úrad po vrátení spisového materiálu a viazaný právnym názorom Okresného úradu Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky vyjadreným v rozhodnutí zo dňa 20.03.2023 listom č. z.: 4277/2023, č. sp.: ÚKaSP-366-2021-EA-PH2 zo dňa 21.04.2023 vyzval stavebníka na doplnenie žiadosti o informáciu, či je stavba zrealizovaná/dokončená čiastočne alebo úplne v stanovenej lehote do 31.05.2023 a zároveň rozhodnutím č. z.: 4278/2023, č. sp.: ÚKaSP-366-2021-EA-PH2 zo dňa 21.04.2023 konanie o dodatočnom stavebnom povolení na stavbu „*Zadné oplotenie, Úprava (rekonštrukcia) strechy garáže*“ prerušil.

Dňa 29.05.2023 stavebník doplnil žiadosť o požadované informácie uvedené vo výzve zo dňa 21.04.2023.

Stavebný úrad listom č. z.: 9873/2023, č. sp.: ÚKaSP-366-2021-EA-PH2 zo dňa 03.08.2023 oznámil konanie o dodatočnom povolení stavby novým prejednaním a stanovil lehotu ústneho pojednávania spojeného s miestnym zisťovaním na deň 05.09.2023. Pred ústnym pojednávaním dňa 09.08.2023, 16.08.2023 a 23.08.2023 nahliadla do spisu účastníčka konania Ing. Darina Keblúšková. Taktiež dňa 23.08.2023 nahliadla do spisu JUDr. Slávka Homolová a dňa 04.09.2023 nahliadol do spisu Ing. Michal Rievaj.

Z priebehu ústneho pojednávania a miestneho zisťovania zo dňa 05.09.2023 bol spísaný záznam. Na ústnom pojednávaní neboli vznesené námietky. Námietky účastníkov konania boli podané písomne do podateľne obce dňa 04.09.2023 a 05.09.2023.

Listom č. z.: 10443/2023, č. sp.: ÚKaSP-366-2021-EA-PH2 zo dňa 08.09.2023 stavebný úrad vyzval stavebníka aby sa k podaným námietkam vyjadril v lehote 7 pracovných dní odo dňa doručenia oznámenia.

Stavebník listom zo dňa 25.09.2023 požiadal stavebný úrad o predĺženie lehoty na vyjadrenie sa na 30 dní. Žiadosť stavebný úrad vyhovel a lehotu na vyjadrenie sa k podaným námietkam listom č. z.: 10859/2023, č. sp.: ÚKaSP-366-2021-EA-PH2 zo dňa 03.10.2023 predĺžil do 03.11.2023. Stavebník svoje vyjadrenie k námietkam predložil dňa 31.10.2023.

Stavebný úrad listom č. z.: 5369/2024, č. sp.: ÚKaSP-366-2021-EA-PH2 zo dňa 19.04.2024 opätovne vyzval stavebníka na doplnenie žiadosti o geometrický plán skutočného zamerania stavby garáže po jej úprave (rekonštrukcii), ktorá už nie je samostatne stojacou garážou, ale garážou, ktorá je prístavbou ku existujúcemu rodinnému domu a doklady o úhrade správnych poplatkov a súčasne rozhodnutím č. z.: 5370/2024, č. sp.: ÚKaSP-366-2021-EA-PH2 zo dňa 19.04.2024 konanie o vydanie dodatočného stavebného povolenia zo dňa 04.03.2021 na zrealizované stavebné práce „Zadné oplotenie, Úprava (rekonštrukcia) strechy garáže, Chorvátsky Grob, PANÓNSKY HÁJ 2, Jazmínová 6 prerušil na dobu do 31.05.2024

Dňa 09.09.2024 stavebník doplnil Geometrický plán č. 0308/2024 na zameranie a zlúčenie pozemkov stavby p. č. 1685/813, ktorý overil Okresný úrad Senec, katastrálny odbor č. G1-1260/2024 zo dňa 03.09.2024.

Následne dňa 25.09.2024 stavebný úrad vydal odvolaním napadnuté rozhodnutie č. z.: 11 188/2024, č. sp.: ÚKaSP-366-2021-EA-PH2, ktoré v zmysle ustanovenia § 57 ods. 2 správneho poriadku postúpil Regionálnemu úradu Bratislava na odvolacie konanie.

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

Podľa ustanovenia § 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 ustanovenia § 32 ods. 1 správneho poriadku *správny orgán je povinný zistiť presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si obstarat' potrebné podklady pre rozhodnutie. Pritom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania.*

Podľa ustanovenia § 32 ods. 2 správneho poriadku *podkladom pre rozhodnutie sú najmä podania, návrhy a vyjadrenia účastníkov konania, dôkazy, čestné vyhlásenia, ako aj skutočnosti všeobecne známe alebo známe správnemu orgánu z jeho úradnej činnosti. Rozsah a spôsob zisťovania podkladov pre rozhodnutie určuje správny orgán. Údaje z informačných systémov verejnej správy a výpisy z nich, okrem údajov a výpisov z registra trestov, sa považujú za všeobecne známe skutočnosti a sú použiteľné na právne účely. Tieto údaje nemusí účastník konania a zúčastnená osoba správnemu orgánu preukazovať dokladmi. Doklady vydané správnym orgánom a obsah vlastných evidencií správneho orgánu sa považujú za skutočnosti známe správnemu orgánu z úradnej činnosti, ktoré nemusia účastník konania a zúčastnená osoba správnemu orgánu dokladovať.*

Podľa ustanovenia § 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 ustanovenia § 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 ustanovenia § 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 ustanovenia § 59 ods. 3 správneho poriadku *odvolací orgán rozhodnutie zruší a vec vráti správnemu orgánu, ktorý ho vydal, na nové prejednanie a rozhodnutie, pokiaľ je to vhodnejšie najmä z dôvodov rýchlosti a hospodárnosti; správny orgán je právnym názorom odvolacieho orgánu viazaný.*

Správne rozhodnutie je najpodstatnejšie a konečné štádium celého rozhodovacieho procesu, pričom vyjadruje účel a zmysel celého správneho konania. Rozhodnutie je zároveň aktom aplikácie práva, ktorým sa predpísaným procesným postupom autoritatívne zasahuje do právnej situácie konkrétnych fyzických osôb alebo právnických osôb (predovšetkým účastníkov konania). Vzhľadom na dôležitosť každého rozhodnutia, ustanovenie § 46 správneho poriadku stanovuje taxatívne vlastnosti, ktoré každé správne rozhodnutie musí bez výnimky obsahovať. Jednou a zďa najdôležitejšou z týchto vlastností je atribút zákonnosti. Zákonnosť rozhodovania, teda postupu správneho orgánu pred vydaním samotného rozhodnutia vyplýva aj z ustanovenia § 3 ods. 1 správneho poriadku.

Z dikcie citovaného ustanovenia vyplýva, že preskúmanie zákonnosti prvostupňového rozhodnutia správneho orgánu spočíva v posúdení toho, či prvostupňový orgán postupoval

v súlade so všetkými platnými procesnoprávnymi ustanoveniami, najmä však, či náležite zistil skutkový stav vecí. Sám odvolací orgán však nie je viazaný skutkovým stavom, ako ho zistil orgán prvého stupňa, a berie do úvahy aj skutočnosti, ktoré tomuto orgánu neboli známe, keďže odvolacie konanie tvorí jeden celok s konaním na prvom stupni, účastníci konania, prípadne dotknuté orgány môžu až do vydania rozhodnutia o odvolaní uvádzať nové skutočnosti a navrhovať dôkazy. Navrhované nové skutočnosti a dôkazy si bude odvolací orgán všimnúť, pokiaľ tieto môžu prispieť k objasneniu skutkového stavu a môžu mať vplyv na správnosť rozhodnutia.

Odvolací orgán taktiež preverí, či prvostupňový správny orgán na zistený skutkový stav správne použil platné hmotnoprávne predpisy. Odvolací orgán je oprávnený hodnotiť kvalitu preskúmaného rozhodnutia nielen z hľadiska jeho zákonnosti, ale aj z hľadiska jeho správnosti. V závislosti od výsledku zistení v rámci preskúmania konkrétneho napadnutého rozhodnutia, rozhoduje odvolací orgán v intenciách ustanovení § 59 ods. 2 alebo § 59 ods. 3 správneho poriadku.

Podľa ustanovenia § 46 stavebného zákona projektant vykonáva projektovú činnosť a zodpovedá za správnosť a úplnosť vypracovania dokumentácie podľa § 45 ods. 2. Projektant vypracovaného projektu zodpovedá aj za jeho realizovateľnosť. Projektant je povinný prizvať na vypracovanie častí územnoplánovacích podkladov, návrhu územnoplánovacej dokumentácie alebo projektu stavby ďalších oprávnených projektantov, ak nie je oprávnený niektorú časť vypracovať sám.

Projektant zodpovedá za plnenie požiadaviek verejných záujmov voči stavebnému úradu, obci, dotknutým orgánom štátnej správy a požiadaviek na odborný výkon činnosti voči verejnoprávnym profesiovým komorám.

Podľa ustanovenia § 88 ods. 1 písm. b) stavebného zákona stavebný úrad nariadi vlastníkovi stavby odstránenie stavby postavenej bez stavebného povolenia alebo v rozpore s ním alebo bez písomného oznámenia stavebného úradu podľa § 57 ods. 2 pri stavbách, ktoré treba ohlásiť; odstránenie stavby sa nenariadi iba v prípadoch, keď dodatočné povolenie stavby nie je v rozpore s verejným záujmom.

Podľa ustanovenia § 88a ods. 1 stavebného zákona ak stavebný úrad zistí, že stavba bola postavená bez stavebného povolenia alebo v rozpore s ním, začne z vlastného podnetu konanie a vyzve vlastníka stavby, aby v určenej lehote predložil doklady o tom, že dodatočné povolenie nie je v rozpore s verejnými záujmami chránenými týmto zákonom, najmä s cieľmi a zámermi územného plánovania, a osobitnými predpismi. Ak vlastník stavby požadované doklady nepredloží v určenej lehote alebo ak sa na ich podklade preukáže rozpor stavby s verejným záujmom, stavebný úrad nariadi odstránenie stavby. V rozhodnutí o dodatočnom povolení stavby stavebný úrad dodatočne povolí už vykonané stavebné práce a určí podmienky na dokončenie stavby alebo nariadi úpravy už realizovanej stavby.

Podľa ustanovenia § 88a ods. 7 stavebného zákona na konanie o dodatočnom povolení stavby sa primerane vzťahujú ustanovenia § 58 až 66.

Podľa ustanovenia § 61 ods. 1 stavebného zákona stavebný úrad oznámil začatie stavebného konania dotknutým orgánom, všetkým známym účastníkom konania a nariadi ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním. Súčasne ich upozorní, že svoje námietky môžu

uplatniť najneskoršie pri ústnom pojednávaní, inak že sa na ne neprihliadne. Na pripomienky a námietky, ktoré boli alebo mohli byť uplatnené v územnom konaní alebo pri prerokúvaní územného plánu zóny sa neprihliada.

Podľa ustanovenia § 61 ods. 3 stavebného zákona stavebný úrad oznámi účastníkom začatie stavebného konania najmenej 7 pracovných dní pred konaním miestneho zisťovania, prípadne ústneho pojednávania. Ak stavebný úrad upustí od ústneho pojednávania, určí, do kedy môžu účastníci uplatniť námietky, a upozorní ich, že sa na neskoršie podané námietky neprihliadne.

Podľa ustanovenia § 62 ods. 1 stavebného zákona v stavebnom konaní stavebný úrad preskúma najmä, a) či dokumentácia spĺňa zastavovacie podmienky určené územným plánom zóny alebo podmienky územného rozhodnutia, b) či dokumentácia spĺňa požiadavky týkajúce sa verejných záujmov, predovšetkým ochrany životného prostredia, ochrany zdravia a života ľudí, a či zodpovedá všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu ustanoveným týmto zákonom a osobitnými predpismi, c) či je zabezpečená komplexnosť a plynulosť výstavby, či je zabezpečené včasné vybudovanie technického, občianskeho alebo iného vybavenia potrebného na riadne užívanie, d) či bude stavbu uskutočňovať osoba oprávnená na uskutočňovanie stavieb, alebo ak stavbu bude uskutočňovať stavebník svojpomocou, či je zabezpečené vedenie uskutočňovania stavby stavebným dozorom alebo kvalifikovanou osobou; ak zhotoviteľ stavby bude určený vo výberovom konaní, stavebník oznámi zhotoviteľa stavby stavebnému úradu do pätnástich dní po skončení výberového konania.

Podľa ustanovenia § 66 ods. 1 stavebného zákona v stavebnom povolení určí stavebný úrad záväzné podmienky uskutočnenia a užívania stavby a rozhodne o námietkach účastníkov konania. Stavebný úrad zabezpečí určenými podmienkami najmä ochranu záujmov spoločnosti pri výstavbe a pri užívaní stavby, komplexnosť stavby, dodržanie všeobecných technických požiadaviek na výstavbu, prípadne ich predpisov a technických noriem a dodržanie požiadaviek určených dotknutými orgánmi, predovšetkým vylúčenie alebo obmedzenie negatívnych účinkov stavby a jej užívania na životné prostredie.

Podľa ustanovenia § 88a ods. 11 stavebného zákona s konaním o dodatočnom povolení stavby, ktorá je už dokončená, môže stavebný úrad spojiť kolaudačné konanie.

Podľa ustanovenia § 79 ods. 1 stavebného zákona kolaudačné konanie sa začína na návrh stavebníka.

Podľa ustanovenia § 142l ods. 1 stavebného zákona konania začaté na stavebnom úrade podľa doterajších predpisov, ktoré neboli právoplatne skončené rozhodnutím vo veci do 31. marca 2024, sa dokončia podľa predpisov účinných do 31. marca 2024.

Po preskúmaní spisového materiálu Regionálny úrad Bratislava konštatuje, že pri vydávaní odvolaním napadnutého rozhodnutia stavebný úrad pochybil, nakoľko pri vydávaní rozhodnutia o dodatočnom povolení stavby „Zadné oplotenie, Úprava (rekonštrukcia) strechy garáže Chorvátsky Grob, PANÓNSKY HÁJ 2, Jazmínová 6“, súčasne povolil užívanie týchto stavieb, bez riadneho prerokovania a podaného návrhu na vydanie kolaudačného rozhodnutia v zmysle ust. § 79 stavebného zákona a spojení s ust. § 17 vyhlášky č. 453/2000 Z. z.

Stavebník podal žiadosť o dodatočné stavebné povolenie dňa 04.03.2021 a následne ho stavebný úrad v priebehu konania trvajúceho od roku 2021-2024 opakovane vyzýval na

doplnenie žiadosti o dodatočné stavebné povolenie. Na základe poslednej výzvy stavebného úradu č. z. 4278/2023 zo dňa 21.04.2023 stavebník doplnil žiadosť o dodatočné stavebné povolenie na stavby: „Dokončená výmena pletivového plotu za betónový z betónových dielcov“ a „Dokončená úprava, rekonštrukcia strechy garáže“.

Počas celého konania stavebný úrad oznamoval „začatie konania o dodatočnom stavebnom povolení“ a nikde v žiadnom oznámení sa nezmienil o tom, že spája dodatočné stavebné konanie s kolaudáciou predmetných stavieb, nakoľko stavby už boli zrealizované a stavebný úrad mal o tom vedomosť.

Tak ako stavebné konanie aj kolaudačné konanie je návrhovým konaním a podľa ust. § 79 stavebného zákona začína na návrh stavebníka. Stavebník v priebehu celého konania nepodal návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia a ani nebol k tomu vyzvaný zo strany stavebného úradu, napriek tomu že stavebný úrad mal vedomosť o tom, že stavba je dokončená. Stavebný úrad vyzval stavebníka len na zaplatenie správneho poplatku za kolaudáciu, aj keď o ňu nikdy stavebník nepožiadaval.

Stavebný úrad v odôvodnení na strane 112, prvá odrážka uvádza: „Vyzval stavebníka na doloženie kvalifikovanej žiadosti o dodatočné stavebné povolenie podľa § 8 vyhlášky č. 453/2000, ktorú stavebník doplnil dňa 29.05.2023, pričom doplnil jednu žiadosť zvlášť pre stavbu „Úprava strechy garáže“ a zvlášť jednu pre „Výmenu pletivového oplotenia za betónové“. Stavebný úrad opäť tieto dve žiadosti spojil a vo veci konal v rámci jedného konania č. sp. ÚKaSP-366-2021-EA-PH2, v zmysle koncentračnej zásady správneho poriadku,“. V tejto súvislosti Regionálny úrad Bratislava podotýka, že ak úrad spojí viacero vecí (napr. dve žiadosti) do jedného spoločného konania, ide len o procesnú úpravu vedenia konania, ktorého cieľom je hospodárnosť, rýchlosť a odstránenie duplicit v konaniach, pričom nemôžeme hovoriť, že ide o koncentračnú zásadu. Koncentračná zásada znamená, že účastník musí uplatniť svoje návrhy, dôkazy alebo námietky v určitom štádiu konania a v stanovenej lehote, inak na ne orgán už neprihliadne. Pre úplnosť uvádzame, že v práve poznáme dve formy:

- formálna koncentrácia – zákon presne určuje lehotu alebo okamih, do ktorého možno návrhy podať,
- materiálna koncentrácia – orgán nemusí prihliadať na neskoré návrhy, ak by zbytočne predlžovali konanie.

Zo spisového materiálu vyplýva, že stavba „Garáže“ bola povolaná dodatočným stavebným povolením č. ÚKaSP-712/2012/AM/3-PH2 zo dňa 18.03.2013, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 19.04.2013 a skolaudovaná bola kolaudačným rozhodnutím č. ÚKaSP-905-2012-AM-4-PH2 zo dňa 19.04.2013, právoplatné dňa 06.05.2013. Na základe vydaného kolaudačného rozhodnutia bola stavba garáže zapísaná na LV č. 3561 so súp. č. 2106.

Stavebníkovi bola taktiež dodatočne povolená „Prístavba rodinného domu“ na pozemku „C“ KN parc. č. 1658/813 rozhodnutím č. ÚKaSP-873-2013-AM-3-PH2 zo dňa 18.09.2013, právoplatné dňa 11.10.2013, ktorú stavebný úrad skolaudoval a vydal kolaudačné rozhodnutie č. ÚKaSP-1013-2014-AM-PH2 zo dňa 11.09.2014, právoplatné dňa 22.09.2014.

Z textovej aj grafickej časti predloženej projektovej dokumentácie „Úprava strechy garáže“ vypracovanej v 02/2021, výkres č. 1 – Pôdorys 1. NP a projektovej dokumentácie „Prístavba garáže k rodinnému domu“ vypracovanej v 02/2022 (pozn. predložená stavebníkom dňa 28.02.2022), výkres č. 3 – Pôdorys 1.NP, ktorú vypracovala Ing. arch. Martina Krajmer Matušová je zrejmé, že „komora“ nachádzajúca sa v rámci dispozície garáže bola existujúca a prepojená s rodinným domom a prístupná z miestnosti č. 1.11. Túto skutočnosť dokazuje aj fotodokumentácia vyhotovená na ŠSD zo dňa 29.09.2020, kde sú jasne vidieť dvere prepájajúce „komoru“ s rodinným domom, ktoré boli zrealizované už v minulosti. Na základe časovej

postupnosti vydávania dodatočných stavebných povolení a kolaudačných rozhodnutí na „Garáž“ a „Prístavbu rodinného domu“ je možné sa domnievať, že táto „komora“ dispozične umiestnená v garáži so vstupom z rodinného domu bola zrealizovaná v období rokov 2013-2014. V takom prípade už v tom čase išlo prístavbu garáže k rodinnému domu.

Predmetom dodatočného stavebného povolenie v tomto konaní je „Zadné opltenie“ s výškou 2,5m v dĺžke 18,36 m medzi pozemkami „C“ KN parc.č. 1658/594 a 1658/605, ktoré bolo zrealizované v rozpore s Oznámením k ohláseniu drobnej stavby č. Z. 8335/2020, č. sp. ÚKaSP-682-2020-JUL-PH2 zo dňa 09.07.2020. Na základe vytyčovacieho výkresu č. 0804/2021 zo dňa 23.04.2021 autorizačne overeného Ing. Igorom Šašinkom je zrejmé, že opltenie sa nachádza len na pozemku stavebníka „C“ KN parc.č. 1658/594 a od spoločnej hranice susedných pozemkov „C“ KN parc. č. 1685/593, 1658/605 a 1685/595 je vo vzdialenosti od 0,0 m – 0,16 m. V konaní odvolatelia nepredložili žiadne relevantné dôkazy o opaku, a preto námietky týkajúce sa opltenie je možné vyhodnotiť ako neopodstatnené.

Ďalej bola predmetom dodatočného stavebného povolenia „Úprava (rekonštrukcia) strechy garáže“, ktorá spočívala vo výmene strešného plášt'a, úprave polohy časti severozápadnej obvodovej steny garáže vedenej kolmo na obvodovú stenu rodinného domu, pričom pôvodná časť steny bola zbúraná, čím sa zmenila šírka garáže z pôvodných 4,25 m na 4,5 m. V rámci dispozície garáže došlo k zväčšeniu/predĺženiu komory, ktorá je prístupná z rodinného domu (pozn. z miestnosti 1.11). Pri realizácii novej strechy garáže došlo k zvýšeniu stavby garáže o 0,54 m, pričom sa nezmenili odstupové vzdialenosti od susedných pozemkov.

Z dôvodu, že pôvodná garáž bola riadne skolaudovaná a zapísaná na LV č. 3561 a taktiež bola skolaudovaná aj „prístavba rodinného domu“, je irelevantné sa v tomto konaní zaoberať námietkami, ktoré sa týkajú zastavanej plochy pozemku a súladu s platným územným plánom obce. Tieto námietky si mohli odvolatelia uplatňovať v konaniach týkajúcich sa dodatočného stavebného povolenia „prístavby rodinného domu“ a „garáže“, ktoré prebehli v rokoch 2013 až 2014.

Podľa ustanovenia § 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.

Výrok je najdôležitejšou časťou rozhodnutia, pretože obsahuje rozhodnutie vo veci, ktorá musí byť jednoznačne špecifikovaná. Správny poriadok ustanovuje povinné obsahové náležitosti výroku. Súčasťou výroku je uvedenie právneho predpisu, a uvedenie konkrétneho ustanovenia, na podklade ktorého sa rozhodlo. Regionálny úrad Bratislava ďalej uvádza, že výrok musí byť formulovaný jasne, stručne a pritom určite, aby účastník konania i orgán, ktorý má rozhodnutie preskúmať, resp. vykonať, mohol bezpečne a bez pochybností poznať výsledok konania.

Na základe preskúmania odvolaním napadnutého rozhodnutia je možné konštatovať, že príslušný stavebný úrad sa nedostatočne riadil vyššie citovaným ustanovením § 47 správneho poriadku, nakoľko výrok rozhodnutia je nejednoznačný a zmätočný, a z toho dôvodu je rozhodnutie nepreskúmateľné. Z predmetného rozhodnutia nie je úplne jasné, podľa ktorej platnej časovej verzie stavebného zákona v predmetnom konaní postupoval stavebný úrad, nakoľko žiadosť bola podaná v roku 2021 a napadnuté rozhodnutie bolo vydané v roku 2024, kde medzi tým došlo k niekoľkým zmenám stavebného zákona. Stavebný úrad vo výroku rozhodnutia na strane 2 povolil užívanie stavieb podľa ust. § 82 ods. 1 a ust. § 88a ods.11

stavebného zákona, z čoho vyplýva, že nepostupoval podľa ustanovení zákona platných v čase podania žiadosti, t. j. ustanovení platných v roku 2021. V časti výroku týkajúceho sa „Úpravy (rekonštrukcie) strechy garáže“ na strane 2, ako účel stavby uviedol „úprava strechy garáže, resp. prístavba k rodinnému domu súp. č. 3285“. V tejto časti je možné považovať výrok za nejednoznačný a zmätočný, nakoľko stavebník podal dňa 04.03.2021 žiadosť o dodatočné stavebné povolenie na „úpravu (rekonštrukciu) strechy garáže“ a na základe poslednej výzvy stavebného úradu č. z. 4278/2023 o dňa 21.04.2023 stavebník doplnil žiadosť o dodatočné stavebné povolenie na stavby: „Dokončená výmena pletivového plotu za betónový z betónových dielcov“ a „Dokončená úprava, rekonštrukcia strechy garáže“, kde upresnil, že stavby sú dokončené a nežiadal o preklasifikovanie samostatne stojacej garáže zapísanej na LV č. 3561 na pozemku „C“ KN parc. č. 1685/973 v k. ú. Chorvátsky Grob na prístavbu garáže k rodinnému domu.

Ďalej Regionálny úrad Bratislava uvádza, že nie je možné sa stotožniť ani s tvrdením stavebného úradu uvedeného na strane 3 vo výroku rozhodnutia v časti „Predmetom dodatočného stavebného povoľovania a súčasne povolenia užívania (kolaudačného rozhodnutia) stavby je: Úprava (rekonštrukcia) strechy garáže:

- Predmetom dodatočného stavebného povoľovania je taká úprava (rekonštrukcia) strechy garáže, ktorá z nej vytvára prístavbu k existujúcemu rodinnému domu na p.č. 1658/813, súp.č. 3285, nakoľko stavebník okrem úpravy, t.j. odstránenia zatekajúcej a prehnitej strechy, vykonal aj:

b) vytvorenie tretej miestnosti, kde existujúce dve miestnosti – garáž a dielňa boli dispozične upravené tak, aby bolo možné vytvoriť aj tretiu miestnosť – komoru, ktorá nie je prístupná z miestnosti garáže, je prístupná z existujúceho rodinného domu, vytvorením dverného otvoru, vid' výkres č. 3 – pôdorys 1. NP,“, kde tvrdí, že došlo k „vytvoreniu tretej miestnosti - komory“ ako ju označuje stavebný úrad, nakoľko táto podľa projektovej dokumentácie vypracovanej v 02/2021 už existovala a je možné sa domnievať, že bola zrealizovaná v čase prístavba rodinného domu v roku 2013. V rámci úpravy (rekonštrukcie) strechy v tomto konaní podľa projektovej dokumentácie vypracovanej v 02/2022 došlo len k „zväčšeniu/predĺženiu“ tejto komory, z čoho jednoznačne vyplýva, že sa nevytvárala nová tretia miestnosť, ako to uvádza stavebný úrad vo výroku. Takéto nepresné vyjadrenia zo strany stavebného úradu spôsobujú zmätočnosť rozhodnutia a tým jeho nepreskúmateľnosť.

Na strane 4 vo výroku sa stavebný úrad zmieňuje o spojení upravenej garáže s rodinným domom, čo je však nad rámec podanej žiadosti. O spojení dvoch stavieb rozhodol len na základe predloženého geometrického plánu č. 0308/2024 zo dňa 20.08.2024, overený Okresným úradom Senec, katastrálnym odborom č. G1-1260/2024 zo dňa 03.09.2024. Ďalej Regionálny úrad Bratislava konštatuje, že osobitná požiadavka stavebného úradu uvedená na strane 4 „Stavebník nesmie dažďové vody zo strechy domu, pozemku, prípadne iné vody odvieť do verejnej kanalizácie“ sa javí ako neopodstatnená, nakoľko na základe vykonaného ŠSD zo dňa 17.05.2022 bolo preukázané a konštatované, že dažďové vody zo strechy garáže sú odvedené do existujúcich vsakov umiestnených na pozemku „C“ parc.č. 1685/594.

Vyššie uvedené skutočnosti neboli v rozhodnutí stavebného úradu dostatočne odôvodnené, čo spôsobuje spolu s ďalšími pochybeniami nesprávnosť a nepreskúmateľnosť rozhodnutia.

Podľa ustanovenia § 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, odbor výstavby a bytovej politiky považuje napadnuté rozhodnutie nedostatočne odôvodnené. S poukazom na ustanovenia § 47 ods. 3 správneho poriadku je odôvodnenie povinnou náležitosťou každého rozhodnutia. Účelom odôvodnenia je zhrnúť a zhodnotiť všetky skutočnosti, ktoré sú podkladom pre výrok rozhodnutia. Odôvodnenie má poskytovať skutkovú a právnu oporu výroku rozhodnutia. Správny orgán by mal vo svojom odôvodnení dbať na jeho presvedčivosť a náležite vysvetliť a odôvodniť svoj názor na vec. S poukazom na vyššie uvedené Regionálny úrad Bratislava konštatuje, že napadnuté rozhodnutie nie je dostatočne odôvodnené, aj s ohľadom na tú skutočnosť, že stavebný úrad vo svojom odôvodnení všeobecne konštatoval procesný priebeh, vymenoval úkony, ktoré boli zo strany stavebného úradu vykonané, opísal podané námietky účastníkov konania, pričom nedostatočne uviedol na základe akých ustanovení zákona a akej správnej úvahy rozhodoval v stavebnom konaní. Stavebný úrad v odôvodnení na strane 62 v časti „Vysporiadanie stavebného úradu: Ku námietke č. 7:“ uviedol: „.....Stavebný úrad ďalej konštatuje, že stavbu garáže svojvoľne nepreklasifikoval na prístavbu k rodinnému domu. Táto zmena účelu využitia stavby garáže vyplynula z projektovej dokumentácie, ktorú na stavebný úrad predložil stavebník dňa 28.02.2022 (č.z. 4282/2022)....“. Takéto odôvodnenie nemá žiadnu oporu v zákone a skutočnosť, že stavebník dorovnal výšku garáže s výškou strechy rodinného domu alebo predložil projektovú dokumentáciu nazvanú „Prístavba garáže k rodinnému domu“ ešte neoprávňuje stavebný úrad, aby svojvoľne povolil zmenu účelu využitia stavby bez predloženia náležitostí vyplývajúcich zo zákona, vykonávacích vyhlášok a následného riadneho prerokovania. Ďalej stavebný úrad v odôvodnení na strane 63 pri vysporiadavaní sa s podanou námietkou účastníka konania uviedol: „Stavebný úrad ku nezrovnalostiam v šírke garáže, ktorú uvádza účastník konania podáva nasledovné vysvetlenie:

- *Vo vytyčovacom protokole o zameraní oplotenia je uvádzaná šírka garáže 4,10 m, pretože to je šírka garáže doposiaľ evidovaná v katastri nehnuteľností (v katastrálnej mape). Na nový rozmer garáže – t.j. po úprave, ktorá je predmetom tohto konania, ešte nebol vyhotovený geometrický plán, ktorý by bol podaný na zápis na kataster, aby sa zmenila veľkosť, resp. šírka garáže. Stane sa tak až po právoplatnej kolaudácii stavby.*

- *V zameraní polohy garáže geodet zameral skutočnú šírku garáže 4,50 m a jej polohu vzhľadom na okolité nehnuteľnosti. “. Ak stavebný úrad v odôvodnení námietky tvrdí, že ešte nebol vyhotovený geometrický plán na nový rozmer garáže, nemohol ani povoliť užívanie tejto garáže, t. j. skolaudovať ju ako to uvádza vo výroku na strane 2, a to jednak z dôvodu, že nebola podaná žiadosť o kolaudáciu a taktiež neboli predložené potrebné doklady v zmysle ust. § 17 ods. 2 vyhlášky č. 453/2000 Z. z., tak ako to už bolo vyššie konštatované. Geometrický plán overený katastrom sa dokladá ku kolaudácii a následne je právoplatné kolaudačné rozhodnutie podkladom k zápisu stavby do katastra nehnuteľností. Stavebný úrad nesprávne vyhodnotil niektoré podané námietky a skutočnosť, že vydal rozhodnutie v rozsahu 116 strán ešte neznamená, že je vydané v súlade so zákonom. Stavebný úrad je povinný v novom prejednaní vydať rozhodnutie, ktoré bude v súlade s § 47 správneho poriadku.*

Regionálny úrad Bratislava uvádza, že stavebný úrad sa v odôvodnení napadnutého rozhodnutia mal vysporiadať s námietkami odvolateľov, ktoré sa týkajú predmetnej stavby, a ktoré sú podstatné pre rozhodnutie v merite veci a nie je povinný vyjadrovať sa k domnienkam, subjektívnym názorom odvolateľov a námietkam, ktoré nesúvisia s predmetom prejednávanej veci, resp. boli alebo sú prejednané v inom samostatnom konaní.

Správne orgány nemôžu rozhodovať na základe subjektívnych pocitov účastníkov konania, pričom každé tvrdenie účastníka konania musí dôkazne a argumentačne podložiť, na čo poukazuje aj judikát Najvyššieho súdu SR sp.zn. 6 Sžp 19/2011 zo dňa 23.11.2011.

V rámci nového prejednávania bude mať možnosť každý účastník konania využiť procesné právo uplatniť voči predmetu konania námietky a pripomienky, o ktorých musí stavebný úrad vo výroku prvostupňového rozhodnutia rozhodnúť. Prípadnými vznesenými námietkami a pripomienkami účastníkov konania sa stavebný úrad musí vysporiadať v predmetnom konaní v porovnaní s konkrétnymi platnými právnymi predpismi a ich správnu aplikáciou v odôvodnení meritórneho rozhodnutia, ktorým predmetné konanie ukončí.

Regionálny úrad Bratislava na záver uvádza, že stavebný úrad v konaní o dodatočnom povolení stavby podľa ustanovenia § 88a stavebného zákona v znení účinnom do 31.03.2025 a v zmysle podanej žiadosti o preskúmanie spôsobilosti stavby na užívanie je povinný postupovať podľa ustanovení § 140d zákona č. 50/1976 Zb. (stavebný zákon). Toto ustanovenie upravuje osobitný režim posudzovania stavieb uskutočnených bez povolenia alebo v rozpore s ním, a to v súčinnosti s ustanovením § 15 ods. 5 písm. j) a § 84 ods. 7 písm. a) zákona č. 25/2025 Z. z. Z uvedeného vyplýva povinnosť stavebného úradu preskúmať, či sú splnené podmienky na dodatočné povolenie stavby, resp. preskúmať spôsobilosť stavby na užívanie. Posúdiť musí najmä súlad stavby s verejnými záujmami chránenými stavebným zákonom a osobitnými predpismi, preveriť vlastnícke alebo iných práva stavebníka k pozemku alebo stavbe a zabezpečiť doplnenie všetkých podkladov v rozsahu, aký by bol vyžadovaný pri riadnom stavebnom konaní.

Záverom upozorňujeme stavebný úrad na správne doručovanie v zmysle prvej vety ust. § 25 ods. 5 správneho poriadku, podľa ktorého *ak má účastník konania zástupcu s plnomocenstvom na celé konanie, písomnosť určená do vlastných rúk sa doručuje iba tomu zástupcovi*. Stavebník je v predmetnom konaní zastúpený advokátskou kanceláriou – JUDr. Tomáš Havlík, s.r.o., so sídlom Longobardská 16, 851 10 Bratislava, IČO: 50 566 784 na základe splnomocnenia zo dňa 03.05.2021, a teda písomnosti určené do vlastných rúk stavebníka, sa doručuje iba jej zástupcovi.

Odvolaací orgán v zmysle § 59 ods. 1 správneho poriadku preskúmal odvolaním napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu. Oboznámil sa s obsahom spisového materiálu, preskúmal zákonnosť postupu stavebného úradu pri vydávaní napadnutého rozhodnutia, porovnal jeho výrokovú aj dôvodovú časť so všeobecne záväznými právnymi predpismi najmä s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona a správneho poriadku a zistil v napadnutom rozhodnutí, ako aj v celom procesnoprávnom konaní stavebného úradu také nedostatky, pre ktoré posúdil jeho postup ako nesprávny. Vzhľadom na zistené nedostatky v prvostupňovom konaní je stavebný úrad povinný sa vecou opätovne zaoberať, zistené nedostatky odstrániť a vydať rozhodnutie, ktoré bude v súlade so zákonom.

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 účastníkom konania verejnou vyhláškou:

Rozhodnutie sa doručí účastníkom konania formou verejnej vyhlášky vyvesením na dobu 15 dní na úradnej tabuli Úradu pre územné plánovanie a výstavby Slovenskej republiky, Tomášikova 14366/64A, 831 04 Bratislava a zároveň bude zverejnené na webovom sídle Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky v časti „Úradná tabuľa“, ako aj na centrálnej úradnej elektronickej tabuli na stránke portálu www.slovensko.sk v časti „Úradná tabuľa“:

1. Mgr. Radoslav Hupka, Jazmínová 6, 900 25 Chorvátsky Grob
2. Advokátska kancelária - JUDr. Tomáš Havlík, s.r.o., Longobardská 16, 851 10 Bratislava 3
3. JUDr. Slávka Homolová, Jazmínová 4, 900 25 Chorvátsky Grob
4. Mgr. Milan Petráš, advokát zastupujúci JUDr. Homolovú, Einsteinova 23, 851 01 Bratislava
5. Juraj Varga, Jazmínová 8, 900 25 Chorvátsky Grob
6. Ing. Michal Rievaj, Šalviova 3313/5, 900 25 Chorvátsky Grob
7. Monika Rievajová, Šalviova 3313/5, 900 25 Chorvátsky Grob
8. Static Consulting s.r.o., Ing. Michal Hromada, Breznianska súp. č. 665/7, 972 12 Nedožery - Brezany, IČO: 47 866 438
9. Ing. arch. Martina Krajmer Matúšová, Wolkrova 1135/7, 851 01 Bratislava
10. Ing. Darina Keblúšková, Šalviova 3, 900 25 Chorvátsky Grob
11. Ing. Daniel Keblúšek, Šalviova 3, 900 25 Chorvátsky Grob
12. vlastníkom nehnuteľnosti – pozemku reg. C KN p.č. 1658/1, v k. ú. Chorvátsky Grob, t. j. známym a neznámym účastníkom konania, ktorých vlastnícke alebo iné práva, môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté

Na vedomie:

13. Advokátska kancelária - JUDr. Tomáš Havlík, s.r.o., Longobardská 16, 851 10 Bratislava, IČO: 50 566 784 - ako splnomocnený zástupca stavebníka Mgr. Radoslav Hupka, Jazmínová 6, 900 25 Chorvátsky Grob

- Obec Chorvátsky Grob, stavebný úrad, Nám. Josipa Andriča 17, 900 25 Chorvátsky Grob, IČO: 00304760:
- spolu s vrátením predloženého spisového materiálu k rozhodnutiu č. ÚKaSP-366-2021-EA-PH2 zo dňa 25.09.2024
- spolu so žiadosťou o zverejnenie Rozhodnutia na úradnej tabuli Obce Chorvátsky Grob a na webovom sídle Obce Chorvátsky Grob a jej následné vrátenie tunajšiemu úradu.

Potvrdenie dátumu vyvesenia a zvesenia rozhodnutia Regionálneho úradu Bratislava:

10. 04. 2026
Vyvesené dňa.....

Zvesené dňa.....

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

-4-

Podpis a pečiatka

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 - zrušenie rozhodnutia č. ÚKaSP-366-2021-EA-RH2 o dňa 25.09.2024
Identifikátor: 1874/22499/2026/22.1.2

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: 08.04.2026 09:34:00 časové pásmo +02:00
Dátum a čas vystavenia kvalifikovanej časovej pečiatky: 08.04.2026 07:34:22 časové pásmo +02:00
Označenie listov, na ktoré sa autorizácia vzťahuje: 1874/22499/2026/22.1.2 1-38

Informácia o vyhotovení doložky o autorizácii

Doložku vyhotovil: Alžbeta Bajmóczy Mikloš
Funkcia alebo pracovné zaradenie: Referent
Označenie orgánu verejnej moci: Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky
IČO: 54669464
Dátum vytvorenia doložky: 10.04.2026
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- 41