



OKRESNÁ PROKURATÚRA KOŠICE-OKOLIE
Štúrova 7, 041 47 Košice

Stavebný úrad
Obec Bohdanovce
Bohdanovce 142
040 16 Bohdanovce

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo
Pd 28/21/8806-2

Vybavuje
JUDr. Erika Filičková

Košice
18.02.2021

Vec

Upozornenie prokurátora

Podľa ustanovenia § 28 a nasl. zákona č. 153/2001 Z. z. o prokuratúre v znení neskorších predpisov podávam

u p o z o r n e n i e p r o k u r á t o r a

na porušenie ustanovení § 3 ods. 1, § 51 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb., o správnom konaní (Správny poriadok), § 59 ods. 1 písm. b) a § 61 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb., o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Stavebný zákon).

Podľa § 29 ods. 3, ods. 4, ods. 5, ods. 8 zákona č. 153/2001 Z. z. o prokuratúre v znení neskorších právnych predpisov *orgán verejnej správy je povinný vybaviť upozornenie prokurátora bezodkladne, **najneskôr však do 30 dní od jeho doručenia.** Ak orgán verejnej správy zistí, že upozornenie prokurátora je dôvodné, je povinný v lehote podľa odseku 3 odstrániť protiprávny stav a o prijatých opatreniach upovedomiť prokurátora. Ak sa orgán verejnej správy domnieva, že upozornenie prokurátora nie je dôvodné, upovedomí o tom v lehote podľa odseku 3 prokurátora. Ak má orgán verejnej správy svoj nadriadený orgán, odstúpi mu v lehote podľa odseku 3 upozornenie prokurátora na vybavenie a v rovnakej lehote o tom upovedomí prokurátora. Ak orgán verejnej správy zostal nečinný aj po upozornení, je prokurátor oprávnený podať žalobu na správny súd podľa osobitného predpisu.*

O d ô v o d n e n i e.

Dňa 9.12.2020 bol na tunajšiu prokuratúru doručený podnet Ing. Petra Zeleňáka, ktorým sa podávateľ domáhal preskúmania zákonnosti postupu obce Bohdanovce ako stavebného úradu, pri vydávaní stavebného povolenia č. 37/2020-Bo zo dňa 18.2.2020 na nadstavbu bytového domu č. 140 postavenom na parc. č. 353/2 vedenej na LV č. 1080 v kat. úz. Bohdanovce.

Podávateľ namietal tú skutočnosť, že napriek tomu, že povoľovaná stavba stojí na cudzom pozemku, stavebný úrad opomenul oznámiť začatie uvedeného stavebného konania vlastníkom dotknutého pozemku.

Na základe vyššie uvedeného podnetu bol vo veci vyžiadaný administratívny spis vedený obcou Bohdanovce ako príslušným stavebným úradom, ako aj stanovisko stavebného úradu k predmetnému konaniu.

Dotknutý stavebný úrad vo svojom stanovisku zo dňa 13.1.2020 uviedol, že stavebný úrad pri vydávaní stavebného povolenia na stavbu označenú ako "Nadstavba bytového domu", postupoval v zmysle § 59 ods. 1 písm. b) stavebného zákona, v zmysle ktorého sú účastníkmi stavebného konania osoby, ktoré majú vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám na nich vrátane susediacich pozemkov a stavieb, ak ich vlastnícke alebo iné práva k týmto pozemkom a stavbám môžu byť stavebným povolením priamo dotknuté. Podľa názoru stavebného úradu teda vlastníci pozemku pod stavbou nie sú neopomenuteľnými účastníkmi konania, ale účastníkmi konania sa stávajú len v prípade, že stavebným povolením môžu byť ich práva priamo dotknuté. Stavebný úrad má za to, že vydaným stavebným povolením na nadstavbu už existujúceho bytového domu nemôžu byť práva vlastníkov pozemku na ktorom sa bytový dom nachádza, priamo dotknuté.

Z vecou súvisiaceho administratívneho spisu vyplýva, že stavebný úrad na základe žiadosti stavebníka Mareka Gregora o stavebné povolenie na stavbu "Nadstavba bytového domu Bohdanovce č. 140", oznámil dňa 23.1.2020 začatie stavebného konania. Uvedené oznámenie bolo doručené účastníkom konania, a to navrhovateľovi, projektantovi, susedom, vlastníkom jednotlivých bytov v obytnom dome, ako aj dotknutým orgánom.

Z výpisu z listu vlastníctva č. 1080 vedeného pre kat. úz. Bohdanovce, obec Bohdanovce, okres Košice - okolie, vyplýva, že bytový dom č. 140 je postavený na parc. 353/2 v kat. úz. Bohdanovce, ktorá je v spoluvlastníctve vlastníkov odlišných od vlastníkov nehnuteľnosti na nej postavenej. Zároveň z administratívneho spisu vyplýva, že spoluvlastníkom uvedenej parcely nebolo doručené oznámenie o začatí stavebného konania ako ani vo veci vydané stavebné povolenie.

Stavebný úrad dňa 18.2.2020 stavebné povolenie č. 37/2020-Bo, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 20.2.2020, ktorým povolil stavbu "Nadstavba bytového domu Bohdanovce č. 140" na pozemku parc. č. 353/2 v kat. úz. Bohdanovce, pre stavebníka Marka Gregora.

Podľa § 59 ods. 1 písm. b) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), účastníkmi stavebného konania sú osoby, ktoré majú vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám na nich vrátane

susediacich pozemkov a stavieb, ak ich vlastnícke alebo iné práva k týmto pozemkom a stavbám môžu byť stavebným povolením priamo dotknuté.

Stavebný zákon upravuje účastníctvo jednotlivých konaní (napr. územné konanie, stavebné konanie, kolaudačné konanie) vedených podľa jeho ustanovení, a to ako *lex specialis* v pomere k postaveniu účastníka konania upraveného správnym poriadkom. Základnou charakteristikou úpravy účastníctva v uvedených konaniach je, že zákonodarca upravil okruh účastníkov pozitívnou enumeráciou, teda uvedením konkrétnych subjektov, ktorým postavenie účastníka v konaní priznáva.

V prípade uvedenom v ustanovení § 59 ods. 1 písm. b) stavebného zákona, zákon chráni vlastnícke právo, aby nemohlo dôjsť k situácii neoprávnenej stavby podľa ustanovení § 135c Občianskeho zákonníka. Prakticky nie je možné, aby stavba legálna podľa stavebného zákona bola zároveň neoprávnenou stavbou v zmysle ustanovení občianskeho práva, keďže vlastník pozemku je vždy účastníkom konania s povinnosťou doručovania písomností v stavebnom konaní.

Zároveň, stavebný zákon kladie vo vyššie uvedenom ustanovení upravujúcom okruh účastníkov stavebného konania dôraz na postavenie subjektu, ktorý má vlastnícke alebo iné právo k susednej nehnuteľnosti, ako účastníka stavebného konania za predpokladu, že jeho vlastnícke právo alebo právom chránené záujmy alebo povinnosti ako suseda, môžu byť stavebným povolením dotknuté.

Aj s ohľadom na potrebu ochrany vlastníckeho práva ako takého je potrebné vyššie uvedené ustanovenie stavebného zákona chápať a vykladať tak, že účastníkom stavebného konania podľa § 59 ods. 1 písm. b) stavebného zákona je vždy aj vlastník pozemku, na ktorom má byť povoľovaná stavba postavená a vlastníci susediacich pozemkov a stavieb len v prípade, ak ich vlastnícke alebo iné práva k týmto pozemkom a stavbám môžu byť stavebným povolením priamo dotknuté.

Vyššie uvedené nepriamo podporuje aj ustanovenie § 78 ods. 1 stavebného zákona, podľa ktorého účastníkmi kolaudačného konania sú stavebník, vlastník stavby, ak nie je stavebníkom a vlastník pozemku, na ktorom je stavba umiestnená.

Z ustálenej judikatúry Najvyššieho súdu SR vyplýva, že pre posúdenie, či určitá fyzická alebo právnická osoba mala respektíve nemala byť účastníkom stavebného konania je potrebné skúmať, či uskutočnením stavby podľa podmienok stavebného povolenia existuje možnosť ovplyvnenia vlastníckych alebo iných práv k pozemkom a stavbám, nie je potrebné skúmať reálny faktický zásah do týchto práv (uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, sp. zn. 8 SŽp/20/2012 zo dňa 13. 12. 2012). Existencia (hoc len potenciálneho) ovplyvnenia vlastníckych alebo iných práv k pozemkom a stavbám je späť so stavbou uskutočnenou v zmysle stavebného povolenia.

Posudzovanie okolností rozhodných pre určenie toho, kto je, alebo nie je účastníkom podľa stavebného zákona, je v kompetenciu stavebného úradu.

V predmetnom konaní o povolení "nadstavby bytového domu" sa rozhoduje o povolení nadstavby budovy, ktorá je postavená na cudzej nehnuteľnosti. Subjektívne

vlastnícke právo je najúplnejšie a najširšie vecné právo. Možno ho vymedziť ako objektívnym právom ustanovenú možnosť vlastníka vec držať, užívať a disponovať ňou na základe vlastnej úvahy a rozhodovania, a to svojou mocou uznanou a chránenou zákonom, ktorá je nezávislá od súčasnej existencie moci kohokoľvek iného k tej istej veci. V tomto pojmovom vymedzení je zreteľne obsiahnutý prvok výlučnosti charakterizujúci právne postavenie vlastníka. Jeho podstata spočíva v schopnosti vlastníka založenej zákonom vylúčiť každého okrem seba samého z pôsobenia na vec.

K uvedenej veci je možné konštatovať, že všeobecne v stavebnom konaní, predmetom ktorého by bolo povolenie stavby, ktorá má byť postavená na cudzom pozemku, by účastníkom tohto konania bol aj vlastník takého pozemku, ktorým by stavebný úrad musel priznať postavenie účastníkov stavebného konania, nakoľko ide o osobu, ktorá má vlastnícke alebo iné právo k pozemku a zároveň stavebným povolením by boli alebo aspoň mohli byť priamo dotknuté jej vlastnícke právo alebo iné práva k pozemku.

Predmetom územného a potiažmo na to stavebného a kolaudačného konania týkajúceho sa bytového domu č. 140 v Bohdanovciach (existujúcej stavby) bola konkrétna, tam určená stavba, o umiestnení, povolení a užívaní ktorej sa rozhodovalo a ktorá mala svoje technické parametre, rozmery a predpokladané konečné prevedenie, s ktorým sa mohli účastníci toho ktorého konania oboznámiť a vyjadriť voči nemu svoje prípadné námietky.

V preskúmvanej veci stavebného povolenia pre stavbu označenú ako "Nadstavba bytového domu", dôjde vo svojom výsledku k zmene pôvodnej stavby tak zásadným spôsobom, že takto postavená stavba bude mať rozdielne technické parametre ako aj spôsob využitia (vo vzťahu k celkovému počtu bytových jednotiek a podkrovia) ako pôvodne povolená stavba bytového domu. Posudzované stavebné povolenie č. 37/2020-Bo zo dňa 18.2.2020, predpokladá tak razantný zásah do už existujúcej stavby postavenej na cudzom pozemku, ktorý by mal byť zo strany stavebného úradu posudzovaný s ohľadom na účastníctvo v tomto stavebnom konaní takým spôsobom, že ten by ako s účastníkmi konania konal aj s vlastníkmi parcely č. 353/2 v akt. úz. Bohdanovce.

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

Podľa § 51 ods. 1 Správneho poriadku, rozhodnutie sa účastníkovi konania oznamuje doručením písomného vyhotovenia tohto rozhodnutia, ak zákon neustanovuje inak. Deň doručenia rozhodnutia je dňom jeho oznámenia.

Na základe vyššie uvedených skutočností som toho názoru, že stavebný úrad mal v predmetnom stavebnom konaní o povolení nadstavby bytového domu č. 140 konať ako s účastníkmi konania aj s vlastníkmi parcely, na ktorej má byť povoľovaná nadstavba bytového domu realizovaná.

S poukazom na vyššie uvedené som toho názoru, že nečinnosťou stavebného úradu v predmetnom stavebnom konaní vo vzťahu k účastníkom konania - vlastníkom pozemku pod povoľovanou stavbou, s ktorými nebolo konané ako s účastníkmi konania a ktorým nebolo doručené stavebné povolenie č. 37/2020-Bo zo

dňa 18.2.2020, došlo k porušeniu hore uvedených ustanovení stavebného zákona a správneho poriadku.

Uvedené pochybenie je možné odstrániť tým, že stavebný úrad doručí rozhodnutie o povolení stavby č. 37/2020-Bo zo dňa 18.2.2020 na nadstavbu bytového domu č. 140 postaveného na parc. č. 353/2 vedenej na LV č. 1080 v kat. úz. Bohdanovce aj všetkým vlastníkom uvedenej parcely.

Takýmto postupom dôjde k náprave nezákonnosti predmetného stavebného konania a to bez toho, aby bolo nevyhnutné rušiť predmetné stavebné povolenie protestom prokurátora, nakoľko vydané stavebné povolenie č. 37/2020-Bo zo dňa 18.2.2020 sa ani nemalo stať právoplatným z dôvodu, že nebolo doručené všetkým účastníkom konania.

Z uvedeného dôvodu Vás **upozorňujem** na porušenie vyššie uvedených ustanovení a **súčasne navrhujem**:

- vo veci zabezpečiť doručenie rozhodnutia Stavebného úradu obce Bohdanovce o povolení stavby - nadstavby bytového domu č. 140 postaveného na parc. č. 353/2 vedenej na LV č. 1080 v kat. úz. Bohdanovce, č. 37/2020-Bo zo dňa 18.2.2020 všetkým účastníkom konania, teda aj vlastníkom parcely pod povoľovanou nadstavbou,

- prijať účinné opatrenia, aby sa uvedené pochybenie stavebného úradu v budúcnosti neopakovalo.

JUDr. Erika Filičková
prokurátorka